

# Comune di Verano Brianza

Provincia di Monza e della Brianza



## **DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO: LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO PER IL COMUNE DI VERANO BRIANZA**

(ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

**Gennaio 2010**

## DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

Estensore:

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

Responsabile del procedimento:

Arch. Emanuele Polito

Collaboratori U.T.C.:

Geom. Alessandra Pera – Sig.ra Clara Galimberti

In collaborazione con:

**FDA** international  
urbanistica, architettura

di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

Via Gaetana Agnesi, 12

20135, Milano

[www.fdainternational.it](http://www.fdainternational.it)

**Collaboratori FDA** international:

Arch. Pt. Battistessa Sara

Dott. Bonati Nicola

Arch. Pt. Gianatti Mara

Dott. Giovenzana Lorenzo

**INDICE**

<b>DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DI VERANO BRIANZA .....</b>	<b>5</b>
<b>PARTE 1^ - PREMESSA AL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO .....</b>	<b>5</b>
1. L'importanza del Documento d'Inquadramento a seguito dell'entrata in vigore della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. ....	5
<b>PARTE 2^ - RIFERIMENTI NORMATIVI.....</b>	<b>8</b>
1. I Programmi Integrati di Intervento e il Quadro Normativo.....	8
1.1. Gli obiettivi generali dei Programmi Integrati di Intervento .....	12
1.2. Le condizioni per la formazione dei Programmi Integrati di Intervento.....	12
1.3. I soggetti promotori dei Programmi Integrati di Intervento.....	13
1.4. Gli ambiti di applicazione dei Programmi Integrati di Intervento.....	13
<b>PARTE 3^ - PREVISIONI SOVRACOMUNALI .....</b>	<b>15</b>
1. Le previsioni sovracomunali e l'importanza del dialogo e del confronto fra differenti livelli di pianificazione.....	15
1.1. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale .....	15
1.2. Il Piano Territoriale Regionale.....	16
1.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale .....	16
<b>PARTE 4^ - QUADRO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>27</b>
1. Il Comune di Verano Brianza: storia di un territorio .....	27
2. Verano Brianza: conoscere il territorio .....	28
2.1 Cenni geografici.....	28
2.2 Il sistema della mobilità .....	28

2.3	<i>Il sistema insediativo ed ambientale .....</i>	30
2.4	<i>Alcuni dati anagrafici.....</i>	31
2.5	<i>Cenni occupazionali .....</i>	32
3.	<b>Consistenza e sviluppo del patrimonio edilizio .....</b>	<b>35</b>
3.1	<i>Il Piano Regolatore Vigente.....</i>	35
3.2	<i>Consistenza e caratteri del patrimonio edilizio .....</i>	36
3.3	<i>Il sistema delle attrezzature pubbliche.....</i>	39
<b>PARTE 5^ - PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO .....</b>		<b>40</b>
1.	<b>Le previsioni del documento d'inquadramento per Verano Brianza.....</b>	<b>40</b>
2.	<b>Le strategie territoriali ed obiettivi prioritari assumibili all'interno del documento d'inquadramento .....</b>	<b>41</b>
3.	<b>Modalità e procedure di elaborazione ed approvazione dei programmi integrati di intervento .....</b>	<b>49</b>
4.	<b>Criteri generali di valutazione delle proposte di P.I.I. ....</b>	<b>52</b>
5.	<b>Le infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale.....</b>	<b>56</b>
6.	<b>L'importanza della convenzione e temi da trattare .....</b>	<b>59</b>
7.	<b>Gli ambiti di intervento interessati da P.I.I.....</b>	<b>60</b>
8.	<b>Definizione dei parametri urbanistici/edilizi .....</b>	<b>66</b>

## DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DI VERANO BRIANZA

### PARTE 1^ - PREMESSA AL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

#### 1. L'IMPORTANZA DEL DOCUMENTO D'INQUADRAMENTO A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LR. 12/2005 E SS.MM.II.

L'osservazione dei fenomeni economici in atto evidenzia che il mercato globale se da una parte allarga i mercati e gli orizzonti, richiede contestualmente una contrazione dei tempi operativi di attuazione delle trasformazioni necessarie.

Il risultato è un contesto operativo caratterizzato da veloci e profonde trasformazioni e, quindi, da una certa incertezza alla quale la pianificazione urbanistica con i vecchi meccanismi disciplinari non riusciva più a dare risposte in tempi utili.

L'urbanistica si trova quindi a dover dialogare e confrontarsi con nuove realtà economiche e sociali rispetto alle quali ha la necessità di non perdere di vista il ruolo pubblico che il Comune, ed in generale, la Pubblica Amministrazione devono avere come garanti di interessi generali e particolari.

In questa visione, la diffusione di forme di urbanistica consensuale, caratterizzate da un approccio negoziale tra pubblico e privato, deve servire per arrivare ad una pianificazione rapida e flessibile, lasciando alle istituzioni territoriali il ruolo di guida e di tutela degli interessi dell'intera comunità.

Il Comune di Verano Brianza ha visto approvato il proprio P.R.G. dalla Regione Lombardia negli anni '80 e, da allora, ha proceduto ad una serie di aggiustamenti marginali e di messe a punto di situazioni particolari.

Il Documento di Inquadramento costituisce lo strumento mediante il quale l'Amministrazione Comunale definisce il quadro di riferimento per le trasformazioni urbanistico – territoriali, da promuoversi attraverso la concertazione e la cooperazione con soggetti pubblici e privati.

Il Documento di Inquadramento può, inoltre, costituire un utile strumento di raffronto ed indirizzo per tutte le tematiche di ordine territoriale che l'Amministrazione si trova ad affrontare nel periodo transitorio in corso.

Il presente Documento di Inquadramento individua gli indirizzi fondamentali, le metodologie e le procedure che debbono essere adottate, secondo le previsioni della legislazione urbanistica regionale, per consentire una corretta, coordinata e bilanciata riqualificazione urbanistica del territorio comunale di Verano Brianza.

Con l'approvazione del Documento verrà data la possibilità di utilizzare l'istituto dei Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) per proporre all'Amministrazione Comunale stessa quelle iniziative di riqualificazione degli ambiti che necessitano di trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel rispetto degli indirizzi ed obiettivi individuati. Il presente Documento d'Inquadramento non si prefigura come uno strumento aperto alle singole proposte dei privati, ma prevede la possibilità di trasformazione di tre ambiti ben definiti e oggetto di discussione già dal 2004 per necessità di riqualificazione urbanistica ed ambientale: l'ambito di via Montegrappa, l'ambito ex Core e l'ambito facente capo alla cava Borgonovo. La trasformazione di queste aree è fondamentale per il futuro di Verano Brianza in quanto sono progetti di intervento "maturati" nel corso degli anni e frutto di concertazione fra la parte pubblica e la parte privata.

La migliore e più corretta operatività dei Piani Integrati di Intervento presuppone, infatti, che il rapporto tra pubblico e privato si attui in un quadro di progettazione concordata e partecipata, onde poter promuovere, con interventi idonei ed efficaci, la riqualificazione del territorio, dell'ambiente e del paesaggio, nonché l'ottimizzazione dei servizi ai cittadini.

Il presente Documento d'Inquadramento intende, pertanto, porsi come strumento di riferimento finalizzato a rendere chiari gli obiettivi, i contenuti e le procedure sulla base delle quali l'Amministrazione intende valutare le proposte di intervento per i tre ambiti sopra citati, rendendo fin d'ora palesi i criteri in raffronto ai quali le proposte stesse potranno essere ritenute adeguate, e quindi precedibili, mediante l'utilizzazione delle procedure previste dalla normativa di legge in materia di *"Disciplina dei programmi integrati di intervento"*, nel periodo transitorio, fino all'approvazione del PGT.

Con il Documento di Inquadramento, l'Amministrazione Comunale predispone gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata di intervento sull'intero territorio comunale. Il Documento di Inquadramento indica negli obiettivi strategici generali le condizioni di formazione della programmazione integrata: esso si pone come strumento di programmazione dello sviluppo locale sul quale individuare il confronto e la collaborazione per la progettazione e attuazione negoziata dello sviluppo della città.

In conformità ai disposti della Legge Regionale 12/2005 e ss.mm.ii., l'Amministrazione Comunale di Verano Brianza ha predisposto il presente Documento di Inquadramento, *"redatto allo scopo di definire gli obiettivi generali e di indirizzo dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento"* (art. 25, comma 7 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii.).

La Legge Regionale prevede, infatti, nella norma transitoria, che in assenza del Documento di Piano (uno dei tre atti che compone il Piano di Governo del Territorio con Piano dei Servizi e Piano delle Regole) la presentazione dei Programmi Integrati di

Intervento (P.I.I.) sia subordinata all'approvazione di tale Documento di Inquadramento. Il Documento di Inquadramento, come atto di riferimento per la Programmazione Integrata, era già previsto nella Lr. 9/1999, istitutiva dei P.I.I.. La conservazione nel nuovo contesto normativo fino alla definitiva vigenza del Piano di Governo del Territorio è determinata dalla precisa volontà del legislatore regionale di non interrompere la funzionalità della programmazione integrata nelle more della redazione dei PGT.

In questa nuova prospettiva il Documento di Inquadramento assume, dunque, una valenza di strumento anticipatore di alcuni contenuti del successivo Documento di Piano.

Scopo di questo Documento è dunque di illustrare sinteticamente i caratteri e le opportunità della nuova norma nell'ambito della più generale operazione di riforma del governo del territorio in atto nella Regione Lombardia.

Si tratta poi di ricordare alcune caratteristiche salienti del territorio di Verano Brianza, valutate anche in rapporto al quadro di riferimento programmatico, costituito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano (Verano Brianza appartiene alla Provincia di Monza e Brianza, ma data l'assenza del PTCP della provincia omonima, la giunta provinciale ha stabilito, che fino all'entrata in vigore del PTCP di Monza e Brianza vige quello della Provincia di Milano), ed i suoi aspetti socioeconomici, che possono interagire con le opportunità di trasformazione offerte dal nuovo quadro giuridico, contribuendo a chiarire gli obiettivi possibili della programmazione integrata in ambito locale.

Una parte successiva del Documento d'Inquadramento propone le modalità di questa interazione e definisce dunque, in modo cogente, la cornice di operatività di questo Documento, stabilendo gli indirizzi generali della programmazione integrata, le prestazioni minime necessarie, le valutazioni possibili da parte dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto il presente Documento di Inquadramento indica le linee a cui si atterrà l'Amministrazione per l'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento proposti da soggetti privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, così come previsto dall'art. 91 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii..

## PARTE 2^ - RIFERIMENTI NORMATIVI

### 1. I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E IL QUADRO NORMATIVO

La Legge Regionale 12/04/1999, n. 9, in attuazione dell'art. 16 della Legge 17/02/1992, n. 179, ha introdotto nell'ordinamento urbanistico nuove modalità d'intervento espressamente finalizzate a promuovere interventi coordinati ed integrati di riorganizzazione, riqualificazione e rivitalizzazione di valenza urbana e territoriale.

L'obiettivo primario dei Programmi Integrati di Intervento è la promozione della "qualità urbana", intesa come previsione di interventi significativi per l'integrazione delle funzioni carenti o in termini di miglioramento del contesto urbano ed ambientale.

Il nuovo istituto urbanistico introdotto, denominato Programma Integrato di Intervento, è specificamente indirizzato ad incentivare gli interventi di riqualificazione urbanistica ed urbana, soprattutto se volti al recupero di aree ed insediamenti dismessi, degradati o irrazionalmente collocati.

La Lr. 9/99 è, oggi, sostituita dagli art. 87 e ss. della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. - "Legge per il governo del territorio" - che conferma l'istituto del Programma Integrato di Intervento come strumento elettivo per il raggiungimento delle finalità proprie anche della legge regionale di riforma urbanistica.

La migliore e più corretta operatività dello strumento presuppone, infatti, che il rapporto tra pubblico e privato si attui in un quadro di progettazione concordata e partecipata, onde poter promuovere, con interventi idonei ed efficaci, la riqualificazione del territorio, dell'ambiente e del paesaggio, nonché l'ottimizzazione dei servizi.

La possibilità di operare anche in variante alle previsioni di Piano Regolatore Generale se da un lato introduce innovativamente il concetto di flessibilità nella gestione del territorio, dall'altro richiede che l'Amministrazione, nel suo ruolo di garante imparziale della gestione del territorio, debba comunque ricorrere, sia per una gestione programmatica del territorio, sia per valutare le eventuali richieste da parte di operatori privati, ad una visione generale delle trasformazioni che si intendono apportare.

A tale scopo la Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., all'art. 25 (regime transitorio) prevede che in assenza del Documento di Piano previsto dall'art. 8 della medesima legge, il Consiglio Comunale deliberi un Documento di Inquadramento allo scopo di definire gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa.

Ulteriori specifiche relative ai P.I.I. in variante non aventi rilevanza regionale sono state apportate dalla Lr. 5 del 2009 – art. 25, comma 7 che recita: *"In assenza del documento di piano di cui all'articolo 8, la presentazione dei Programmi Integrati di Intervento previsti dall'articolo 87 è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, di un Documento di Inquadramento redatto allo scopo di*



*definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento. Fino all'approvazione del PGT, i comuni non possono dar corso all'approvazione di programmi integrati di intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, fatta eccezione per i casi di P.I.I. che prevedano la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale. La Giunta Regionale definisce, con proprio atto, i criteri e le modalità per l'applicazione della disposizione di cui al precedente periodo entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della stessa; decorso infruttuosamente tale termine, si applicano le previsioni del Documento d'Inquadramento di cui al presente comma".* La norma riportata limita radicalmente la possibilità di approvare P.I.I. di rilevanza comunale in variante ai P.R.G. vigenti, bloccandoli del tutto fino a quando la Giunta Regionale emanerà il provvedimento nella quale specificherà cosa si intende per "infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale". Provvedimento emanato il 6 maggio 2009 con deliberazione n. VIII/9413. Condizione necessaria per l'approvazione di P.I.I. è relativa alla previsione e realizzazione, contestualmente all'intervento complessivo, di una o più infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, qualificate come di "carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale".

*Viene fornita la definizione di "infrastruttura" come "quell'insieme di opere, servizi e attrezzature necessarie alla vita di relazione e alla struttura economico-produttiva di un territorio. L'infrastruttura ha lo scopo [...] di contribuire ad elevare la condizione di vita dei cittadini qualificando positivamente parte del territorio e possono essere considerate quali componenti connettive delle varie funzioni urbanistiche [...] che contribuiscono a realizzare una sostenibile ed efficiente organizzazione territoriale".*

Scopo dei P.I.I. è quello di promuovere il rinnovamento del patrimonio urbanistico esistente contestualmente dotando i nuclei urbani delle attrezzature e dei servizi che contribuiscano ad un innalzamento della qualità della vita, dell'abitare e del lavorare. Gli ambiti di applicazione territoriale oggetto di P.I.I. si concentrano maggiormente su aree degradate e dismesse collocate in contesti urbani: progetti redatti su queste aree hanno la capacità di insediare funzioni urbane di qualità, di riqualificare e valorizzare gli ambiti urbani limitrofi alle aree di influenza di infrastrutture strategiche e per la mobilità pubblica, nonché miglioramento complessivo dell'immagine urbana.

La Delibera Regionale entra nel merito delle caratteristiche delle infrastrutture che devono essere "pubbliche e di interesse pubblico" e risultare di "carattere strategico ed essenziali per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato".

Requisiti per l'applicazione di P.I.I. in variante ai P.R.G.	CONDIZIONI RICHIESTE
<b>INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO</b> (Lr. 12/2005 e ss.mm.ii, art. 9 comma 10)	<p><i>Edilizia residenziale pubblica e edilizia sociale</i> rientrano tra i servizi di interesse pubblico → possono rappresentare elementi di riqualificazione in contesti urbani degradati.</p> <p><i>Infrastrutture di servizio alla persona:</i> educazione, salute e assistenza, cultura, sport e tempo libero sono esempi di funzioni che possono contribuire alla riqualificazione di parti di tessuto urbano generando ricadute territoriali positive su un contesto territoriale vasto.</p>
<b>INFRASTRUTTURE AVENTI CARATTERE STRATEGICO ED ESSENZIALI PER IL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO</b>	<p><i>Infrastrutture previste devono avere un rilievo generale che supera la mera funzionalità rispetto all'area oggetto di diretto intervento</i> → P.I.I. con rilevanza territoriale in grado di incidere sull'organizzazione e funzionalità di un più ampio ambito urbanistico riferibile all'intero territorio comunale (Comuni con popolazione inferiore ai 15.000 abitanti).</p> <p><u>ESEMPI:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Infrastrutture identificate come prioritarie nella proposta di PTR;</li> <li>- Infrastrutture individuate nei PTCP con un rilievo territoriale sovracomunale;</li> <li>- Infrastrutture di servizio generale alla comunità locale, con particolare riferimento a necessità di superare deficit evidenziati nella programmazione territoriale comunale;</li> <li>- Infrastrutture per la mobilità aventi funzione comunale o sovracomunale con annessi</li> </ul>

	<p>interventi di sostenibilità e qualificazione ambientale;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Opere di riutilizzo e valorizzazione del patrimonio storico, monumentale e culturale soggetto a specifico vincolo e finalizzate all'uso pubblico e collettivo del medesimo;</li><li>- Bonifiche ambientali (a siti inquinati, cave, aree degradate) che consentano il riutilizzo di zone urbanizzate e la riqualificazione del contesto territoriale;</li><li>- Opere di sistemazione idraulica, di regimazione e di riqualificazione dei corsi d'acqua, di creazione di percorsi spondali per la fruizione pubblica;</li><li>- Realizzazione di parchi urbani attrezzati e di parchi naturali, anche esterni al comparto di intervento, che riqualifichino in particolare ambiti di frangia e contribuiscano al ridisegno del confine fra urbanizzato e verde agricolo;</li><li>- Strutture pubbliche per la sicurezza dei cittadini;</li><li>- Opere infrastrutturali connesse al recupero e alla piena fruizione di aree industriali dismesse e di aree urbane degradate.</li></ul> <p>OPERE INFRASTRUTTURALI ESCLUSE: opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p>
--	--

Le infrastrutture previste dovranno rappresentare, quindi, elementi di concreto miglioramento della funzionalità dell'intero sistema dei servizi urbani ed extraurbani, e/o dei servizi tecnologici generali, e/o del sistema principale della mobilità e

dell'accessibilità, anche attraverso la verifica del grado di connessione con il sistema di trasporto pubblico e con il sistema della mobilità dolce.

### **1.1. Gli obiettivi generali dei Programmi Integrati di Intervento**

Gli obiettivi strategici e generali dei Programmi Integrati di Intervento, così come previsti dalla Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., sono:

- la riqualificazione urbana ed ambientale;
- il recupero e riqualificazione dei centri storici e delle aree periferiche;
- il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse, che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici.

Tali interventi di trasformazione urbana devono essere caratterizzati dalla presenza di pluralità di destinazioni e funzioni, infrastrutture, riqualificazione ambientale e paesaggistica, urbanizzazioni primarie e secondarie, dalla promozione della sussidiarietà tra soggetti e operatori pubblici e privati interessati e dalle istituzioni la programmazione negoziata come strumento di progettazione del territorio.

La legge regionale promuove, quindi, interventi in grado di incidere sull'organizzazione del contesto urbano al fine di valorizzare le risorse del territorio comunale, i suoi elementi ambientali, paesaggistici, culturali e storici.

### **1.2. Le condizioni per la formazione dei Programmi Integrati di Intervento**

Il Programma Integrato di Intervento deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- previsione di una pluralità di destinazione e funzioni, comprese quelle inerenti al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico o generale, la riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica;
- compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Ogni Piano Integrato di Intervento deve assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in relazione alle nuove destinazioni d'uso previste, introdotte dallo stesso P.I.I. ed in variazione rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Qualora, per la natura delle destinazioni d'uso proposte o per diversa collocazione, il P.I.I. dovesse necessitare di ulteriori aree per la collettività, il loro reperimento può essere variamente articolato:

- mediante la cessione anche di aree esterne all'ambito considerato (salvo, in ogni caso, il reperimento degli spazi a parcheggi all'interno o in prossimità dell'ambito);
- mediante la monetizzazione sostitutiva della cessione (in tale ipotesi le somme introitate dal Comune sono vincolate all'acquisto di aree e/o immobili da destinare per le attrezzature collettive);
- mediante la realizzazione diretta, da parte degli operatori privati, di infrastrutture e/o servizi di interesse generale (anche a gestione privata, ma convenzionata) a condizione che il valore sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto esser cedute.

### **1.3. I soggetti promotori dei Programmi Integrati di Intervento**

I Comuni promuovono la formazione di Programmi Integrati di Intervento attraverso il Documento di Inquadramento. Il Programma Integrato di Intervento può prevedere il concorso di più soggetti, operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

Soggetti pubblici e privati, singolarmente, riuniti in consorzio o associati tra loro, possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata coerenti ed in attuazione delle linee strategiche della Pubblica Amministrazione contenute nel presente Documento d'Inquadramento.

I soggetti privati possono presentare proposte di Programmi Integrati di Intervento se aventi la disponibilità delle aree ed immobili compresi nel relativo perimetro di intervento.

### **1.4. Gli ambiti di applicazione dei Programmi Integrati di Intervento**

I Programmi Integrati di Intervento si possono attuare su aree anche non contigue fra loro, che siano in tutto o parzialmente edificate ed anche su aree soggette a vincoli espropriativi decaduti ed aree da destinare a nuova edificazione.

Nei casi previsti dalla vigente legislazione regionale e nazionale i Programmi Integrati di Intervento sono sottoposti alla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) o alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Nel caso l'Amministrazione Comunale, non reputi i contenuti del Programmi Integrati di Intervento proposto, adeguati agli obiettivi sopra elencati, la proposta di Programmi Integrati di Intervento verrà respinta con motivazione.

L'Amministrazione Comunale potrà considerare ammissibile ed esaminare un Programma Integrato di Intervento qualora questo dimostri di essere uno strumento di programmazione che ha come obiettivi:

- il riconoscimento, la riconversione e riqualificazione di parti urbane degradate o marginali in funzione con le prospettive di sviluppo previste e definite;
- il potenziamento ed integrazione di servizi carenti;

- il potenziamento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- il miglioramento delle qualità ambientali e paesaggistiche anche in considerazione degli sviluppi dei comuni contermini.

## PARTE 3^ - PREVISIONI SOVRACOMUNALI

### 1. LE PREVISIONI SOVRACOMUNALI E L'IMPORTANZA DEL DIALOGO E DEL CONFRONTO FRA DIFFERENTI LIVELLI DI PIANIFICAZIONE

Un elemento primario di valutazione della condizioni urbanistiche generali del Comune di Verano Brianza, è costituito dalla presenza del PTC della Valle del Lambro, nonché dall'entrata in vigore del Piano Territoriale Provinciale.

Il PTCP ha introdotto indicazioni aventi carattere prevalente sugli strumenti urbanistici comunali e definito direttive e indirizzi per la pianificazione comunale, alle quali i Comuni dovrebbero adeguare i propri strumenti urbanistici.

Al di là di questa necessità, che dovrà essere rapportata con le innovazioni contenute nella Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., resta il fatto che tutte le indicazioni di carattere prescrittivo della pianificazione sovracomunale sono già prevalenti sul PRG, e, come tali, non solo debbono essere rispettate, ma possono determinare ricadute rispetto alle previsioni del Piano Regolatore, che necessitano di essere verificate e rapportate al quadro previsionale vigente.

In questo senso - ed in particolare - le attrezzature e le infrastrutture di interesse sovracomunale che il PTCP individua nel quadro territoriale di riferimento del Comune di Verano Brianza, considerate soprattutto nella loro finalità generale e nella logica dell'inquadramento funzionale complessivo, al di là delle specifiche collocazioni fisiche (che lo stesso PTCP considera in molti casi indicative), possono costituire importanti elementi di riferimento in materia di dotazione di servizi.

Anche questi elementi potranno, quindi, consentire di definire alcune ipotesi di lavoro, che, da un lato, consentiranno di fornire un più ampio ventaglio di possibilità operative, soprattutto per l'anticipazione di interventi dotazionali di interesse pubblico all'interno della progettazione urbana connessa agli interventi di riqualificazione territoriale, dall'altro, si potranno porre come elementi utili di riferimento per la fase di impostazione e di progettazione del Piano di Governo del Territorio.

#### 1.1. Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

La Regione Lombardia con delibera del Consiglio Regionale del 06 marzo 2001, n. VII/197, ha approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale .

Tale piano assume un rilievo ancor maggiore con la recente approvazione della D.G.R. 15 marzo 2006 n.8/2121 recante: *"Criteri e procedure per l'esercizio di funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii."*.

Esso detta una serie di norme di indirizzo e di tutela che riguardano sia le aree agricole ed inedificate, sia le aree urbanizzate. La sua importanza è ulteriormente evidenziata dai richiami a tale strumento che sono inseriti nella Lr. 12/2005 e ss.mm.ii.

### **1.2. Il Piano Territoriale Regionale**

Il Piano Territoriale Regionale ha iniziato il suo iter con la comunicazione regionale del 20 dicembre 2005, n. 159 dell'Assessorato all'Urbanistica, come previsto dall'art. 21 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. allo scopo di individuare gli elementi essenziali dell'assetto territoriale lombardo e definire le politiche regionali per lo sviluppo e la tutela del territorio, nonché gli indirizzi per i Piani Territoriali di Province e Comuni. Il Consiglio Regionale ha adottato con deliberazione n. 874 del 30 luglio 2009 il PTR il principale strumento di governance regionale. Si apre ora l'iter che porterà alla definitiva approvazione del Piano secondo le procedure di cui all'art. 21 della Lr. 12/05 e ss.mm.ii..

### **1.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

Il Comune di Verano Brianza è entrato di recente a far parte della Provincia di Monza e Brianza. Per quanto riguarda le previsioni del PTCP si fa riferimento a quello approvato dalla Provincia di Milano, in attesa che la Provincia di Monza e Brianza predisponga lo strumento di pianificazione e programmazione urbanistica per l'ambito territoriale di propria competenza.

La Provincia di Milano, il 14 ottobre 2003, ha approvato in via definitiva con Delibera del Consiglio Provinciale n. 55 il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) che è successivamente entrato in vigore il 5 novembre 2003. E' la prima volta che questo strumento urbanistico viene approvato dalla Provincia di Milano e rappresenta uno strumento con cui il Comune si deve confrontare.

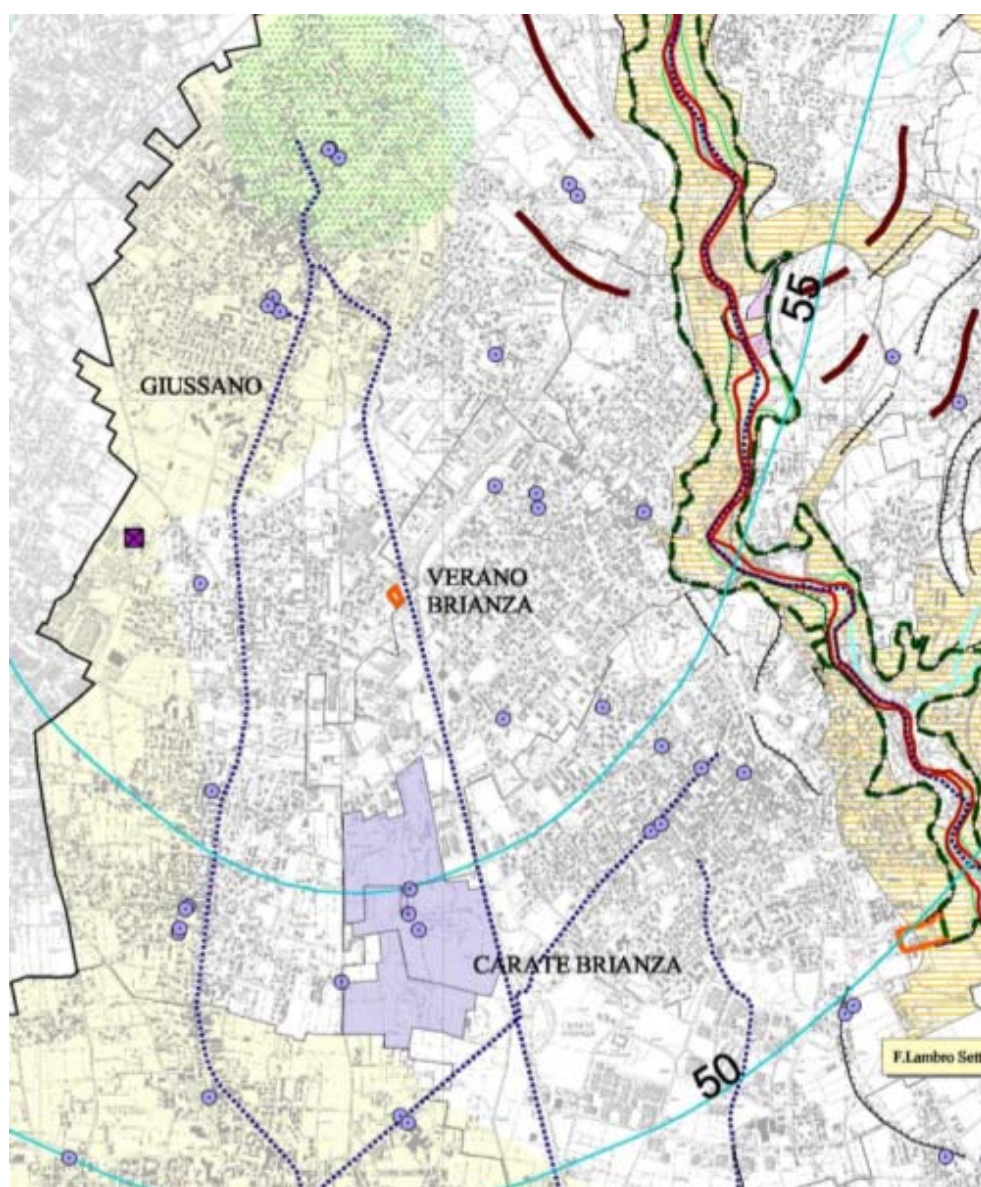
Per comprendere come le dinamiche inerenti la programmazione urbanistica siano sempre in movimento si vuole ricordare che la Provincia di Milano ha già dato corso alle pratiche per l'avvio del procedimento per la revisione del PTCP da attuarsi in funzione della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., nonché alla definizione degli ambiti agricoli strategici.

Di seguito vengono riportati gli stralci più significativi delle tavole del PTCP, soprattutto di quelle che contengono vincoli ed indicazioni da recepire alla dimensione comunale.

Il Documento d'Inquadramento di Verano Brianza si pone come strumento di dialogo fra PRG vigente e PGT in fase di stesura: una condivisione delle strategie e degli obiettivi, una ricognizione dei vincoli e delle prescrizioni della pianificazione sovraordinata permettono di attribuire al Documento d'Inquadramento una maggior valenza come strumento di accompagnamento alle trasformazioni territoriali mature.



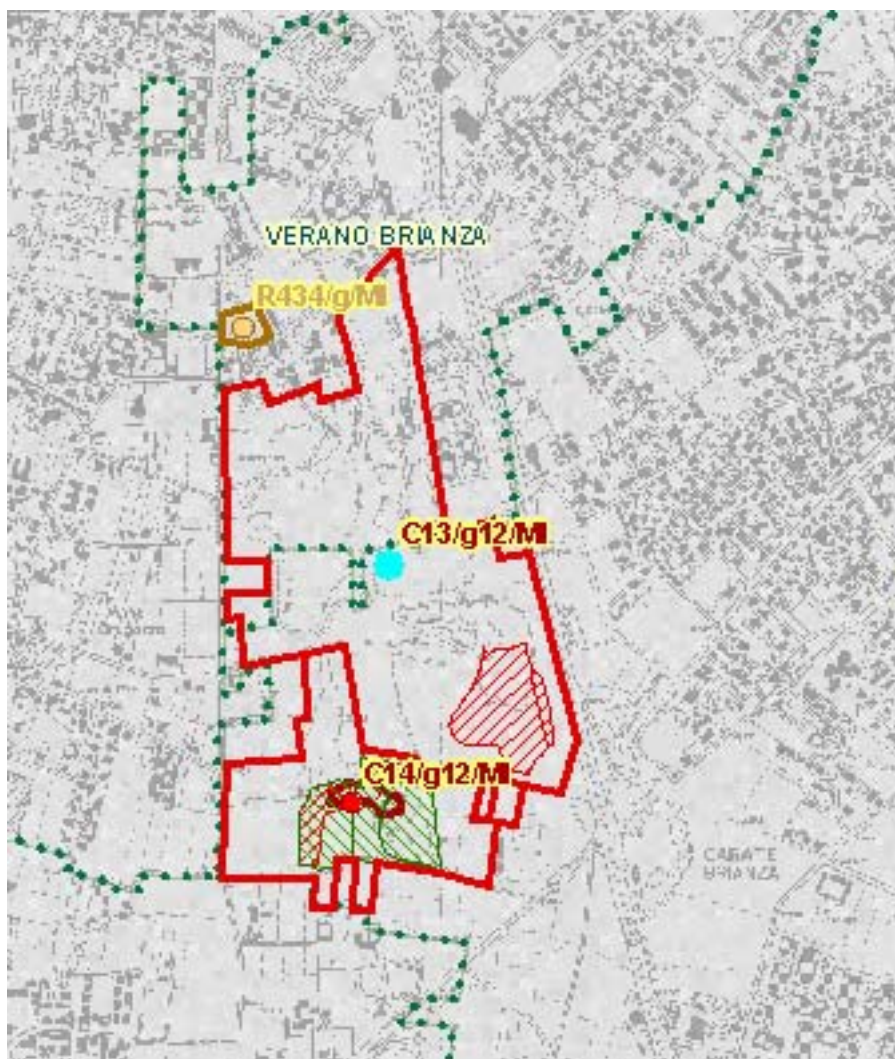
## PTCP – Provincia di Milano: Tavola 2/a – DIFESA DEL SUOLO



<p><b>Legenda</b></p> <p><b>Ambiti a rischio idrogeologico (art.45)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aree a vincolo idrogeologico (art. 45 com.3)</li> <li>Aree con potenziale dissesto (art. 45 com.3)</li> <li>Repertorio aree di esondazione (art. 45 com.4)</li> </ul> <p><i>Proposta in fase di verifica con Autorità di Bacino</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fasce A (art.45 com.3)</li> <li>Fasce B (art.45 com.3)</li> <li>Fasce C (art.45 com.3)</li> </ul> <p><b>Ciclo delle acque (art. 47)</b></p> <p><i>Classe-stato ambientale delle acque superficiali in base al D.Lgs 152/99 (aprile 1999)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2 - buono</li> <li>3 - sufficiente</li> <li>4 - scadente</li> <li>5 - pessimo</li> </ul> <p><b>T. Bontate (c.d.s.)</b> Nome e classe del corso d'acqua</p>	<p><b>Corsi d'acqua</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rete idrografica</li> <li>Corsi d'acqua di cui all'elenco 2 (art. 46)</li> </ul> <p><b>Interventi di difesa fluviale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vasche di laminazione in progetto</li> <li>Aree di esondazione controllata in progetto</li> <li>Interventi di laminazione esistenti</li> </ul> <p><b>Impianti di depurazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>intercomunali esistenti</li> <li>comunali esistenti</li> <li>da dismettere o dismessi</li> <li>previsti</li> </ul> <p>..... Collettori</p>	<p><b>Aree dismesse ed aree di bonifica (art. 48)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aree dismesse</li> <li>Aree in corso di caratterizzazione e/o di bonifica</li> <li>Aree con bonifica certificata</li> <li>Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (art. 49)</li> <li>Discariche esistenti (art. 43)</li> </ul> <p><b>Ambiti di cava (art. 50)</b></p> <p><i>Settore ghiaia e sabbia</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Attivi o attivabili</li> <li>Attivi o attivabili parzialmente recuperati a uso fruttivo</li> <li>Cesati</li> </ul> <p><b>Pozzi pubblici</b></p> <p>Soggiacenza della falda freatica in metri (settembre 2001)</p> <p><b>Diffusione dei principali inquinanti nel primo acquifero (1997)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>organo-alogenati (&gt; 50 microgr/l)</li> <li>organo-alogenati (30 - 50 microgr/l)</li> <li>nitrati (&gt; 50 mg/l)</li> <li>nitrati (30 - 50 mg/l)</li> </ul>	<p><b>Elementi geomorfologici (art. 51)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Orli di terrazzo</li> <li>Creste di morena</li> <li>Crinali</li> </ul> <p><b>Geositi (art. 52)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Monumento Naturale (Sasso del Guidino)</li> <li>Proposte di tutela</li> </ul> <p>..... Confine comunale</p> <p>..... Confine provinciale</p>
--	---	--	---

Le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente (riportate analiticamente nella Tavola 2) riguardano principalmente la parte del territorio collocato ad est, interessata dalla presenza del Parco Regionale della Valle Lambro e dall'omonimo fiume.

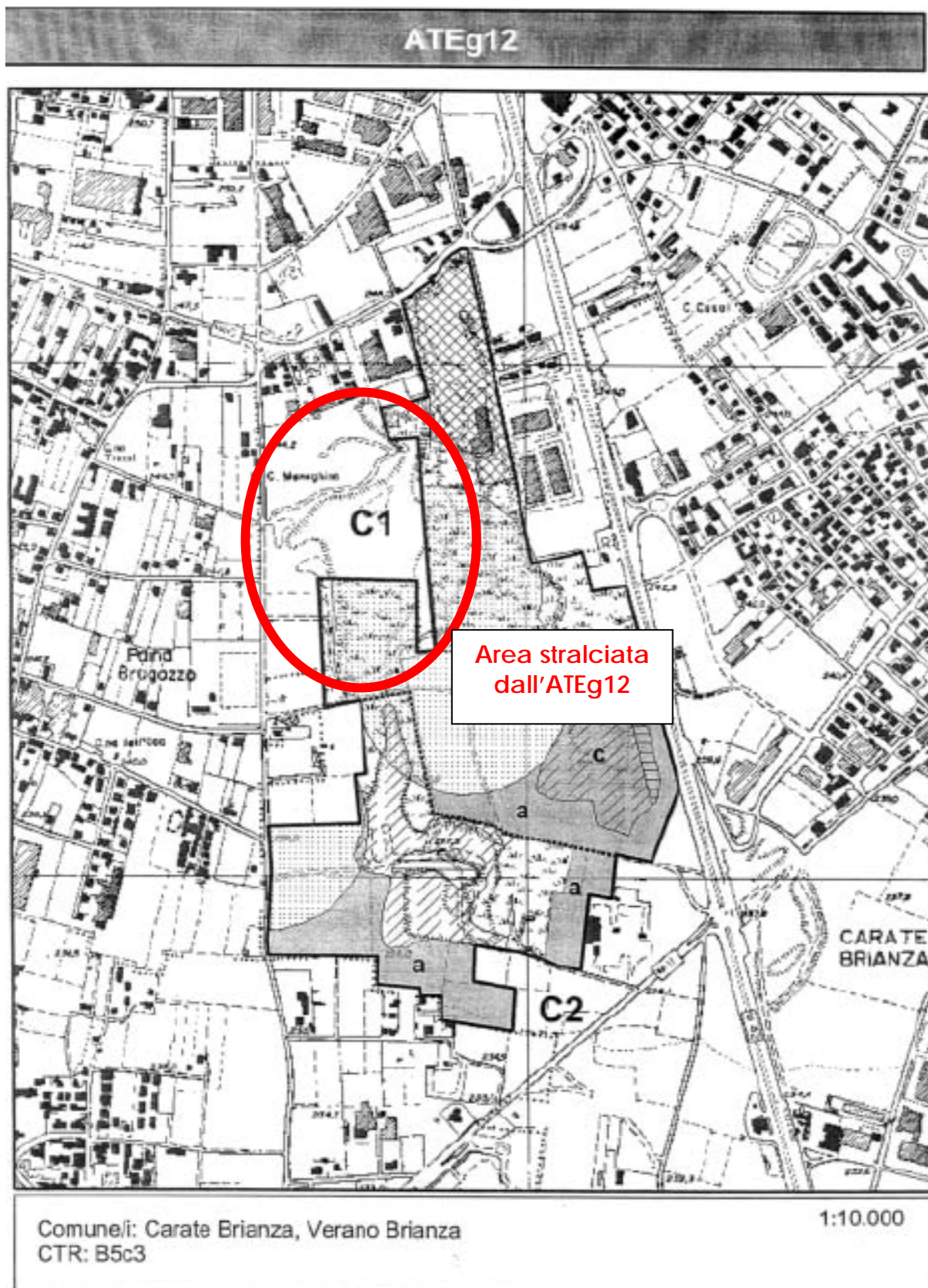
Da segnalare nella parte meridionale di Verano Brianza la presenza di ambiti di cava – settore ghiaia e sabbia attivabili – attivi o attivabili, disciplinati dall'art. 50 delle Norme Tecniche d'Attuazione.



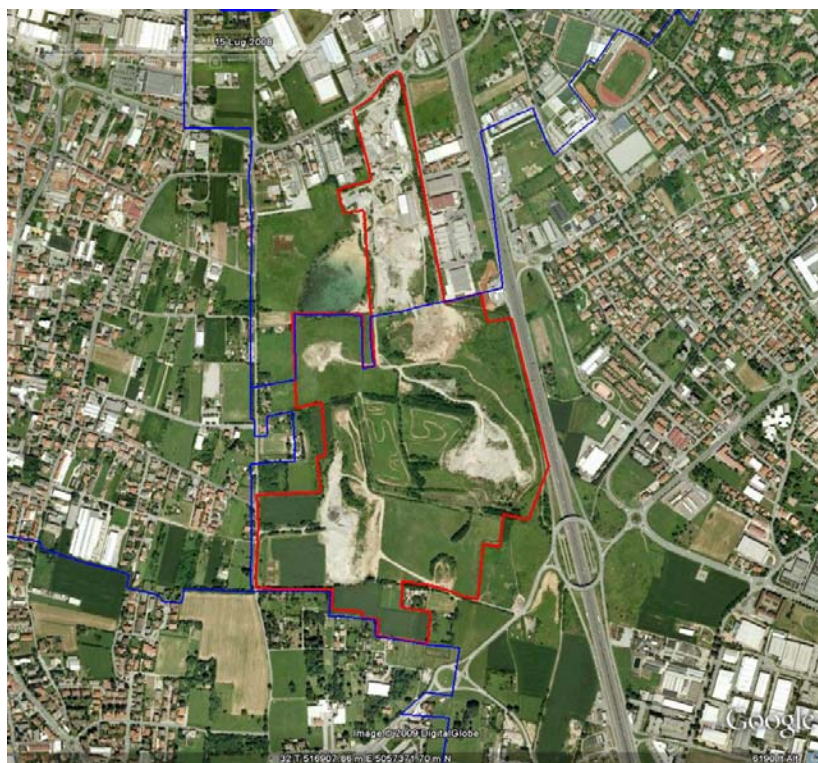
*Stralcio cartografia Catasto Cave di Regione Lombardia: zoom sulle aree destinate a cava nel Comune di Verano Brianza, prima dell'approvazione del Piano cave Provincia di Milano del 2006.*

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.



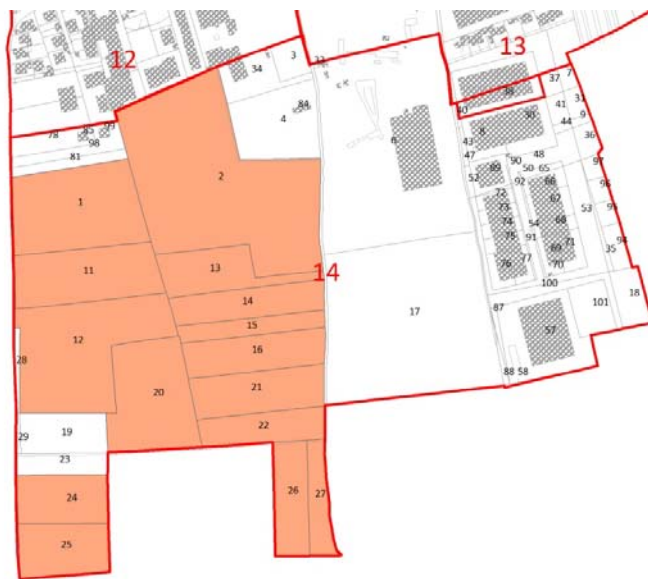


*Stralcio cartografia Catasto Cave di Regione Lombardia: zoom sulle aree destinate a cava nel Comune di Verano Brianza a seguito dell'approvazione del Piano Cave della Provincia di Milano (2006).*



*Stralcio cartografia Catasto Cave di Regione Lombardia: zoom sulle aree destinate a cava nel Comune di Verano Brianza a seguito dell'approvazione del Piano Cave della Provincia di Milano (2006).*

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, come meglio identificato nella planimetria sottostante.



*Stralcio cartografia Catasto Cave di Regione Lombardia: zoom sulle aree stralciate dalla cava ATEg12\_C1 nel Comune di Verano Brianza a seguito dell'approvazione del Piano Cave della Provincia di Milano (2006). Identificazione su base catastale.*

Per quanto attiene la destinazione urbanistica dei mappali stralciati dal piano Cave, in base al PRG vigente ricadono in zona agricola – E1, seppur la proprietà Borgonovo, nel corso dei decenni, aveva più volte sollecitato il Comune nel procedere al cambio di destinazione d'uso dell'area, come testimonia ad esempio una comunicazione del privato, protocollata nel 1984.

Agli atti del Comune risulta una domanda formulata dai F.lli. Borgonovo, datata 16/02/1960, inoltrata nel 1973 al Distretto Minerario di Milano per richiedere l'autorizzazione all'estrazione di ghiaia e di sabbia dalla Cava.

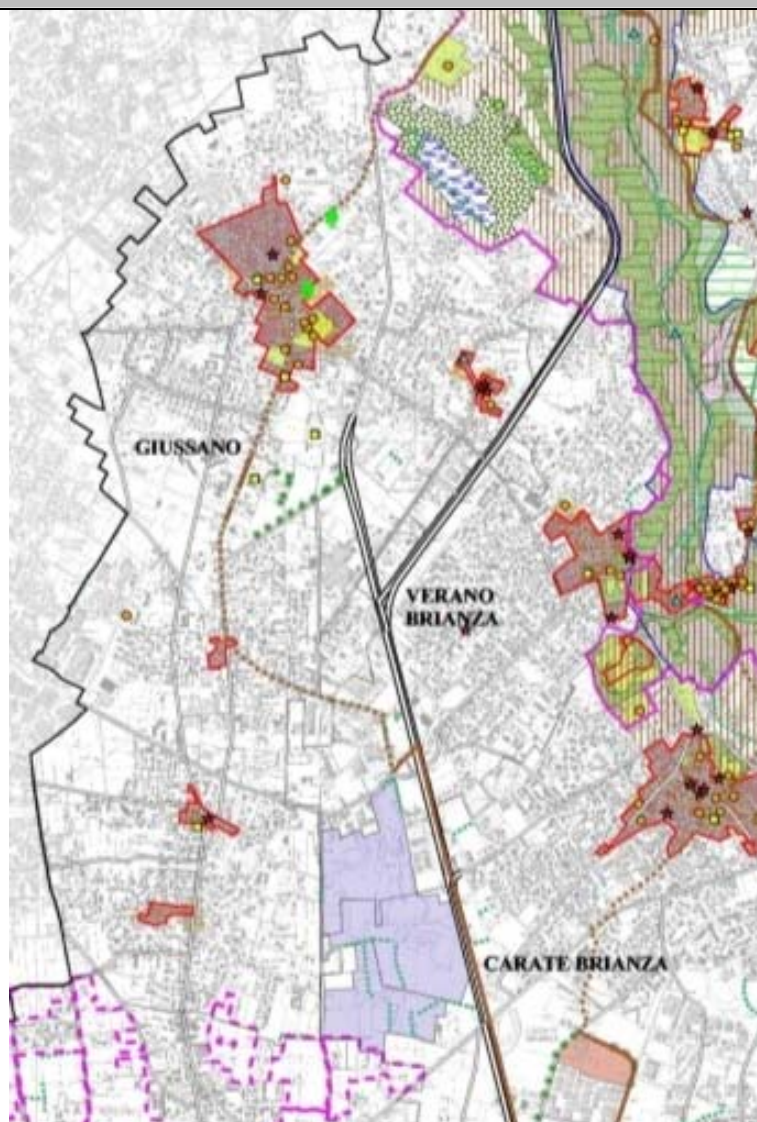
Vi sono delle restrizioni alle attività non consentite all'interno delle aree agricole, fra cui rientra anche l'estrazione di materiali ghiaioso e sabbioso. Inoltre una legge regionale<sup>1</sup> prevede la possibilità di istituire un programma di trasformazione urbanistica e di riqualificazione dei luoghi se il terreno non è coltivato da più di tre anni con pratiche agricole. È necessario, quindi, che il Comune predisponga una dichiarazione nella quale si attesti che l'area è stata in passato, fino al 2006, oggetto di attività estrattive, come testimoniano le licenze rilasciate al proprietario dalla Regione Lombardia.

---

<sup>1</sup> Riferimento normativo: legge regionale n. 12 del 2005 e ss.mm.ii. – art. 89



## PTCP – Provincia di Milano: Tavola 3/A – SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE



## Legenda

## Ambiti ed elementi di interesse storico - paesaggistico

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Ambiti di rilevanza paesistica (art. 31)               |  | Insempi rurali di rilevanza paesistica (art. 39) |
|  | Parchi urbani ed aree per la fruizione (art. 35)       |  | Architettura militare (art. 39)                  |
|  | Parchi culturali (art. 70)                             |  | Architettura religiosa (art. 39)                 |
|  | Centri storici e nuclei di antica formazione (art. 36) |  | Architettura civile non residenziale (art. 39)   |
|  | Comparti storici al 1930 (art. 37)                     |  | Architettura civile residenziale (art. 39)       |
|  | Giardini e parchi storici (art. 39)                    |  | Manufatti idraulici (art. 34)                    |
|  | Insempi rurali di interesse storico (art. 38)          |  | Archeologia industriale (art. 39)                |
|  | Aree a vincolo archeologico (art. 41)                  |  | Navigli storici (art. 31)                        |
|  | Aree a rischio archeologico (art. 41)                  |  | Percorsi di interesse paesistico (art. 40)       |
|  | Proposta di tutela paesistica (art. 68)                |  |  |

## Ambiti ed elementi di interesse naturalistico - ambientale

- |  |   |  |  |  |   |
|--|---|--|--|--|---|
|  | Ambiti di rilevanza naturalistica (art. 32)   |  | Fontanili attivi (art. 34)   |  | Ambiti di cava attiva o attivabile (Piano Cave vigente) (art. 50)                     |
|  | Aree boscate (art. 63)                        |  | Fontanili non attivi (art. 34)   |  | Ambiti di cava attiva o attivabile in parte recuperata (Piano Cave vigente) (art. 50) |
|  | "Dieci grandi foreste di pianura" (art. 63)   |  | Siti di Importanza Comunitaria (art. 62)                                     |  | Ambiti di cava cessata (art. 50)  |
|  | Filarli (art. 64)                             |  | Monumenti naturali   |  |   |
|  | Arbusteti - siepi (art. 64)                   |  | Riserve naturali   |  |   |
|  | Alberi di interesse monumentale (art. 65)     |  | Parchi regionali   |  |   |
|  | Corsi d'acqua (art. 46)                       |  | Parchi locali di interesse sovacomunale riconosciuti                         |  |   |
|  | Canali (art. 34)                              |  | Parchi locali di interesse sovacomunale in fase di riconoscimento o proposti |  |   |
|  | Stagni - lanche - zone umide estese (art. 66) |  | Fasce di rilevanza paesistico-fluviale (art. 31)                             |  | Confine comunale  |
|  | Proposta di tutela di geositi (art. 52 - 68)  |  |  |  | Confine provinciale   |

La valenza paesistico - ambientale del PTCP implica la definizione di tale sistema come *"l'insieme dei fattori ecologici, culturali ed antropici che concorrono a strutturare il contesto territoriale"*.

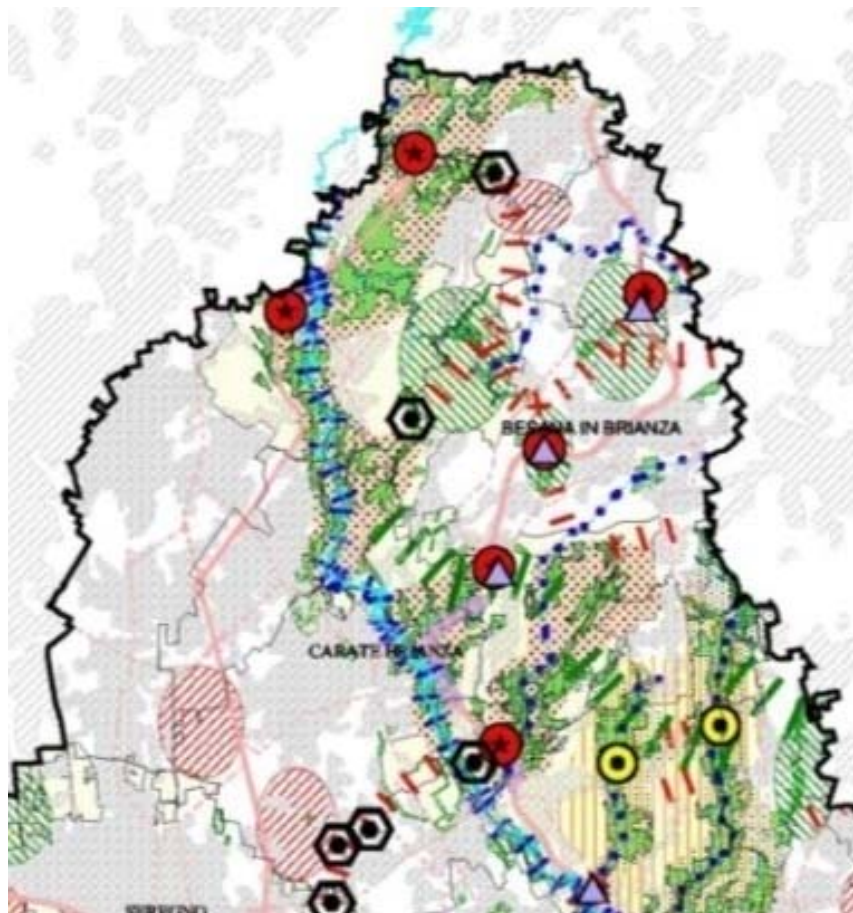
Le modalità d'intervento sono, dunque, volte alla valorizzazione e mirano alla tutela ed al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che li caratterizzano, oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali compatibili con l'assetto paesistico e non in contrasto con le esigenze di tutela naturalistica.

All'interno del territorio comunale si osserva la presenza del centro storico e del nucleo di antica formazione, normato dall'art. 36 – *Centri storici e nuclei di antica formazione*: questo disposto legislativo detta indirizzi di carattere paesaggistico e storico-monumentale volti alla tutela, al mantenimento ed alla valorizzazione della struttura originaria delle emergenze storico-architettoniche.

All'interno del centro storico e del nucleo di antica formazione si localizzano la maggior parte degli elementi storico-architettonici normati all'art. 39 – *Elementi storico architettonici* che disciplina la valorizzazione degli stessi.

Il Parco Valle Lambro si pone come ambito di rilevanza paesaggistica ed ecologica che connota la parte orientale del Comune ed è generatore di elevati livelli di biodiversità che contribuiscono alla salvaguardia, tutela e valorizzazione del territorio.

## PTCP – Provincia di Milano: Tavola 4 – RETE ECOLOGICA



## Legenda

## Rete ecologica (art. 56)

- ● ● ● Matrice naturale primaria
- ▶ ▶ Fascia a naturalità intermedia

## Gangli (art. 57)

- Gangli principali
- Gangli secondari

## Corridoi ecologici (art. 58)

- Corridoi ecologici primari
- Corridoi ecologici secondari
- Diretrici di permeabilità
- Principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua
- Corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica
- Corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti
- Principali linee di connessione con il verde
- Aree di riserva naturale integrale o orientata
- Aree con tutela finalizzate all'interesse naturalistico
- Aree a parco
- Oasi di protezione o zone di ripopolamento e catura
- Aree boscate (art. 63)
- Ferrovie: esistente
- Ferrovie: programmate o/o previste

- Varchi (art. 59)

- Barriere infrastrutturali (art. 60)

- ▲ Principali interferenze delle reti infrastrutturali previste o/o programmate con i corridoi ecologici (art. 60)

- Interferenze delle reti infrastrutturali previste o/o programmate con i gangli della rete ecologica (art. 60)

- Zone periurbane su cui attivare politiche polivalenti di riassetto fruttivo ed ecologico (art. 61)

- Zone extraurbane con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico (art. 61)

- Siti di Importanza Comunitaria (art. 62)

## Rete stradale esistente:

- autostrade
- statali
- provinciali

## Rete stradale programmata o/o prevista

- Urbanizzato
- Confine comunale
- Confine provinciale

Nota: Stante la scala di rappresentazione 1:100.000, la tavola non riporta indicazioni aventi efficacia territoriale diretta.

Il PTCP definisce come rete ecologica “un sistema polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali ed ambienti agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche”.



Il territorio di Verano Brianza è segnato dal passaggio dei principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua – Lambro nella porzione che ricade all'interno dell'omonimo parco regionale.

L'art. 58 definisce i corridoi ecologici come *“fasce di territorio che presentano una continuità territoriale in grado di collegare ambienti naturali diversificati tra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoi primari e secondari è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché della funzione complessiva della rete”*. Indica, inoltre, come criteri e modalità d'intervento ammesse al loro interno, quelle rispondenti ai principi di riqualificazione.

Inoltre, nella parte meridionale del Comune, sono individuate delle zone con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico: queste zone ricadono all'interno della Cava cessata denominata “Borgonovo”.

Di seguito si riporta l'art. 61 delle Norme del PTCP di Milano che interessa direttamente uno dei tre ambiti oggetto di P.I.I..

*“Il PTCP [...] individua alla tavola 4 le aree che sulla base della presenza di unità ecosistemiche corrispondono alle seguenti definizioni:*

- a) Zone periurbane, limitrofe o intercluse fra l'urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;*
- b) Aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali;*

*I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali aree rispondono al principio della riqualificazione. Indirizzo strategico del PTCP è quello di individuare ambiti di territorio potenzialmente caratterizzabili da nuovi elementi ecosistemici di appoggio alla struttura portante della rete ecologica.*

*In tali zone, in caso di interventi di trasformazione, si applicano le disposizioni dell'art. 42, comma 3<sup>2</sup>.*

*[...]”*.

Considerato che una parte della Cava Borgonovo è stata stralciata dal Piano Cave della Provincia di Milano nel 2006, si applicano su quest'ambito recuperi ambientali, normati al Titolo IV di dette norme. Nello specifico, l'art. 53 *“Recupero ad uso insediativo*

---

<sup>2</sup> Art. 42, Comma 3 – Frange urbane: Ai fini di un possibile recupero di relazione fra aree edificate ed aree libere si applicano i seguenti indirizzi:

- I progetti di nuova edificazione vanno integrati con proposte relative all'inserimento paesistico dell'opera nel contesto di frangia;
- In alternativa a forme di intervento edilizio episodiche o isolate vanno promossi accordi fra soggetti pubblici e privati, al fine di incentivare uno sviluppo orientato alla razionalizzazione funzionale e morfologica delle aree di frangia.

*" recita "le eventuali destinazioni ad uso insediativo quali servizi, attività industriali e produttive in generale e abitazioni sono soggette alle vigenti normative urbanistiche. La sistemazione definitiva deve in ogni caso garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area residua e deve essere definita dal relativo progetto di attuazione richiamato al precedente art. 10 [ Progetto attuativo e programma economico finanziario]"*.

## PARTE 4<sup>^</sup> - QUADRO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

### 1. IL COMUNE DI VERANO BRIANZA: STORIA DI UN TERRITORIO<sup>3</sup>

Verano Brianza è una località di origine romana; lo confermano ritrovamenti di tombe gallo-romane. Anche il toponimo è da far risalire all'antica Roma e precisamente al cognome di Antonio Marco Vero. In epoche successive si modificò in Veri, Verius, Verianus, Veiranus fino ad arrivare nel 1928 quando, con decreto regio, il paese assunse l'attuale denominazione per distinguerlo dall'omonimo Comune della Provincia di Bolzano.

La storia economica di Verano Brianza ha seguito le vicende ed i caratteri della più nota storia brianzola. Le attività economiche si sono sviluppate particolarmente nei settori agricolo e manifatturiero. Il primo grazie alla presenza di corsi d'acqua e grazie alle ricchezze della terra che hanno favorito, in particolare, la coltivazione di cereali e viti, con la massima espansione nel XV<sup>^</sup> secolo.

L'attività manifatturiera, tipica veranese, prese avvio a partire dal '700 con lo sviluppo della bachicoltura e della gelsibachicoltura, grazie alle quali il territorio divenne presto il maggior fornitore per l'esportazione della seta lavorata. Parallelamente a queste attività, si sviluppano lungo il Lambro i mulini, sfruttati per la produzione industriale e la lavorazione della lana, il candeggio, la tintoria e la follatura.

Negli anni '50, le pratiche agricole vennero sostituite da quelle industriali: l'attività molitoria cessò di esistere. Le prime industrie che sorsero furono le filande, tessiture, manifatture e tintorie che permisero alla maggior parte della popolazione di lavorare in ambito industriale.

---

<sup>3</sup> Fonte: Comune di Verano Brianza

## 2. VERANO BRIANZA: CONOSCERE IL TERRITORIO

Verano Brianza è un Comune che appartiene alla Provincia di Monza e Brianza.

I comuni confinanti sono: Briosco, Carate Brianza e Giussano.

Verano Brianza conta 9.199<sup>4</sup> abitanti ed ha una superficie di 3,49 chilometri quadrati per una densità abitativa di 2.635 abitanti per chilometro quadrato.



*Verano Brianza: inquadramento territoriale*

### 2.1 CENNI GEOGRAFICI

Il territorio risulta compreso tra i 215 e i 291 metri sul livello del mare (media pari a 262 metri sopra il livello del mare). L'escursione altimetrica complessiva, quindi, risulta essere pari a 76 metri.

### 2.2 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

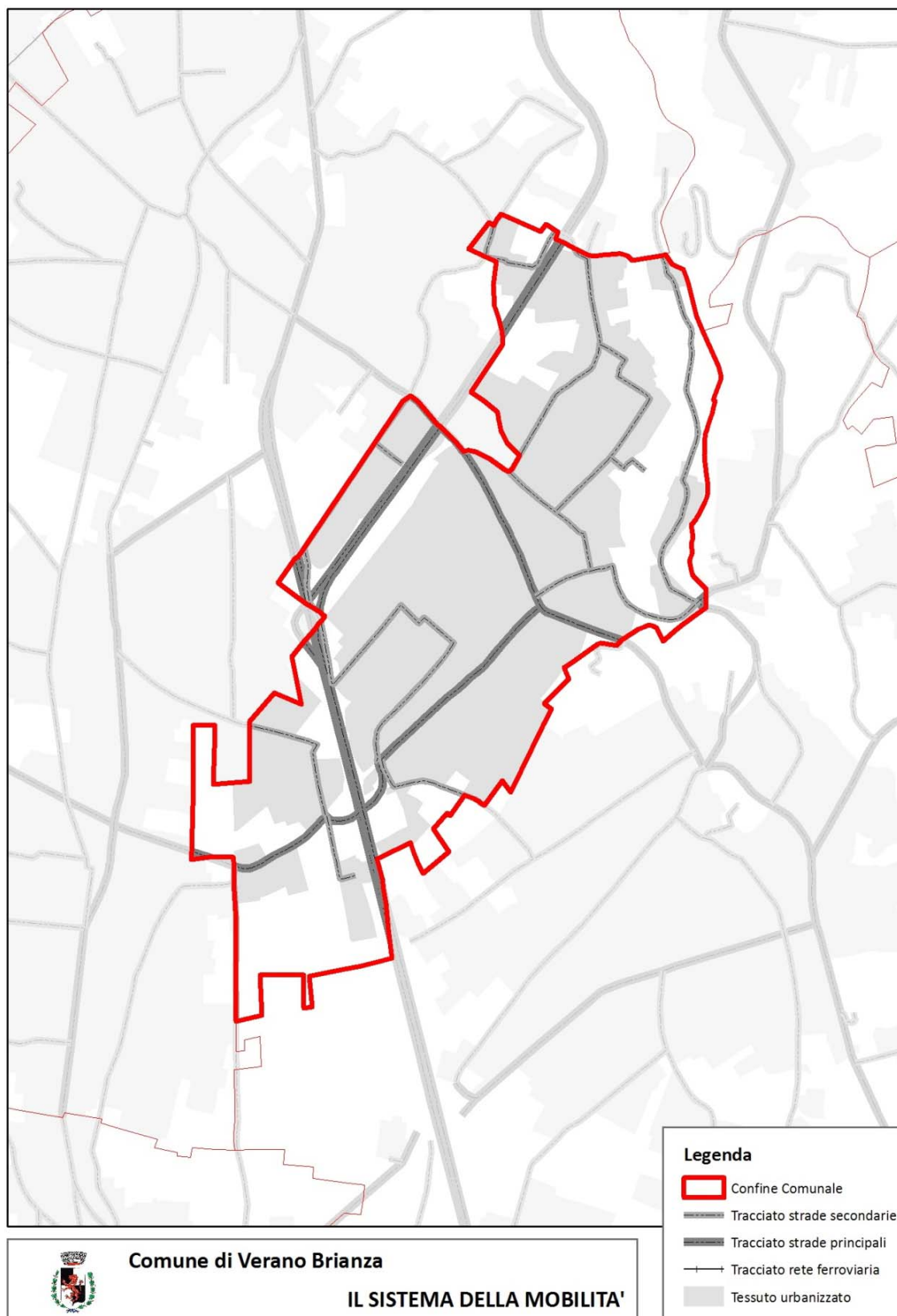
La rete stradale che transita sul territorio di Verano Brianza è gerarchicamente costituita dalla SS. n.36 – Strada Statale del Lago di Como e dello Spluga che attraversa il territorio da nord a sud.

Sono, inoltre, presenti strade secondarie di portata inferiore, ma ben articolate e distribuite su tutto il territorio oggetto di analisi.

---

<sup>4</sup> Dati aggiornati al 31.12.2008

La tavola che segue riporta una cartografia di sintesi delle infrastrutture stradali nella quale sono riportati i principali assi viari presenti sul territorio comunale di Verano Brianza.



### 2.3 IL SISTEMA INSEDIATIVO ED AMBIENTALE

Il Comune di Verano Brianza ha una superficie territoriale pari a 3,49 Km<sup>2</sup>, connotato da un'elevata densità abitativa, come evidenziato nel capitolo introduttivo, pari a 2635 abitanti per chilometro quadrato.

Questo territorio è fortemente urbanizzato come si può comprendere dalla precedente rappresentazione cartografica. Le zone a verde/agricole sono residuali, frammentate e di poca rilevanza. La presenza del Parco Valle Lambro ha permesso di conservare un polmone verde, una fascia contigua di aree libere da urbanizzato nella fascia a nord - est del territorio comunale.

Il tessuto di Verano Brianza è principalmente costituito da comparti residenziali ed industriali, distribuiti in modo uniforme all'interno del territorio comunale.

Verano Brianza, negli ultimi decenni, ha visto un ulteriore sviluppo urbanistico, in quanto alcune zone - precedentemente "verdi" e "vergini", sono state oggetto di costruzioni di pianificazione attuativa che hanno consentito la costruzione di nuove unità abitative (es. Via Comasina, Via Donatori di Sangue).

Il Comune di Verano Brianza, a partire dal secondo dopoguerra, è stato interessato, come il resto della Brianza, dal fenomeno dello sprawl urbano, ovvero quel processo di rapida e disordinata crescita a ridosso dell'area metropolitana milanese. Questo fenomeno nella maggioranza dei casi è andato affermandosi nelle zone periferiche, data la connotazione di aree di recente espansione e sottoposte a continui mutamenti. Gli effetti di questo fenomeno sono stati la riduzione degli spazi verdi, una netta distinzione fra proprietà pubblica/privata, il maggiore utilizzo delle autovetture a causa della maggiore distanza dai mezzi di trasporto pubblico locale o a causa della maggiore distanza dal luogo di lavoro e per la mancanza di infrastrutture come piste ciclabili, marciapiedi o attraversamenti pedonali adeguatamente connessi.

Queste caratteristiche dello sprawl urbano sembrano accostarsi molto alle dinamiche urbanistiche che hanno caratterizzato l'evoluzione urbanistica del territorio di Verano Brianza.

Verano Brianza è una città connotata da un buon mix funzionale, coesistono aree commerciali, aree residenziali ed industriali, separate fra loro da elementi fisici quali il passaggio di strade, zone verdi o da altri tipi di barriere naturali/artificiali.

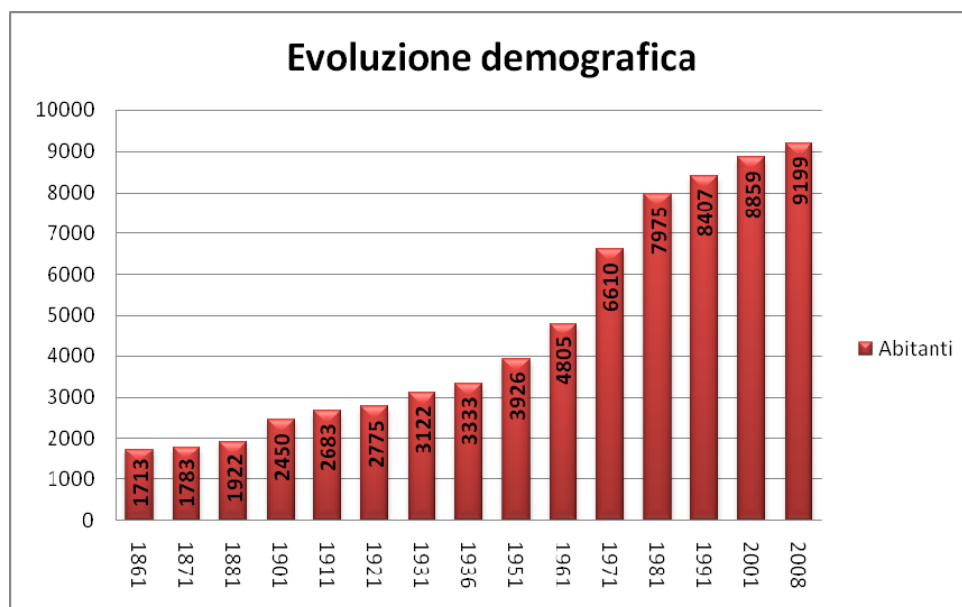
## 2.4 ALCUNI DATI ANAGRAFICI

L'individuazione delle tendenze di sviluppo e di distribuzione nel territorio della popolazione residente nel Comune di Verano Brianza costituiscono una parte significativa nella più ampia definizione dell'assetto territoriale che il Comune potrà assumere nei prossimi anni.

Scopo dell'analisi demografica è, pertanto, quello di poter programmare e/o pianificare gli interventi che permetteranno al Comune di raggiungere un sostanziale equilibrio fra popolazione ed occupazione, in una corretta distribuzione sul territorio dei servizi ed attrezzature pubbliche e private, oltre che ad una corretta destinazione urbanistica delle aree disponibili.

Il Comune di Verano Brianza ha fatto registrare nel censimento del 1991 una popolazione pari a 8.407 abitanti. Nel 2001 la popolazione è pari a 8.859 abitanti, mostrando quindi nel decennio 1991 - 2001 un incremento percentuale di abitanti pari al 5,38%. Al 2008 la popolazione residente è pari a 9199 unità.

**Grafico 1 – Evoluzione demografica**



Dal grafico emerge, che Verano Brianza ha incrementato, in modo quasi esponenziale, la popolazione residente, non facendo mai registrare, nel corso dei decenni, saldi anagrafici negativi.

Tale evoluzione è il risultato di un processo di espansione urbanistica che si era verificato nel corso del Novecento, soprattutto in corrispondenza degli anni '50, successivamente al secondo conflitto mondiale, fino agli inizi degli anni '70 portando ad un forte incremento di popolazione residente (dagli anni '50-'70 + 2.684 abitanti).

Gli abitanti (2008) sono distribuiti in 3.581 nuclei familiari con una media per nucleo familiare di 2,57 componenti.

## 2.5 CENNI OCCUPAZIONALI

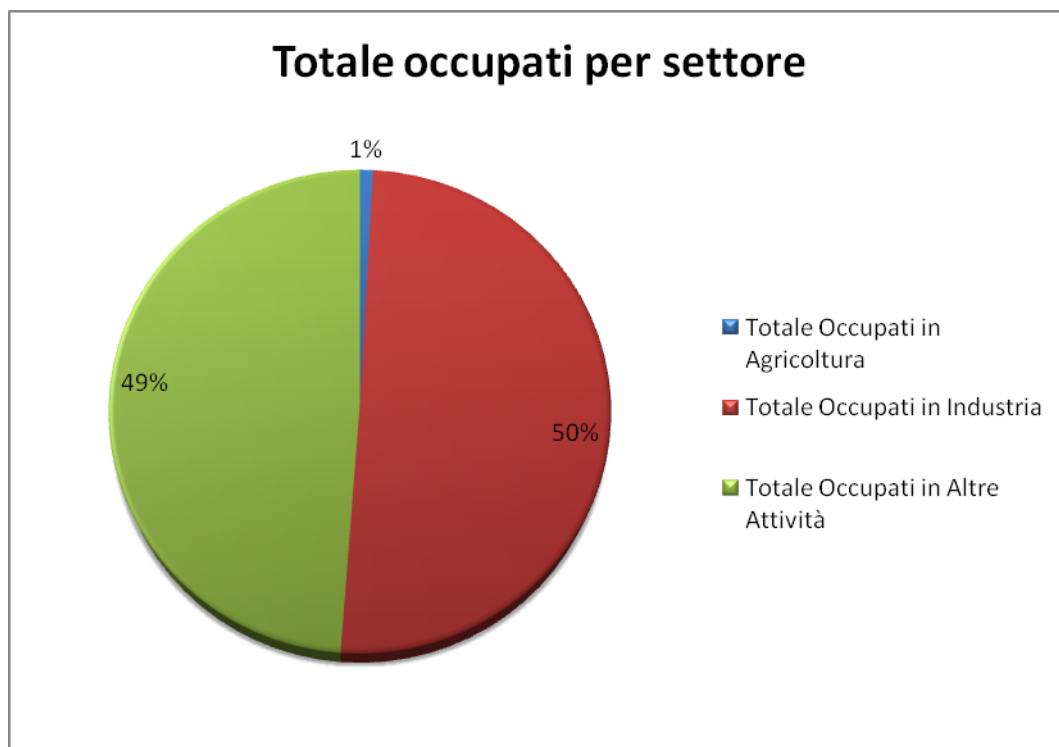
Il Comune di Verano Brianza ha una popolazione totale di 8.859 abitanti (censimento 2001 – dati ISTAT).

La popolazione attiva totale (maschi [2.475 unità] e femmine [1.571 unità])<sup>5</sup> è di 4.046 persone.

Per quanto riguarda il numero degli occupati per settore si hanno:

- Totale occupati nel settore agricolo (maschi e femmine): 35 soggetti;
- Totale occupati nel settore industriale (maschi e femmine): 2.036 soggetti;
- Totale occupati in altre attività (maschi e femmine): 1.975 soggetti.

**Grafico 2 – Totale occupati per settore**

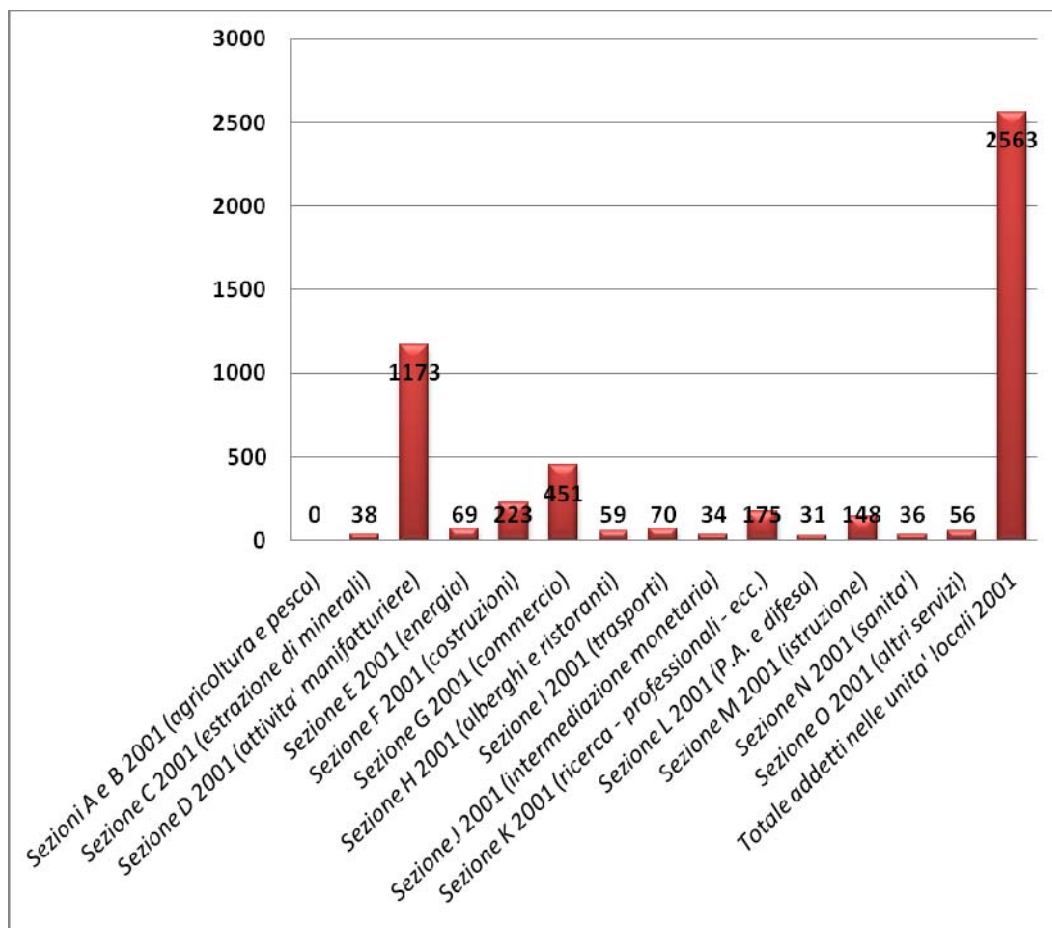


<sup>5</sup> Per popolazione attiva si intende quella parte di popolazione che è in grado, salvo impedimenti temporanee, di svolgere legalmente attività lavorativa;



Nel grafico sottostante riportiamo la distribuzione delle unità locali<sup>6</sup> nel Comune di Verano Brianza.

**Grafico 3 – Unità locali: distribuzione del numero di addetti per settore economico**



Risultano insistere sul territorio del comune 1.173 addetti alle unità locali delle attività manifatturiere, 451 impiegati al settore commercio, 223 alle costruzioni: questi sono i settori di maggior rilevanza all'interno del Comune di Verano Brianza<sup>7</sup>.

Nel Comune di Verano Brianza, secondo il "5<sup>o</sup> Censimento Agricoltura 2000 dati comunali", si registrano solo 7 imprese agricole ancora in attività. Il settore primario riveste un ruolo marginale, data anche dalla conformazione territoriale del Comune dove le aree agricole hanno un ruolo secondario.

<sup>6</sup> L'unità locale è l'impianto (o corpo di impianti) situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ristorante, albergo, bar, ufficio, studio professionale, ecc.) in cui viene effettuata la produzione o la distribuzione di beni o la prestazione di servizi.

<sup>7</sup> "8<sup>o</sup> Censimento Industria e Servizi: confronto 2001-1991 (addetti UL 2001, ATECO 1991) dati comunali"

Per il settore commerciale si ha:

- una grande struttura di vendita – Settore elettronica;
- quindici medie strutture di vendita – Settori: abbigliamento e scarpe, mobili e accessori case arredo, sport, tempo libero, brico, libri e classificazioni residuali (comprendente anche auto);
- esercizi di vicinato alimentari pari a 10 unità e esercizi di vicinato non alimentari pari a 42 unità (Fonte dati 2008)<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> <http://www.osscom.regione.lombardia.it/commercio/Home.jsp?sel=0>



### 3.2 CONSISTENZA E CARATTERI DEL PATRIMONIO EDILIZIO

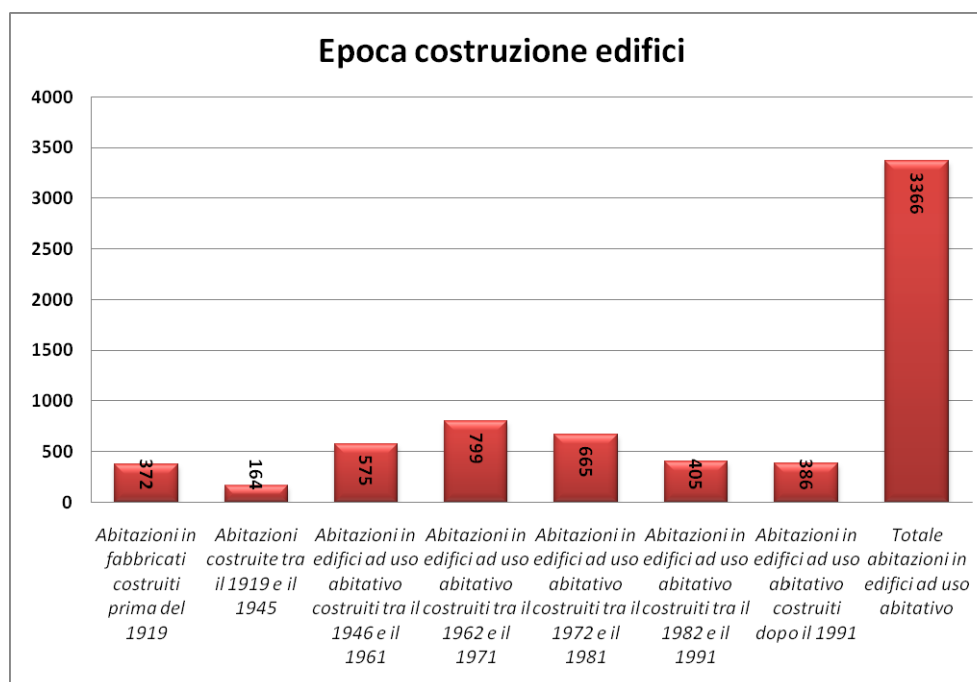
I dati esposti in questo paragrafo fanno riferimento al censimento ISTAT del 2001 che fanno capo ad un rilievo puntuale del patrimonio edilizio comunale: a Verano Brianza sono state censite 3.369 abitazioni, di cui 3.231 occupate e 138 non occupate, pari a circa il 4% del totale delle abitazioni.

Rispetto al censimento del 1991 (2.782 abitazioni occupate) si verifica un incremento di circa 587 abitazioni. La consistenza di questi dati, raffrontati al trend demografico nello stesso arco temporale, testimonia come le dinamiche edilizie e demografiche siano abbastanza indipendenti tra loro in quanto ha continuato a manifestarsi un fabbisogno abitativo soddisfatto attraverso l'immissione di nuovi alloggi nel mercato edilizio, indotto dall'evoluzione degli standard abitativi e dalla variazione della struttura della famiglia.

Valutando la dinamica residenziale a partire dal 1981 (2.382 abitazioni occupate), e quindi in un arco ventennale, si verifica un andamento dinamico ancora più significativo poiché, a fronte di un incremento complessivo di circa 884 abitanti, il monte alloggi occupati è aumentato di 987 unità.

Di seguito proponiamo alcuni dati riguardanti l'epoca di costruzione del tessuto costruito (Fonte ISTAT 2001).

**Grafico 4 – Epoca di costruzione edifici**

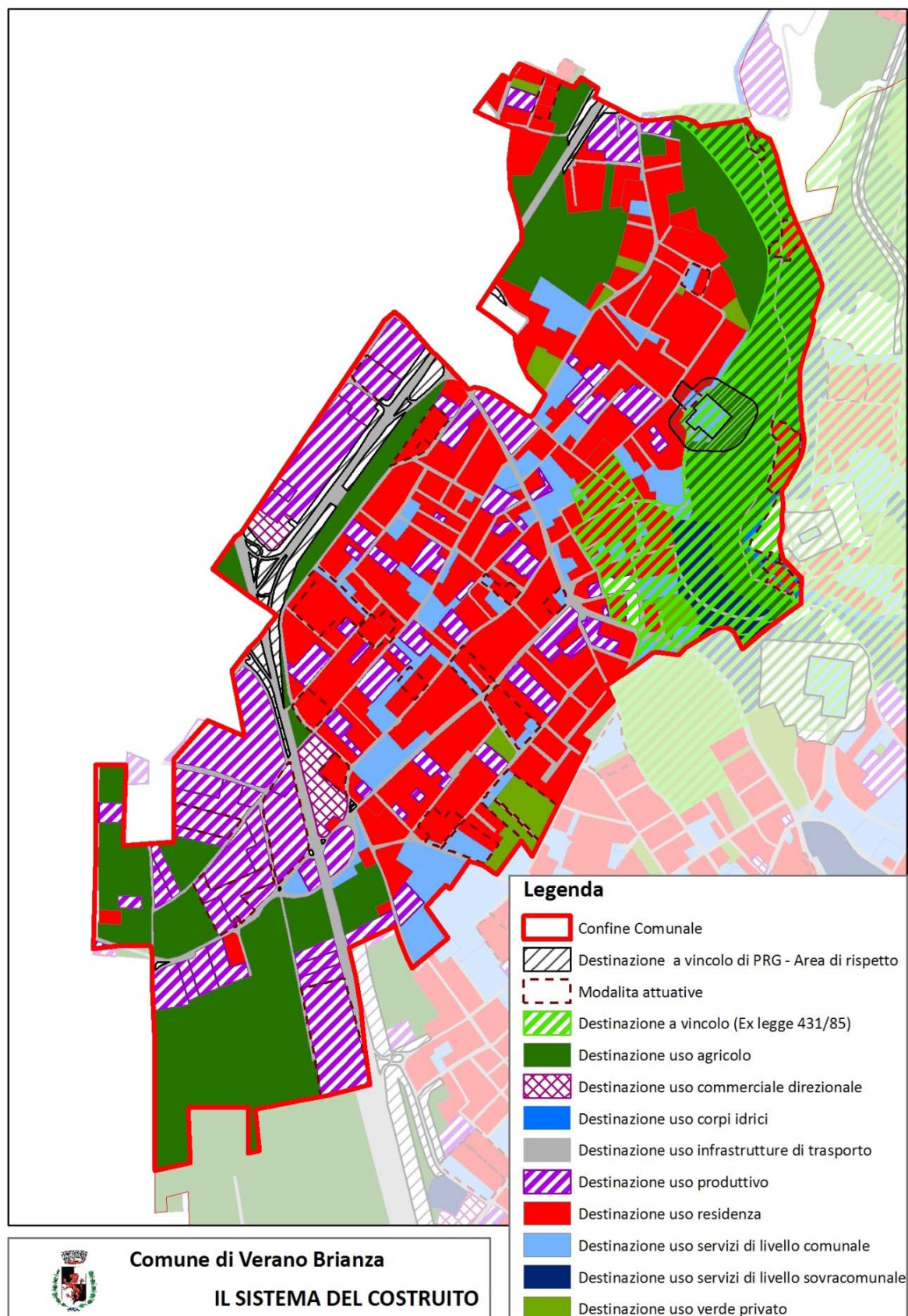


Dal grafico emerge che la costruzione del maggior numero di edifici ad uso abitativo si è avuto dagli anni '50 (periodo di ricostruzione postbellico) fino ai giorni nostri, anche se con un leggero decremento negli ultimi decenni.

Si nota così che mentre la popolazione aumenta in maniera più consistente nel trentennio 1951-1981 per assestarsi su una crescita più contenuta nel successivo ventennio, l'incremento del numero delle abitazioni occupate presenta, già a partire dagli anni '60, un andamento del tutto autonomo rispetto a quello demografico, continuando ad aumentare sensibilmente.

Questi elementi vanno messi in rapporto all'evoluzione del numero e della struttura delle famiglie avvenuto nello stesso arco temporale, alla riduzione costante del numero medio dei componenti per famiglia e al sensibile aumento delle famiglie composte da un solo componente.





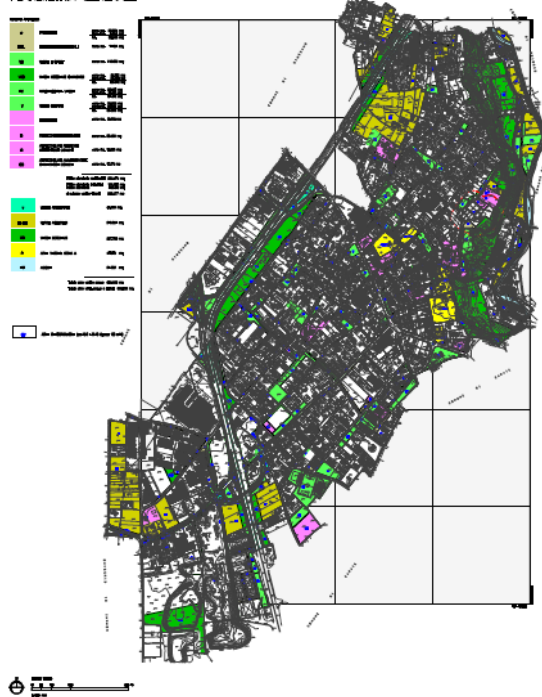
### 3.3 IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE

I dati sui servizi esistenti sono presenti negli atti del Piano dei Servizi, approvato nel 2008, per cui il valore di mq/ab. è un dato quantitativo/qualitativo, che in sede di revisione del Piano dei Servizi ai sensi della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. sarà affiancato da una valutazione qualitativa legata alla fruibilità e all'accessibilità dello stesso.

Con la Lr. 1/2001 che ha istituito il Piano dei Servizi come allegato alla relazione del PRG è stata introdotta una nuova concezione di servizio, non più legato alla sola erogazione da parte del privato, ma ammette la partecipazione dei privati alla costruzione della città collettiva. Inoltre valuta parametri di accessibilità, qualità, fruibilità. Il concetto di standard si è evoluto e la nozione di servizio ne è una testimonianza: infatti, si possono computare come servizi quelle attività e attrezzature, che pur non avendo una sede fisica o una dimensione territoriale esprimibile in mq, svolgono un rilevante ruolo sociale all'interno del territorio (associazioni per esempio).

**VERANO  
BRIANZA**  
PIANO DEI SERVIZI

PLANIMETRIA GENERALE



Elemento cardine per cominciare ad effettuare dei ragionamenti sul Documento di Inquadramento è quello di capire come sono realmente distribuiti i servizi a livello comunale e quali sono le reali quantificazione delle dotazioni pro-capite messe in rapporto con la localizzazione della popolazione residente per verificare l'effettiva accessibilità/fruibilità degli stessi. Il Documento di Inquadramento si deve rapportare al Piano dei Servizi approvato, pertanto si rimanda a detto strumento per la disciplina e la regolamentazione degli stessi, da considerare in sede di redazione dei Programmi Integrati di Intervento.

## PARTE 5^ - PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

### 1. LE PREVISIONI DEL DOCUMENTO D'INQUADRAMENTO PER VERANO BRIANZA

La formazione del Documento di Inquadramento che definisce *“gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento”* gioca un necessario ruolo intermedio: nelle more del periodo di redazione del Piano di Governo del Territorio, per il quale comunque, stante anche la novità dello strumento, è previsto un tempo di formazione lungo, mentre da un lato non sono più ammesse le tradizionali operazioni di pianificazione, quali l'aggiornamento del PRG o le sue varianti ordinarie (ad eccezione delle varianti minori con procedura semplificata, ex lege 23/1997 – *“Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio”*) è da ritenersi da subito possibile l'esplicazione dell'attività di pianificazione attuativa secondo il *“nuovo modello”* (cioè pianificazione attuativa indipendente dall'azonamento di PRG), anche in assenza di PGT, rispettando alcune condizioni introdotte dalla Lr. 5/2009 (principalmente legate alla nozione di *“infrastruttura, pubblica e di interesse pubblico, di carattere strategico ed essenziale per la riqualificazione dell'ambito territoriale”*). A tal fine il legislatore prevede nel periodo transitorio la possibilità di formazione di Piani Integrati di Intervento all'interno del quadro definito da un Documento di Inquadramento, che deve dunque assumersi logicamente come atto anticipatore delle prime strategie di PGT per ciò che concerne le specificità della programmazione integrata.

E' chiara dunque la volontà di non fermare, nelle more della redazione del PGT, le attività prevalenti di trasformazione territoriale, perché ritenute necessarie all'aggiornamento dei territori ed alle esplicazione delle loro potenzialità, ma di inquadrarle all'interno di uno strumento dalle caratteristiche analoghe, ancorché semplificate, del Documento di Piano del PGT.

La modalità principale a cui ricorrere per tale politica di riqualificazione, in attesa della redazione del PGT, è certamente quella degli strumenti complessi di pianificazione negoziata, ed in particolare dei Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.), come definiti dalla Lr. 12/2005 e ss.mm.ii.. Questo strumento offre infatti accanto ad una notevole flessibilità, che gli consente di adattarsi alle molteplici situazioni che si presentano, anche il carattere di rapida esecutività, consentendo di fare seguire all'individuazione e programmazione di un intervento, la sua concreta realizzazione.

Quindi il presente documento di inquadramento si deve intendere come un documento di riferimento e di indirizzi per alcune specifiche porzioni del territorio comunale di Verano Brianza (documento d'inquadramento chiuso, con individuati specificatamente gli ambiti oggetto di proposta di P.I.I.), porzioni di aree che sono prive di un'identità specifica, caratterizzate da fenomeni di degrado urbanistico/ambientale o da aree



dismesse e richiedono una trasformazione e una riqualificazione complessiva che abbia la forza e la capacità di incidere positivamente sulla qualità dell'abitare, del lavorare e dello svagarsi. Le aree non contigue fra loro, interessate dal presente documento d'inquadramento e oggetto di tre Programmi Integrati di Interventi sono quelle relative alla ex cava, oggi cessata, Borgonovo, l'ambito industriale dismesso Core e l'ambito artigianale dismesso nei pressi di via Montegrappa.

La scelta di inserire questi tre ambiti nel Documento d'Inquadramento deriva dal fatto che una riqualificazione e rivitalizzazione urbanistica di queste porzioni di territorio caratterizzate da problemi di riconoscibilità paesaggistica-territoriale permette la costruzione di un disegno definito di città pubblica. Partendo da questi tre ambiti si possono innescare fenomeni di qualificazione dell'intero territorio di Verano Brianza, aumentando la qualità dell'abitare, del lavorare e dello svagarsi, nonché con la creazione di nuovi posti di lavoro ed una riqualificazione dal punto di vista ambientale di ambiti soggetti a degrado paesaggistico.

Quindi scopo del presente documento di inquadramento è quello di far sì che i tre ambiti possano costituire il nucleo originale del futuro documento di piano del PGT e quindi del progetto di città che esso sottende.

## **2. LE STRATEGIE TERRITORIALI ED OBIETTIVI PRIORITARI ASSUMIBILI ALL'INTERNO DEL DOCUMENTO D'INQUADRAMENTO**

Le finalità principali cui l'Amministrazione intende provvedere con gli interventi previsti nel presente Documento di Inquadramento sono in linea generale quelle relative al rafforzamento dell'immagine e delle dotazioni di servizi al cittadino con miglioramento dell'accessibilità ed in generale dell'incremento della qualità urbana; del miglioramento del sistema di accessibilità e di trasporto pubblico con interventi specificamente diretti e anche attraverso interventi complementari rispetto a quelli di scala sovracomunale; interventi mirati al risparmio energetico ed alla difesa e valorizzazione dell'ambiente.

Per gli ambiti interessati dal presente Documento di Inquadramento, le strategie territoriali dell'azione pianificatoria sono così estremamente sintetizzabili:

- compatibilità territoriale, cioè congruenza dell'intervento proposto con l'intorno per quanto attiene la tipologia, le destinazioni d'uso, le sistemazioni ed i servizi esistenti e previsti;
- integrazione e rafforzamento del sistema del verde con contestuale rafforzamento e connessione alla rete per la mobilità lenta (pedonale e ciclabile);
- riqualificazione del sistema della mobilità e creazione della porta d'ingresso al centro città;
- riqualificazione del tessuto urbano esistente.

In sintesi, dunque, saranno da perseguire sia le opportunità di riforma del tessuto interno, individuando le parti obsolete che occorre rigenerare cogliendo contemporaneamente gli obiettivi di rinnovo dell'identità locale e di conservazione delle opportunità di conservazione dei caratteri locali (ambito artigianale dismesso di via Montegrappa e ambito industriale dismesso Core); sia le possibilità di consolidamento dei nuovi sistemi insediativi di Piano siano essi i bordi territoriali meno risolti, a cui occorre garantire nuova qualità paesistica (ex cava Borgonovo).

Di seguito si riassumono i principali aspetti del Documento d'Inquadramento:

- ha caratteri di flessibilità e dinamicità;
- non pone parametri rigidi e vincolanti, costituendo i P.I.I. opportunità di verifica o motivato cambiamento delle strategie urbanistiche;
- contiene elementi di riferimento per gli operatori interessati, sia pubblici che privati, fornendo le indicazioni ed i criteri di ordine urbanistico - progettuale utili a promuovere i programmi integrati d'intervento;
- l'avvio dei P.I.I. dovrà costituire occasione per la riqualificazione ed il potenziamento degli standard della qualità urbana e ambientale, introducendo elementi significativi per la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio;
- l'amministrazione comunale, vista l'attuale situazione legislativa urbanistica specificata nella Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. ed il conseguente regime transitorio fino all'approvazione del PGT, intende promuovere azioni di partecipazione dei cittadini alla trasformazione del proprio territorio.

Il presente Documento di Inquadramento indica in modo esplicito quali siano gli obiettivi da raggiungere e quali le forme di collaborazione da sviluppare.

Le prime considerazioni che derivano dalle analisi svolte, hanno messo in luce alcuni fattori determinanti, caratteristici del Comune di Verano Brianza:

- un crescente e ingente processo di sviluppo urbanistico che ha caratterizzato questi ultimi decenni: aumento della popolazione residente, aumento della superficie urbanizzata e conseguente aumento della densità abitativa;
- presenza di aree dismesse o dismettibili che costituiscono una riserva di spazi già edificati da riconvertire gradualmente nel tempo, anche in considerazione della necessità di salvaguardare il residuo territorio comunale inedito;
- l'esistenza di un sistema dei servizi da adeguare, da riqualificare o convertire in funzioni pubbliche più pregiate;
- la necessità di mantenere e potenziare una cintura di spazi e verde urbano, fruibile anche attraverso l'istituzione di sistemi pedonale e ciclabili;
- un sistema della mobilità frammentato e poco gerarchizzato da riqualificare

Considerata la situazione sinteticamente illustrata, il Documento di Inquadramento prevede come ambiti soggetti a proposta di P.I.I. i seguenti:

- Ambito artigianale dismesso di via Montegrappa con la possibilità di interventi di riqualificazione del sistema urbano esistente e di recupero delle aree artigianali dismesse o con funzioni poco qualificanti. Quest'ambito si colloca in posizione strategica all'interno del territorio comunale. Pertanto un progetto di trasformazione per quest'ambito avrà ricadute positive non solo nell'immediato intorno, ma anche a livello comunale.



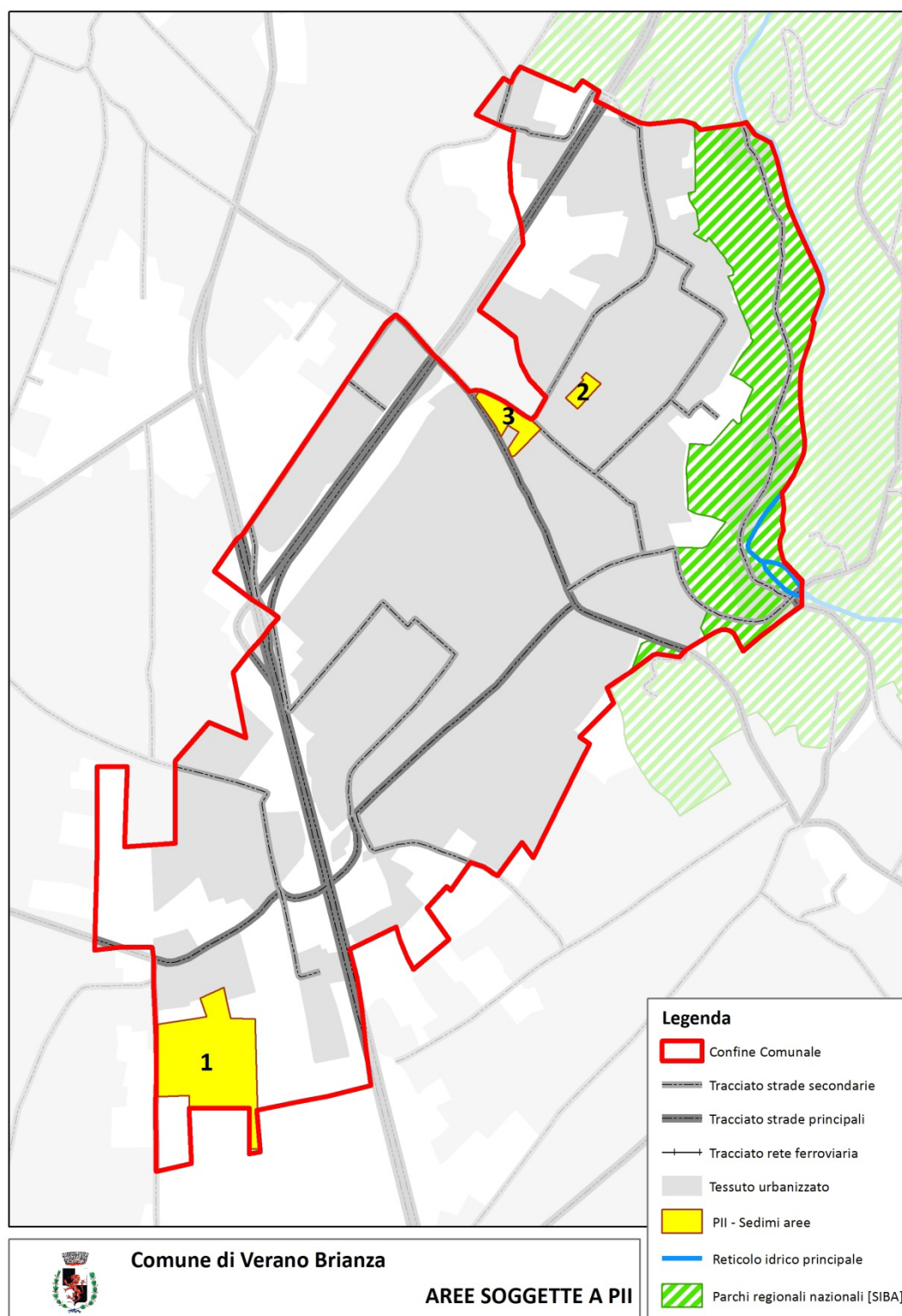
- Ambito ex cava Borgonovo, oggi cessata, si caratterizzava per l'estrazione di sabbia e di ghiaia. Quest'ambito è ricompreso all'interno del PTCP come ambito nel quale attivare progetti di consolidamento ecologico, con l'intento di privilegiare "corridoi" ed elementi di continuità del sistema ambientale e si colloca nella parte meridionale del Comune, in prossimità del passaggio della SS. 36, detta Valassina. Le norme del Piano Cave della Provincia di Milano, al titolo IV<sup>^</sup>, dettano la possibilità di recupero a fini insediativi dell'ambito di cava cessata, prevedendo il riutilizzo di questa porzione di territorio.

**AMBITO EX CAVA BORGONOVO – STATO DI FATTO**



- Ambito industriale dismesso ex Core si colloca in posizione strategica, all'interno del tessuto urbano consolidato del Comune di Verano Brianza. Con il presente Documento di Inquadramento si prevede la possibilità di interventi di riqualificazione del sistema urbano esistente e di recupero dell'area dimessa eliminando, ove possibile, la commistione tra industria e residenza.





In considerazione degli intendimenti fin qui espressi, e delle valutazioni formulate sulla situazione di fatto e sulle sue prospettive, l'Amministrazione esplicita preliminarmente con il presente Documento di Inquadramento gli obiettivi generali che intende debbano essere perseguiti, per il raggiungimento delle sopra enunciate finalità di riqualificazione urbana ed ambientale e di miglioramento delle attrezzature e dei servizi, come previsto dalla Lr. 5/2009.

Tali obiettivi possono essere sintetizzati come segue:

- garantire, attraverso l'uso delle possibilità consentite dalla legge regionale, la maggiore celerità degli interventi, al fine di consentire che i programmi di trasformazione e riqualificazione urbanistica si attuino nei tempi più brevi possibili, dando impulso concreto e tempestivo alle operazioni di rinnovo e riqualificazione urbana ed ambientale, che possono restituire elementi di incremento della qualità complessiva e nuove dotazioni di servizi ai cittadini;
- la coerenza e/o la complementarietà di tali proposte con la programmazione relativa agli interventi di realizzazione delle opere pubbliche;
- la possibilità di effettuare interventi che siano in grado di contribuire alla realizzazione dei programmi dell'Amministrazione, sia con riferimento ad opere previste dal Programma Triennale Opere Pubbliche, sia per quanto concerne opere che, se pur non previste nel triennio, possano essere di utilità al soddisfacimento di reali esigenze di interesse pubblico;
- favorire il coinvolgimento dei privati nell'opera di rimodellamento e di sviluppo della struttura urbana, per tutti quegli interventi che non risultano spesso realizzabili con il ricorso esclusivo alle risorse pubbliche;
- incentivare il risparmio del suolo, mediante il riuso, prioritariamente, di aree dismesse o irrazionalmente collocate o a destinazione obsoleta, nonché la realizzazione di interventi di completamento edilizio nelle aree interstiziali e di frangia, con l'indirizzo, in particolare, di perseguire la definizione di margini compatti e funzionali del sistema di centri e nuclei esistenti (aree con presenza di situazioni urbane inadeguate e improprie, ed, in particolare, aree che presentano situazioni di destinazione d'uso diversa da quella del contesto urbano nel quale sono collocate, anche se confermate dal PRG, aree produttive obsolete, irrazionalmente dislocate o dimesse);
- rendere, conseguentemente, più snella ed agevole la gestione delle trasformazioni urbane, finalizzate al recupero delle parti più degradate, delle aree dismesse e, in generale, di tutte quelle situazioni in cui siano presenti elementi di obsolescenza reale o potenziale del patrimonio edilizio, paesistico e/o ambientale esistente, anche e soprattutto attraverso la riconversione delle aree nelle quali siano presenti destinazioni in contrasto con il contesto urbano ed ambientale (riorganizzare, qualificandole, le strutture produttive dismesse e le aree urbane di margine, considerandole come un'opportunità di ricomposizione urbana);
- promuovere interventi tesi a soddisfare i fabbisogni abitativi dei cittadini, nonché a migliorare la qualità della vita – sia attraverso interventi di riqualificazione degli spazi pubblici, sia mediante iniziative tese al miglioramento della quantità e della



qualità dei servizi (prevedere il ridisegno e la riorganizzazione di spazi e servizi pubblici);

- pervenire ad una progressiva crescita della qualità complessiva del territorio negli ambiti relativi alle sue parti urbanizzate, mantenendo un corretto rapporto tra le varie funzioni presenti al suo interno;
- creare nuove possibilità per la formazione di un'offerta articolata e diversificata di opportunità occupazionali, mediante interventi utili a garantire la presenza di strutture economiche diffuse;
- perseguire, attraverso attente strategie di intervento - e previa valutazione degli effettivi fabbisogni relativi agli "standards urbanistici quantitativi" – la crescita delle dotazioni di servizi, sia in termini di potenziamento e riqualificazione di quelli esistenti, sia mediante la creazione di nuove strutture (la promozione della qualità urbana, mediante miglioramento delle infrastrutture esistenti, della loro accessibilità e fruibilità);
- utilizzare, ove risulti opportuno, la possibilità di trasformazione delle quantità di standard in offerta di funzionalità e di qualità, mediante la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, in luogo della cessione di aree, come previsto dall'art. 9, comma 10, e dall'art. 90, della legge regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., creando i presupposti operativi adeguati per consentire la realizzazione delle opere e degli spazi necessari, all'interno di un quadro organizzato e coerente che dovrà essere individuato nell'ambito di ogni Programma Integrato.
- privilegiare, per l'accoglimento dei P.I.I., la qualità morfologica ed architettonica degli interventi ed i provvedimenti di risparmio energetico e mitigazione ambientale, promuovendo interventi ecosostenibili a basso impatto ambientale.

Perché la trasformazione integrata avvenga coerentemente agli obiettivi previsti da questo Documento, occorre che questi strumenti di pianificazione abbiano un marcato orientamento alla qualità del progetto, cioè una maggiore capacità, non solo di regolare i fenomeni insediativi, ma anche di stimolarli verso soluzioni di integrazione e di qualificazione territoriale.

Occorre, inoltre, poter individuare sia indicatori adatti a misurare il livello delle loro prestazioni ambientali e paesaggistiche, sia definire strumenti idonei per permettere all'amministrazione di contemperare nella trasformazione proposta anche l'interesse pubblico, mediante una partecipazione evidente dell'operatore privato alla costruzione delle infrastrutture pubbliche.

In questa fase, in attesa di redazione del PGT, l'Amministrazione comunale intende perseguire i predetti obiettivi generali con gli interventi di riqualificazione urbana e territoriale attuabili mediante il ricorso ai Programmi Integrati di Intervento che dovranno

costituire occasione per la riqualificazione ed il potenziamento degli standard della qualità urbana e ambientale, introducendo elementi significativi per la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio.

Il presente Documento di Inquadramento pone attenzione su tre ambiti (ambito ex Cava Borghonovo, ambito industriale dismesso Core e ambito artigianale dismesso di via Montegrappa) finalizzati al recupero delle parti più degradate, e, in generale, di tutte quelle situazioni in cui siano presenti elementi di obsolescenza del patrimonio edilizio e/o ambientale esistente anche e soprattutto attraverso la riconversione delle aree nelle quali siano presenti destinazioni in contrasto con il contesto urbano ed ambientale, nonché interventi che prevedano la realizzazione di attrezzature pubbliche ed infrastrutture definite dal programma delle opere pubbliche o che rispondano a criteri di necessità.

### **3. MODALITÀ E PROCEDURE DI ELABORAZIONE ED APPROVAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

Nella fase di transizione tra il vigente Piano Regolatore Generale ed il redigendo Piano di Governo del Territorio, i Piani Integrati di Intervento sono previsti all'art. 25 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. e vengono attivati, approvati e attuati secondo le modalità previste dalla normativa riportata agli articoli 91, 92, 93 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii.

Per far sì che il presente Documento di Inquadramento sia efficace è necessario che venga approvato dal Consiglio Comunale di Verano Brianza. Dopodiché si può dar inizio alla fase di concertazione fra pubblico e privati proprietari dei terreni dell'ambito artigianale dismesso di Via Montegrappa, dell'ambito industriale dismesso Core e dell'ambito ex cava Borghonovo.

Si precisa che per l'attuazione del programma integrato di intervento sarà necessario presentare apposita istanza sul singolo ambito d'intervento; l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti attuatori e dovrà essere presentata entro 60 giorni dall'approvazione del presente Documento di Indirizzo con tutta la documentazione richiesta nel proseguo del presente paragrafo.

La progettazione dei P.I.I. sarà curata da tecnici incaricati dalle proprietà privata e da tecnici incaricati dalla Pubblica Amministrazione, in modo che la concertazione sia elemento cardine delle proposte di P.I.I. e che si possano perseguire obiettivi di qualità nelle trasformazioni urbanistiche e territoriali.

Successivamente alla presentazione dell'istanza si procederà con la Valutazione Ambientale Strategica o ad una sua esclusione in base alla normativa vigente ed in base agli effetti indotti dalla trasformazione territoriale sul poliedro ambientale.

La proposta di Piano Integrato di Intervento verrà valutata dall'Amministrazione Comunale mediante istruttoria in cui dovranno essere definiti gli aspetti urbanistici,

ambientali, viabilistici, economici, e giuridici in funzione dell'interesse pubblico e collettivo.

Gli elaborati per la presentazione del progetto di programma integrato di intervento sono indicati nella circolare esplicativa D.G.R. n. 6/44161 del 9.07.1999 paragrafo 8 (adempimenti previsti dall'art. 7, comma 3, della Lr. 12.04.1999 'Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento') come richiamato all'art. 25 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii.:

- planimetria di inquadramento territoriale, in scala 1:10.000, con l'individuazione dell'area oggetto dell'intervento;
- stato di fatto degli ambiti di intervento, con l'indicazione delle infrastrutture per la mobilità, della consistenza edilizia dell'ambito di intervento;
- documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche fisiche ed ambientali della stessa, nonché le relazioni con il contesto;
- attestato che dimostri la piena disponibilità delle aree o degli immobili compresi nell'ambito di intervento;
- azzonamento del Piano regolatore generale vigente;
- schema di massima del progetto planivolumetrico;
- prospetti, sezioni e viste prospettiche (rendering) del progetto preliminare
- progetto definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con l'individuazione delle aree pubbliche e di uso pubblico;
- progetto preliminare delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- computo metrico estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- relazione tecnica contenente:
  - la descrizione delle finalità del Programma proposto, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale e ai documenti di programmazione sovracomunale;
  - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità e ai pesi insediativi indotti dal programma suddivisi tra le diverse funzioni previste;
  - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla legislazione vigente e indicazione di eventuali misure compensative;
  - studio della viabilità;
  - valutazione della compatibilità geologica;
  - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici, nonché sul sistema di mobilità e accessibilità;

- relazione economica sulla fattibilità del programma contenente:
  - concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione, sia alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
  - programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
- schema di convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.
- analisi del contesto insediativo in cui si inserisce l'intervento, valutando l'impatto generato dall'insediamento di nuove funzioni;
- verifica delle fasce di rispetto con particolare riferimento ai pozzi pubblici di acqua potabile e alle linee di media ed alta tensione;
- relazione in merito all'inquinamento luminoso per impianti di illuminazione esterna pubblici e privati (LR n.17/00);
- relazione in merito ai criteri da adottare per i consumi energetici e fonti alternative di energia.

I progetti di P.I.I., oltre al possesso di documentazioni riferite a quanto previsto dalla D.G.R. 6/44161 del 09/07/1999, devono avere almeno le caratteristiche di progetto architettonico descritte dalla normativa sui lavori pubblici per la tipologia del progetto preliminare.

Gli elaborati di P.I.I. in variante allo strumento urbanistico comunale non aventi rilevanza regionale, dovranno contenere una dettagliata e puntuale descrizione dello stato attuale dell'ambito, documentare le condizioni di degrado esistenti, le finalità generali di recupero, le azioni specifiche di riqualificazione che si prevede di attuare, onde individuare tutti i riferimenti utili alla determinazione di conformità alla D.G.R. VIII/09413 – Determinazioni in merito alle modalità per l'approvazione dei P.I.I. in variante, non aventi rilevanza regionale, da osservarsi fino all'approvazione dei PGT.

Dovrà essere espressa la coerenza con i criteri di cui alla delibera di giunta regionale in uno specifico elaborato tecnico denominato “ *Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii*”, sottoscritto dal tecnico progettista del P.I.I., atto a documentare la presenza delle infrastrutture previste dalla legge.

Le proposte di P.I.I. in variante non aventi rilevanza regionale sono sottoposte all'esame del Consiglio Comunale, ai fini dell'adozione e dei successivi adempimenti procedurali, ai sensi del comma 8, dell'art.92 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii..

#### 4. CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI P.I.I.

Il Programma Integrato di Intervento deve rispondere con evidenza agli obiettivi di trasformazione e valorizzazione urbana in ordine agli obiettivi generali esposti nel presente Documento, con particolare riferimento al precedente punto n. 2 e comunque in ordine agli obiettivi di risparmio territoriale, di rinnovo delle caratteristiche insediative, di qualificazione delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche e di dotazione di attrezzature di interesse pubblico, con particolare attenzione al potenziamento pertinente delle dotazioni di servizi ed al miglioramento del sistema della fruibilità non veicolare.

In coerenza con quanto enunciato precedentemente, sotto il profilo della riqualificazione urbana e del miglioramento quantitativo e qualitativo dei servizi, l'Amministrazione individua i seguenti indirizzi, da seguire nella redazione di proposte progettuali, nelle quali - come si è già precedentemente evidenziato - la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.

La progettazione dei Programmi Integrati dovrà, quindi, avere specifico riguardo ai seguenti elementi:

- il corretto inserimento della proposta dei P.I.I. nell'ambiente e nel contesto territoriale di riferimento: previsione di modelli di organizzazione spaziale, intesi a perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva, e funzionali al miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- previsione di funzioni e destinazioni diversificate all'interno dei singoli comparti, evitando la monofunzionalità degli interventi - privilegiare il mix funzionale/tipologico;
- la qualità tecnico-architettonica dell'intervento: interventi che privilegino la qualità architettonica e tecnologica dei manufatti e nel contempo caratterizzino positivamente il tessuto urbano circostante, soprattutto laddove si manifesta la necessità di raggiungere un efficace equilibrio ambientale; interventi, cioè, che si propongono di elevare la qualità abitativa ed ambientale che, contribuendo al miglioramento della qualità della vita dei cittadini, realizzino edifici secondo i criteri di bioarchitettura e bioedilizia raggiungendo i seguenti obiettivi: a) garantire la salute delle persone che abitano gli edifici; b) garantire che il complesso delle attività che si svolgono negli edifici - e gli edifici stessi - siano posti in relazione con l'ambiente circostante in modo che quest'ultimo non subisca ripercussioni tali da comprometterne lo stato di equilibrio; c) garantire che, sotto l'aspetto specifico del bilancio energetico degli edifici, le risorse e le tecniche impiegate siano le più idonee ad assicurare il minor consumo possibile delle risorse naturali rinnovabili e non; d) innescare processi riconducibili ad un

“mercato di qualità”, attraverso l’offerta di modelli di organizzazione spaziale, di prodotti edilizi, di spazi aperti, di tipo di intervento ad alta qualità.

- progettazione dei manufatti edilizi e degli spazi urbani caratterizzata da elevato livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi, all’interno degli organismi edilizi, per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali;
- adozione di impostazioni progettuali improntati, negli interventi di trasformazione, alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale;
- miglioramento della qualità funzionale e percettiva degli spazi pubblici e privati, esistenti e di progetto (piazze, strade, parcheggi), nonché della viabilità urbana, quest’ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente, al fine di un miglioramento complessivo della funzionalità dei sistemi di mobilità;
- sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato di interesse pubblico, e miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature, in particolare per la realizzazione di strutture volte all’educazione, alla salute e all’assistenza, allo sport e al tempo libero;
- assicurazione di adeguate caratteristiche di completezza, in termini sia spaziali che funzionali, delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Programma Integrato di Intervento, nel rispetto dei criteri qualitativi, garantendo una risposta unitaria ed integrata alle esigenze dei servizi che si intendono realizzare, e ciò anche nelle fasi funzionali intermedie di Programmi Integrati più ampi;
- rendere possibile il completamento funzionale di attività economiche ritenute di interesse prevalente per l’economia del territorio;
- promozione di interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili, nonché di aree per verde attrezzato, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile, ai fini della qualità complessiva degli insediamenti;
- introdurre significativi miglioramenti a livello della comunità;
- garantire in tempi brevi, l’esecuzione di opere volte al miglioramento della qualità urbana;
- rispondere a indicazioni di carattere anche sovracomunale che abbiano diretta influenza positiva sulla realtà locale;
- indicazioni per la realizzazione degli edifici: tutti gli interventi dovranno essere conformi, in materia di contenimento energetico, alle direttive del D. Lgs 192/2005 e successivi, oltre che alle disposizioni in materia di inquinamento acustico.



Costituisce elemento di qualità l'installazione di impianti centralizzati con contabilizzazione individuale dei consumi di energia secondo le più moderne ed avanzate tecnologie presenti sul mercato. Gli interventi dovranno fare riferimento ai dispositivi di bioedilizia: a) utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, biomassa); b) tecnologie solari passive attraverso un corretto orientamento dell'edificio che, unito ad un maggior isolamento termico dell'involucro, contribuisca a limitare la necessità di riscaldamento nel periodo invernale; c) serra solare, corrispondente ad uno spazio chiuso ed abitabile vetrato, attiguo o integrato nell'abitazione; d) controllo del soleggiamento estivo (attraverso sistemi fissi, mobili e vegetali), per evitare il surriscaldamento e la conseguente necessità di ventilare gli ambienti in maniera meccanica; e) riduzione delle dispersioni termiche; f) utilizzo di impianti a bassa temperatura (pannelli radianti a pavimento o a parete); g) alta prestazione dei serramenti; h) recupero ed utilizzo delle acque meteoriche; i) utilizzo di materiali ecosostenibili, facilmente disassemblabili e smaltibili. Costituisce inoltre elemento di qualità la realizzazione di "verde privato ecologico" con piantumazione di alberature resistenti all'inquinamento ed in grado di assorbire in tutto o in parte l'anidride carbonica o comunque in grado di essere utilizzate come regolazione del microclima, isolamento acustico e visivo, oltre alla progettazione di edifici in grado di far fronte alle esigenze delle persone anziane e/o con limitate capacità motorie.

- relativamente alla previsione di urbanizzazioni all'interno dei P.I.I. dovranno essere oggetto di analisi e progettazione: a) la viabilità riferita sia all'esterno sia all'interno dell'ambito. In particolare si auspica la realizzazione di percorsi alberati dedicati a biciclette e pedoni, attraversamenti pedonali protetti ed elementi di riduzione della velocità; b) i marciapiedi da prevedersi di adeguata sezione; c) l'illuminazione pubblica che dovrà essere graduabile e utilizzare, ove possibile, fonti energetiche alternative; d) il verde, realizzato con elementi di dimensioni che possano già anticipare l'effetto cromatico visivo, con attenzione alle essenze ed alle implicazioni rispetto alla futura manutenzione; e) gli impianti di irrigazione alimentati dove possibile da vasche di accumulo; f) gli elementi di arredo urbano articolati in sedute, rastrelliere, cestini, fontanelle e tabelloni informativi; g) l'uso dei materiali di pavimentazione privilegiando materiali lapidei o simili che garantiscano la percorribilità in sicurezza anche in condizioni meteoriche avverse, di facile manutenzione e di notevole resistenza all'usura.

Ogni progetto dovrà raggiungere un alto "profilo qualitativo della trasformazione", sia per la parte di progettazione vera e propria, che per la successiva gestione.

Verano Brianza vede nel proprio territorio la presenza di alcuni ambiti delicati che ben possono essere affrontati accettando la sfida costituita dalla programmazione negoziata degli interventi, con il coinvolgimento dei privati.

Al momento attuale, come più volte citato in questo documento, tali elementi di attenzione sono identificabili nei seguenti ambiti:

- L'area "Cava Borgonovo" è una cava cessata, con originaria estrazione di sabbia e ghiaia. La cava dato che è cessata può essere trasformata e recuperata come previsto nel Piano Cave della Provincia di Milano. L'area si colloca a sud del Comune di Verano Brianza e presenta un buon grado di accessibilità sia dall'asse stradale denominato " Valassina", sia dalla viabilità minore interna al territorio comunale;
- L'ambito artigianale dismesso "Montegrappa" è situato nelle vicinanze dell'ambito "Core" e presenta elevata strategicità sia dal punto di vista insediativo, che dal punto di vista dell'accessibilità. È interno al tessuto urbanizzato del comune di Verano Brianza ed una sua trasformazione potrà incidere in termini positivi sulla qualità dell'abitare complessiva;
- L'ambito "Core" è un ambito industriale dismesso, situato all'ingresso di Verano Brianza. Presenta un buon grado di accessibilità, vista la vicina presenza alla SS. 36 e di una pluralità di assi stradali minori interni al comune.

E' peraltro evidente che ogni scelta dovrà tendere a riqualificare e potenziare sia la valenza paesistico-ambientale di ciascun ambito coinvolto, sia le infrastrutture pubbliche e/o di pubblico uso.

La realizzazione di opere e servizi sarà prevista mediante apposito atto convenzionale con il quale si dovrà prevedere la realizzazione di opere di interesse collettivo, garantendo sia la fruizione delle opere e/o servizi che, ove necessario, il corrispettivo di concessione a favore della Amministrazione Comunale.

Al fini della qualificazione ambientale e paesaggistica del territorio di Verano Brianza, i P.I.I. devono essere corredati da un'accurata autovalutazione del grado di impatto paesaggistico del progetto proposto, così come previsto dalla D.G.R. n° VII/11045 del 8 novembre 2002.

Gli interventi di P.I.I. sono sempre considerati con impatto sopra la soglia di rilevanza. La valutazione della loro qualità progettuale è demandata alla Commissione Paesaggistica Comunale.

## 5. LE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO DI CARATTERE STRATEGICO ED ESSENZIALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE

L'Amministrazione Comunale, in fase di definizione dei contenuti dei Programmi Integrati di Intervento, oltre alle specifiche caratteristiche già stabilite per legge e dal presente Documento, concorderà con gli operatori proponenti la cessione delle aree a standard ed il pagamento degli oneri in analogia a quanto le normative vigenti prevedono per la realizzazione di un piano esecutivo, nonché il conseguimento di un ulteriore vantaggio pubblico - standard qualitativo.

La tradizionale richiesta di attrezzature e standard, con riferimento al mero dato quantitativo, appare oggi superata, in quanto non in grado di soddisfare le reali esigenze della collettività che devono essere prioritariamente soddisfatte con l'offerta dei servizi.

Nell'ambito della valutazione complessiva di tale rapporto "quantità-qualità", ai fini della determinazione dell'entità degli impegni economici da proporre e definire nell'ambito del Programma Integrato, l'operatore dovrà avere, quindi, come riferimento non solo la valutazione del beneficio che potrà trarre dal mantenimento nella propria disponibilità delle aree che non vengano cedute, bensì anche la disponibilità a considerare – e quindi proporre – interventi, anche economicamente più impegnativi, che consentano di realizzare, con efficacia ed operatività effettiva, gli obiettivi di interesse pubblico che l'Amministrazione ha individuato e intende perseguire.

Lo standard strategico, inoltre, dovrà essere contraddistinto da un'elevata qualità progettuale, e presentare una particolare attenzione alla caratterizzazione qualitativa degli interventi di trasformazione degli spazi e del territorio.

La realizzazione delle attrezzature e dei servizi potrà essere concordata quale adempimento sostitutivo, in tutto o in parte, della cessione delle aree per standard urbanistici, così come previsto dalla normativa, già richiamata, della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii.

Tali ipotesi, infatti, sono ritenute utili a contribuire a far sì che la dotazione dei servizi si ponga in stretta congruenza con le effettive necessità del territorio di riferimento, tramite una valutazione oggettiva di idoneità a corrispondere ad effettive esigenze della collettività.

Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e

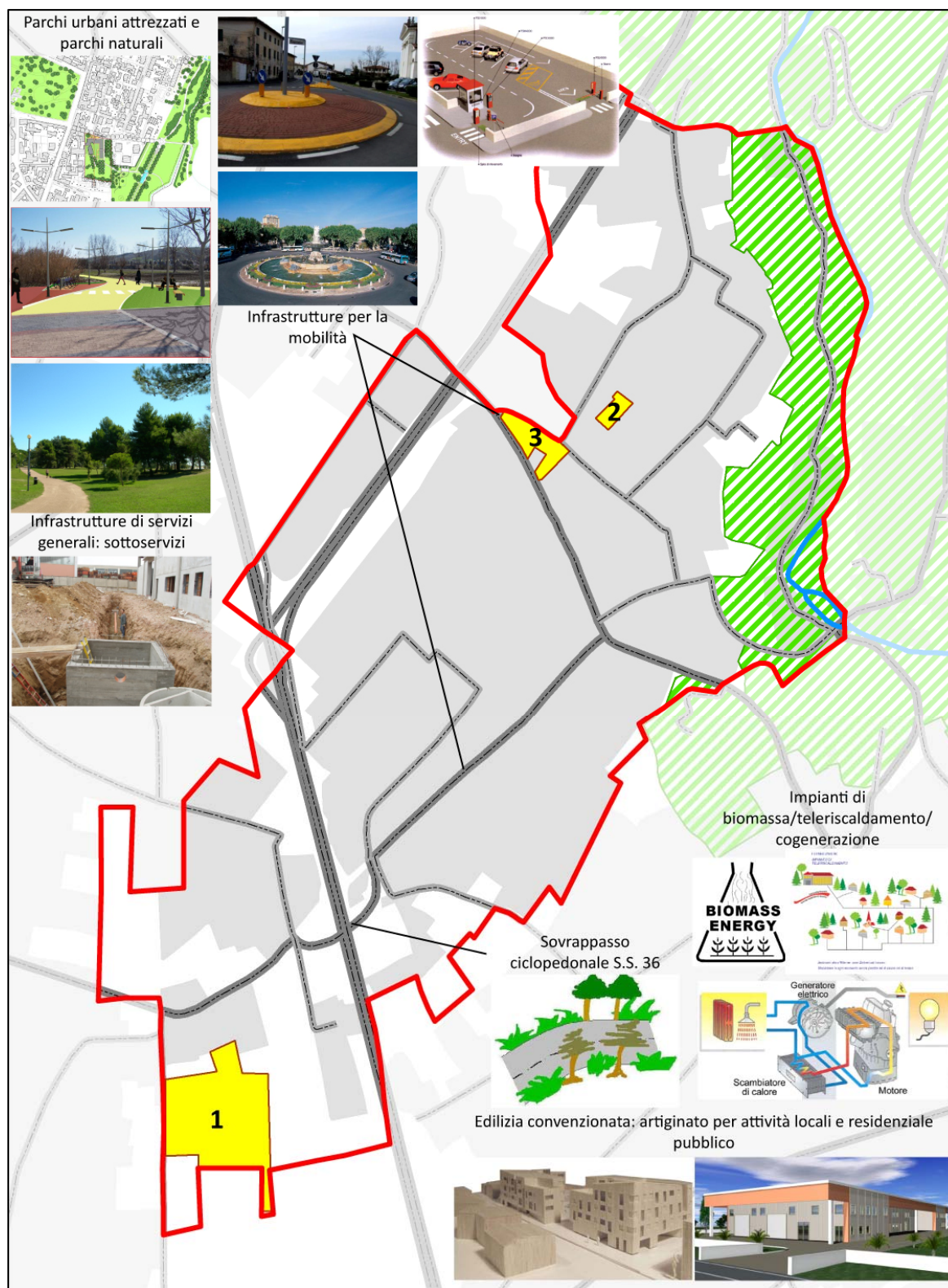
comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune.

La Lr. 5/2009 prevede dei requisiti per l'applicazione di P.I.I. in variante al PRG, in assenza di PGT e non aventi rilevanza regionale. La legge esplica come criteri necessari per la presentazione di P.I.I. in questa fase transitoria, la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico (Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., art. 9, comma 10) e la realizzazione di infrastrutture aventi carattere strategico ed essenziali per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione dell'ambito territoriale interessato.

Di seguito si riporta un elenco delle infrastrutture di carattere strategico che potranno essere realizzate a seguito di approvazione di P.I.I. ed è lasciata alla fase di pianificazione attuativa la scelta di quale o quali interventi realizzare, in base all'esito della concertazione fra parti private e parte pubblica. Anche la fase di realizzazione di tali opere sarà subordinata alla fase di concertazione pubblico/privato.

Esempi di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale di Verano Brianza: sono identificabili nei seguenti punti (elenco indicativo e non esaustivo)

- Realizzazione di parchi urbani attrezzati e di parchi naturali, anche esterni al comparto di intervento;
- Infrastrutture per la mobilità aventi funzione comunale o sovracomunale con annessi interventi di sostenibilità e qualificazione ambientale: realizzazione di rotatoria in prossimità di via N. Sauro – via Umberto I<sup>a</sup>, riqualificazione e sistemazione della Via Comasina e del tratto terminale di via N. Sauro in direzione Giussano;
- Infrastrutture di servizio generale alla comunità locale: adeguamento e potenziamento della rete dei sottoservizi e realizzazione di parcheggi pubblici e di aree di sosta per mezzi pesanti;
- Acquisizione al patrimonio comunale, mediante cessione da parte dei privati, di beni immobili ritenuti essenziali da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di soddisfare specifiche necessità di aree e attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale;
- Realizzazione di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale;
- Realizzazione di edifici per la localizzazione di artigianato convenzionato per attività locali;
- Impianto di biomassa/teleriscaldamento/cogenerazione;
- Sovrappasso ciclopeditonale sopra la SS. 36, già in parte finanziato con un contributo da parte della Provincia.



Comune di Verano Brianza

**INFRASTRUTTURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO DI CARATTERE STRATEGICO  
ED ESSENZIALI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO TERRITORIALE**



## 6. L'IMPORTANZA DELLA CONVENZIONE E TEMI DA TRATTARE

L'attuazione del Programma Integrato di Intervento deve essere sottoscritta dalle parti interessate con convenzione come definito dall'art. 93 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. con i contenuti stabiliti all'art. 46 della medesima legge regionale.

La convenzione per l'attuazione dei P.I.I. disciplina i diritti e gli obblighi delle parti per l'attuazione del programma integrato, e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere urbanizzative ed infrastrutturali contemplati nel programma stesso.

In particolare, la convenzione deve prevedere:

- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi, anche in funzione del progressivo soddisfacimento di eventuali fabbisogni pregressi dell'ambito urbano di riferimento;
- le modalità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- l'obbligo di esecuzione contestuale e di ultimazione anticipata delle opere di infrastrutturazione generale, anche per lotti funzionali, rispetto alla realizzazione degli edifici;
- la cessione delle aree per standard urbanistici che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione fosse ritenuta necessaria prevedere all'interno del comparto: in luogo di tale cessione potrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, che assolverà l'obbligo di dotazione di standard analogamente alla cessione gratuita a favore dell'amministrazione;
- per la rimanente quota di standard, e per l'ulteriore vantaggio pubblico – standard strategico, il soggetto attuatore potrà proporre la realizzazione di opere di urbanizzazione/servizi concorrendo alla formazione della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche esterne al perimetro dell'intervento; quale modalità residuale di assolvimento della dotazione, potrà essere proposta la monetizzazione, dovendo, in tal caso, il P.I.I. recare gli impegni del Comune, in ordine alla destinazione delle somme introitate a tale titolo, come previsto dall'art. 90, comma 5 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii;
- le garanzie finanziarie a mezzo di fidejussioni bancarie o assicurative, a garanzia delle opere e degli interventi pubblici che i soggetti attuatori dovranno realizzare, avendo come riferimento la relazione economica allegata al programma integrato e con le modalità della normativa comunale vigente in materia;
- le garanzie finanziarie previste dalle normative vigenti in materia di opere pubbliche nei casi di esecuzione di tali opere da parte dell'attuatore del P.I.I.;
- gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere/strutture



realizzate a titolo di standard strategico, e le modalità per gli interventi sostitutivi del Comune;


- le modalità attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi, qualora questi siano realizzati per essere condotti dai privati in convenzione;
- le modalità di esecuzione delle eventuali bonifiche, nel caso di P.I.I. interessanti anche parzialmente strutture produttive dismesse che necessitino per legge di tali interventi;
- procedure e modalità di collaudo finale ed in corso d'opera delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere/strutture realizzate a titolo di standard qualitativo.

Per quanto non contenuto nel presente documento d'inquadramento, si rimanda alla Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., alla D.G.R. n.VI/44161 del 9 luglio 1999 e alla D.G.R. VIII/09413 del 06 maggio 2009.


## **7. GLI AMBITI DI INTERVENTO INTERESSATI DA P.I.I.**


Sono state predisposte degli approfondimenti per i tre ambiti individuati e soggetti a P.I.I. Per ogni ambito viene fornita una breve descrizione dello stato di fatto e della destinazione attuale di PRG. Inoltre vengono individuati per ogni trasformazione i parametri urbanistico – edilizi, nonché le possibili funzioni da insediare e la relativa quota di servizi da cedere.

Inoltre, ai sensi della D.G.R. VIII/09413 – Determinazioni in merito alle modalità per l'approvazione dei P.I.I. in variante, non aventi rilevanza regionale, da osservarsi fino all'approvazione dei PGT - sono da prevedere la realizzare le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, aventi carattere strategico ed essenziali per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato.

AMBITO 1 – CAVA BORGONOVO	
	
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	Artigianale, produttivo, commerciale, terziario e servizi.
<b>Parametri urbanistici</b>	Superficie territoriale: 101.000 mq $U_t = 0.50 \text{ mq/mq}$ Aree in cessione = 30% della ST $R_c = 47\% \text{ della ST}$
<b>Aree in cessione</b>	30.300 mq da cedere all'amministrazione comunale da destinare ad area a verde, a parcheggi pubblici e ad edilizia convenzionata produttiva;
<b>Oneri di urbanizzazione primaria o secondaria e smaltimento rifiuti</b>	Da versare al Comune per un importo non inferiore ai 200.000,00 € la restante quota potrà essere scomputata per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Smaltimento rifiuti da versare interamente al comune
<b>Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico</b>	Si rimanda alla fase di pianificazione attuativa la scelta di quale intervento o quali interventi realizzare, specificati al precedente punto 5. Possibilità di realizzare un impianto di bio massa.

<p><b>Infrastrutture aventi carattere strategico</b> <b>(Per la realizzazione delle opere vengono messi a disposizione €1.100.000,00)</b></p>	<p>Bonifiche ambientali (a siti inquinati, cave, aree degradate) che consentano il riutilizzo di zone urbanizzate e la riqualificazione del contesto territoriale;</p> <p>Si rimanda alla fase di pianificazione attuativa la scelta di quale intervento o quali interventi realizzare, specificati al precedente punto 5</p>
---	---

<b>AMBITO 2 – AMBITO MONTEGRAPPA</b>	
	
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	Residenziale e servizi.
<b>Parametri urbanistici</b>	<p>Superficie territoriale: 4.937,00 mq</p> <p>SLP massima realizzabile = 3.300,00 mq</p> <p>Suddivisione della SLP per destinazione:</p> <p>2.200,00 mq di slp residenziale libera (massimo 30 appartamenti);</p> <p>900,00 mq di slp residenziale convenzionata (12 appartamenti).</p> <p>200,00 mq di slp commerciale, artigianato di servizio, terziario;</p> <p>Servizi = 26.5 mq/ab residenziale</p> <p>Rc = 35% della ST</p>
<b>Oneri di urbanizzazione primaria o secondaria e costo di costruzione</b>	Da versare al Comune oppure è data la possibilità dello scomputo delle opere se il privato si accolla l'onere della realizzazione
<b>Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico</b>	Si rimanda alla fase di pianificazione attuativa la scelta di quale intervento o quali interventi realizzare, specificati al precedente punto 5
<b>Infrastrutture aventi carattere strategico</b> (Per la realizzazione delle opere vengono messi a disposizione € 350.000,00)	Si rimanda alla fase di pianificazione attuativa la scelta di quale intervento o quali interventi realizzare, specificati al precedente punto 5

AMBITO 3 – AMBITO CORE	
	
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	Residenziale, commerciale, terziario, servizi
<b>Parametri urbanistici</b>	<p>Superficie territoriale PII: 14.723,00 mq circa</p> <p><math>U_t = 0.68 \text{ mq/mq}</math></p> <p>Standard: 26.5 mq/ab residenziale e 100% della SLP altre funzioni</p> <p><math>R_c = 35\%</math> della ST</p> <p>SLP = 10.000,00 mq</p> <p>Nel caso di realizzazione residenziale:</p> <p>6.400 mq max di slp per residenza libera (massimo 80 appartamenti) e 3.600 mq di slp per destinazioni commerciali, terziarie e alberghiere.</p> <p><b>Nel caso in cui non venga realizzata la destinazione residenziale:</b></p> <p>10.000,00 mq di slp da destinarsi alla destinazione d'uso alberghiera, commerciale e terziaria non vincolata a percentuali di riferimento.</p>
<b>Oneri di urbanizzazione primaria o secondaria e costo di costruzione</b>	<p>Scomputo totale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>Versamento totale al comune del costo di costruzione.</p>
<b>Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico</b>	Si rimanda alla fase di pianificazione attuativa la scelta di quale intervento o

	quali interventi realizzare, specificati al precedente punto 5
<b>Infrastrutture aventi carattere strategico</b> Per la realizzazione delle opere vengono messi a disposizione: € 700.000,00 nel caso di realizzazione della destinazione residenziale; € 500.000,00 nel caso in cui non venga realizzata la destinazione residenziale.	Si rimanda alla fase di pianificazione attuativa la scelta di quale intervento o quali interventi realizzare, specificati al precedente punto 5



## 8. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI/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 S.l.p.:

- 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 S.l.p. 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.