



COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e della Brianza

Settore V – Opere Pubbliche e Patrimonio

OGGETTO: Stima terreno in via Galvani

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto arch. Giovanni Corbetta, Responsabile del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio, su richiesta dell'Amministrazione comunale, redige la presente perizia di stima dell'area sita in Lentate sul Seveso, come meglio di seguito descritta ed identificata, al fine di determinarne il valore di mercato.

1 – CONSISTENZA E DESCRIZIONE

Il Comune di Lentate sul Seveso è proprietario di un appezzamento di terreno posto sul proprio territorio in via Galvani.

La zona risulta posta fuori dal centro abitato di Copreno ed a sud della confluenza dell'A36 con la SS35 ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie; è interessata prevalentemente da costruzioni di carattere artigianale e produttivo.



L'area in proprietà ha forma geometrica composta da un trapezio – parte più ampia - a settentrione di circa 3.000,00 m² ed una porzione più stretta e rettangolare con accesso da via Galvani pari a circa 1400,00 m². La superficie complessiva catastale è di m² 4.429,00. L'andamento è pianeggiante ed è limitrofa a nord con ambito agricolo mentre è compresa da insediamenti produttivi ai rimanenti lati.

Una parte della porzione più stretta e rettangolare con accesso da via Galvani (part. 81) è interessata da una servitù perpetua di passo e transito pedonale e automezzi a favore dei fabbricati a est al fine di consentire esclusivamente l'accesso di emergenza per interventi dei VV.F.. L'area interessata da questa servitù è una striscia di terreno della larghezza costante di mt. 5 – partenti dalla via Galvani - e lunghezza di mt. 60 fino all'accesso citato.





COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e della Brianza

Settore V – Opere Pubbliche e Patrimonio

La superficie in vendita rimane comunque pari a m² 4.429,00 che essendo comprensiva dell'area oggetto di servitù perpetua, quest'ultima dovrà essere mantenuta dall'acquirente.

2 – DATI CATASTALI

Come risulta da n. 4 visure catastali:

- Foglio: 15
- Mappale: 69
- qualità: seminativo
- classe: 1
- superficie: m² 2.120
- reddito dominicale: € 13,14
- reddito agrario: € 12,04

- foglio: 15
- mappale: 71
- qualità: seminativo
- classe: 1
- superficie: m² 1.084
- reddito dominicale: € 6,72
- reddito agrario: € 6,16

- foglio: 15
- mappale: 80
- qualità: seminativo
- classe: 1
- superficie: m² 515
- reddito dominicale: € 3,19
- reddito agrario: € 2,93

- foglio: 15
- mappale: 81
- qualità: seminativo
- classe: 1
- superficie: m² 710
- reddito dominicale: € 4,40
- reddito agrario: € 4,03

3 – COERENZE

Nord: mappale 134 foglio 15

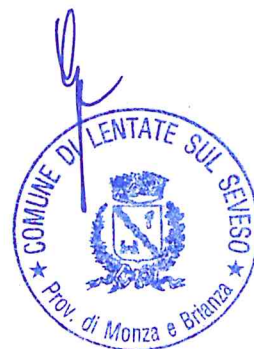
Est: mappali 159, 165 foglio 15

Sud: via Galvani

Ovest: mappali 105, 73, 112, 113, 89/parcheggio foglio 15

4 – ACCESSO E SCARICO

L'accesso e lo scarico avvengono dalla via Galvani.





COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e della Brianza

Settore V – Opere Pubbliche e Patrimonio

5 – AZZONAMENTO P.G.T.

A) *Piano di Governo del territorio vigente*

In base al vigente strumento urbanistico "Piano di Governo del Territorio", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 09/05/2013, vigente dal 26/06/2013, data di pubblicazione sul B.U.R.L., ed alle successive varianti:

"Area a servizi per gli ambiti industriali"

Parametri insediativi (art. 5 Piano dei Servizi):

- Rc max: 50%
- Spm: 30%
- H max: 10,50 metri
- Dc: H/2 minimo 5 metri
- Df: minimo 10 metri
- Ds: così come da c. 3.20.2 dell'art. 3 del PdR
- Posti auto nella misura minima prevista dalla legge e dall'art. 6 delle NTA del PdR
- 1 albero di alto fusto ogni 50 mq di Sp

Prescrizioni specifiche:

L'area come detto è inserita nel Piano dei Servizi che contempla la possibilità di insediare indicativamente attrezzature di interesse comune quali:

- Mense
- Asili nido
- Presidi sanitari
- Circoli ricreativi "dopo – lavoro"
- Aree a parcheggio aggiuntive

e con parametri edilizi in superamento di quelli sopra citati e definibili con progetto di nuova edificazione corredato da un apposito elaborato necessario ai fini della valutazione paesistica del progetto stesso.

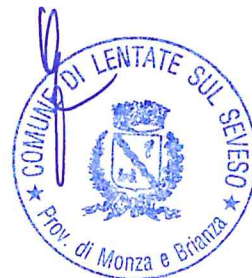
A) *Variante puntuale al piano di governo del territorio*

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 02/11/2020, è stata adottata la Variante Puntuale al Piano dei Servizi ed eventuale e conseguente adeguamento del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio che, sull'area oggetto di stima prevedono:

- a) una parte di Area, normata dal Piano dei Servizi;
- b) una parte, individuata quale area per attività prevalentemente rivolta alla produzione di beni e servizi D.1 (art. 18 NTA), coi seguenti indici edificatori:
 - Ut (mq/mq) 1,00
 - SIp massima = 1 mq/mq della Sf
 - Rc (%) 70
 - H (m) 12,00
 - Dc (m) H/2 - minimo m 5
 - Df (m) minimo m 10
 - Ds (m) così come da comma 3.20.2 dell'art. 3

Destinazioni ammesse:

- 1) Destinazioni principale e complementari: la destinazione d'uso principale è l'attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf2). Sono con





COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e della Brianza

Settore V – Opere Pubbliche e Patrimonio

essa compatibili le attività terziarie (Gf3), e le attività di pubblico esercizio del Gf4.1 (PE1 con SLP \leq mq 250). Spazi e attività di logistica sono ammessi unicamente in caso di dimostrata accessorietà ad attività produttiva svolta sul territorio comunale.

- 2) Destinazioni escluse: La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.
- 3) Commercio: ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf5.1) e di primo livello (Gf5.2.), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf5), sono compatibili sono in applicazione della normativa specifica dell'ambito strategico dei Giovi di cui all'art. 22 e alle condizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

6 – STIMA

Ispezionati i luoghi, effettuate le indagini e gli accertamenti necessari, tenuto conto:

- della consistenza dell'area, forma e andamento del suolo,
- dei fronti stradali,
- dell'ubicazione sul territorio,
- delle urbanizzazioni esistenti nella zona,
- dell'azonamento e delle prescrizioni urbanistiche,
- dei parametri indicati,

6.1 PGT vigente

Di Seguito si procede con la determinazione del valore del lotto, utilizzando i parametri e gli indici edificatori dettati dal vigente Piano di Governo del Territorio, adottando a base, il valore a nuovo dell'immobile che è possibile realizzare utilizzando detti parametri urbanistici, sulla scorta dei valori medi dati dall'Agenzia delle Entrate.

All'area viene attribuita un'incidenza del 15% (variabile dal 15% al 30%), essendo collocata in zona marginale del territorio comunale e non di affaccio diretto sulla viabilità costituita dalla via Galvani.

superficie lotto (mq)	indice			Valore a nuovo (FONTE OMI)			
				min	max	med	
4.429,00	0,50	2.214,50	laboratori	400	600	500	1.107.250,00 €
		incidenza terreno		15%			166.087,50 €
					valore a mq	→	15,95 €

6.2 Variante puntuale PGT vigente

Con le previsioni legate alla variante puntuale al PGT, il valore di mercato dell'area comunale è determinato col seguente metodo di calcolo:

In primo luogo vengono adottati i seguenti parametri di riferimento:

- **SL** ovvero la superficie del lotto per la sola parte effettivamente edificabile, considerato il fatto che la parte residuale, regolata dal piano dei servizi, perde di ogni capacità edificatoria;
- **If** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso





COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e della Brianza

Settore V – Opere Pubbliche e Patrimonio

- **Valore tariffa:** si assume a base di calcolo la superficie complessiva del lotto a cui vengono applicati i valori venali minimi di riferimento delle aree edificabili, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 151 del 09/12/2013, vigenti al momento della redazione della presente perizia, ed utilizzati al fine della determinazione IMU/ICI

Variante al PGT adottata						
superficie lotto (mq)	indice		sup. realizzabile		valore tariffa	VALORE terreno
2.094,00	1,00 mq/mq		2.094,00 produttiva		147,00 €	307.818,00 €

9-CONCLUSIONE:

Dalle verifiche e dai calcoli effettuati, si ritiene di attribuire all'area il valore di € 307.818,00 (trecentosettemilaottocentodiciotto/00), in relazione alla capacità edificatoria attribuita con la variante al Piano di Governo del Territorio.

Lentate sul Seveso, lì 08/02/2021

Il Responsabile del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio
(arch. Giovanni Corbetta)

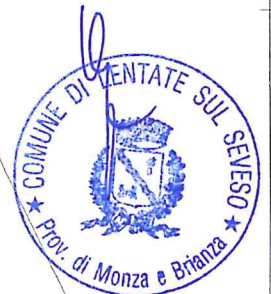
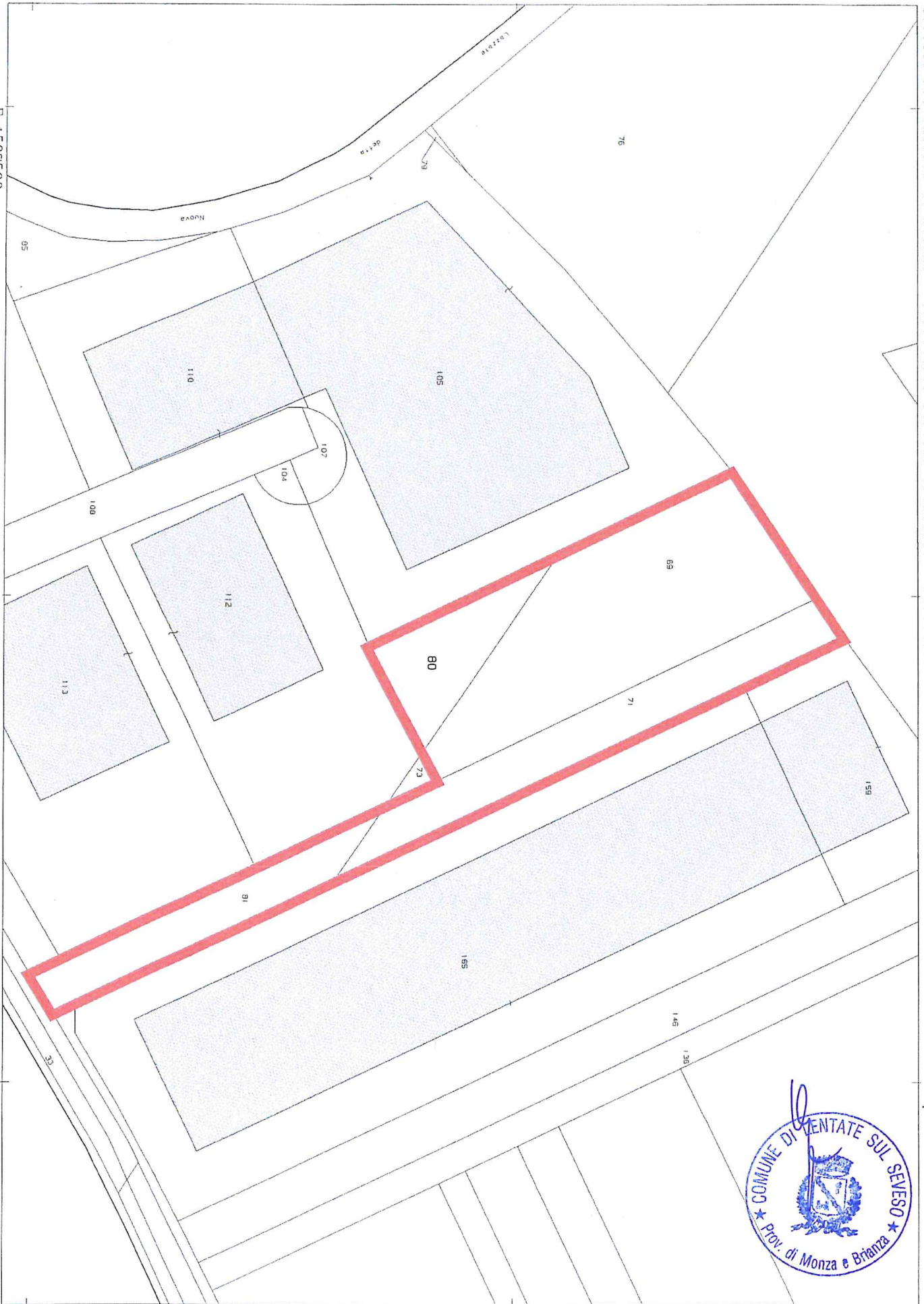


Allegati:

- Visura catastale
- Estratto mappa catastale
- PGT VIGENTE:
 - Estratto Tav. PR.03 della Carta di Azionamento - Quadro di dettaglio B del Piano delle Regole del PGT
 - Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT
- VARIANTE AL PGT VIGENTE:
 - Scheda P.A "Prato del Brolo"
 - Scheda 101 del P.d.S.
- Valori di mercato Agenzia delle Entrate
- Valori venali minimi Comune di Lentate sul Seveso

E=1507500

I Particella: 80



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2021

Dati della richiesta	Comune di LENTATE SUL SEVESO (Codice: E530)		
Catasto Terreni	Provincia di MILANO		
Immobile	Foglio: 15 Particella: 69		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		Agrario Euro 12,04	Tabella di variazione del 30/08/2007 protocollo n. MI0736645 in atti dal 30/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 12999.1/2007)
1	15	69		-	SEMINATIVO 1	21 20		Dominicale Euro 13,14			
Notifica											
Annotazioni		rettifica in autotutela d'ufficio della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006). qualità ` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune									

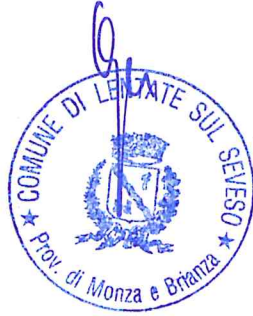
INTESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO con sede in LENTATE SUL SEVESO			83000890158*		(1) Proprieta` per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/1997 Trascrizione in atti dal 11/12/1997 Repertorio n.: 155145 Rogante: MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO					
		Registrazione: (n. 62956.1/1997)					

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2021

Data: 09/02/2021 - Ora: 09.53.58 Fine
Visura n.: T79569 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LENTATE SUL SEVESO (Codice: E530)		
Catasto Terreni	Provincia di MILANO		
	Foglio: 15 Particella: 71		

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	15	71		-	SEMINATIVO 1	10 84		Dominicale Euro 6,72	Agrario Euro 6,16
Tabella di variazione del 30/08/2007 protocollo n. MI0736646 in atti dal 30/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 13000.1/2007)									
Notifica	Partita								
Annotazioni	rettifica in autotutela d'ufficio della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (decorrenza 1.01.2006). qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune								

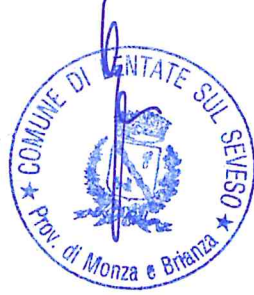
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO con sede in LENTATE SUL SEVESO			83000890158*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/1997 Trascrizione in atti dal 11/12/1997 Repertorio n.: 155145 Rogante: MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO				
	Registrazione: (n. 62956.3/1997)				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2021

Dati della richiesta	Comune di LENTATE SUL SEVESO (Codice: E530)		
Catasto Terreni	Provincia di MILANO		
	Foglio: 15 Particella: 80		

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1		15	80		-	SEMINATIVO 1	05	15		Dominicale Euro 3,19 L. 6.180	Agrario Euro 2,93 L. 5.665
Notifica							Partita		7127		
Annotazioni										sr	

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO con sede in LENTATE SUL SEVESO			83000890158*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/1997 Trascrizione in atti dal 11/12/1997 Repertorio n.: 155145 Rogante: MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO				
	Registrazione: (n. 62956.2/1997)				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2021

Dati della richiesta	Comune di LENTATE SUL SEVESO (Codice: E530)		
Catasto Terreni	Provincia di MILANO		
	Foglio: 15 Particella: 81		

Immobile

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
		Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito				
										Dominicale		Agrario		
1		15	81		-	SEMINATIVO 1	07	10		Euro 4,40 L. 8.520	Euro 4,03 L. 7.810	FRAZIONAMENTO del 30/05/1997 in atti dal 05/06/1997 (n. 40923.3/1997)		
Notifica					Partita			7127						
Annotazioni					sr									

INTERESTATO

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
I		COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO con sede in LENTATE SUL SEVESO		83000890158*		(1) Proprieta ` per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/1997 Trascrizione in atti dal 11/12/1997 Repertorio n.: 155145 Rogante: MOTTOLA LUCIO Sede: PADERNO DUGNANO			
				Registrazione: (n. 62956.4/1997)			

Unità immobiliari n. 1

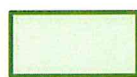
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Perimetro NAF



Aree d'interesse
paesaggistico - ambientale

Azzonamento per tutto il territorio



Area normata dal DdP



Area normata dal PdS



Aree soggette a PA
(con prescrizioni specifiche)



Aree soggette a PA
(con apposita scheda)



Area residenziale I.1 (Art. 15 NTA)



Area residenziale I.2 (Art. 15 NTA)



Area residenziale I.3 (Art. 15 NTA)



Aree a giardini e ville private I.4
(Art. 16 NTA)



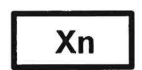
Aree per attività prevalentemente rivolte
alla produzione di beni e servizi D.1
(Art. 18 NTA)



Aree produttive esistenti di possibile
rigenerazione D.2 (Art. 19 NTA)



Aree per attività prevalentemente
terziario - commerciali D.3 (Art. 20 NTA)



Aree soggette a particolari prescrizioni
X.n (Art. 21 NTA)

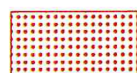


Impianto di distribuzione carburante
(Art. 35 NTA)



Impianto di autolavaggio
(Art. 36 NTA)

Aree destinate all'agricoltura (Art. 24 NTA)



Aree per l'attività agricola di interesse
strategico E.2



Aree agricole di interesse comunale E.1

Aree non soggette a trasformazione (Art. 26 NTA)



Ripa morfologica



Aree boscate



Aree linea ferroviaria Milano - Chiasso



Aree di cava dismessa

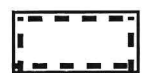


Invaso di laminazione torrente Seveso
P.T.R. Documento Strategico Annuale 2012
progetto AIPO giugno 2011



Corridoio Verde - Art. 25 NTA
Aree per "Verde di connessione ecologica"

Modalità attuative



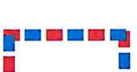
Piani attuativi approvati e/o vigenti



Piano attuativo da PRG



Ambiti soggetti a Permesso
di Costruire Convenzionato



Ambito da assoggettare a strumento di
programmazione negoziata
e contestuale VAS



Azzonamento PLIS della Brughiera Briantea - Art. 28 NTA



Agricolo



Ambito di recupero ambientale



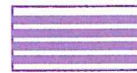
Bosco



Parco attrezzato



Zona Residenziale I.5



Zona Industriale
ed artigianale D.4



Zona per attività di deposito
ex Fornace Ceppi



Edificata di mantenimento
dello stato di fatto

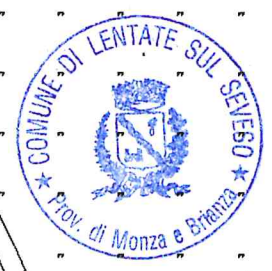
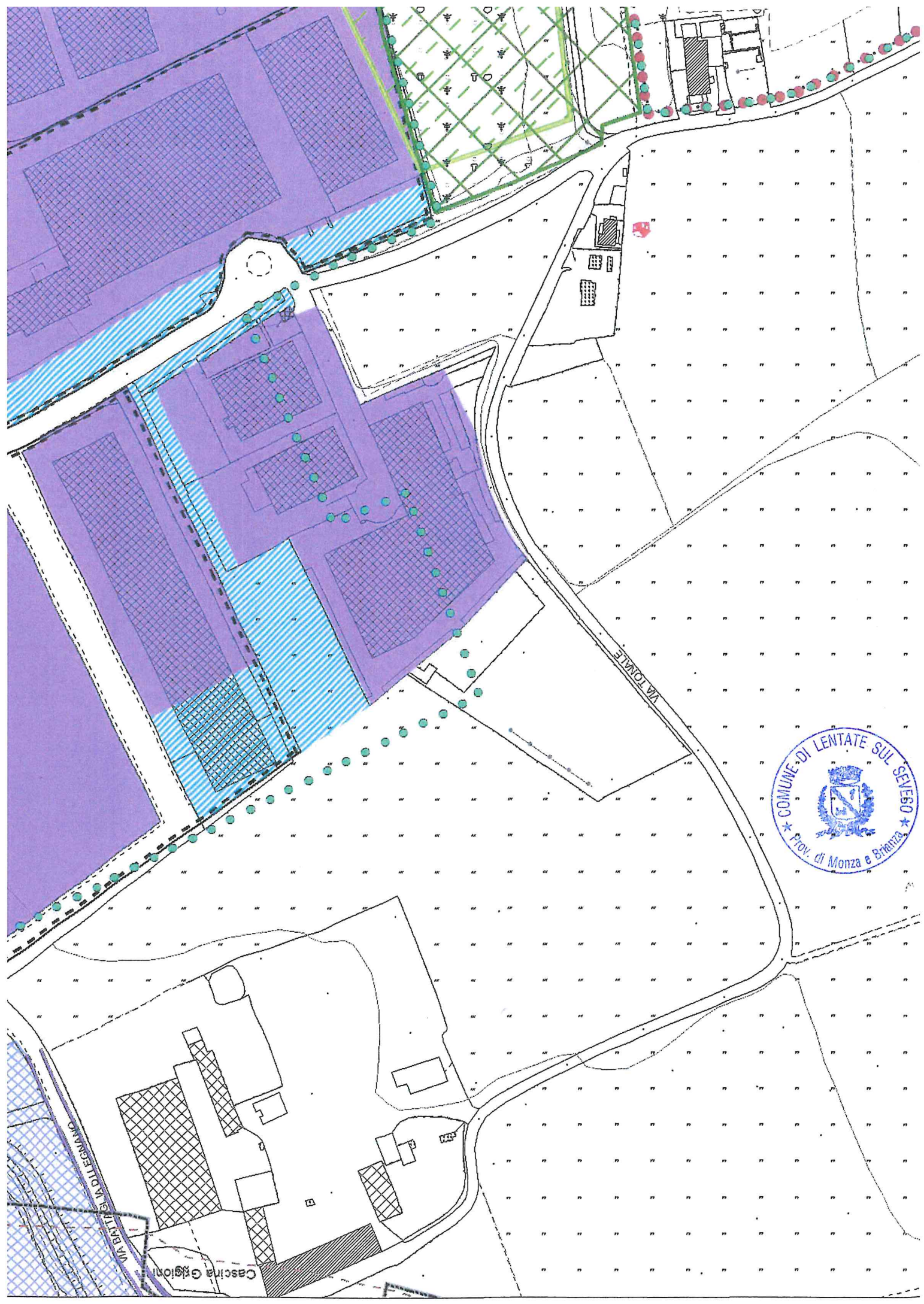


Verde attrezzato e servizi del parco



Per impianti tecnologici

Zona edificata esistente a destinazione (Art. 28.2 NTA):

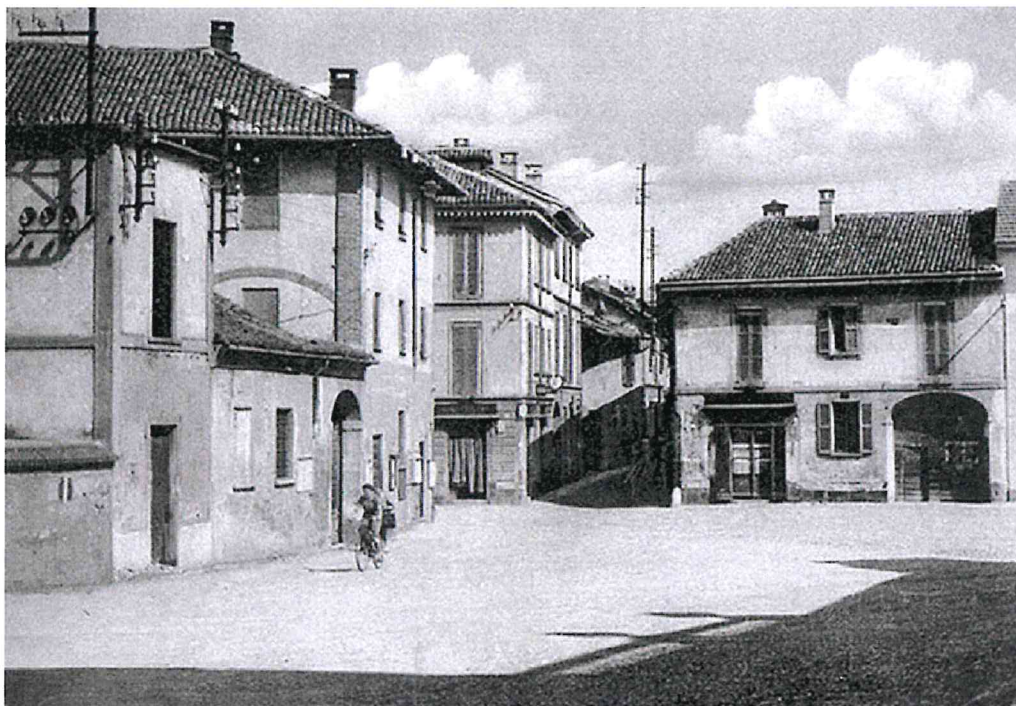




COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e Brianza

Piano di Governo del Territorio



PIANO DEI SERVIZI - VARIANTE 2020

CARTA DI PROGETTO DEI SERVIZI QUADRO D'INSIEME

Elaborato modificato a seguito di Parere Motivato

Tavola:

PS 2

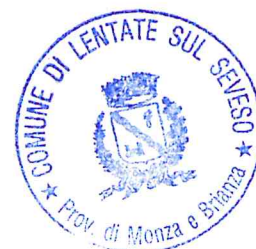
Scala: 1:6.000

Gruppo di lavoro

sos ter
Studio Sostenibilità Territoriale

Pt. Alberto Benedetti

Pt. Giorgio Graj



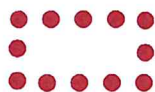
Settembre 2020

Adozione con Delibera n. del

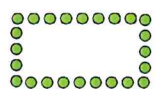
Approvazione con Delibera n. del

Pubblicazione BURL n. del

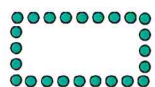
LEGENDA



Confine comunale



Perimetro del PLIS Brughiera Briantea



Perimetro del Parco delle Groane

Nuovi tracciati di viabilità stradale



Tracciato di previsione dell'autostrada Pedemontana



Tracciato della "Strada Complanare" (da PGU, "Ipotesi C")



Piano particolareggiato adottato con Delibera di G.C. n. 193 del 28/11/2019



Nuovi tracciati di viabilità locale proposti

Potenziamento del sistema del Gottardo - Quadruplicamento linea Chiasso - Monza



Progetto preliminare presentato il 5.06.2003 e fascia di salvaguardia 75 m (D.G.R. 18612/04)

Rete ciclopedonale



Percorsi ciclo-pedonali



Percorsi ciclo-pedonali previsti (da PGU)

Sistema dei servizi in previsione



Ampliamento delle aree cimiteriali



Aree a verde pubblico e sport



Distretto sport



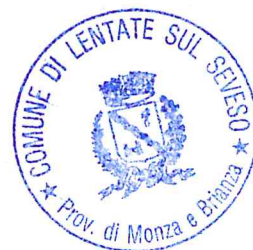
Aree per orti urbani



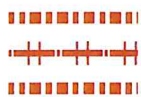
Verde permanente



Istituto d'istruzione superiore/residenze per studenti



Potenziamento del sistema del Gottardo - Quadruplicamento linea Chiasso - Monza



Progetto preliminare presentato il 5.06.2003 e fascia di salvaguardia 75 m (D.G.R. 18612/04)

Rete ciclopedonale



Percorsi ciclo-pedonali



Percorsi ciclo-pedonali previsti (da PGU)

Sistema dei servizi in previsione



Ampliamento delle aree cimiteriali



Aree a verde pubblico e sport



Distretto sport



Aree per orti urbani



Verde permanente



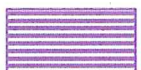
Istituto d'istruzione superiore/residenze per studenti



Istruzione inferiore



Housing sociale



Sanitario



Servizi di interesse generale



Area a servizi per gli ambiti industriali



Parcheggi



Parcheggi a servizio delle aree produttive



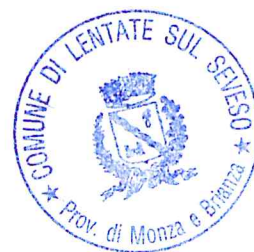
Impianti tecnologici connessi al ciclo dello smaltimento



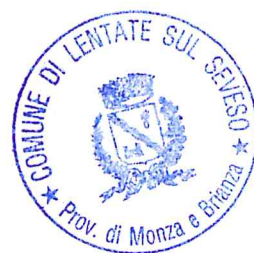
Invaso di laminazione torrente Seveso - obiettivo regionale



Invaso laminazione



PIANO DEI SERVIZI VIGENTE

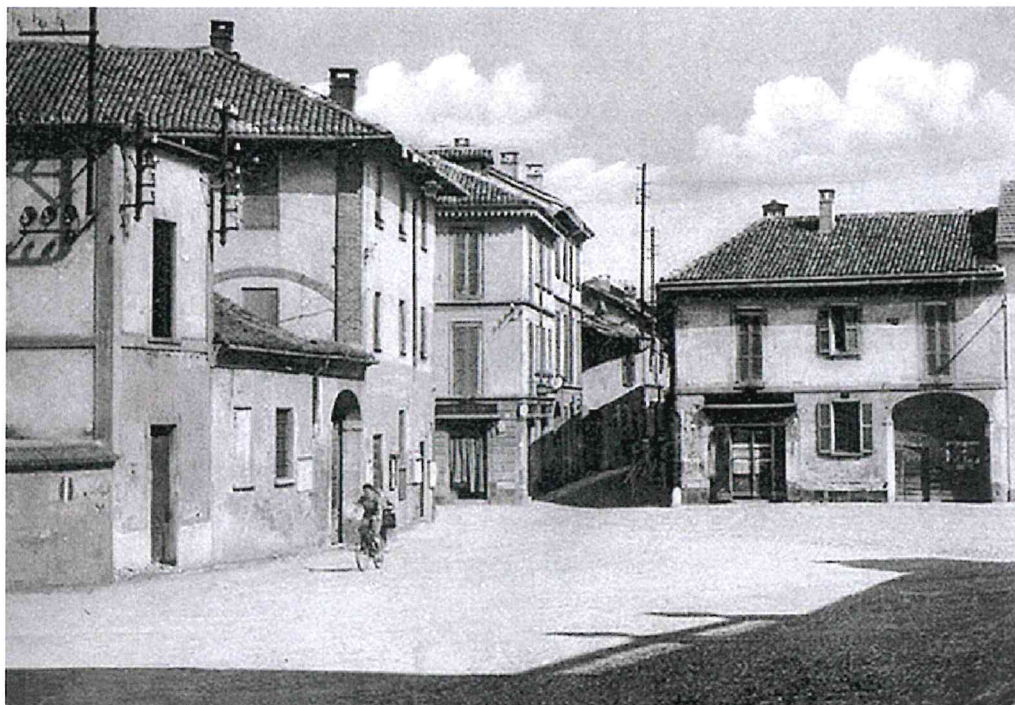




COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e Brianza

Piano di Governo del Territorio



PIANO DELLE REGOLE - VARIANTE 2020

CARTA DI AZZONAMENTO QUADRO DI DETTAGLIO

Elaborato modificato a seguito di **Parere Motivato**

Tavola:

PR 3d

Scala: 1:2.000

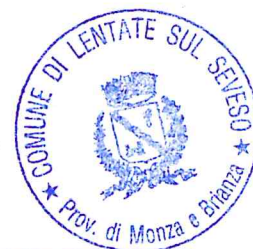
Gruppo di lavoro



Studio Sostenibilità Territoriale

Pt. Alberto Benedetti

Pt. Giorgio Graj

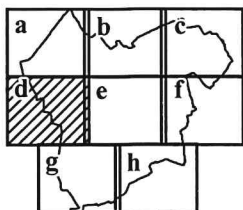


Settembre 2020

Adozione con Delibera n. del

Approvazione con Delibera n. del

Pubblicazione BURL n. del



Art. 18 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi: D.1**18.1 Definizione**

Sono le aree riservate alle attività industriali ed artigianali che producono beni finali o intermedi, idonee tipologie edilizie e con adeguati impianti tecnologici.

18.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari	La destinazione d'uso principale è l'attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf2). Sono compatibili le attività terziarie (Gf3), e le attività di pubblico esercizio (Gf4.1 (PE1 con SLP ≤ mq 250)). Spazi e attività di logistica sono ammessi unicamente in caso di dimostrata accessibilità ad attività produttiva svolta sul territorio comunale.	18.4
Destinazioni escluse	La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.	
Commercio	Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf5.1) e di primo livello (Gf5.2), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf5), sono compatibili in applicazione della normativa specifica dell'ambito strategico dei Giovi di cui all'art. 22 e alle condizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.	18.5

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- * a produzione di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf2);
- * a uffici o altre attività terziarie (Gruppo funzionale Gf3, Attività terziarie di produzione di servizi, e Gruppo funzionale Gf4, Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago);
- * ad attività commerciali (Gruppo funzionale Gf5).

18.3 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera

La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SLP, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gruppo funzionale Gf2).

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf3). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;



Art. 19

19.1

- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione della dotazione complessiva in essere.

18.4 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Ut (mq/mq)	1,00 Slp massima = 1 mq/mq della Sf
Rc (%)	70
H (m)	12,00
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	così come da comma 3.20.2 dell'art. 3

18.5 Modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati a:

- * Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di nuova costruzione fino al raggiungimento dell'indice di piano;
- * Piano Attuativo: ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a mq. 3.000.

I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

- 18.6 Per le aree disciplinate dal presente articolo e comprese nell'ambito omogeneo della Valle del Seveso valgono l'azzoneamento e la normativa dell'ambito stesso, oltre che le specifiche di cui all'art.23 delle presenti norme.

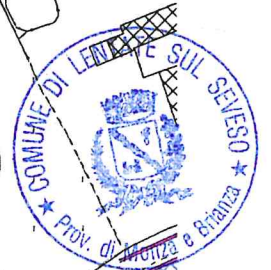
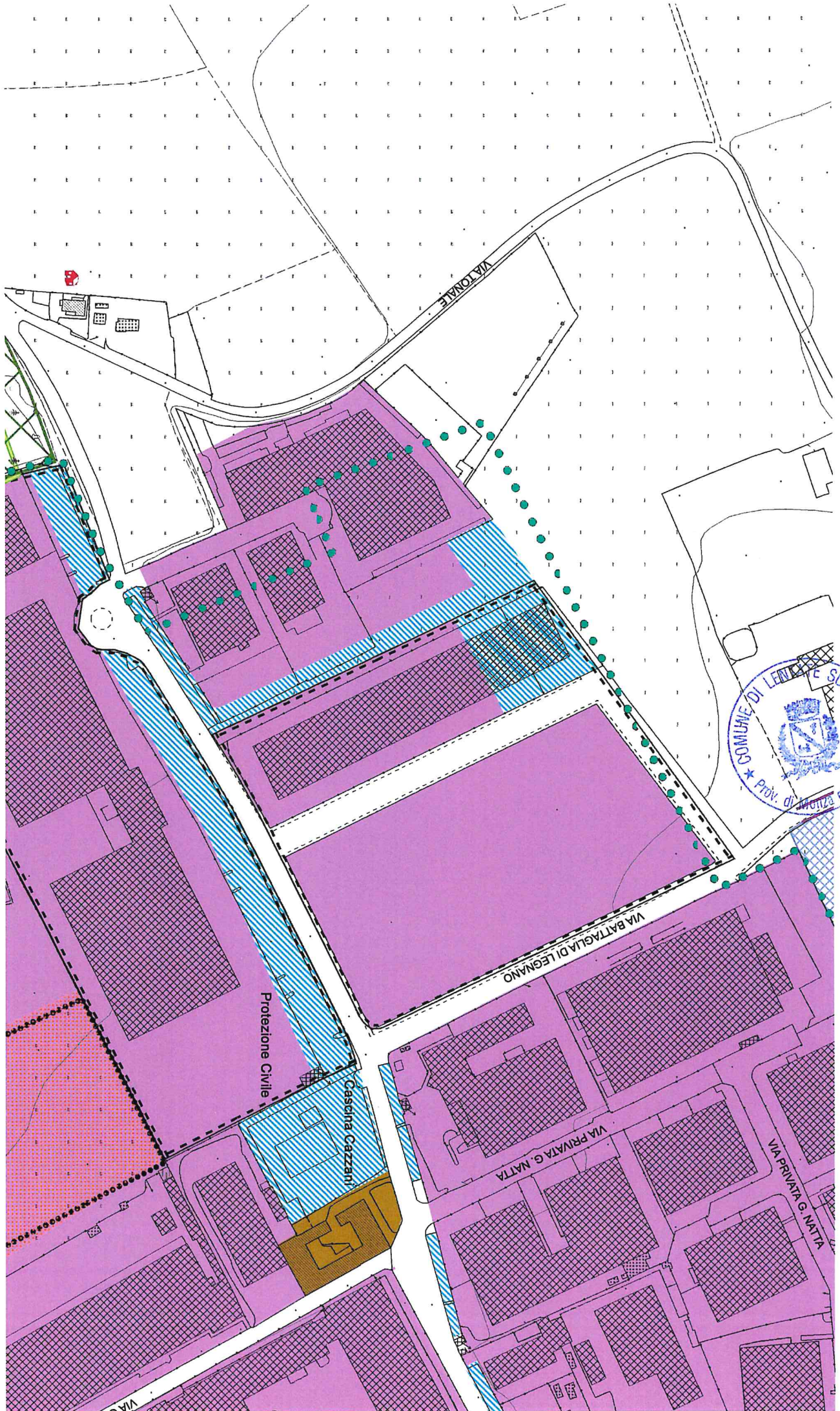
Art. 19 Aree produttive esistenti di possibile rigenerazione: D.2

19.1 Definizione

Questa zona è costituita da aree di piccola e media dimensione, in cui sono state realizzate tipologie edilizie industriali e/o artigianali adibite alla produzione di beni, ubicate in ambiti urbani aventi allo stato attuale caratteristiche prevalentemente residenziali.

La norma tecnica è volta a incentivare e controllare una eventuale rigenerazione e trasformazione di tali aree ad uso residenziali e delle relative funzioni compatibili e complementari con tale destinazione.





n.

81

Ubicazione

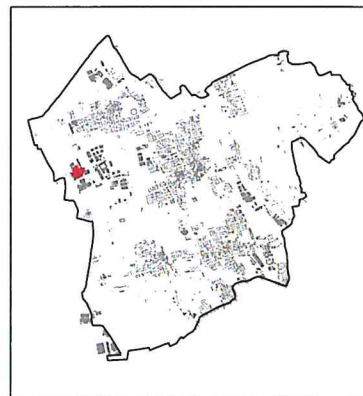
Via Galvani snc

Identificativi
catastali

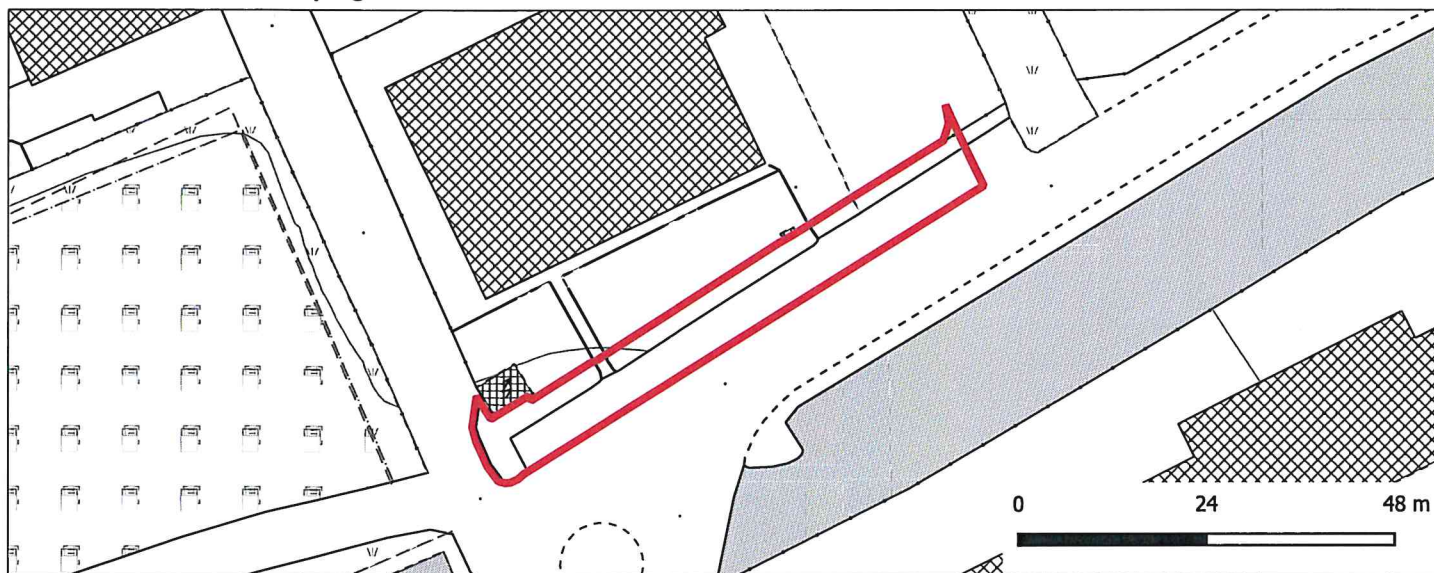
Foglio 15 mappali 89, 96, 163 e 164

Superficie [mq]

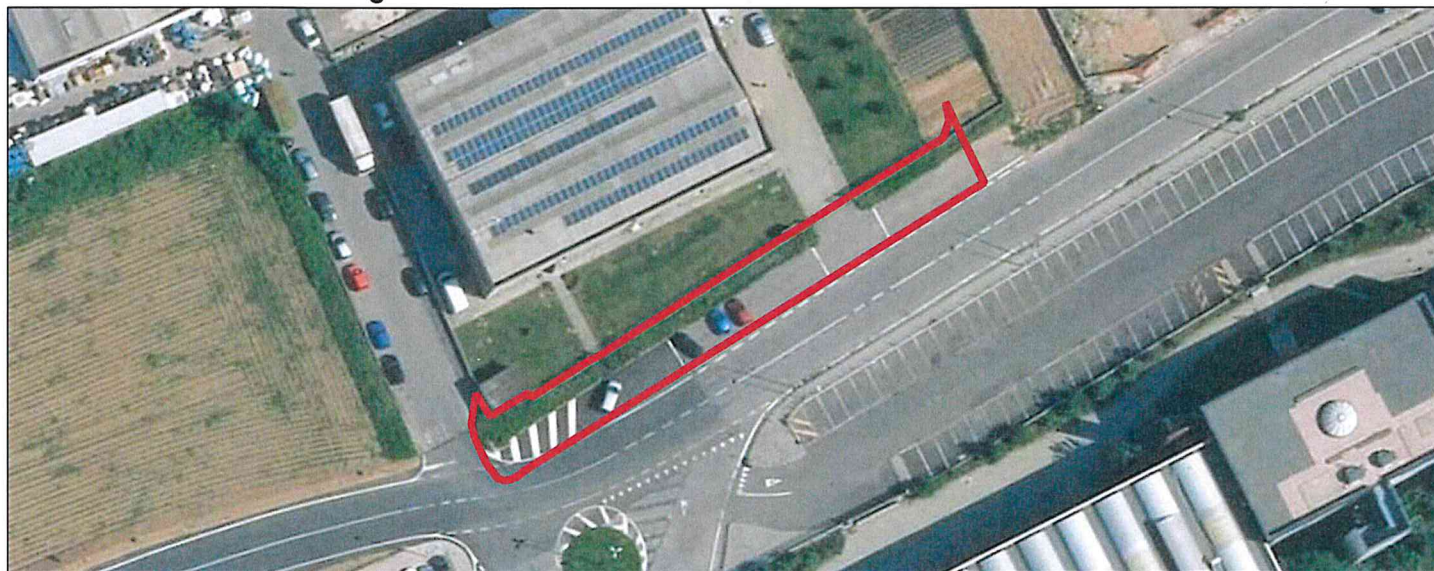
566



Estratto Database Topografico



Estratto ortofotocarta - Agea 2015



Destinazione
variante

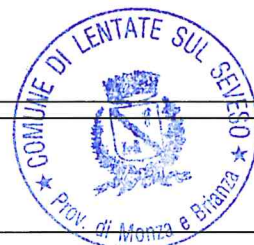
Servizi per la zona industriale

Obiettivo della
previsione

Area di proprietà comunale di cui si conferma la previsione

Sostenibilità dei
costi

Area di proprietà comunale, realizzazione con oneri di urbanizzazione e alienazioni



n. 80

Ubicazione

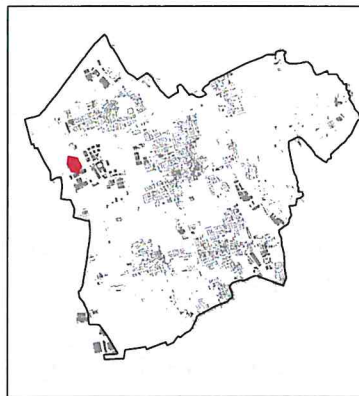
Via Galvani snc

Identificativi
catastali

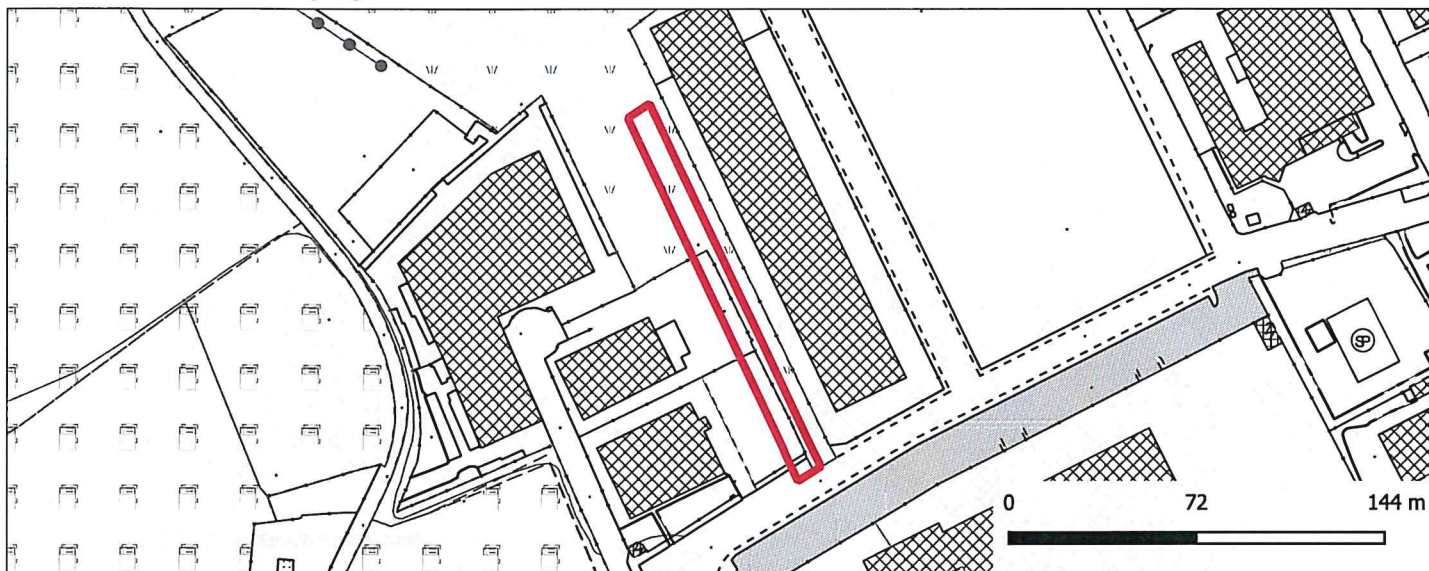
Foglio 15 mappali 69 parte e 71 parte, 80 e 81

Superficie [mq]

1523



Estratto Database Topografico



Estratto ortofotocarta - Agea 2015



Destinazione
variante

Viabilità'

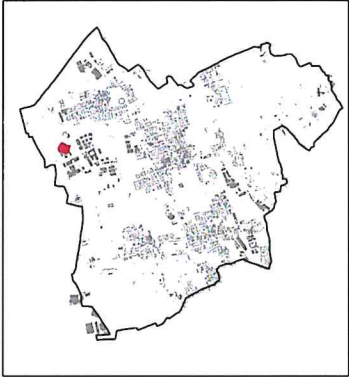
Obiettivo della
previsione

Previsione di nuova viabilità locale per accesso agli insediamenti esistenti e/o previsti

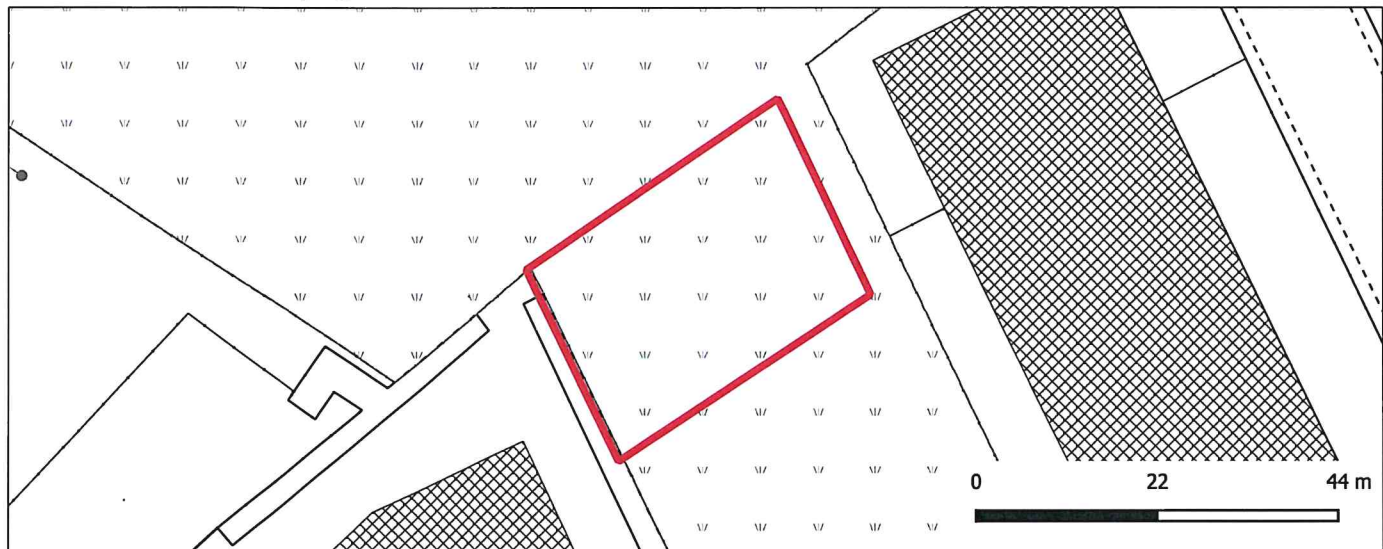
Sostenibilità dei
costi

Area di proprietà comunale, realizzazione con oneri di urbanizzazione e alienazioni




	n.	10	
Ubicazione	Via Galvani snc		
Identificativi catastali	Foglio 15 mappali 69 (parte) e 71 (parte)		
Superficie [mq]	828		

Estratto Database Topografico



Estratto ortofotocarta - Agea 2015



Destinazione variante	Verde permanente		
Obiettivo della previsione	Formazione di filtro a verde permanente a connessione con il limitrofo perimetro del Parco delle Goane per mitigazione impatto area edificabile		
Sostenibilità dei costi	-		