

P.R.U. n. 2 (area ex Trafileria Lariana)

L'ambito interessa un complesso produttivo, ora non attivo, situato in parte sul Comune di Sirone ed in parte sul Comune di Garbagnate Monastero ed in adiacenza agli insediamenti residenziali di Sirone con accesso da via Cavour, via Puecher.

Il Comune di Garbagnate Monastero ha enunciato nel proprio PGT la disponibilità a trasferire l'attività produttiva situata in adiacenza ad aree residenziali.

Per omogeneizzare il tessuto urbano e riorganizzare la zona, si propone un piano di ristrutturazione urbanistica da concertare con il Comune di Garbagnate Monastero, relativo all'area della proprietà ex Trafileria Lariana, specificatamente perimetrata che prevede:

- rimozione di tutte le strutture presenti;
- indagine preliminare ed eventuale bonifica dell'area già occupata dall'attività lavorativa ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006
- sistemazione e razionalizzazione della roggia Bigiola nella parte ricadente in Garbagnate Monastero
- realizzazione di nuova strada per collegare via Cavour a via Puecher
- formazione di parcheggio in via Puecher
- distribuzione del volume esistente su tutta l'area individuata quale ambito di concentrazione edilizia (parte in Sirone, parte in Garbagnate Monastero)
- individuazione di aree di verde permanente per mitigazione ambientale e le esondazioni della roggia Bigiola

L'indagine preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006 è 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. 02.04.2006 n. 152, prima di procedere a realizzare gli interventi previsti.

Destinazione

Residenza, commerciale e di servizio compatibile con la residenza.

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

Nell'organizzazione del lotto si osserveranno i seguenti parametri e specifiche:

- Dimensione minima alloggi, al netto di balconi e accessori: mq. 50 (Slp)
- Volume max.edificabile (redistribuzione e riorganizzazione esistente): mc. 13.700,00
- Altezza max. costruzioni: m. 10,00
- Distanza minima da confini e ciglio strada: m. 5,00

- Distanza minima da costruzioni: m. 10,00
- Superficie minima parcheggio di uso pubblico previsto in via Puecher mq. 750,00
- La nuova strada sarà realizzata secondo lo schema riportato nell'estratto planimetrico esplicativo, avrà larghezza della carreggiata m. $0.50*7.00*0.50=8.00$ m. ed allargamento per facilitare le manovre all'innesto con via Puecher
- Il nuovo marciapiede avrà larghezza minima m. 1.50 e sarà contiguo al ciglio stradale ed all'ambito ove edificare.
- La riorganizzazione della roggia Bigiola sarà effettuata in conformità agli studi idraulici agli atti dei Comuni interessati
- La nuova strada, ove si trova in affiancamento alla roggia Bigiola, sarà mantenuta a distanza minima di m. 4.00 dal ciglio superiore dell'alveo.
- Saranno individuati locali ventilati conformemente alle norme igieniche, per la raccolta dei rifiuti urbani; si localizzeranno altresì all'esterno piazzole integrate nell'ambiente e facilmente accessibili, per agevolare la raccolta R.U., in conformità al regolamento e indicazioni comunali e del servizio all'uopo organizzato.

Il comparto sarà così suddiviso:

	Sirone mq.	Garbagnate M mq.	Totale mq.
Aree di concentrazione edilizia residenziale	6.970	5.380	12.350
Ambito di verde, mitigazione ambientale, pertinenza ed esondazione roggia Bigiola	5.780	9.220	15.000
Parcheggi di uso pubblico	750	-	750
Nuovo collegamento viario e marciapiedi	900	2.000	2.900
	14.400	16.600	31.000

Dotazione minima parcheggi privati per:

- residenza 1. 122/89 (1 mq/10 mc)

- commercio terziario 100% SIp

Obbligo di: 2 posti auto per alloggio residenziale

3 posti auto ogni 80 mq. di SIp a commercio/Terziario

❖ Ulteriori posti auto da localizzare all'esterno delle recinzioni:

1 posto auto/alloggio

2 posti auto /80 mq di SLP a terziario/commercio

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

(dimensione minima posto auto m. 2.50*5.00; un posto auto per disabili ogni 20 posti e frazione)

- L'area esterna a verde per esondazione e mitigazione sarà piantumata con essenze autoctone, mantenuta pulita a decoro dell'ambiente e sarà asservita a tale funzione di interesse pubblico.
- Il Comune di Sirone e Garbagnate Monastero valuteranno e concorderanno una destinazione più coerente per l'ambito contiguo di Garbagnate Monastero, utilizzato quale deposito per commercializzazione materiali edili, che si inserisce negli insediamenti residenziali di Sirone, al fine di omogeneizzare totalmente l'ambiente.
- A migliore specificazione delle indicazioni proposte vengono predisposti anche schemi planimetrici esplicativi

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 esplicherà 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
2. Schema indicativo riorganizzazione ambito