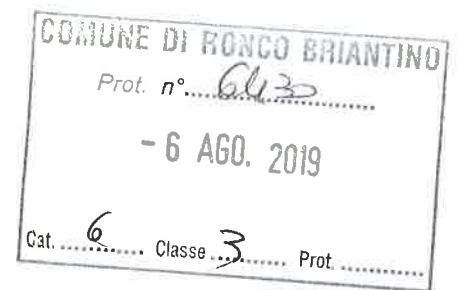


**RICHIEDENTE:** **IMMOBILIARE REGINA Srl**  
Via Marconi, 14 – 23875 OSNAGO (Lc)



**PROGETTO:** **Piano Attuativo “Ambito di Trasformazione RR01”**

**UBICAZIONE:** Via Eligio Brigatti – 20885 RONCO BRIANTINO (Mb)



## ALLEGATO “A”

- Relazione Tecnico Descrittiva;
- Titolo di Proprietà;
- Estratto di Mappa;
- Inserimento Progettuale in Mappa;
- Estratto di PGT (Scheda RR01)



Il Tecnico Incaricato : Arch. VILLANI Fabrizio



**Dott. Arch. FABRIZIO VILLANI**  
Via San Gottardo, 32 – 20900 MONZA (MB) telefono – fax 039/9153740  
e.mail: [studiovillani@praticedillzie.it](mailto:studiovillani@praticedillzie.it)

### 3. NORMA URBANISTICA

Il Documento di Piano si attua mediante P.I.I. secondo i seguenti parametri e indici di sviluppo max.:

- superficie territoriale (mq)	5.163
- indice di edificabilità (mq/mq)	0,595
- superficie lorda di pavimento (mq)	3.072
- abitanti teorici	61
- dotazione di servizi da assicurare (mq)	1.628
- dotazione di servizi aggiuntivi (mq)	1.293
- rapporto di copertura	30%
- rapporto di permeabilità	20%
- H. max. (m)	9,50

#### VOCAZIONI FUNZIONALI

a) Destinazione d'uso qualificante:

- Residenza

b) Destinazioni d'uso non compatibili:

- A Agricoltura, silvicoltura e pesca
- B Estrazione di minerali da cave e miniere
- C Attività manifatturiere
- D Produzione di energia elettrica, gas e vapore
- E Attività di gestione dei rifiuti e risanamento
- G 2 Commercio all'ingrosso
- G 3.2 Medie strutture di vendita
- G 3.3 Grandi strutture di vendita
- G 3.4 Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- H Trasporto e magazzinaggio
- N Noleggio, servizi di supporto alle imprese
- Q 1.1 Servizi ospedalieri
- R 3 Attività riguardanti le lotterie, le scommesse, le case da gioco
- R 4.2 Attività ricreative e di divertimento
- S 3.1 Attività delle lavanderie industriali
- S 3.4 Servizi di pompe funebri e attività connesse



- all'interno della fascia antistante la suddetta viabilità saranno previste le dotazioni a Standard per i Parcheggi aventi ciascuno dim. 5,00x2,50 mt. nel rispetto delle previsioni del Piano dei Servizi;
- gli accessi carrai dell'intero comparto non avverranno dai tratti di viabilità principali (Via Brigatti) ma da quello secondario posizionato sulla nuova strada da realizzarsi lungo l'asse est;
- opere di mitigazione poste a schermatura sia della proprietà limitrofa sia dell'edificazione di nuova realizzazione rispetto alla strada interna al piano;

#### **DOTAZIONE DI SERVIZI DA ASSICURARE A STANDARD ED ULTERIORI SERVIZI AGGIUNTIVI**

La Scheda d'Ambito RR01 del Documento di Piano QVP 04/01 di P.G.T. prevede il reperimento all'interno del perimetro dello strumento attuativo di Dotazioni di Servizi a Standard di mq. 1.628 oltre ad ulteriori Dotazioni per Servizi Aggiuntivi per mq. 1.293.

In tal senso la presente progettazione, pur volta al conseguimento di tali superfici complessive, ha determinato una minore sua consistenza e quanto progettualmente previsto prevede il reperimento, con relativa cessione "A Titolo Gratuito", esclusivamente di quanto sopra esposto ovvero di quanto in appresso indicato:

- Parcheggi ad uso pubblico computati come area a standard superficie 341,25 mq. ;
- Area a Verde Pubblico computata come area a standard superficie 328,23 mq.;

Preso atto del mancato soddisfacimento di tale superficie, si comunica che sarà cura del richiedente provvedere alla Monetizzazione della superficie mancante (pari a mq. 958,52) oltre che quella per Dotazione di Servizi Aggiuntivi (pari a mq. 1.293) al costo unitario previsto dalle tabelle comunali (€/mq, 91,43).

## **5. URBANIZZAZIONI**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA CONSIDERARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI**

Per quanto concerne le urbanizzazioni il comparto sarà collegato alle condutture comunali esistenti, in particolare:

- per quanto riguarda la fognatura sarà eseguita una estensione di rete sulla strada in progetto, collegandola al collettore comunale esistente di Via Brigatti;
- per gli altri servizi di Rete - Luce Elettrica, Telecom e Gas - verrà eseguita la nuova estensione delle rete con relativi punti di misura, occorrenti per garantire i nuovi servizi necessari;

Il progetto di P.I.I. prevede il riassetto della situazione viabilistica al contorno, consistente nelle seguenti opere:



competente, con D.G.R. n. 248 del 28/6/2018 ha modificato il suddetto regolamento sull'invarianza idraulica e idrologica, introducendo una disapplicazione temporanea del regolamento stesso per alcune fattispecie di interventi di cui se ne allega stralcio:

- **COMMA 3 BIS ART. 17** "Il termine di cui al comma 3 è differito di 9 mesi, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURL del regolamento recante "Disposizioni sull'applicazione dei principi dell'invarianza idraulica ed idrologica. Modifica dell'articolo 17 del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio))", per le istanze di permesso di costruire o per le segnalazioni certificate di inizio attività o per le comunicazioni di inizio lavori asseverate, presentate tra la scadenza del termine di cui al comma 3 ed entro il termine di 9 mesi di cui al presente comma, relative agli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), limitatamente ai soli ampliamenti, nonché agli interventi di cui all'articolo 3, comma 2, lettere b) e c).".

Nello specifico, non sono tenuti all'applicazione del regolamento regionale 7/2017 gli interventi di cui al seguente elenco, per i quali l'istanza di permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività o la comunicazione di inizio lavori asseverata sia presentata in una data tra il 27/5/2018 e il 3/4/2019 (9 mesi a partire dal giorno successivo alla pubblicazione sul BURL della citata DGR):

- Ampliamento [Art. 3, comma 1, lettera e.1) del DPR 380/2001];
- Ristrutturazione edilizia [Art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, limitatamente ai casi indicati nell'art. 3 del regolamento regionale 7/2017, e pertanto ai casi in cui sia prevista la "demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendentemente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente"];

- Ristrutturazione urbanistica [Art. 3, comma 1, lettera f) del DPR 380/2001].

**Trattandosi nella fattispecie di un intervento di Ristrutturazione Urbanistica, relativamente ai sopra enunciati CRITERI di INVARIANZA IDRAULICA, sarà obbligatorio rispettare quanto normato dal Regolamento Edilizio Regionale esclusivamente a partire dal 4/4/2019, quindi si comunica che Non E' Stata fatta alcuna specifica verifica a riguardo in quanto Non Dovuta.**

Ciò premesso, per quanto attiene l'uso sostenibile della risorsa idrica il progetto



tipologia di rifiuto, secondo le disposizioni dei competenti uffici comunali.

Tali spazi saranno progettati ed allestiti nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di tutela della salute dell'uomo e dell'ambiente, nonché di sicurezza sul lavoro e in modo da assicurare agevolmente le operazioni di raccolta in tutta sicurezza e senza rischi per l'ambiente.

Tali spazi non incidono sulla dotazione di aree per strade, marciapiedi e aree destinate alla sosta dei veicoli e non occupano aree di suolo pubblico o di uso pubblico.

Per ciò che attiene la manutenzione delle aree boscate e dei filari alberati, gli attuatori si impegnano alla manutenzione dei filari di alberi posti all'interno della proprietà a ridosso della nuova strada in progetto. Per ciò che concerne la piantumazioni dei parcheggi esterni è prevista la piantumazione di alberi nella misura minima di un esemplare ogni quattro o frazione di quattro posti auto.

Sono state scelte essenze arboree con particolare attenzione a all'altezza dell'impalcatura dei rami, forma della chioma, assenza di fiori e di frutti che possano danneggiare i veicoli e comunque creare problemi di manutenzione e di pulizia. Le essenze saranno scelte tra le specie autoctone della Regione Lombardia, come indicate nell'allegato C del regolamento regionale 20 luglio 2007 n. 5, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale.

Per ciò che attiene le opere infrastrutturali in carico al PA, trattasi della realizzazione di nuova strada con annessi spazi a parcheggio.

Tali opere non interferiscono con ambiti di particolare pregio paesistico ambientale o con ambiti agricoli e stante la loro natura e conformazione non necessitano di accorgimenti tecnici al fine di minimizzarne gli impatti.

In tale contesto il risultato atteso è quello di riconversione di un ambito produttivo dismesso con evidenti criticità legate al degrado e al disordine urbanistico nonché all'impatto visivo, in un ambito residenziale di gradevole impatto e migliore inserimento urbanistico ed ambientale.

## **7. IMPATTI ATTESI**

Il progetto è finalizzato alla riqualificazione recupero di un'area industriale dismessa.

In tale contesto l'intervento in progetto si propone di realizzare un intervento edilizio residenziale di qualità in sostituzione dell'attuale comparto produttivo caratterizzato da un notevole impatto visivo e disordine compositivo oltreché di elevata densità edilizia.

Ci si attende, pertanto, attraverso una migliore qualità progettuale ed ambientale una



proprietà confinante lungo l'asse est-ovest.

Tali interventi sono volti a ridurre l'impatto visivo dei nuovi edifici e a fungere da filtro per la propagazione di eventuali inquinanti ambientali nonché dei rumori.

Monza, li 22 Luglio 2019

**IMMOBILIARE REGINA s.r.l.**  
C.A.P. IVA 01669730135  
Amministratore Unico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E  
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA  
DI MONZA E DELLA BRIANZA  
**Dott. Arch. VILLANI Fabrizio**  
FABRIZIO  
VILLANI  
ARCHITETTO  
240-6



**Dott. Arch. FABRIZIO VILLANI**  
Via San Gottardo, 32 - 20900 MONZA (MB) telefono - fax 039/9153740  
e.mail: [studiovillani@pratichedilizie.it](mailto:studiovillani@pratichedilizie.it)

Monza in data 29/12/1998, rep. n. 68107/7984, trascritto a Milano 2 in data 11/01/1999 al nn. 2018/1617. Con successiva delibera dell'assemblea straordinaria della società eseguita di cui al verbale a rogito Notaio Dottor Michele De Facendis di Roma, trascritto in data 24/11/2007 al nn. 177172/93296, la predetta società deliberava di modificare la propria denominazione sociale in "Immobiliare Ronco S.p.a."

Si fa presente che risulta trascritto in data 16/10/2007 al nn. 155409/81913 a favore della società Giovi S.p.a. con sede in Carvico (BG) e contro Ecofast Italia S.p.a. contratto preliminare di compravendita per atto autentico dalla Dott.ssa Giovanna Ioli Notaio in Torino in data 01/10/2007 rep. n. 55753/20951 avente ad oggetto le unità pignorate.

#### Il G.E.,

premesso che gli immobili pignorati sono stati aggiudicati senza incanto all'udienza del 22/01/2016 per il prezzo complessivo di euro 318.000,00 (trecentodiciottomila), di cui euro 311.227,00 (trecentoundicimiladuecentoventisette) per gli immobili di cui ai subalterni 701 e 502 ed euro 6.773,00 (seimilasettecentosettantatre) per l'immobile di cui al sub. 2 a IMMOBILIARE REGINA S.R.L., con sede in Omago (LC) via Guglielmo Marconi n. 14, cf 01669730135, che ha versato la corrispondente somma nei modi e nei termini di cui all'ordinanza di vendita.

La società aggiudicataria chiede che il decreto di trasferimento a suo favore sia assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna ai sensi dell'art. 16 del Decreto Legge n. 18 del 14/02/2016, dichiarando di voler trasferire l'immobile acquistato entro due anni dalla data di emissione dello stesso e di essere consapevole delle sanzioni irrogate in caso di mancato ritrasferimento nel biennio; visto l'art. 586 c.p.c.,

#### TRASFERISCE

la quota intera del diritto di proprietà dei suddescritti beni pignorati in favore della suindicata aggiudicataria.

Le unità immobiliari vengono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla L. 47/85, con tutte le relative ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive.

#### ORDINA

la cancellazione totale o limitatamente ai beni di cui innanzi delle seguenti formalità di trascrizioni pregiudizievoli, di iscrizioni e di eventuali altre aventi data anteriore al presente provvedimento:

1) Ipoteca volontaria iscritta per l'importo di lire 3.300.000.000 (tre miliarditrecentomilioni) in data 11/01/1999 al nn. 2019/395 a favore di Centobanca - Banca Centrale di Credito Popolare S.p.a., con sede in Milano, cf 00714470150 e contro Ecofast Italia S.p.a. (annotazione di restrizione dei beni)





**Dott. Arch. FABRIZIO VILLANI**  
Via San Gottardo, 32 - 20900 MONZA (MB) telefono - fax 039/9153740  
e.mail: [studiovillani@pratichedilizie.it](mailto:studiovillani@pratichedilizie.it)



A

6-Set-2018 19:35:48  
Prot. n. T328236/2018

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: RONCO BRIANTINO  
Foglio: 14



N=5056800

E=1531800

Estratti di Mappa (Fg. 14 Mapp. 18)

1 Particella: 18



**Dott. Arch. FABRIZIO VILLANI**  
 Via San Gottardo, 32 - 20900 MONZA (MB) telefono - fax 039/9153740  
 e.mail: studiovillani@pratiche1113e.it