P.R.U. n. 1 (area ex Buzzi Carni)

Localizzazione**:** situato tra via S.Benedetto e via don Brambilla
Descrizione ambito: Si tratta di un insediamento dismesso, già adibito a lavorazioni carni.
I fabbricati esistenti sono adibiti a strutture produttive, di servizio e a residenza pertinenziali all'attività dismessa.
L'area è situata tra il vecchio nucleo di Sirone e quello di San Benedetto.
Gli ambiti contigui sono urbanizzati a residenza con insediamenti di villette e condomini.
Nel complesso edilizio esistente a nord/est dell'area è insediato l'ufficio postale.
Il lotto è così caratterizzato:
superficie territoriale: mq. 8.440,00
superficie coperta: mq. 2.292,00
volume esistente: mc. 12.370,00
Obiettivi e finalita' Si ritiene di ristrutturare integralmente l'ambito per rendere il tessuto urbano più omogeneo e per riqualificare contestualmente l'abitato.
I volumi esistenti saranno totalmente rimossi, ricomponendone l'organizzazione.
Parametri di intervento
destinazione: residenza, con quota minima del 20% del volume, da destinare a terziario, commerciale e di servizio, compatibile con la residenza ; la destinazione solo commerciale non potrà superare il 15% del volume, fermo restando le prescrizioni dell'art.23 delle N.T.A.
Sono esclusi:

- edifici con allevamento di animali
- attività e negozi con presenza di animali
- edifici o unità produttive
- scuole di musica, discoteche, luoghi di ritrovo aperti oltre le ore 23,30
- attività in genere che possano creare molestie o disturbi alla residenza.

Superficie totale comparto/(S.t.): mq. 8.440,00
Superficie per viabilità: mq. 1.310,00
Superficie per verde pubblico e arredo urbano: mq. 1.070,00
Superficie ove concentrare l'edificazione mq. 5.060,00
Superficie per parcheggi pubblici e aree di manovra,in prossimità via S. Benedetto mq. 550,00
Superficie per percorsi pedonali, marciapiedi mq. 450,00

Volume edificabile fuori terra mc. 12.370,00
(riorganizzaz. esistente)
Altezza massima fuori terra m. 10,00 (3 piani fuori terra)
Rapporto massimo di copertura rispetto alla superficie fondiaria: 30%
Distanza minima dai confini di proprietà e da ciglio stradale: m. 5.00
Si specifica che il limite dell'ambito ove edificare si considera confine ai fini della misura delle distanze dell'edificazione dai confini.
Le unità commerciali di previsione avranno superficie utile di vendita non superiore a mq. 150.

Urbanizzazioni e interventi a carattere perequativo
Si pongono a carico dell'intervento edilizio i seguenti oneri ed opere:
1. Cessioni al Comune delle aree per viabilità, marciapiedi, parcheggi, verde e aree di manovra, come indicato nella tavola con organizzazione schematica del lotto, percorso pedonale lungo il fronte con via don Brambilla
2. Realizzazione di strade, marciapiedi, rotatoria su via S. Benedetto con diametro minimo m. 26, parcheggi e verde pubblico.
3. Formazione di tombinatura secondo il tracciato evidenziato nell'estratto planimetrico dimensionato per un'area colante costituita da:
   a. ambiti urbanistici ed edificati a residenza per mq. 102.000
   b. aree a verde di mq. 55.000

Dotazioni funzionali e qualitative
- Allacciamento ai servizi tecnologici per i nuovi insediamenti, da effettuare secondo le modalità ed indicazioni degli Enti gestori delle singole reti e servizi di riferimento
- Permeabilità terreno nell'ambito ove concentrare l'edificazione: 40%
- Piatumazioni aree permeabili e a verde con essenze arboree: alberi n. 1/150 mq.
- Parcheggi privati a box e posti auto da ricavare all'interno dell'ambito edificabile (dotazione minima):
  * per residenza 1 mq/10 mc.
  * per commercio/terziario: 100% Slp

Dotazione minima di box e posti auto interni all'ambito edificabile: n. 2/alloggio+ n. 3/80 mq. di SLP destinata a terziario commerciale e di servizio.
Dimensione minima posti auto: m. 5.00*2.50; un posto per disabile ogni 20 posti e frazione
* Dimensione minima alloggi (al netto di balconi e accessori pertinenziali: mq. 50 di SLP
* Controllo ed eventuale bonifica del sottosuolo, già adibito ad attività produttiva; sarà così svolta indagine preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006 da effettuare prima di avviare la procedura del PRU per accertare che il livello delle "concentrazioni soglia di contaminazione" non sia superato.

Qualora dall'indagine preliminare risulti superato il CSC, si procederà al risanamento e bonifica del terreno previa formazione piano di caratterizzazione secondo le indicazioni del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152, prima di procedere a realizzare gli interventi previsti.

* Individuazione di locali ventilati conformemente alle norme igieniche per la raccolta dei rifiuti urbani, nonché localizzazione esterna di piazzole integrate nell'ambiente e facilmente accessibili, per agevolare la raccolta dei R.U., in conformità al regolamento ed indicazioni comunali e del servizio all'uopo organizzato.

N.B.: Per quanto non esplicitamente indicato nelle specifiche, si fa riferimento a normative e regolamenti in vigore, nonché alle indicazioni per l'edilizia sostenibile del PTCP e delle NTA del Piano delle Regole (PGT).
L'intervento sarà regolato da una unica convenzione che definirà e espliciterà quanto sopra esposto, nonché le modalità di allacciamento alle reti tecnologiche previo accordo con Enti o società che erogano i rispettivi servizi.

ALLEGATI:

1. Individuazione ambito e sue caratteristiche
2. Destinazione ambiti
3. Schema indicativo urbanizzazioni di interesse pubblico