SOMMARIO

1 - ***Introduzione territoriale;***

2 - ***Vincoli Paesaggistici;***

3 - ***Descrizione dello stato di fatto dell'ambito d'intervento;***

4 - ***Contenuti del progetto architettonico;***

1 - *Introduzione territoriale* -

Il Comune di Arosio appartiene alla fascia collinare, avente un elevato grado di visibilità in quanto è tra i primi scenari che appaiono a chi percorre le direttrici pedemontane, stradali o ferroviarie, confina a Nord con il Comune di Inverigo, ad Est con il Comune di Inverigo ed il Comune di Giussano, a Sud e ad Ovest con il Comune di Carugo.
Nel territorio comunale sono rilevabili tre diverse caratterizzazioni morfologico - paesaggistiche: i colli morenici, la zona di raccordo tra i colli, le aree pianeggianti.
L'ambiente urbano è caratterizzato da un tessuto quasi uniforme di costruzioni residenziali, artigianali ed industriali anche se, di tipo frammentato.
Il tessuto insediativo è definito dalla commistione tra insediamenti produttivi e residenziali a bassa densità, tipico delle realtà locali e dalla suddivisione del territorio urbanizzato in diversi ambiti, generata dalla presenza dei tracciati della viabilità extraurbana come la SP 41-Vallassina e la linea ferroviaria Milano-Asso in direzione Nord-Sud e la SP 32-Novedratese, in direzione Est-Ovest.
L'ambito oggetto del Piano Attuativo proposto è ubicato in Via Don Sirtori, angolo Via dei Prati, su aree che sono di proprietà del Comune di Arosio, situato in un'area periferica rispetto al centro storico del paese, nella zona d'espansione ad Est del centro, confinante con il Comune di Inverigo e con il Parco Valle del Lambro.
Lo stesso risulta facilmente accessibile dalla Via Don Sirtori, che si dirama dalla SP 41 - Vallassina, direttamente affacciato sulla Valle del Lambro, lungo il quale sarà disposto l'edificato per funzioni residenziali previste dal **Comparto "A"** ed il suo utilizzo contribuirà al completamento del quartiere esistente.

2 - *Vincoli Paesaggistici* -

Per quanto riguarda i vincoli paesaggistici previsti dal Piano urbanistico, riportati negli elaborati del Piano delle Regole, *Tavola NT 3 – Classi di sensibilità paesaggistica*, la zona è classificata come area a sensibilità molto elevata, definita *dall'art.41 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.*
L'ubicazione e l'altimetria dell'area oggetto di intervento, non comporta nessun occultamento di visuali rilevanti o d'interferenza con luoghi simbolici attribuiti dalla comunità locale, risultando essere area di frangia inedificata esterna al tessuto consolidato, posta ai margini dello stesso ed utile alla qualificazione del rapporto paesistico tra le aree urbane consolidate e le aree agricole marginali.
Quest'area si affaccia su fabbricati esistenti di tipo residenziale, edificati negli anni ottanta con precedente lottizzazione ed il nuovo intervento proposto, sarà il naturale completamento del tessuto residenziale edificato.
Per la valutazione del progetto architettonico sotto l'aspetto paesaggistico si rimanda alla progettazione definitiva che verrà redatta successivamente all'approvazione ed alla stipula della Convenzione del Piano Attuativo.

3 - *Descrizione dello stato di fatto ambito d'intervento Comparto "A"* -

L'area oggetto del Piano Attuativo proposto è costituita attualmente da un lotto di terreno destinato a prato, individuata all'interno dall'ambito di trasformazione e riqualificazione urbana ***"AT5 – via Don Sirtori" in Variante - Comparto "A".***

L'area è di proprietà del Comune di Arosio e risulta identificata al catasto terreni di detto Comune al **foglio 06, particella 2787** *(per intero)* **e particella 2783** *(in piccola parte)***.**

L'intero Ambito attuativo, come previsto dalla scheda d'ambito ***"AT5 – via Don Sirtori" in Variante***, è di complessivi **MQ. 8.659,00** ma, per soddisfare la capacità edificatoria spettante ai soggetti promotori del P. A. ***Comparto "A",*** ne verranno utilizzati **MQ. 2.592,00** *(esattamente l'intera particella 2787 e in piccola parte la particella 2783).*

Le quote di campagna rilevate, lungo l'asse Nord-Sud, evidenziano un dislivello iniziale di circa ml. 2,20 e finale di circa ml. 0,70, tra la quota della pubblica via Don Sirtori ed il piano di campagna, sul quale sono presenti dei filari di alberi di filtro ambientale con le abitazioni esistenti. L'accesso al lotto avviene dalla Via Don Sirtori e prosegue lungo via dei Prati, strada con terminale a fondo chiuso. Nell'area circostante sono presenti edifici residenziali con tipologia unifamiliare.

STOP

4 - *Contenuti del progetto architettonico* -

Il Piano Attuativo propone la suddivisione della volumetria edificatoria, derivante dalla superficie lorda di pavimento spettante ai soggetti Attuatori dal trasferimento delle aree di proprietà al *"Castello",* in un complesso immobiliare composto da due edifici residenziali distinti e speculari, collocati nelle aree individuate nel ***Comparto "A".***
I due fabbricati svilupperanno complessivamente le seguenti caratteristiche planivolumetriche:

- superficie territoriale del Comparto "A" MQ. 2.592,00;
- superficie fondiaria del Comparto "A" MQ. 1.951,00;
- superficie lorda di pavimento spettante MQ. 1.346,00;
- volumetria edificabile spettante MC. 4.038,00;
- superficie coperta spettante MQ. 780,00;
- Altezza massima dei nuovi edifici 3 Piani fuori terra;

Gli edifici si svilupperanno su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito ad autorimesse private e locali accessori, saranno composte da otto unità abitative per singolo fabbricato, con vano scala ed ascensore per il collegamento verticale e per gli ingressi alle unità abitative.
Le facciate degli edifici saranno finite in parte con intonaco completo al civile e tinteggiatura al quarzo nei colori *"chiari"*, parte con pietra naturale di cava tipo *"Ceppo"* squadrata e/o similare; la copertura sarà realizzata con lastre in alluminio grecato coibentato oppure con tegole in pasta di cemento colore antracite, canali e pluviali in lamiera preverniciata.
I serramenti saranno in alluminio colore *"bianco"* con vetrocamera a basso emissivo ed avvolgibili in alluminio coibentato colore *"grigio"*.

I parapetti dei terrazzi saranno in vetro trasparente stratificato, le soglie ed i davanzali saranno in pietra naturale.
I cancelli carrai, cancelli pedonali e la recinzione fronteggianti gli spazi pubblici, saranno in ferro a disegno semplice, il muretto di recinzione verrà realizzata in c.a. intonacato, con altezza variabile da ml. 1,20 a ml. 0,50 in fregio alla via Don Sirtori, altezza massima ml. 0,50 sugli altri confini.
I percorsi pedonali interni verranno pavimentati con masselli autobloccanti e gli spazi a giardino verranno sistemati a prato con messa a dimora di siepi tipo *"gelsomino"* e piantumazione di essenze autoctone, possibilmente recuperate tra quelle esistenti in sito.
Gli edifici dovranno rispettare le normative vigenti in materia di sostenibilità ambientale, fonti rinnovabili e risparmio energetico, con la realizzazione di impianti fotovoltaici, impianti solari-termici e l'utilizzo di pompe di calore per riscaldamento e raffrescamento degli ambienti.
Considerata la conformazione del terreno e le sue caratteristiche naturali, la costruzione dei nuovi fabbricati, non prevederà eccessivi movimenti di terra in quanto si manterranno le quote naturali esistenti.
All'interno del Piano Attuativo, sono ammesse modifiche planivolumetriche senza preventiva variante, ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12.
Inoltre, la proposta planivolumetrica e dei profili regolatori dei nuovi edifici residenziali, come indicata negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo ***Comparto "A",*** è puramente indicativa e non vincolante ai fini del rilascio delle autorizzazioni comunali.
Le aree a parcheggio privato, di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122, saranno localizzate in sede di progetto esecutivo dei singoli lotti.
Sarà facoltà dei soggetti attuatori e dei professionisti incaricati, valutare e definire il progetto architettonico, successivamente all'approvazione ed alla stipula della Convenzione di Piano Attuativo, con la possibilità di valutare volumi e forma del progetto, nonché la tipologia dei materiali di facciata da utilizzare.

AROSIO, li **01.03.2019**

I SOGGETTI ATTUATORI		*I PROGETTISTI*
RIVA GIUSEPPINA	_____	***Cova Geometra Moreno***
AGNELLI EZIO	_____	_____
CRIPPA MARIA LUISA	_____	***Sironi Ingegnere Luca***
CRIPPA ENRICA	_____	_____
CRIPPA ANNA FRANCESCA	_____	
CRIPPA ANTONIO	_____	
CRIPPA AURELIO	_____	