AMBITO P.E. N. 2

Superficie ambito perimetrato in PRG	mq.	52144
Superficie contorno riperimetrato con variante	mq.	6510
totale	mq.	58654

SUDDIVISIONE COMPARTO

1.	Ambito a residenza	mq.	27000
2.	Ambito ad uso produttivo	mq.	17830
3.	Ambito a standards localizzato	mq.	12914
4.	Ambito di rispetto per roggia Bigiola (aree non trasformabili)	mq.	910
	totale	mq.	58654

Opere ed oneri afferenti al comparto

a- Ulteriore area standards di mq. 1710 da reperire all'interno dell'ambito a residenza in posizione centrale, contiguo alla viabilità interna, sistemata ed attrezzata quale luogo di naturale aggregazione (vedi schema indicativo riportato su tavola di dettaglio)

b- Ulteriore area standards di mq. 1400 di verde pubblico, da reperire all'interno dell'ambito ad uso produttivo, per dare continuità allo scolo delle acque con relative aree di verde e rispetto lungo il ciglio del nuovo alveo. Il nuovo canale ed il verde pertinenziale avrà larghezza indicativa m. 14,00 e suddividerà l'ambito produttivo in 2 lotti (vedi schema indicativo su tavola di dettaglio)

c- Obbligo di realizzazione del canale di scolo secondo le indicazioni degli studi del Comune, che da via don Brambilla raggiunge la roggia Bigiola. (v. schema indicativo su tavola di dettaglio)

d- Realizzazione di tombinatura lungo via don Brambilla di lunghezza m. 120,00 con camerette e raccordi, dimensionata per un'area colante di mq. 55000 a verde e mq. 110000 urbanizzata a residenza con viabilità di disimpegno. Inoltre dovrà essere riqualificata e /o sostituita l'intera rete esistente per la raccolta delle acque chiare che attraversa tutto il P.E. 2 da nord a sud;

e- Intervento di urbanizzazione primaria volto alla riqualificazione del tratto di roggia Bigiola dal punto di innesto del nuovo canale colatore sino al tratto già riqualificato al confine con il territorio di Garbagnate Monastero, mantenendo le caratteristiche e dimensioni del tratto già riqualificato;

f- Interventi di urbanizzazione primaria volti al prolungamento del marciapiede previsto lungo la via don Brambilla in direzione Dolzago sino a raggiungere l'attraversamento pedonale semaforizzato che porta al parco comunale dove è ubicata la sede delle associazioni, alla realizzazione di un camminamento lungo l'argine del nuovo canale colatore, nonché rendendo altresì possibile un collegamento ciclopedonale con la via G.Puecher;

g- allacciamento all'acquedotto lungo via don Brambilla con tubo Pead ϕe. 160 PN 16 in modo tale da realizzare l'interconnessione della rete collegando la tubazione di via Cavour a ovest dell'ambito del PE (partenza dal civico n. 6 di via don Brambilla) alla rete localizzata all'intersezione tra via don Brambilla e via don Brivio; si verrà così a formare nella rete dell'acquedotto una nuova maglia che interesserà anche via don

Brambilla. La nuova condotta sarà dotata di valvolame per poter sezionare la rete ed agevolare i lavori di manutenzione.

h- Contributo aggiuntivo di qualità di €. 200.000,00 da destinare ad interventi nel settore dell'istruzione materna e primaria nella modalità e forme da definire da parte dell'Amministrazione Comunale.

Edificabilità massima ammissibile:

in ambito a residenza (di cui 20% edilizia convenzionata) vol. edif. mc. 17994

Nel comparto residenziale almeno 400 mq. e non oltre 800 mq. di superficie lorda di pavimento, dovranno essere destinati ad attività direzionale commerciale (negozi di vicinato della superficie massima di 150 mq. ciascuno; è esclusa la possibilità di insediare supermercati o centri commerciali)

in ambito ad uso produttivo:

superficie coperta massima ammissibile mq. 8000

Slp mq. 10.660,00

Norme per edificazione

Altezza massima: m. 9,00

distanza minima tra fabbricati: m. 10,00

distanza minima dai confini di zona e proprietà: m. 5,00.

Specifiche attuative per ambito a residenza

1. Realizzazione di rotatoria su via don Brambilla, di diametro non inferiore a m. 28,00, quale unico accesso all'ambito residenziale dalla via pubblica esistente, con raccordi alla strada esistente
2. Organizzazione della viabilità interna per l'accesso ai lotti con larghezza minima m. 6,00 di carreggiata stradale + marciapiedi di larghezza m. 1,50 su ogni lato; larghezza totale sede stradale m. 9,00 (v. schema indicativo tav. n. 4)
3. Realizzazione di parcheggi di uso pubblico distribuiti in modo uniforme e della superficie complessiva, espressa in mq., così calcolata: 3*vol/100
4. Dotazione di parcheggi all'interno dei singoli lotti della seguente quantità:
   - per residenza: 1 mq./10 mc. (v. l. 122/89)
   -per commercio e terziario 100% della Slp
   I posti auto saranno individuati e disimpegnati singolarmente; il rapporto tra la superficie totale a parcheggio e la superficie netta dei singoli posti auto sarà non superiore a 2.20.
5. In aggiunta ai parcheggi previsti ai precedenti punti 3-4 saranno previsti all'esterno delle recinzioni dei singoli lotti un posto auto per alloggio (dimensione minima posto auto m. 2,50*5,00)
6. Arretramenti minimi rispetto al nuovo ciglio stradale di via don Brambilla, così come risulta dall'inserimento della rotatoria prevista
   a- m. 6,50 per recinzioni
   b- m. 15,00 per le costruzioni
   L'area esterna alle recinzioni sarà organizzata con percorso ciclopedonale di larghezza m. 2,50 posto tra "isolotto" che lo separa dalla carreggiata e fascia di verde piantumato lungo la recinzione, a filtro tra insediamenti residenziali e sede viaria.
7. Osservanza delle seguenti indicazioni esecutive:

- nel caso di fabbricati residenziali con un numero di unità immobiliari uguali o superiore a 4, l'impianto di produzione calore dovrà essere centralizzato;
- le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dovranno essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura, l'oscuramento e l'isolamento;
- installazione obbligatoria di impianti solari termici per la produzione di acqua calda e usi sanitari; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%; l'obbligo del solare termico non c'è in caso si utilizzino tecniche che si basano su energie rinnovabili che dovranno comunque garantire le stesse prestazioni;
-sistemi di mitigazione delle impermeabilizzazioni al fine di rallentare il deflusso delle acque meteoriche ai corsi d'acqua superficiali attraverso la raccolta delle acque piovane alla luce di quanto indicato nel vigente PTCP e qualora più restrittive dovranno comunque essere rispettate le indicazioni/prescrizioni previste nello studio geologico del Comune e nella prescritta verifica idraulica;
- considerate inoltre le caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni interessati all'intervento l'indice di copertura nella zona residenziale non potrà essere superiore al 20% della superficie destinata a residenza indicata in colore arancio nell'allegata tavola.;
- con la medesima finalità di mantenere la maggior superficie possibile permeabile almeno il 30% della volumetria residenziale dovrà essere sviluppata in edifici di tre piani.

<u>Specifiche attuative per ambito ad uso produttivo</u>

1. Obbligo di accesso attraverso la propr. Citterio per il lotto situato a est del nuovo fosso colatore da realizzare, valutando altresì la fattibilità di uno sbocco diretto sulla via Verdi all'innesto con la S.P. n. 52.
2. Obbligo di accesso da via Puecher per il lotto situato a ovest del nuovo fosso colatore da realizzare
3. Realizzazione e mantenimento, sul lato a nord dei due lotti, di una fascia di verde con prato e piantumazioni autoctone dell'altezza minima di m. 3.50, di larghezza minima m. 10,00 quale filtro e mascheramento degli ambiti produttivi rispetto a quelli residenziali.

N.B.: Per quanto non esplicitamente indicato nelle specifiche, si fa riferimento a normative e regolamenti in vigore, nonché alle indicazioni generali del PGT.
Il Piano Attuativo sarà regolato da convenzione tra operatori e Comune, con la quale si definirà l'organizzazione del lotto, oneri ed urbanizzazioni in conformità alle indicazioni e specifiche sopra riportate.

Vedi estratti planimetrici così denominati:
tav. 1 Estratto PRG in vigore
tav. 2 Riperimetrazione comparto
tav. 3 Suddivisione comparto in destinazioni funzionali
tav. 4 Schema indicativo organizzazione lotti.