

# Comune di Verano Brianza (MB)

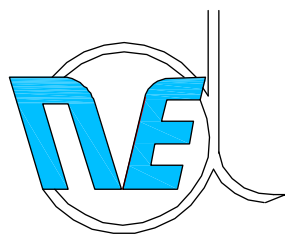
## Piano Integrato di Intervento ambito Cava Borgonovo

0.1\_Variante urbanistica parziale al P.R.G.



Studio Tecnico :


Arch. ELIO NEGRI



Via C. Battisti 9 22046 Merone (CO)

Tel. 031/650546 Fax. 031/617160

C.F. NGR LEI 50R06 C933B

 arch@negrielio.191.it

Committente :

**Fratelli Borgonovo s.r.l**

Via Comasina, 103/105  
20050 Verano Brianza (MB)  
tel. 0362 901529

Oggetto :

**Piano Integrato di Intervento ambito Cava Borgonovo  
approvato con delibera comunale n° 50 del 22.07.2010**

il proprietario :

il progettista :

Data :

Marzo 2010

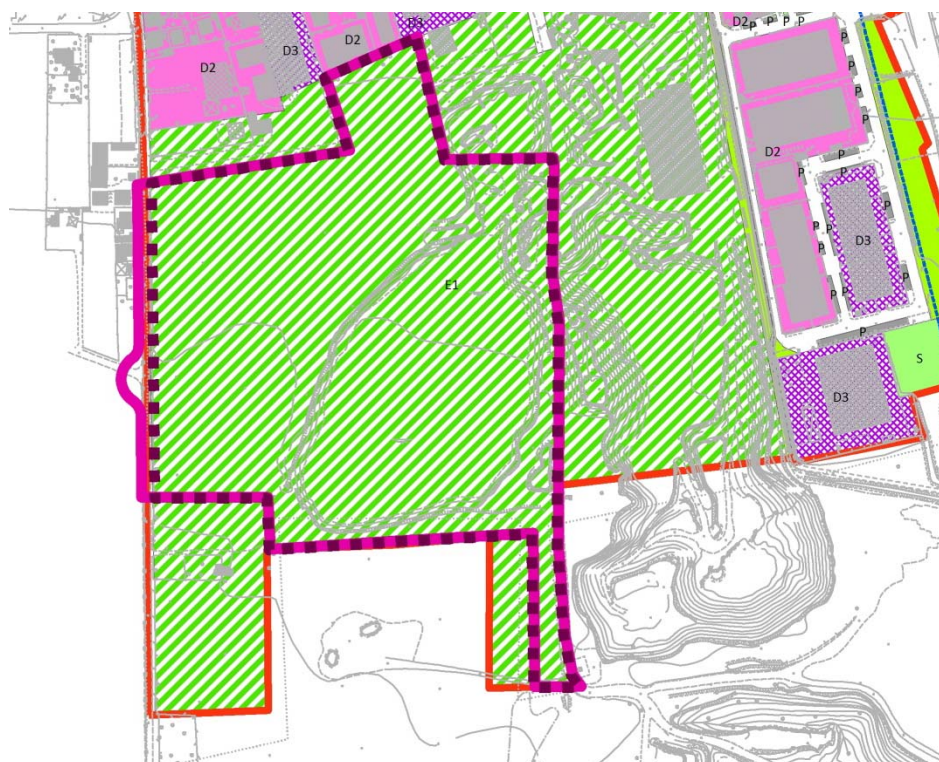
Agg :

Scala :




TAVOLA N°

0.1

## ESTRATTO DI PIANO REGOLATORE VIGENTE DELL'AMBITO 1 – CAVA BORGONOVO



### AMBITO "CAVA BORGONOVO": legenda

-  IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI PROPOSTA PUNTUALE DI VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE
-  AMBITO OGGETTO DI PII
-  ZONA E1 AGRICOLA

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

### CAPO 4° - AREE EDIFICABILI RISERVATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

#### Art. 30. Zona E1 agricole

Destinazione d'uso specifico: coltivazione della terra;costruzioni e impianti relativi;residenza per gli addetti all'agricoltura e servizi relativi.

#### Indici urbanistici:

If = 0,03 per la sola residenza;

If = 0,20 complessivi

H = m. 7,50 per la residenza;

H = m. 12 per le altre costruzioni.

Ds = m.20

Le eventuali ricostruzioni di fabbricati adibiti a residenza o ad impianti relativi all'attività agricola dovranno rispettare le caratteristiche spaziali ed ambientali degli insediamenti esistenti.

#### Prescrizioni particolari:

##### Accorpamento dei terreni

In zona E 1 il proprietario o l'imprenditore agricolo singolo o associato quando intende conseguire la costruzione,ristrutturazione o maggiore funzionalità delle strutture agricole aziendali e degli annessi locali residenziali, può chiedere l'accorpamento dei terreni.

Si avrà cioè la traslocazione su di un unico appezzamento delle possibilità edificatorie che competono a più appezzamenti,fermo il rispetto degli indici urbanistici. Devono comunque essere soddisfatti i seguenti requisiti:

1) il titolo di proprietà o di piena disponibilità delle aree;

2) impegnativa registrata in atti pubblici, contenente la rinuncia irrevocabile alla edificabilità dei terreni di cui trattasi e in proporzione alla volumetria traslocata.

È vietato erigere recinzioni salvo il caso di sicurezza e limitatamente alle aree di pertinenza di edifici; in tale caso le recinzioni, se pur ammesse, non dovranno presentare parti in muratura fuori terra ed inserirsi sotto il profilo ambientale, salvaguardando i passaggi pedonali.

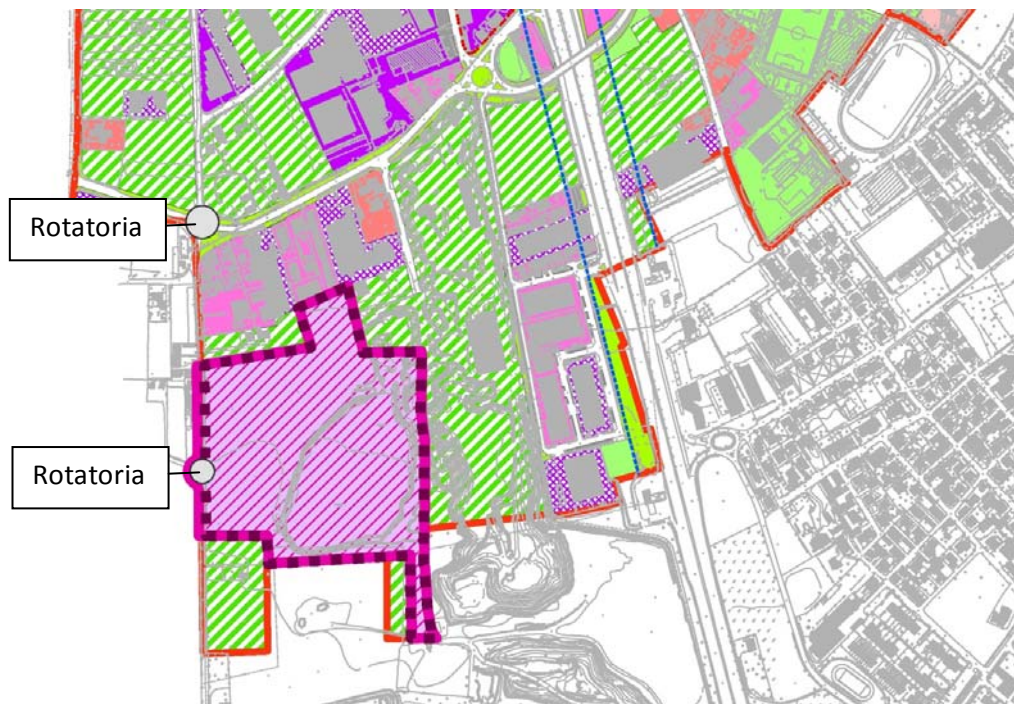
#### PRECISAZIONI IN MERITO ALLA ZONA DI P.R.G. VIGENTE

Nel 2006, a seguito dell'approvazione del Piano Cave della provincia di Milano (Lr. 8.08.1998 n. 14) è stata stralciata la parte di cava dell'ATEg12-C1 denominata Cava Traversera o Cava Borgonovo. Quindi, attualmente, non risulta più attiva la parte di cava identificata al F° 14, mappali 1-2-11-12-20-21-22-16-15-14-13-26-27-24-25 del Comune di Verano Brianza.




Questo dimostra che l'ambito oggetto di variante non è identificabile come ambito agricolo, in quanto nel corso dei decenni, si sono svolte attività di estrazione di materiali lapidei e ghiaiosi

Tutti i parametri esplicitati nel PRG vigente per l'area oggetto di trasformazione sono oggetto di variante urbanistica.

#### ESTRATTO DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO REGOLATORE VIGENTE



#### AMBITO "CAVA BORGONOVO": legenda

-  IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO OGGETTO DI PROPOSTA PUNTUALE DI VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE
-  AMBITO OGGETTO DI PII
-  ZONA TESSUTO CON PREVALENZA DI ATTIVITA' ARTIGIANALI - PRODUTTIVE

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PRG VIGENTE

##### ZONA TESSUTO CON PREVALENZA DI ATTIVITA' ARTIGIANALI - PRODUTTIVE

#### Definizione dei parametri urbanistici e edilizi

SLP (mq) – Superficie lorda complessiva di pavimento.

È la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani seminterrati e soppalchi. Vanno pure sommate le superfici degli spazi di sottotetto che non soddisfino le seguenti condizioni:

- altezza all'imposta non superiore a 0,80 mt.



- inclinazione delle falde non superiore al 40%.

Non vanno computati nella SLP.:

gli spazi adibiti al ricovero di autovetture a servizio del fabbricato e i relativi corselli;

per altezze  $\leq 2,50$  mt, la superficie, determinata al lordo delle murature perimetrali, delle cantine e relativi percorsi d'accesso, gli spazi accessori e di servizio ricavati nei piani interrati o seminterrati. Gli spazi, accessori e di servizio ricavati nei piani interrati/seminterrati verranno comunque computati ai fini della determinazione del volume virtuale per l'applicazione dei contributi concessori;

gli spazi degli immondezzai, dei locali caldaia e dei locali contatori;

gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi;

portici e loggiati;

i volumi tecnici e gli impianti tecnologici;

i vani scala e i vani ascensore degli edifici.

#### V (mc) - Volume della costruzione

È la cubatura virtuale lorda totale compresa nella superficie esterna delle pareti; viene calcolata come prodotto della SLP dell'edificio per un'altezza virtuale così stabilita:

H = 3,00 mt. per edifici residenziali ed uffici

H = 4,20 mt. per edifici commerciali, locali pubblici o aperti al pubblico, magazzini

H = 4,50 mt. per laboratori e capannoni destinati ad attività produttive.

Per quanto non espressamente previsto in questo paragrafo, si rimanda alla definizione delle NTA del PRG vigente.

#### **Strumento attuativo**

Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G. vigente. Il PII è stato dimensionato secondo la destinazione d'uso prevalente, per cui eventuali cambi di destinazione d'uso dovranno reperire e verificare gli standard in funzione delle attività che si andranno ad insediare.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

Artigianale, produttivo, commerciale, terziario.

Non è ammessa la localizzazione di funzioni logistiche.

#### **ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI**

Destinazioni principale: Artigianato produttivo

Destinazioni complementari o compatibili:

- magazzini
- uffici
- per singola unità di intervento: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di  $m^2$  100 di SLP per ogni unità di intervento, fino ad un massimo di 3 all'interno della superficie territoriale;
- spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di  $m^2$  150

In caso di frazionamento degli edifici rispetto al planovolumetrico allegato alla convenzione, è prescritto il divieto di insediare attività ricadenti nella prima classe I<sup>A</sup> delle attività insalubri e pericolose lungo il fronte di via Po.

#### **ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI**

Destinazioni principale: Industria manifatturiera

Destinazioni complementari o compatibili:

- magazzini;
- uffici;
- per singola unità di intervento: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di  $m^2$  100 di SLP per ogni unità di intervento, fino ad un massimo di 3 all'interno della superficie

territoriale;

- spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 150.

In caso di frazionamento degli edifici rispetto al planovolumetrico allegato alla convenzione, è prescritto il divieto di insediare attività ricadenti nella prima classe I<sup>A</sup> delle attività insalubri e pericolose lungo il fronte di via Po.

#### **ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Destinazioni principale: spazi espositivi e di vendita con superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 1500.

#### **ATTIVITÀ DIREZIONALI**

Destinazioni principale: uffici , attività direzionali e terziarie

##### **Parametri urbanistici**

ST = 96.420 mq

In fase di progettazione esecutiva, la superficie territoriale verrà rilevata tramite apposito rilievo planimetrico e altimetrico dell'ambito oggetto di PII e verificata con la documentazione catastale.

Ut = 0.50 mq/mq

Aree in cessione da cedere all'amministrazione comunale da destinare ad area a verde, a parcheggi pubblici e/o ad edilizia convenzionata produttiva = 30.300 mq (31.5 % della ST)

Rc = max 47% della ST

SLP = 48.210 mq

H max = 10 m sottotrave. Nel caso di realizzazione della destinazione d'uso terziaria all'interno dell'edificio è consentito un aumento dell'altezza massima a 12 mt sottotrave per una quota massima del 25% della SLP totale del PII.

Gli standard derivanti dall'attuazione del PII potranno o essere ceduti all'amministrazione comunale di Verano Brianza, o assoggettati ad uso pubblico e/o parzialmente monetizzati.

Superficie verde drenante pubblico e privato: 30% della ST

Verranno impiantati all'interno dell'ambito di intervento o su altro ambito definito dall'amministrazione un albero ogni 500 mq di superficie coperta, aventi almeno una circonferenza del tronco ad altezza di 1 mt. di 10 cm.

##### **Modifiche piani volumetriche attuabili**

Per unità di intervento si intendono le tre unità individuate sulla tavola 2.1 – Azionamento funzionale.

Saranno consentite modificazioni planovolumetriche all'interno della superficie fondiaria, a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche e d'impostazione del presente PII, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico individuate dal PII e non modifichino le altezze massime dei singoli corpi di fabbrica all'interno di ogni unità di intervento.

Saranno altresì consentite le modifiche al dimensionamento dei blocchi funzionali di intervento (parcheggi, aree a verde , viabilità e percorsi pedonali all'interno della superficie fondiaria e territoriale).

Tali eventuali variazioni potranno essere richieste in sede di presentazione di titolo abilitativo all'edificazione, ai sensi della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii.

Le unità di intervento potranno, in sede di richiesta di titolo abilitativo, essere accorpate od ulteriormente suddivise, fermo restando la SLP totale.

La slp potrà essere spostata e modificata all'interno delle unità di intervento, tra le unità di intervento e tra le destinazioni d'uso ammissibili, nel rispetto delle dotazioni minime degli standard totali e delle altezze massime dei singoli corpi di fabbrica all'interno dell'ambito oggetto di PII.

**Normativa di riferimento**

Il PII è regolamentato dalla normativa regionale, dalla regolamentazione comunale vigente e dalle presenti norme. Il PII è in deroga alle prescrizioni del piano dei servizi vigente di Verano Brianza.

**Ulteriori vincoli****Sistema ambientale e difesa del suolo**

Dovrà essere prodotto specifico studio geologico e geotecnico in fase di richiesta dei titoli abilitativi.

**Subordine temporale realizzazione viabilità e rotatoria su Via Po, Via Comasina, Via Brunati.**

La proprietà deve impegnarsi ad eseguire le opere di realizzazione della rotonda di accesso dell'ambito di PII in oggetto prima della richiesta del primo certificato di agibilità per gli edifici da realizzare.

**Aspetti paesaggistici**

In fase di richiesta dei titoli abilitativi , dovrà essere definita la necessaria piantumazione per la mitigazione ambientale e paesaggistica, in riferimento al progetto di recupero ambientale ATEg12.