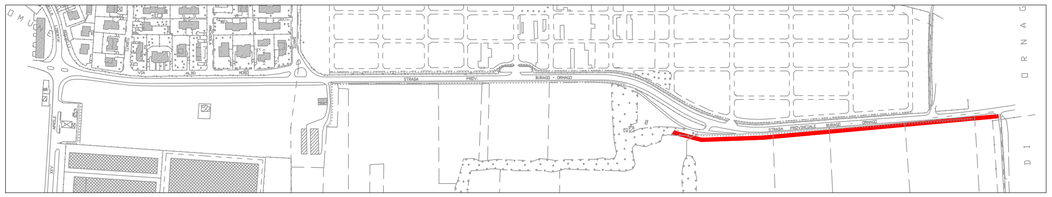
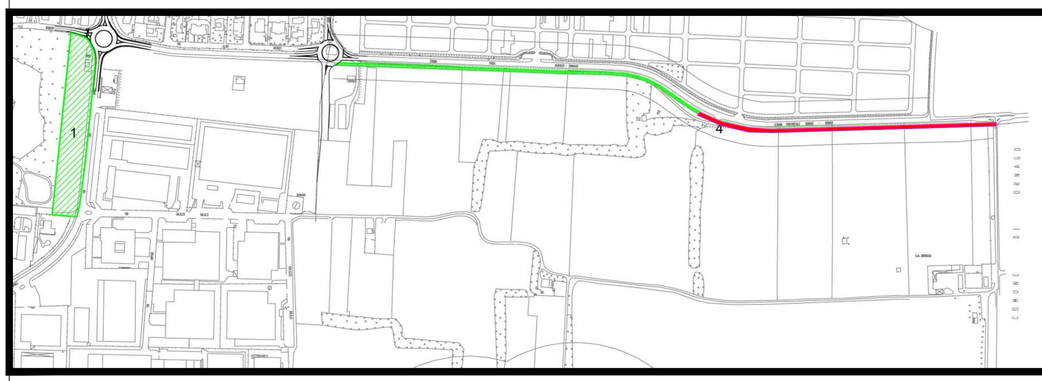
area in cessione per perequazione volumetrica n° 4
aree in perequazione: 470 m x 3 m = 1.410 mq
1.410 mq x 0,4 = 564 mc

aree in cessione: 470 m x 5 m = 2.350 mq





Aree per perequazione ambiti di trasformazione	Sup. mq	It mc/mq	Volume mc
n. 1 - Area per servizi urbani	10.970	0,35	3.840
n. 2 - Area per servizi urbani	2.550	0,4	1.020
n. 3 - Area per servizi urbani	572	0,8	458
n. 4 - Percorso ciclo-pedonale	3.057	0,4	1.230
n. 5 - Parco del Molgora	93.875	0,16	15.020
n. 6 - Parco del Molgora	141.802	0,16	22.688
Totale	252.826		44.256

Aree per perequazione zone produttive	Sup. mq	Indice mq/mq	Superficie Slp
n. 1* - Area per servizi	2.208	0,5	1.104
n. 2* - Area per servizi	1.980	0,5	990
n. 3* - Area per servizi	1.752	0,5	876
n. 4* - Parco del Molgora	53.317	0,5	26.658
Totale	59.257		29.628

Comune di Burago di Molgora
Provincia di Monza e Brianza

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

AREE PER LA PEREQUAZIONE

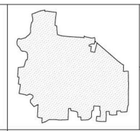


Tavola
D1.02

Scala:
1:5.000

Estratto N.T.A. Documento di Piano

zione, parametri ed indici nelle schede di cui all'art. 9. I parametri e gli indici edilizi non definiti nelle schede sono determinati puntualmente nella norma tecnica dello strumento attuativo, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme del Documento di Piano.

5. Le aree di trasformazione di cui al presente articolo possono essere soggette ad interventi ad iniziativa pubblica o privata.

Art. 9 Strumenti attuativi relativi agli ambiti di trasformazione

1. Con riferimento agli ambiti di trasformazione, il Documento di Piano:
   - determina le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi;
   - commette direttamente l'azione di sviluppo prevista alla contestuale realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico ritenuti strategici e precisamente individuati nel Piano dei Servizi;
   - definisce le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale.
2. In fase di attuazione degli strumenti attuativi dovranno essere verificati, con appositi rilievi strumentali perimetri e le superfici degli ambiti rispetto alle risultanze catastali, ferme restando le volumetrie massime indicate negli Allegati 1-5 al Documento di Piano.
3. I servizi pubblici o di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9, comma 10, della legge regionale 12/2005, compresi negli ambiti di trasformazione non concorrono alla determinazione della Slp e del volume ammessi in ciascun ambito.

4. Ambito di trasformazione 1:
   a) Indici e parametri edilizi:
      Vedi allegato "1" alle presenti norme.
   b) Prescrizioni ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del Documento di Piano:
      - Il calcolo di riferimento per la definizione delle aree a standard generali è di 26,5 mq per abitante teorico insediabile considerando un abitante corrispondente a 150 mc di volumetria realizzata.

La superficie a standard generale prevista deve essere ceduta all'interno del comparto, l'eventuale monetizzazione delle aree a standard è a discrezione dell'amministrazione e da verificare in fase di attuazione dello strumento attuativo. In ogni caso deve essere garantita una cessione delle aree a standard generale non inferiore al 50%.

- All'interno dell'ambito dovrà essere individuata una quota del 15% di edilizia residenziale convenzionata, quanto a prezzo ed a requisiti di accesso.

Le modalità ed i tempi dell'offerta abitativa convenzionata dovranno essere indicate nella relativa convenzione stipulata con l'Amministrazione.

Destinazioni d'uso ammesse:
- Principale: uso residenziale, fino ad un massimo complessivo dell'85% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo.
- Complementare: fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso commerciale di vicinato, uso terziario, usi di interesse comune.

Destinazioni d'uso vietate:
- Uso commerciale di medie e grandi strutture di vendita, uso produttivo, uso agricolo..

Contestuale realizzazione delle opere di interesse pubblico individuate nelle schede n. a1 e n. b1 del Piano dei Servizi, con costi a totale carico del proponente e senza possibilità di scomputo del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito.

La viabilità interna dovrà essere corredata di viabilità ciclo-pedonale in sede propria protetta.

Dovranno essere previsti spazi pubblici aperti, piazze e giardini attrezzati quali luogo di aggregazione.

Adeguato arretramento dei fabbricati dalla strada provinciale e dalla zona industriale a sud.

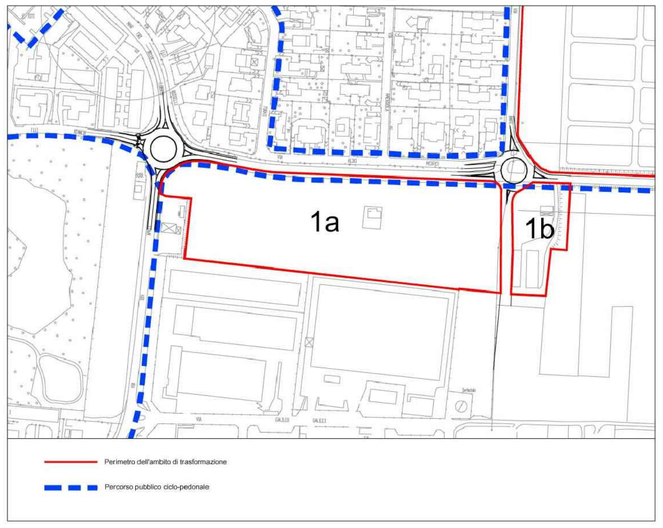
La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito dovrà essere pari o maggiore del 40% della Superficie Fondiaria.

   c) Direttive ai sensi dell'art. 4 delle norme tecniche del Documento di Piano:
      - Tipologie edilizie ed architettoniche uniformi nell'ambito di trasformazione da concordare con l'amministrazione comunale, con specifico parere della commissione del paesaggio.
      - Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.
      - Gli interventi edilizi dovranno prevedere idonei spazi privati per il gioco bimbi.
      - I fabbricati dovranno prevedere la predisposizione di idonei sistemi di sicurezza antiintrusione.
      - I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere realizzati nella misura di legge incrementata del 30%.
      - Nella definizione dei termini per la realizzazione degli interventi previsti, la realizzazione delle opere pubbliche (schede n. a1 e n. b1 del Piano dei Servizi) è prioritaria.
      - Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree agricole esterne e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti, inoltre occorre che il Piano Attuativo tenga conto delle seguenti emergenze:
      - Presenza , lungo il lato Sud della zona produttiva rispetto alla quale andrà previsto un filtro arboreo visivo e ambientale consistente e di adeguate dimensioni quale fascia verde inedificabile di mitigazione verso l'area industriale stessa.
      - Affaccio sulla strada provinciale per Ornago e punti di visuale verso il giardino storico di villa Oggioni.

5. Ambito di trasformazione 2:
   a) Indici e parametri edilizi
      Vedi allegato "2" alle presenti norme.
   b) Prescrizioni ai sensi dell'art. 4 delle Norme Tecniche del Documento di Piano:
      - Il calcolo di riferimento per la definizione delle aree a standard generali è di 26,5 mq

Individuazione Ambito

Allegato 1 alle NTA del Documento di Piano



Ambito 1 di trasformazione residenziale

Ambito	St superficie territoriale mq	It indice territoriale mc/mq	V volume edificabile mc	N. piani	Sp Superficie permeabile	V volume residenziale 85% mc	V volume commerciale 15% mc	Abitanti teorici	Standard residenziale 26,5 mq/ab	Standard commerciale 100% Slp mq/mq	Standard complessivi mq
1a	31.370	1,0	31.370	=/< 3	=/> 40% di Sf	26.664,50	4.705,50	178	4.717,00	1.568,50	6.285,50
1b	5.044	1,0	5.044	=/< 3	=/> 40% di Sf	4.287,40	756,60	29	768,50	252,20	1.020,70

Usufruendo del principio della perequazione di cui all'Art. 11 della L.R. 12 del 2005, è consentito l'incremento della volumetria ammissibile fino al raggiungimento dell'indice massimo qui sotto riportato

Ambito	St superficie territoriale mq	It indice territoriale mc/mq	V volume edificabile mc	N. piani	Sp Superficie permeabile	V volume residenziale 85% mc	V volume commerciale 15% mc	Abitanti teorici	Standard residenziale 26,5 mq/ab	Standard commerciale 100% Slp mq/mq	Standard complessivi mq
1a	31.370	1,3	40.781	=/< 4	=/> 40% di Sf	34.663,85	6.117,15	231	6.121,50	2.039,05	8.160,55
1b	5.044	1,3	6.557	=/< 4	=/> 40% di Sf	5.573,45	983,55	37	980,50	327,85	1.308,35

parko s.p.a.
soluzioni immobiliari - via Juvara 9 - Milano

comune di Burago di Molgora - MB

piano attuativo **Ambito 1**

progettazione urbanistica e studio della viabilità
architetto giancarlo martini
architetto carlo lanza

via matteotti, 86 agrate brianza - tel 039653259 - fax 039650745
via pergolesi, 20 milano - tel 0228040138 - fax 1782284779

immobiliare PARKO spa

progettisti

ambito di intervento e perequazione

data
6 maggio 2013

scala

elaborato n.
1.5

consegna protocollo n°

approvazione delibera n°

archivio: \BURAGO-AMBITO 1\2013-01_Pratica\2013-02_soluzione\Tav 5 Urbanistica AT1.dwg

la proprietà artistica è protetta a norma dell'art. 1 e seguenti del D.L. 17 novembre 1925 n. 1950 sul diritto d'autore - riproduzione vietata