

**BANDO PER L'ALIENAZIONE DI UN'AREA A DESTINAZIONE INDUSTRIALE DI PROPRIETA' COMUNALE A MEZZO DI ASTA PUBBLICA (AREA VIA CASTELLAZZO – CASCINA OROMBELLA)**

Individuazione dell'area

Contornata in rosso l'area di proprietà comunale oggetto di alienazione



Estratto PGT RP 01



**BANDO PER L'ALIENAZIONE DI UN'AREA A DESTINAZIONE INDUSTRIALE DI PROPRIETA' COMUNALE A MEZZO DI ASTA PUBBLICA (AREA VIA CASTELLAZZO – CASCINA OROMBELLA)**

Estratto mappa catastale



**Estratto Norme tecniche di attuazione Piano delle Regole**

**Art. 16 – Zona D del tessuto urbano consolidato produttivo**

**16.1 - Destinazioni d'uso**

La zona D (produttiva mista esistente e di completamento) comprende il tessuto urbano consolidato produttivo di beni materiali e servizi, nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di sostituzione o di ampliamento dell'esistente.

La destinazione d'uso principale della zona D è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (gruppo funzionale Gf 2). Sono complementari le destinazioni d'uso terziarie dei gruppi funzionali Gf 3 e Gf 4. Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 22.

Gli insediamenti inerenti la logistica (Gf 2.3) sono ammessi esclusivamente nell'ambito a est dell'esistente linea ferroviaria Milano-Gallarate.

**BANDO PER L'ALIENAZIONE DI UN'AREA A DESTINAZIONE INDUSTRIALE DI PROPRIETA' COMUNALE A  
MEZZO DI ASTA PUBBLICA (AREA VIA CASTELLAZZO – CASCINA OROMBELLA)**

E' esclusa la destinazione d'uso residenziale (Gf 1), con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.

**16.2 - Prescrizioni particolari per le destinazioni d'uso compatibili**

Negli insediamenti del gruppo funzionale Gf 2 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente ammessa, al netto delle superfici destinate a residenza o ad attrezzature di natura sociale e ricreativa per gli addetti alle produzioni. 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 superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale/artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

1) è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui all'art. 6 delle presenti norme:

– per gli edifici o le unità immobiliari esistenti, nei casi previsti all'art. 6.2, lettera b) delle presenti norme;

– per tutti gli interventi comportanti nuova costruzione.

2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle quantità previste dal Piano dei Servizi.

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 dovrà essere ottemperata senza che ciò avvenga a scapito della dotazione in essere per la parte non interessata dall'intervento, che potrà eventualmente essere ridotta alla misura minima prevista dalle presenti norme.

**16.3 - Modalità di intervento, indici e parametri**

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

- a produzione vera e propria di beni materiali (Gf 2), ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;

- a uffici o altre attività terziarie (Gf 3 e Gf 4).

Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia sostitutiva con SLP superiore a 1.500 mq sono assoggettati a pianificazione esecutiva. In caso di demolizione e ricostruzione si adotta l'indice  $U_t = 0,8$  mq/mq, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri.

Per le zone non soggette a pianificazione attuativa:

-  $U_f$  : 0,8 mq/mq

-  $R_c$  : 60%

**BANDO PER L'ALIENAZIONE DI UN'AREA A DESTINAZIONE INDUSTRIALE DI PROPRIETA' COMUNALE A  
MEZZO DI ASTA PUBBLICA (AREA VIA CASTELLAZZO – CASCINA OROMBELLA)**

- H: m 15,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici

- Dc: m 5,00.

Per le zone soggette a pianificazione attuativa:

- Ut : 0,8 mq/mq

- Rc : 60%

- H: m 15,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici

- Dc: m 5,00.

Le distanze Dc e Ds possono essere derogate nei casi di cui all'art. 3.8.1 e 3.8.3. In ogni caso dovranno essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.I. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate.

A confine con zone omogenee residenziali è necessario prevedere adeguata fascia di rispetto. Nella fascia profonda m 5,00 non sono installabili impianti di altezza superiore a m 2,50.

#### **16.4 - Disposizioni particolari**

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un Rc = 10% in aggiunta al Rc di cui al comma precedente.

#### **16.5 - Insedimenti esistenti con attività in essere alla data di adozione del Piano delle Regole.**

Per gli insediamenti esistenti per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammessi una tantum incrementi massimi del 10%.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione é consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto Rc esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

### **Estratto Norme tecniche del Piano dei Servizi**

#### **Art. 11 Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa**

Il Piano dei servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato in attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle regole, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

a) per la SLP destinata a residenza e funzioni accessorie, ivi compreso il commercio di vicinato: 40% della SLP;

b) per la SLP con destinazione industriale o artigianale: 20% della SLP;

c) per la SLP con destinazione terziaria: 100% della SLP, fatta eccezione per le medie e grandi strutture commerciali per le quali sono previste specifiche dotazioni minime;

d) per la SLP con destinazione commerciale al dettaglio: 100% della SLP per le medie strutture di vendita, 200% della SLP per le grandi strutture di vendita.

Per i comparti delle aree disciplinate dal Piano delle regole assoggettati a pianificazione attuativa la dotazione minima di aree per servizi da reperite all'interno del comparto e da cedere gratuitamente al comune, a conferma della disciplina del previgente PRG, è individuata nell'azzoneamento (tavv. RP.01).

**BANDO PER L'ALIENAZIONE DI UN'AREA A DESTINAZIONE INDUSTRIALE DI PROPRIETA' COMUNALE A  
MEZZO DI ASTA PUBBLICA (AREA VIA CASTELLAZZO – CASCINA OROMBELLA)**

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, le percentuali di cui alla precedente lettera “d” si applicheranno, per la parte individuata come superficie di vendita, come se la stessa fosse ridotta ad 1/8 della relativa SLP.

**Art. 12 Dotazione di aree per parcheggio pubblico**

Nell'esecuzione dei piani attuativi, all'interno della superficie destinata alle urbanizzazioni secondarie calcolata come disposto al precedente art. 11, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

\* n° 1 posto auto ogni 120 mq di SLP destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza (gruppo funzionale Gf 1 del Piano delle regole), compresi gli esercizi commerciali di vicinato;

\* n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva (gruppo funzionale Gf 2 del Piano delle regole);

\* n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie di vendita (gruppo funzionale Gf 5 del Piano delle regole), esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, e di superficie delle attività terziarie (gruppo funzionale Gf 3 del Piano delle regole).

**Art. 14 Monetizzazione delle aree per servizi pubblici**

Quando la cessione delle aree indicate al precedente art. 11 non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia.

Quando il piano attuativo riguarda la realizzazione di medie strutture di vendita da realizzare all'interno degli Ambiti di Trasformazione, il fabbisogno di parcheggi pubblici, come definito al precedente art. 11, deve essere interamente soddisfatto all'interno del comparto oggetto del piano attuativo stesso