



Comune di Baranzate

Città Metropolitana di Milano
Area Gestione del Territorio



PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2017 VARIAZIONE N 1

(articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 122, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e modificato dall'articolo 27 del decreto legge 6 Dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)

Deliberazione della Giunta comunale n. 120 in data 27/07/2017

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. ____ in data _____

Sommario:

Premessa

- A. Elenco dei beni immobili inclusi nel Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni (Lotto 1 e Lotto 2)
- B. Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione (Lotto 1 e Lotto 2)
- C. Estratto dei Registri catastali: Visure Catastali (Lotto 1 e Lotto 2)
- D.1 Estratto delle mappe catastali (Lotto 1 e Lotto 2)
- D.2 Estratti di mappa con individuazione delle aree incluse nel PAV (Lotto 1 e Lotto 2)
- E. Estratto del Piano delle Regole del PGT vigente (Lotto 1 e Lotto 2)
- F. Estratto del Piano delle Regole del PGT per effetto della variante (Lotto 1)
- G. Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR del PGT, di pertinenza del bene (per effetto della variante Lotto 1)
- H. Estratto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale.
- I. Ortofoto
- L. Estratto legislazione di riferimento
- M. Perizia Agenzia del Territorio (Lotto 2)

Premesse

Premessa normativa

Il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni (di seguito PAV) è stato introdotto dall'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

In seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 16 dicembre 2009, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 58, comma 2, della legge 133 del 2008, è stato modificato dall'articolo 27, comma 7, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Esso è redatto e proposto dall'organo esecutivo di governo dell'ente territoriale ed approvato dal Consiglio comunale.

Il PAV persegue gli obiettivi orientati alla valorizzazione e successiva alienazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici.

Premessa metodologica

Il PAV è redatto partendo dalla ricognizione del patrimonio immobiliare mediante operazioni di individuazione, catalogazione e codifica dei singoli beni facenti parte del patrimonio dell'Ente, che siano suscettibili di valorizzazione poiché non funzionali o non più funzionanti alle attività istituzionali.

La finalità del PAV è la valorizzazione del patrimonio attribuendo specifici aspetti di criticità o di opportunità che tengono conto del valore incrementabile del bene, dei costi, degli eventuali vincoli o condizioni presenti (comodati d'uso, convenzioni d'uso, contratti di locazione e loro scadenze, vincoli notarili od urbanistici sugli stessi qualora esistenti, problemi di agibilità, sicurezza, necessità di interventi di manutenzione o ristrutturazione edilizia, ecc), infine sono state definite le modalità per addivenire, ovvero le relative modalità di cessione dei beni.

Premessa urbanistica

La valorizzazione nel presente PAV è prevista per l'area individuata nel LOTTO 1, con l'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica.

L'area inserita nel PAV denominata LOTTO 1 è attualmente destinata a ARU 1 – Ambito di riqualificazione e riassetto urbano - Parco Urbano nel Piano dei Servizi disciplinata dall'articolo 23 del Piano delle Regole del PGT vigente.

La destinazione attribuita all'area identificata catastalmente al Foglio 64 Mappali 2,3, 84, 85, 153 sarà resa omogenea con la zona DC – Commerciale e soggetta alla normativa di cui all'articolo 22 delle N.T.A del Piano delle regole dello strumento urbanistico vigente mentre il Mappale n.245 del F.64 non è oggetto di variante.

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 58 della legge n. 133 del 2008, così come modificato dall'articolo 27, comma 7, della legge n. 214 del 2011, la delibera del Consiglio comunale di approvazione del PAV costituisce variante allo strumento urbanistico generale, sussistendo le condizioni di cui all'articolo 95-bis della legge regionale n. 12 del 2005. Tale variante necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza della Città metropolitana e della Regione, entro il termine perentorio di trenta giorni, nei seguenti casi:

- a) qualora relativi a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente,
- b) qualora comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico generale.

Premessa patrimoniale e di conformazione della proprietà.

Il comma 1 dell'articolo 58, della legge n. 133 del 2008, così come sostituito dall'articolo 27, comma 7, della legge n. 214 del 2011, prevede che il PAV sia redatto << sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici >>, pertanto anche a prescindere dalle pregresse attività formali di trascrizione nei pubblici registri immobiliari e di voltura nei registri catastali.

La mera pubblicazione dell'elenco, ai sensi dei commi 3 e 4 della norma citata, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile (effetti della trascrizione), nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene nei registri catastali provvedendo, qualora, necessari, alle conseguenti attività di trascrizione e voltura.

Contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione.

I compendi di aree di cui al LOTTO1 ed al LOTTO 2 risultano regolarmente intestati al Comune di Baranzate come meglio specificato nei paragrafi seguenti.

A. Elenco dei beni immobili inclusi nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2017 – Variazione n 1

Lotto 1: Compendio di terreni in Via Milano angolo Via Sempione oggetto di Variazione Urbanistica

L'area denominata LOTTO1 è identificata catastalmente come segue:

N	Foglio	Mappale	
1	64	2	superficie mq. 1.335 di cui mq. 1.335 con variazione della destinazione urbanistica
2	64	3	superficie mq. 227 di cui mq. 227 con variazione della destinazione urbanistica
3	64	84	superficie mq. 260 di cui mq. 260 con variazione della destinazione urbanistica
4	64	85	superficie mq. 3 di cui mq. 3 con variazione della destinazione urbanistica
5	64	153	superficie mq. 130 di cui mq. 130 con variazione della destinazione urbanistica
6	64	245	superficie mq. 393 di cui mq. 393 senza variazione della destinazione urbanistica

Si tratta di un'area, come sopra individuata, costituita da un compendio di terreni, identificati catastalmente al foglio 64, mappali 2, 3, 84, 85, 153 e 245.

L'area è ubicata in Via Milano angolo Via Sempione, all'interno di una zona a vocazione commerciale - terziaria, in coerenza con l'ambito territoriale nel quale si trova.

L'area è ubicata in una zona urbanizzata del tessuto urbano consolidato, già servita dalle infrastrutture a rete e dalla viabilità pubblica esistente.

L'area è attualmente in disuso e incolta ancorché destinata da Piano dei Servizi a Parco Urbano.

Per il compendio di terreni denominato "Lotto1" lo sviluppo infrastrutturale con la riqualificazione autostradale della S.P. 46 Rho -Monza ha compromesso lo sviluppo del parco urbano ed il rinnovo funzionale previsto dall'ambito di riqualificazione nel quale i terreni risultano inseriti.

Infatti la collocazione di tale area è divenuta interclusa tra l'asse viabilistico della Via Milano (ex S.S. 233) e la nuova A 52 e pertanto non utilizzabile per l'esercizio della funzione pubblica di parco

urbano per ragioni di inadeguatezza igienico-sanitaria. Conseguentemente l'area non risulta più strumentale alla riqualificazione urbana prevista, tale che la sua inclusione nell'ARU 1 non ha più ragione d'essere stante la perdita di tale ruolo nella prospettiva di risanamento e rinnovo del tessuto urbano. Altresì tale area comporta oneri manutentivi per l'Ente a fronte di una scarsa fruibilità e di una allocazione interclusa, risultando di difficile controllo e soggetta alla formazione di discariche.

Sia per lo stato di fatto in cui si trova che per la posizione che la caratterizza, non appare idonea ad assumere destinazioni d'uso pubblico ai fini sociali o civici, ma può essere meglio utilizzata mediante iniziativa privata per l'insediamento di nuove attività produttive o il potenziamento delle attività produttive esistenti per i terreni identificati catastalmente al Foglio 64 Mappali 2,3, 84, 85, 153, mentre per il mappale n.245 (di superficie pari a mq 393) la destinazione urbanistica rimane invariata.

L'area non è soggetta nè al vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, nè al vincolo idrogeologico.

L'area è interessata dalla fascia di rispetto stradale dell'Autostrada A-52 e della Via Milano, nonché dalla fascia di rispetto del Canale terziario Villoresi.

La valorizzazione, per quanto riguarda l'area sita in Via Milano angolo Via Sempione e identificata catastalmente al Foglio 64 Mappali 2,3, 84, 85, 153, non può prescindere dall'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica mentre rimane invariata la destinazione in ambito ARU del mappale 245 del Foglio 64.

L'area da inserire nel PAV è attualmente destinata ad ARU -Ambito di Riqualificazione e riassetto urbano, disciplinata dall'articolo 23 del Piano delle Regole del PGT vigente.

La destinazione attribuita all'area sarà la zona DC - Ambito delle attività terziarie e soggetta alla normativa di cui all'articolo 22 dello stesso strumento urbanistico vigente.

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 58 della legge n. 133 del 2008, così come modificato dall'articolo 27, comma 7, della legge n. 214 del 2011, la delibera del Consiglio comunale di approvazione del PAV costituisce variante allo strumento urbanistico generale, sussistendo le condizioni di cui all'articolo 95-bis della legge regionale n. 12 del 2005. Tale variante necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza della Provincia e della Regione, entro il termine perentorio di trenta giorni, nei seguenti casi:

- a) qualora relativi a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente,
- b) qualora comportino variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico generale.

Nel caso dell'area suddetta, denominata "Lotto 1" ricade nel tessuto urbano consolidato non ricorre nessuna delle due fattispecie predette, per cui non necessita l'acquisizione di verifiche di conformità con i piani sovraordinati.

Pertanto il PAV, limitatamente all'area che assume la nuova destinazione, è soggetto alla verifica di conformità al Piano di Coordinamento provinciale (PTCP), anche se (nel caso di verifica), da un sommario esame autonomo, non paiono esservi controindicazioni in quanto il PAV:

- a) non pregiudica il conseguimento degli obiettivi fissati nel PTCP, né ne compromette i limiti di sostenibilità, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della legge regionale n. 12 del 2005,
- b) non incide sulle previsioni prescrittive contenute nel predetto PTCP ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della predetta legge regionale n. 12 del 2005.

Il compendio di terreni di cui al Lotto 1 è regolarmente intestato al Comune di Baranzate come risulta dall'Atto stipulato in data 30.01.2013 Rep. 162 Registrato a all'Agenzia del Territorio ai n 21 Serie 1 in data 16.04.2013 e da visure catastali effettuate in data 19.06.2017, pertanto gli effetti conformativi della proprietà derivano dalla predetta documentazione e non discendono dal presente PAV.

Lotto 2: Compendio di terreni in Via Stella Rosa

L'area denominata LOTTO 2 è identificata catastalmente come segue:

N	Foglio	Mappale	
1	57	17	superficie mq. 17 di cui mq. 17 senza variazione della destinazione urbanistica
2	57	112	superficie mq. 530 di cui mq. 530 senza variazione della destinazione urbanistica
3	57	115	superficie mq. 10 di cui mq. 10 senza variazione della destinazione urbanistica
4	57	129	superficie mq. 5 di cui mq. 5 senza variazione della destinazione urbanistica
5	57	137	superficie mq. 125 di cui mq. 125 senza variazione della destinazione urbanistica
6	57	139	superficie mq. 858 di cui mq. 858 senza variazione della destinazione urbanistica
7	57	142	superficie mq. 77 di cui mq. 77 senza variazione della destinazione urbanistica

Si tratta di un'area, come sopra individuata, costituita da più terreni, ubicata in Via Stella Rosa, all'interno di una zona a vocazione industriale in coerenza con l'ambito territoriale nel quale si trova, che fa parte del tessuto urbano consolidato.

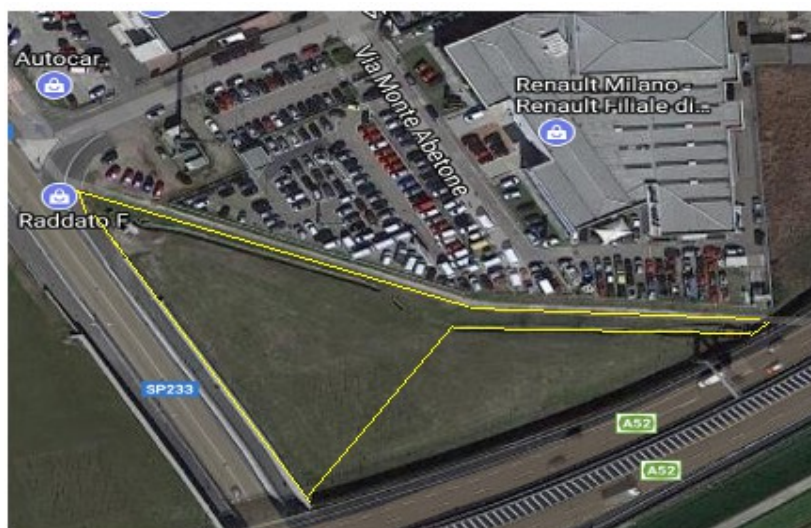
L'area è ubicata in una zona con destinazione produttiva meglio descritta nell'allegata perizia di stima dell'Agenzia del Territorio.

L'area è attualmente è destinata a strada e parcheggio pubblico.

Sia per lo stato di fatto in cui si trova (a fondo cieco) che per la posizione che la caratterizza, non appare più idonea ad assumere destinazioni d'uso pubblico ai fini sociali o civili, in quanto a seguito della divisione territoriale dal Comune di Bollate, l'Amministrazione Comunale ha eliminato la destinazione di tale area a sede stradale pubblica nel PGT 2012, ma può essere meglio utilizzata mediante iniziativa privata per il potenziamento delle attività produttive esistenti.

B. Scheda illustrativa dei beni immobili oggetto di alienazione e valorizzazione.

B.1 - Lotto 1: Compendio di terreni in Via Milano angolo Via Sempione oggetto di Variazione Urbanistica



N	Foglio	Mappale		
1	64	2		
2	64	3		
3	64	84		
4	64	85		
5	64	153		
6	64	245		
			Superficie	2.348 mq
			Ubicazione	Via Milano angolo Via Sempione
			Provenienza	Atto stipulato in data 30.01.2013 con Rep 162 Registrato 7all'Agenzia del Territorio ai n 21 Serie 1 in data 16.04.2013
			Utilizzazione attuale	Incolto inutilizzato
			Utilizzazione prevista	TERZIARIA COMMERCIALE
			Destinazione Urbanistica Attuale	ARU 1 -Ambito di riqualificazione e riassetto urbano - Parco Urbano nel Piano dei Servizi
			Destinazione Urbanistica Prevista	DC - Commerciale

	<i>Disciplina Urbanistica Attuale</i>	Art 23 zona ARU – Ambito di Riqualificazione e riassetto urbano	
	<i>Disciplina Urbanistica attribuita</i>	Art. 22 zona DC – Ambito delle attività terziarie escluso Mapp.245 del F.64	
	<i>Riguarda aree agricole</i>	<input type="checkbox"/> Si	x No
	<i>Incremento capacità edificatoria in misura >10% P.G.T.</i>	<input type="checkbox"/> Si	x No
	<i>Soggetto verifica PTCP</i>	<input type="checkbox"/> Si	x No
	<i>Soggetto verifica PTPRvincoli sovraordinati</i>	<input type="checkbox"/> Si	x No
	<i>Valore proposto</i>	Da apposita perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate	
	<i>Finalità</i>	Alienazione mediante procedura di evidenza pubblica	
	<i>Altre note</i>	Non necessità di potenziamento delle urbanizzazioni; in prossimità sorge un antenna stazione radio Base.	

B.2 - Lotto 2: Compendio di terreni in Via Stella Rosa



N	Foglio	Mappale			
1	57	17			
2	57	112			
3	57	115			
4	57	129			
5	57	137			
6	57	139			
7	57	142			
			Superficie	1.622 mq	
			Ubicazione	Via Stella Rosa	
			Provenienza	Atto Notaio Rogante Segretario Comunale in Baranzate (MI) Rep. 178 del 12.05.2014 Registrato a Milano 2	
			Utilizzazione attuale	Strada e parcheggio pubblico	
			Destinazione Urbanistica Attuale	Dp – Ambito delle attività produttive consolidate	
			Disciplina Urbanistica Attuale	Art. 21	
			Riguarda aree agricole	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
			Incremento capacità edificatoria in misura	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
			Soggetto verifica PTCP	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
			Soggetto verifica PTPRvincoli sovraordinati	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
			Valore Attuale (indicativo)	Approssimato € 181,00	
			Valore proposto	Perizia di stima allegata	
			Finalità	Alienazione mediante procedura di evidenza pubblica	
			Altre note	Non necessità di potenziamento delle urbanizzazioni.	

C. Visure Catastali

Lotto 1: Compendio di terreni in Via Milano angolo Via Sempione oggetto di Variazione Urbanistica
Lotto 2: Compendio di terreni in Via Stella Rosa

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2017

Data: 12/09/2017 - Ora: 10.53.40 Fine

Visura n.: T107654 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 64 Particella: 2

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	64	2		-	BOSCO MISTO U	13	35		Euro 2,76	Euro 0,41	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)
Notifica						Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2013 protocollo n. MI0397029 Voltura in atti dal 25/07/2013 Repertorio n.: 162 Rogante: SEGRETARIO COMUNAL Sede: BARANZATE	
		Registrazione: Sede: CANC. PASS. INT. DA ESAM. TR. 39518/13 (n. 53259.1/2013)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2017

Data: 12/09/2017 - Ora: 10.54.41 Fine

Visura n.: T108400 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 64 Particella: 3

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	64	3		-	INCOLT U PROD	02 27		Euro 0,07	Euro 0,02	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2013 protocollo n. MI0397029 Voltura in atti dal 25/07/2013 Repertorio n.: 162 Rogante: SEGRETARIO COMUNAL Sede: BARANZATE	
		Registrazione: Sede: CANC. PASS. INT. DA ESAM. TR. 39518/13 (n. 53259.1/2013)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2017

Data: 12/09/2017 - Ora: 10.55.17 Fine

Visura n.: T108830 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 64 Particella: 84

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	64	84		-	BOSCO MISTO U	02 60		Euro 0,54	Euro 0,08	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2013 protocollo n. MI0397029 Voltura in atti dal 25/07/2013 Repertorio n.: 162 Rogante: SEGRETARIO COMUNAL Sede: BARANZATE	
		Registrazione: Sede: CANC. PASS. INT. DA ESAM. TR. 39518/13 (n. 53259.1/2013)	

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 12/09/2017

Data: 12/09/2017 - Ora: 10.56.13 Fine

Visura n.: T109566 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 64 Particella: 85

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	64	85		-	INCOLT U PROD	00 03		Euro 0,01	Euro 0,01	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2013 protocollo n. MI0397029 Voltura in atti dal 25/07/2013 Repertorio n.: 162 Rogante: SEGRETARIO COMUNAL Sede: BARANZATE	
		Registrazione: Sede: CANC. PASS. INT. DA ESAM. TR. 39518/13 (n. 53259.1/2013)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2017

Data: 05/12/2017 - Ora: 10.17.20 Fine

Visura n.: T90755 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 64 Particella: 153

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	64	153		-	BOSCO MISTO U	01 30		Euro 0,27	Euro 0,04	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/01/2013 protocollo n. MI0397029 Voltura in atti dal 25/07/2013 Repertorio n.: 162 Rogante: SEGRETARIO COMUNAL Sede: BARANZATE	
		Registrazione: Sede: CANC. PASS. INT. DA ESAM. TR. 39518/13 (n. 53259.1/2013)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2017

Data: 20/11/2017 - Ora: 11.16.17 Segue

Visura n.: T110606 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 64 Particella: 245

INTESTATO

1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 01/06/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	64	245		-	BOSCO 1 CEDUO	03 93		Euro 0,81	Euro 0,12	FRAZIONAMENTO del 01/06/2017 protocollo n. MI0260216 in atti dal 01/06/2017 presentato il 01/06/2017 (n. 260216.1/2017)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 64 particella 149 - foglio 64 particella 151 - foglio 64 particella 152 - foglio 64 particella 230 - foglio 64 particella 4 - foglio 64 particella 5 - foglio 64 particella 6 - foglio 64 particella 7 - foglio 64 particella 83

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 64 particella 236 - foglio 64 particella 237 - foglio 64 particella 238 - foglio 64 particella 239 - foglio 64 particella 240 - foglio 64 particella 241 - foglio 64 particella 242 - foglio 64 particella 243 - foglio 64 particella 244 - foglio 64 particella 246 - foglio 64 particella 247 - foglio 64 particella 248 - foglio 64 particella 249 - foglio 64 particella 250 - foglio 64 particella 251 - foglio 64 particella 252 - foglio 64 particella 253 - foglio 64 particella 254

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/06/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 01/06/2017 protocollo n. MI0260216 in atti dal 01/06/2017 Registrazione: presentato il 01/06/2017 (n. 260216.1/2017)	

Visura storica per immobile

Data: 20/11/2017 - Ora: 11.16.17 Fine

Visura n.: T110606 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/11/2017

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 06/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	64	4		-	BOSCO 1 CEDUO	04 80		Euro 0,99	Euro 0,15	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)
Notifica						Partita				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/01/2013

Circoscrizione degli Inquilini - dal 01/01/2013				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE		04669050967	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 01/06/2017
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2013 Trascrizione in atti dal 20/06/2013 Repertorio n.: 162 Rogante: SEGRETARIO COMUNALE Sede: BARANZATE Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 39518.1/2013)		

Situazione degli intestati dal 06/06/2007

Situazione degli immobili dal 06/06/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE GIGLIANTE SPA con sede in MILANO	80094550151	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 30/01/2013
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 Registrazione: L.R.n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 10.14.42 Fine

Visura n.: T87841 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 57 Particella: 17

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	57	17		-	BOSCO 1 CEDUO	00 17		Euro 0,04	Euro 0,01	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/03/2014 Trascrizione in atti dal 12/05/2014 Repertorio n.: 178 Rogante: COMUNE DI BARANZATE Sede: BARANZATE	
		Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO DI PROPRIETA` A SEGUITO DI SCISSIONE DI COMUNE (n. 28634.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 10.15.27 Fine

Visura n.: T88436 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 57 Particella: 112

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	57	112		-	PRATO IRRIG 1	05 30	IE119A	Euro 5,72	Euro 3,83	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/09/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/09/2010 Repertorio n.: 17971 Rogante: CANTIELLO UGO Sede: GARBAGNATE	
		MILANESE Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (n. 69811.1/2010)	

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 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 10.16.04 Fine

Visura n.: T88901 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 57 Particella: 115

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	57	115		-	REL ACQ ES	00 10				VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)	
Notifica						Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/03/2014 Trascrizione in atti dal 12/05/2014 Repertorio n.: 178 Rogante: COMUNE DI BARANZATE Sede: BARANZATE	
		Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO DI PROPRIETA` A SEGUITO DI SCISSIONE DI COMUNE (n. 28634.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 10.16.44 Fine

Visura n.: T89369 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 57 Particella: 129

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	57	129		-	BOSCO 1 CEDUO	00 05		Euro 0,01	Euro 0,01	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)	
Notifica						Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/03/2014 Trascrizione in atti dal 12/05/2014 Repertorio n.: 178 Rogante: COMUNE DI BARANZATE Sede: BARANZATE	
		Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO DI PROPRIETA` A SEGUITO DI SCISSIONE DI COMUNE (n. 28634.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 10.17.21 Fine

Visura n.: T89856 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 57 Particella: 137

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	57	137		-	SEMIN IRRIG 1	01 25	IE119A	Euro 1,22	Euro 1,19	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/03/2014 Trascrizione in atti dal 12/05/2014 Repertorio n.: 178 Rogante: COMUNE DI BARANZATE Sede: BARANZATE	
		Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO DI PROPRIETA` A SEGUITO DI SCISSIONE DI COMUNE (n. 28634.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 10.18.05 Fine

Visura n.: T90436 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 57 Particella: 139

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	57	139		-	SEMIN IRRIG 1	08 58	IE119A	Euro 8,37	Euro 8,20	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)
Notifica						Partita				
Annotazioni				sr						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/03/2014 Trascrizione in atti dal 12/05/2014 Repertorio n.: 178 Rogante: COMUNE DI BARANZATE Sede: BARANZATE	
		Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO DI PROPRIETA` A SEGUITO DI SCISSIONE DI COMUNE (n. 28634.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/11/2017

Data: 21/11/2017 - Ora: 10.18.39 Fine

Visura n.: T90856 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BARANZATE (Codice: A618)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
	Foglio: 57 Particella: 142

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	57	142		-	SEMIN IRRIG 1	00 77	IE119A	Euro 0,75	Euro 0,74	VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 06/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 1/2007)	
Notifica						Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BARANZATE con sede in BARANZATE	04669050967*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/03/2014 Trascrizione in atti dal 12/05/2014 Repertorio n.: 178 Rogante: COMUNE DI BARANZATE Sede: BARANZATE	
		Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO DI PROPRIETA` A SEGUITO DI SCISSIONE DI COMUNE (n. 28634.1/2014)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

D.1 Estratti di mappa

Lotto 1: Compendio di terreni in Via Milano angolo Via Sempione oggetto di Variazione Urbanistica -
Lotto 2: Compendio di terreni in Via Stella Rosa -

D.2 Estratti di Mappa con individuazione delle aree incluse nel PAV

Lotto 1: Compendio di terreni in Via Milano angolo Via Sempione oggetto di Variazione Urbanistica -
Lotto 2: Compendio di terreni in Via Stella Rosa -

E. Estratto del Piano delle Regole del PGT vigente: azzonamento

- **Elaborato n.1**
- **Elaborato n.2**

Lotto 1: Compendio di terreni in Via Milano angolo Via Sempione oggetto di Variazione Urbanistica -

F. Estratto del Piano delle Regole del PGT per effetto della variante

- **Elaborato n.1 V**
- **Elaborato n.2 V**
- **Elaborato n.2 C**

Lotto 1: Compendio di terreni in Via Milano angolo Via Sempione oggetto di Variazione Urbanistica -

G. Estratto delle Norme Tecniche di attuazione del PdR del PGT per effetto della variante

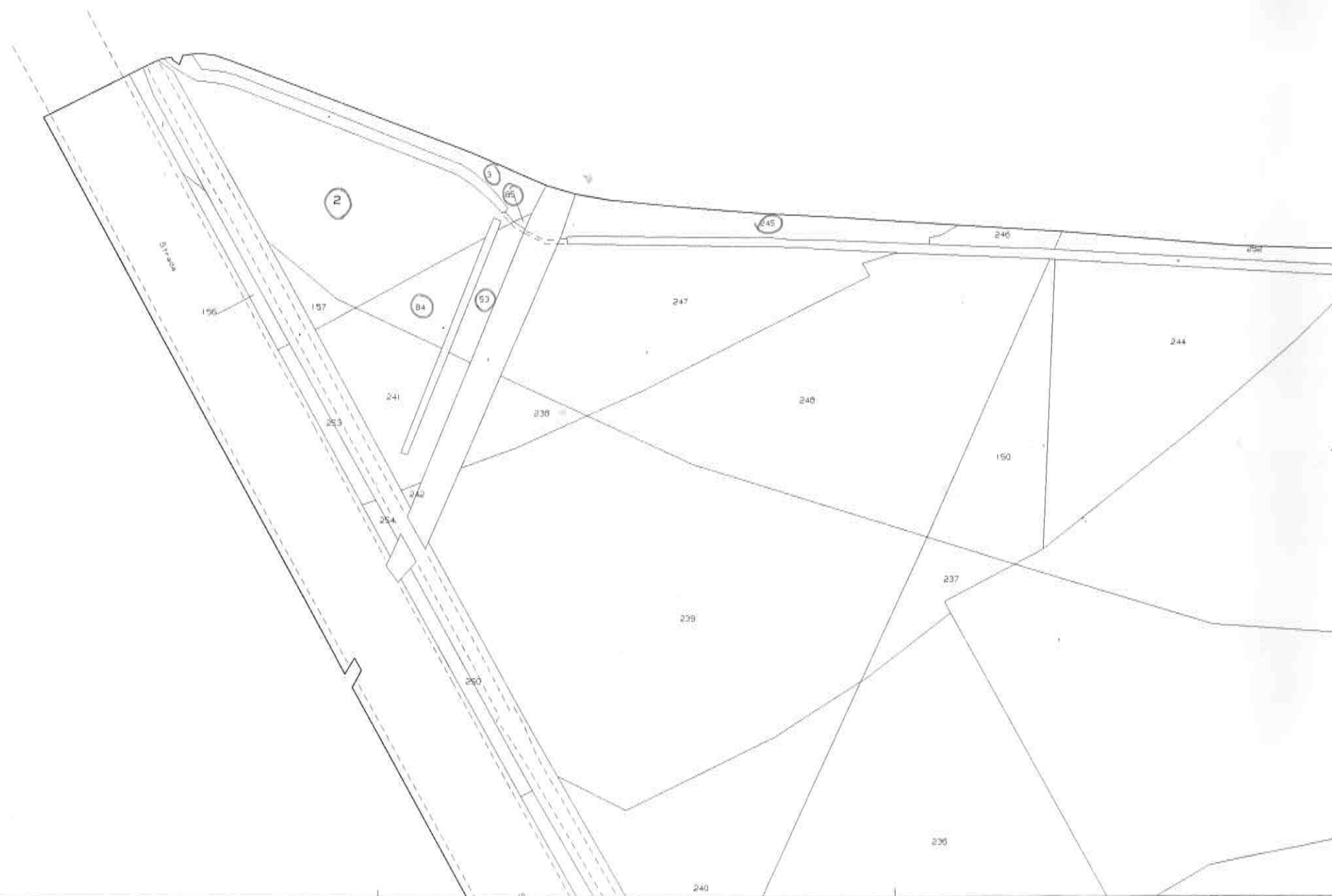
- **Elaborato n.3**

Lotto 1: Compendio di terreni in Via Milano angolo Via Sempione oggetto di Variazione Urbanistica

H. Estratto del Piano Territoriale di coordinamento provinciale

H.1 Infrastrutture
H.2 Paesaggio

N=5041900



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

Comune: BARANZATE
Foglio: 64

1 Particella: 2

E=1508400

N=5042100

E=1507700



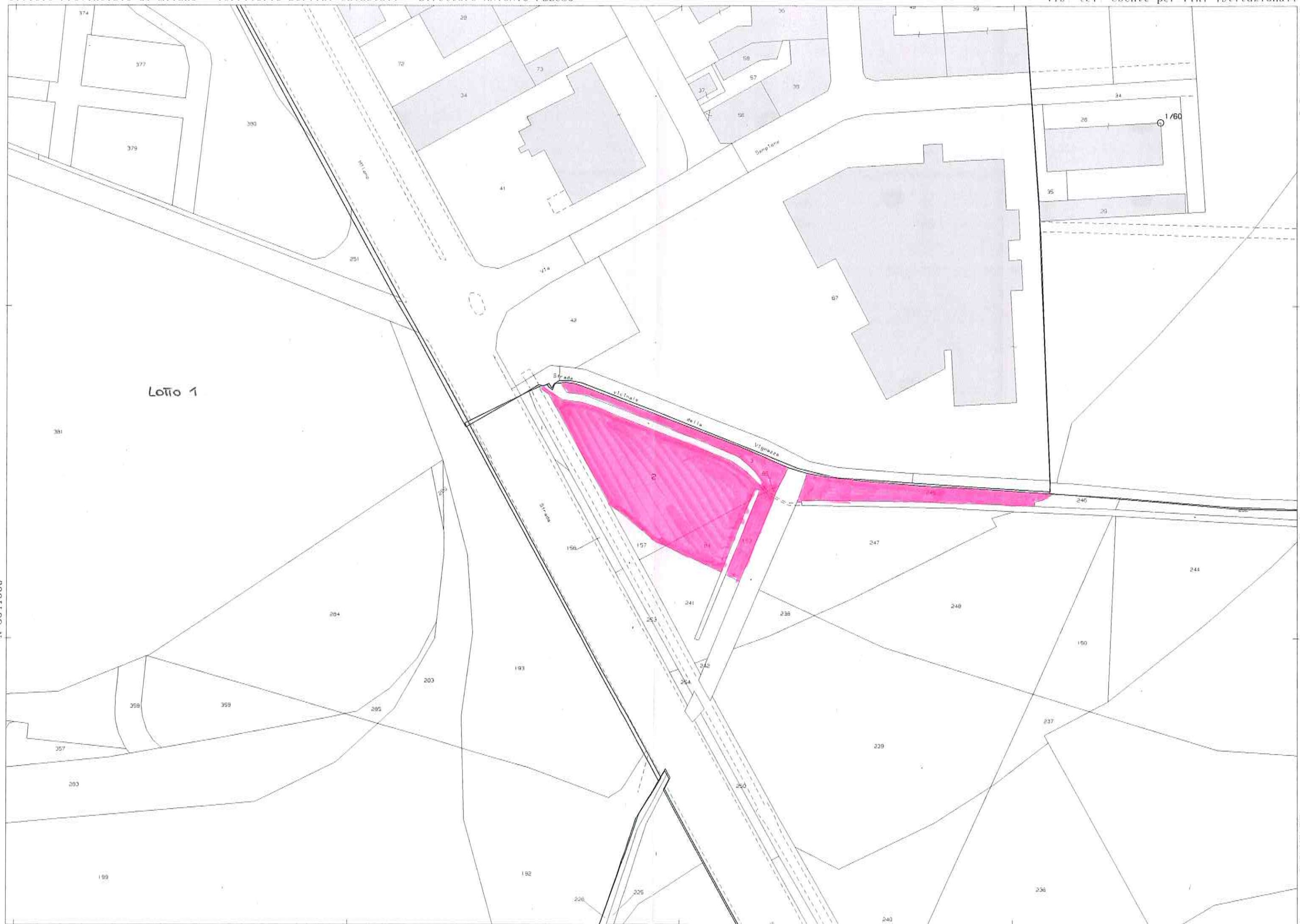
1 Particella: 112

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

Comune: BARANZATE
Foglio: 57

4-Dic-2017 13:51:2
Prot. n. T210259/2017

N=5041900



E=1508400

1 Particella: 2

5-Dic-2017 9:44:3
Prot. n. T66021/2017
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
Comune: BARANZATE
Foglio: 64

LOTTO 2

N=5042100

E=1507700



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

Comune: BARANZATE
Foglio: 57

4-Dic-2017 13-51-2
Prot. n. T210259/2017

I Particella: 112



COMUNE DI BARANZATE

Città Metropolitana di Milano

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON VARIANTE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 58, comma 2 della L. 133/2008 e s.m.i.

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO N. 5

Delibera di adozione del
n° del

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale
n° del

Pubblicazione BURL serie
n° del

IL SINDACO

Luca Elia

AREA GESTIONE TERRITORIO

Arch. Sonia Pagnacco
Arch. Sabina Giacomello

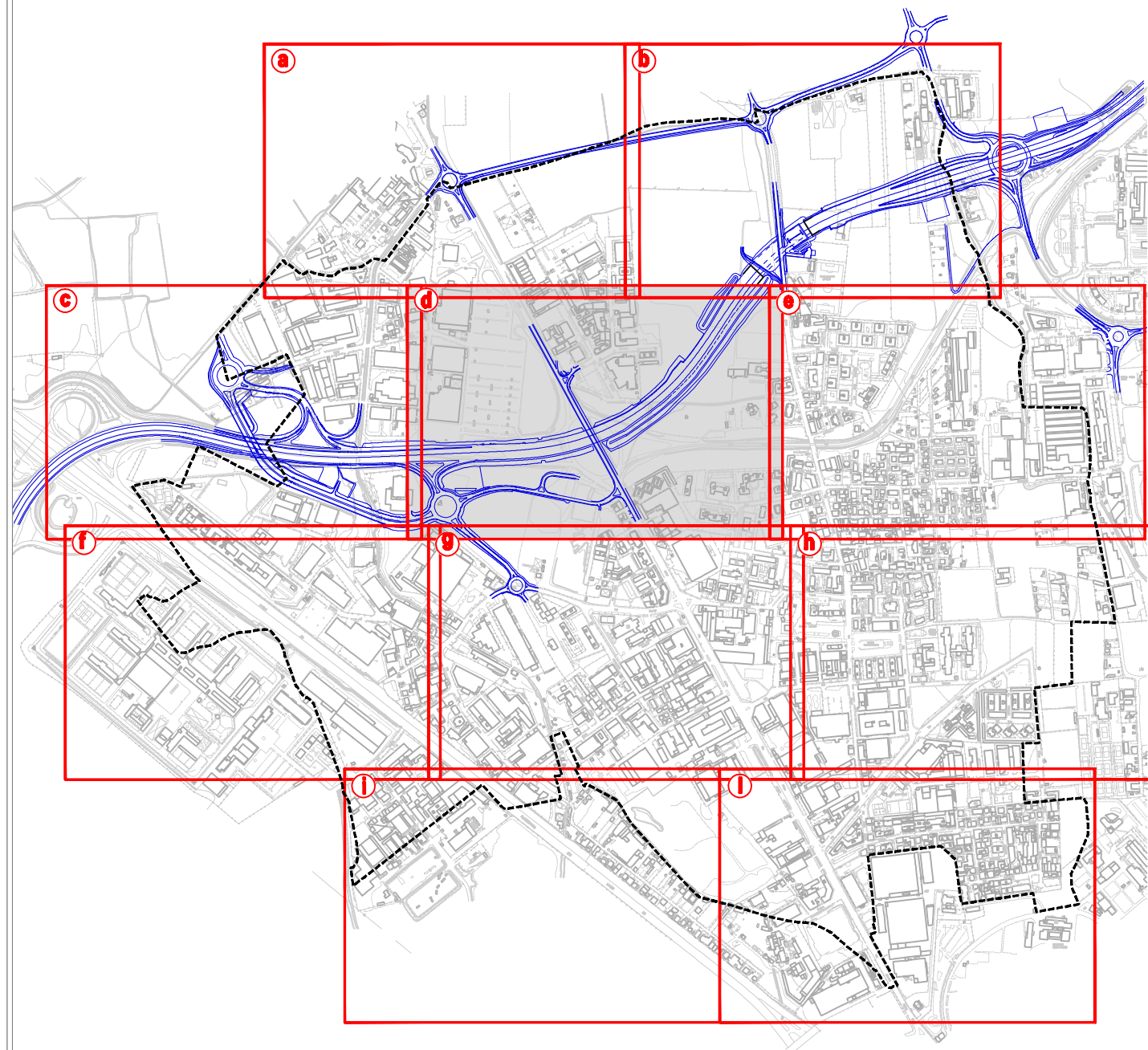
Data: **23 Novembre 2017**

Scala 1:2.000

PR.04.2

PIANO DELLE REGOLE L.R. 12/2005, art. 10

ELABORATO N. 1
AZZONAMENTO P.G.T. VIGENTE

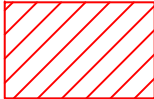


SISTEMA INSEDIATIVO

CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA



Perimetro della città storica

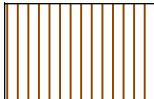


Ambito della città storica (Ai, As)

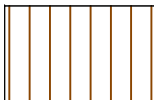
CITTA' CONSOLIDATA. TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE A IMPIANTO APERTO O LIBERO



Insedimento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità (R. Ad.)



Insedimento pluripiano con edifici in linea a media densità (R. Md.)

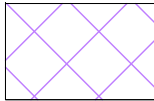


Insedimento con edifici in linea e isolati a bassa densità (R. Bd.)



Ambito saturo di risanamento urbanistico ed ambientale con spostamento della capacità edificatoria (art. 18 e 19)

CITTA' CONSOLIDATA. AMBITI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE



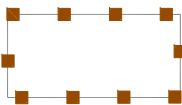
Ambito delle attività produttive consolidate (DP)



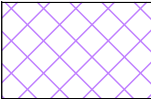
Azienda a rischio di incidente rilevante localizzazione puntuale



Azienda a rischio di incidente rilevante localizzazione areale



Siti da bonificare



Ambito delle attività terziarie (DT), ricettive (DR) e commerciali (DC)

Grande Struttura di Vendita



Media Struttura di Vendita

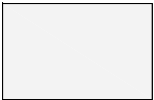


Commercio all'ingrosso

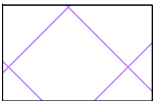


Ambiti a capacità edificatoria saturata

CITTA' CONSOLIDATA. AMBITI DI RIASSETTO URBANO PER INSEDIAMENTI INTEGRATI

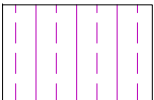


- Ambito di riqualificazione e rinnovo urbano - ARU a prevalente presenza di funzioni residenziali (R) e di attività economiche (E)
- Ambito di riqualificazione e riassetto urbano a pianificazione esecutiva definita - ARE
- Ambito di riqualificazione commerciale con possibilità di ampliamento (studio unitario) con miglioramento delle caratteristiche ambientali - ACE



Ambito di rinnovo urbano per la creazione di poli tecnologici (terziario, laboratori, ricerca e servizi) - ART

CITTA' CONSOLIDATA. AMBITO A DESTINAZIONE SPECIALE



Ambito non soggetto ad interventi di trasformazione

MODALITA' DI INTERVENTO E PERIMETRAZIONE



Ambito soggetto a pianificazione attuativa

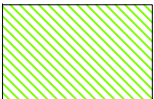


Ambito soggetto ad interventi di trasformazione in fase di attuazione (P.L. - P.P.) e/o in fase di definizione (P.I.I. - P.L.)

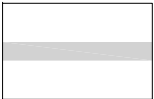
SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E AGRICOLO



Ambito agricolo



Edifici e strutture per attività extra-agricole



Reticolo idrografico di interesse ecologico



Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 10 metri



Fascia di rispetto delle testate dei fontanili - 50 metri



Fascia di rispetto fluviale 150 mt



Fascia di rispetto cimiteriale

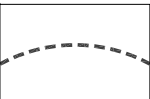
INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE



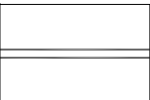
Pozzi per l'acqua potabile



Tutela assoluta dei pozzi per l'acqua potabile 10 mt



Fascia di rispetto dei pozzi per l'acqua potabile 200 mt

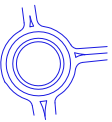


Elettrodotti - Linea aerea

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



Viabilità esistente



Viabilità di interesse sovralocale di progetto



Viabilità urbana principale di progetto



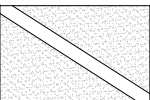
Viabilità urbana principale di progetto
Tracciato da definire



Nodi viabilistici da riqualificare



Declassamento viabilità comunale



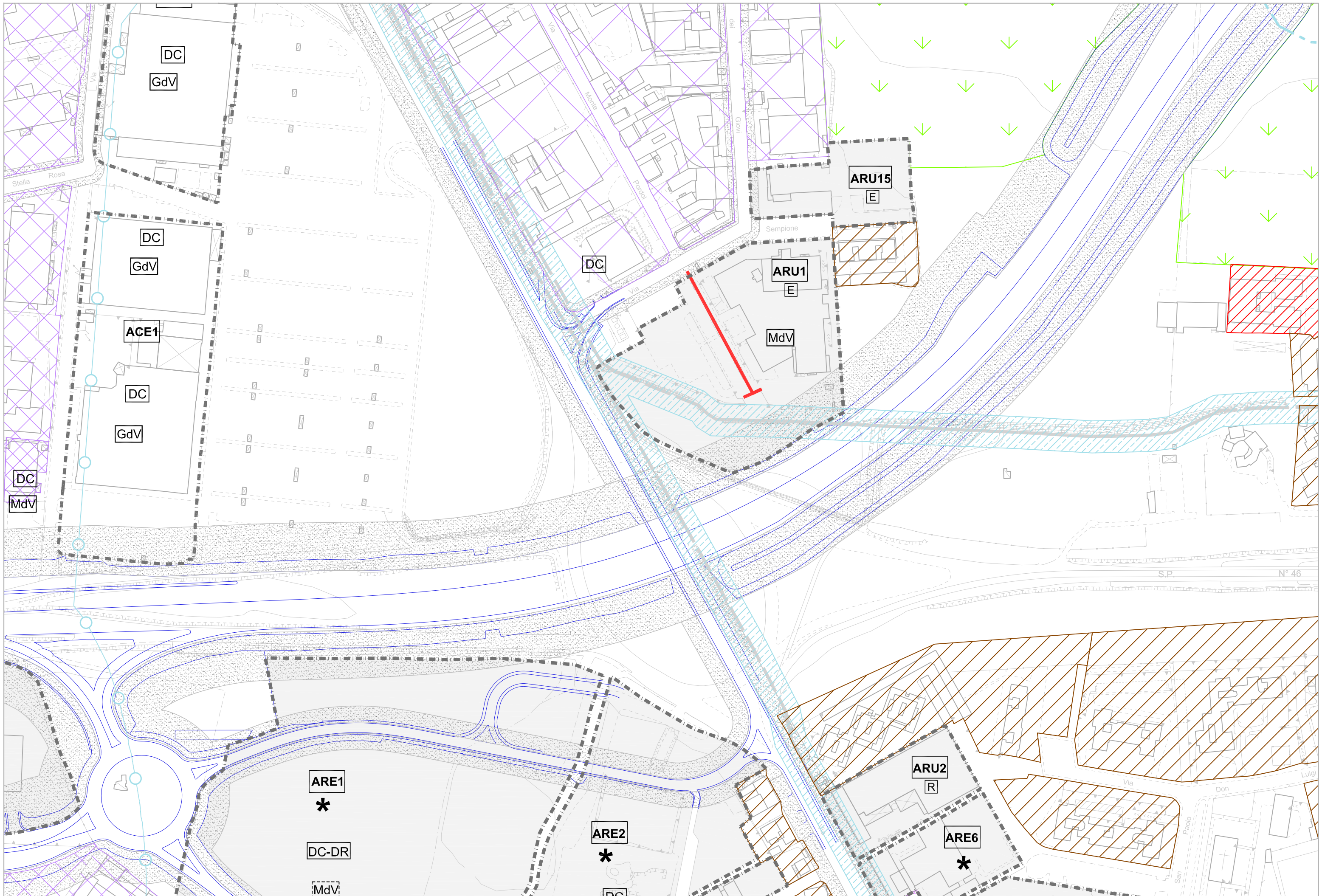
Fasce di rispetto stradale



Impianti e attrezzature per la mobilità



Confine territorio Comunale





COMUNE DI BARANZATE

Città Metropolitana di Milano

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON VARIANTE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 58, comma 2 della L. 133/2008 e s.m.i.

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO N. 5

Delibera di adozione del
n° del

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale
n° del

Pubblicazione BURL serie
n° del

IL SINDACO

Luca Elia

AREA GESTIONE TERRITORIO

Arch. Sonia Pagnacco
Arch. Sabina Giacomello

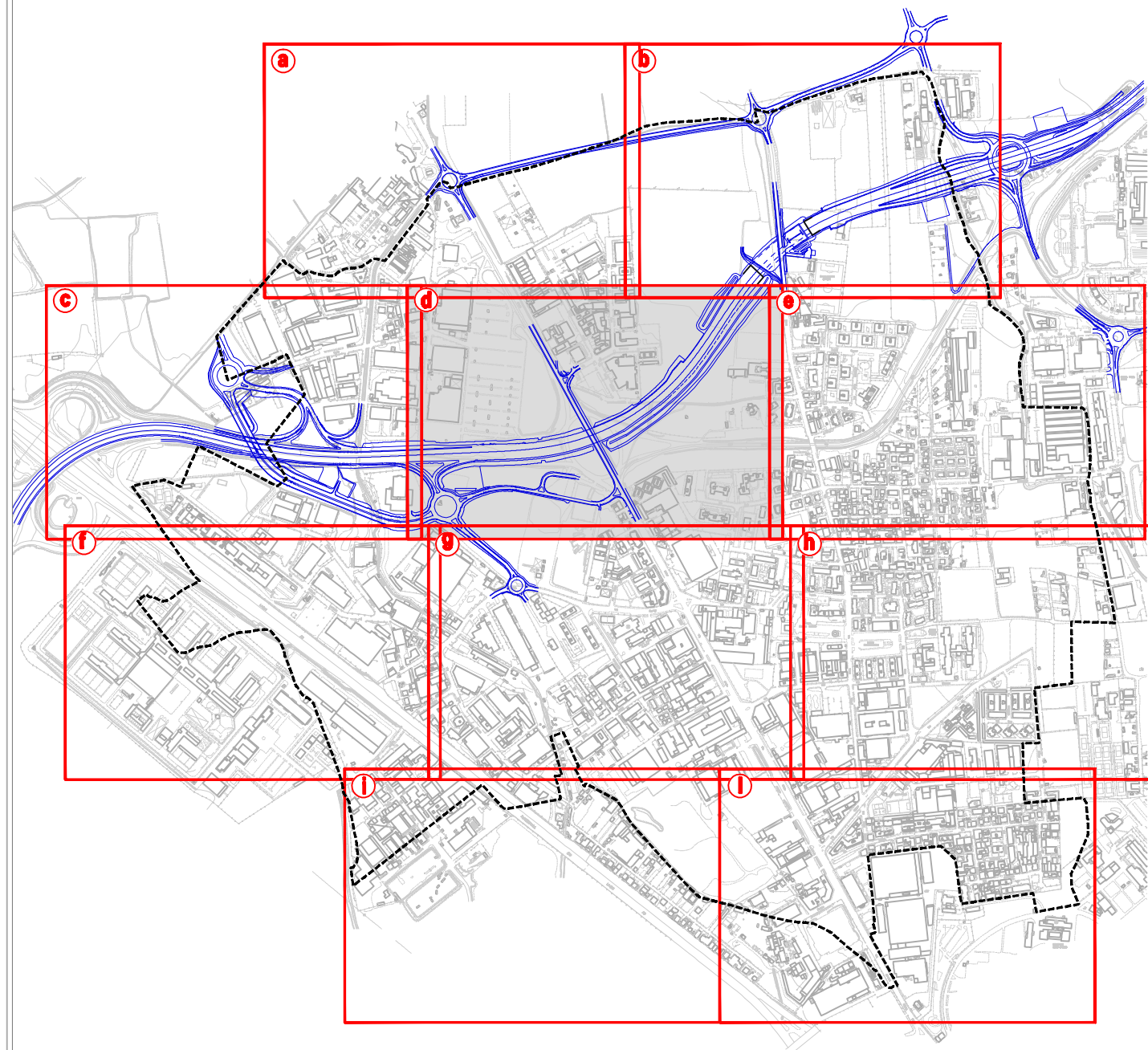
Data: **23 Novembre 2017**

Scala 1:2.000

PR.04.2

PIANO DELLE REGOLE L.R. 12/2005, art. 10

ELABORATO N. 1 V
AZZONAMENTO P.G.T. IN VARIANTE



SISTEMA INSEDIATIVO

CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA

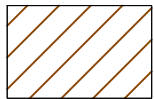


Perimetro della città storica

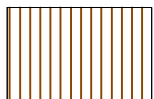


Ambito della città storica (Ai, As)

CITTA' CONSOLIDATA. TESSUTI URBANI CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE A IMPIANTO APERTO O LIBERO



Insedimento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità (R. Ad.)



Insedimento pluripiano con edifici in linea a media densità (R. Md.)

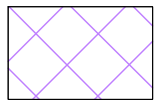


Insedimento con edifici in linea e isolati a bassa densità (R. Bd.)



Ambito saturo di risanamento urbanistico ed ambientale con spostamento della capacità edificatoria (art. 18 e 19)

CITTA' CONSOLIDATA. AMBITI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE



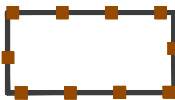
Ambito delle attività produttive consolidate (DP)



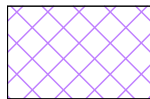
Azienda a rischio di incidente rilevante localizzazione puntuale



Azienda a rischio di incidente rilevante localizzazione areale



Strade da bonificare



Ambito delle attività terziarie (DT), ricettive (DR) e commerciali (DC)

Grande Struttura di Vendita

Edificio

GdV

Progetto

Media Struttura di Vendita

MdV

MdV

Commercio all'ingrosso

Ci

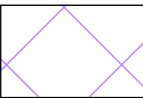


Ambiti a capacità edificatoria saturata

CITTA' CONSOLIDATA. AMBITI DI RIASSETTO URBANO PER INSEDIAMENTI INTEGRATI

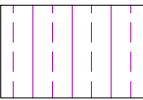


- Ambito di riqualificazione e rinnovo urbano - ARU a prevalente presenza di funzioni residenziali (R) e di attività economiche (E)
- Ambito di riqualificazione e riassetto urbano a pianificazione esecutiva definita - ARE
- Ambito di riqualificazione commerciale con possibilità di ampliamento (studio unitario) con miglioramento delle caratteristiche ambientali - ACE



Ambito di rinnovo urbano per la creazione di poli tecnologici (terziario, laboratori, ricerca e servizi) - ART

CITTA' CONSOLIDATA. AMBITO A DESTINAZIONE SPECIALE



Ambito non soggetto ad interventi di trasformazione

MODALITA' DI INTERVENTO E PERIMETRAZIONE



Ambito soggetto a pianificazione attuativa

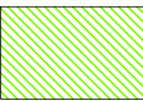


Ambito soggetto ad interventi di trasformazione in fase di attuazione (P.L. - P.P.) e/o in fase di definizione (P.I.I. - P.L.)

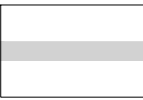
SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E AGRICOLO



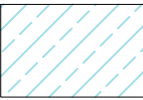
Ambito agricolo



Edifici e strutture per attività extra-agricole



Reticolo idrografico di interesse ecologico



Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - 10 metri



Fascia di rispetto delle testate dei fontanili - 50 metri



Fascia di rispetto fluviale 150 mt



Fascia di rispetto cimiteriale

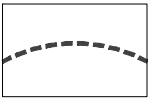
INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE



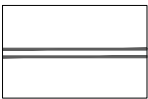
Pozzi per l'acqua potabile



Tutela assoluta dei pozzi per l'acqua potabile 10 mt

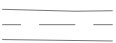


Fascia di rispetto dei pozzi per l'acqua potabile 200 mt



Elettrodotti - Linea aerea

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'



Viabilità esistente



Viabilità di interesse sovralocale di progetto



Viabilità urbana principale di progetto



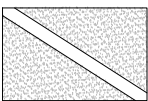
Viabilità urbana principale di progetto
Tracciato da definire



Nodi viabilistici da riqualificare



Declassamento viabilità comunale



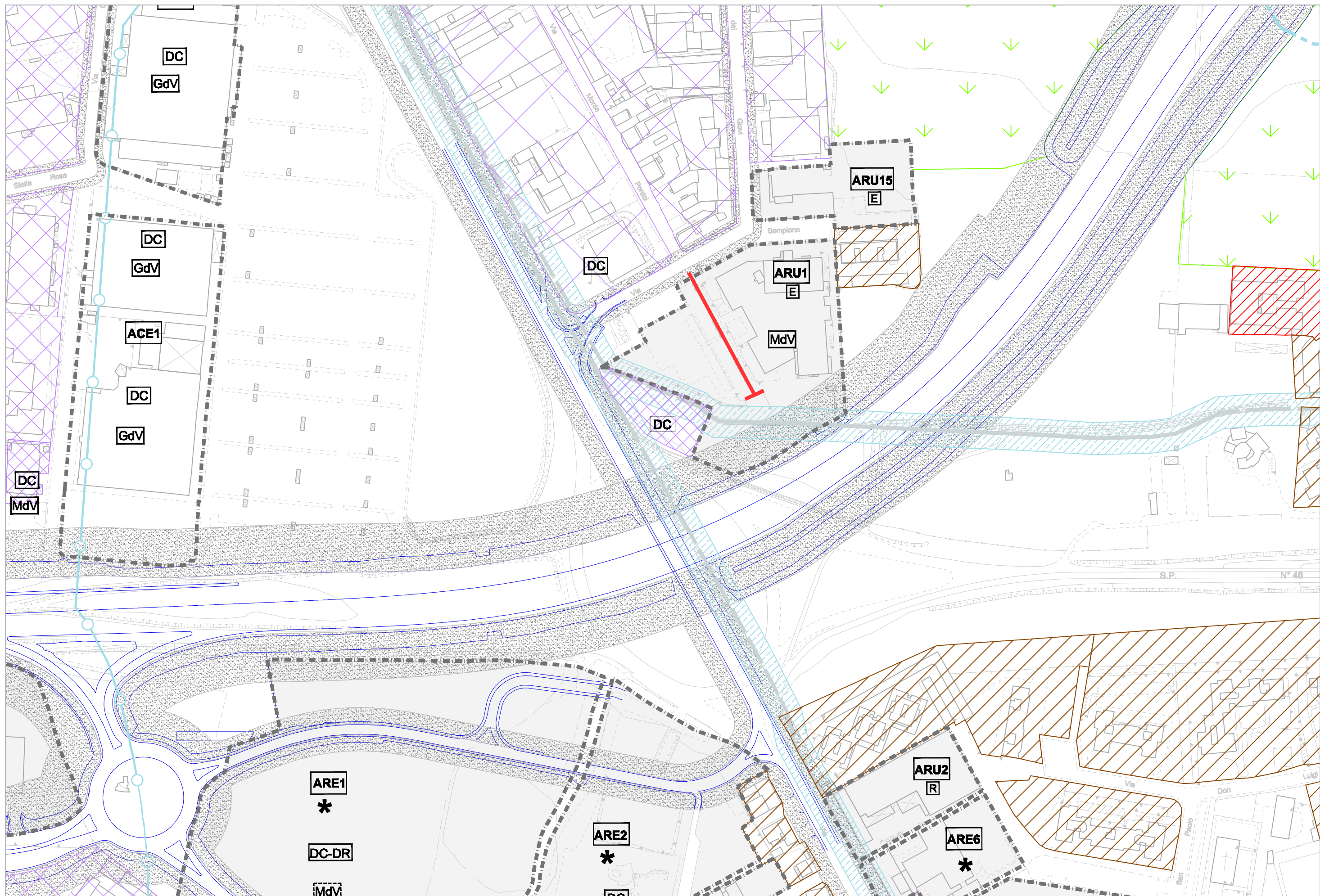
Fasce di rispetto stradale



Impianti e attrezzature per la mobilità



Confine territorio Comunale





COMUNE DI BARANZATE

Città Metropolitana di Milano

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON VARIANTE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 58, comma 2 della L. 133/2008 e s.m.i.

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO N. 5

Delibera di adozione del

n° del

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale

n° del

Pubblicazione BURL serie

n° del

IL SINDACO

Luca Elia

AREA GESTIONE TERRITORIO

Arch. Sonia Pagnacco

Arch. Sabina Giacomello

Data: **23 Novembre 2017**

PR.05

PIANO DELLE REGOLE

L.R. 12/2005, art. 10

ELABORATO N. 2

**SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RINNOVO URBANO E
TRASFORMAZIONE - P.G.T. VIGENTE**












Le schede degli ambiti sono strutturate nel seguente modo:

- stato attuale dell'area: breve descrizione dell'area e localizzazione dell'ambito sull'ortofoto e sull'aerofotogrammetrico;
- descrizione degli obiettivi e finalità di progetto;
- prescrizioni urbanistiche: sono indicati i parametri urbanistici di progetto (dimensione dell'ambito - St, indice di edificabilità territoriale - It, con indicazione dell'indice assegnato ai proprietari, dell'indice di trasferimento e dell'indice di premialità), la superficie complessiva massima realizzabile (slp max), l'altezza massima degli edifici, le destinazioni d'uso ammesse, principali e compatibili;
- le aree di interesse pubblico con la determinazione del fabbisogno massimo e minimo indotto dall'intervento suddiviso per destinazione funzionale, comprensivo dell'utilizzo del premio di incentivazione del 10% e, quindi, considerando la capacità massima consentita dal piano per ciascun ambito, il totale delle aree di interesse pubblico da cedere all'interno e/o all'esterno del perimetro e/o da monetizzare;
- indicazioni e prescrizioni di carattere specifico;
- schema distributivo di massima che rappresenta gli elementi di riferimento cui attenersi per la progettazione urbanistica degli ambiti, prestando particolare attenzione al ruolo ed alla funzione degli spazi pubblici (aree verdi, piste ciclopeditone e parcheggi), unitamente alle infrastrutture primarie.

Si precisa che il calcolo del fabbisogno "massimo" indotto dall'intervento, equivale al fabbisogno teorico relativo alle destinazioni funzionali indicate nella scheda.

Diversamente, in sede di pianificazione attuativa si dovrà procedere a ricalcolare il fabbisogno indotto dall'intervento, nel rispetto delle indicazioni del Piano dei Servizi.

La rappresentazione delle informazioni contenute nello schema distributivo è così articolato:

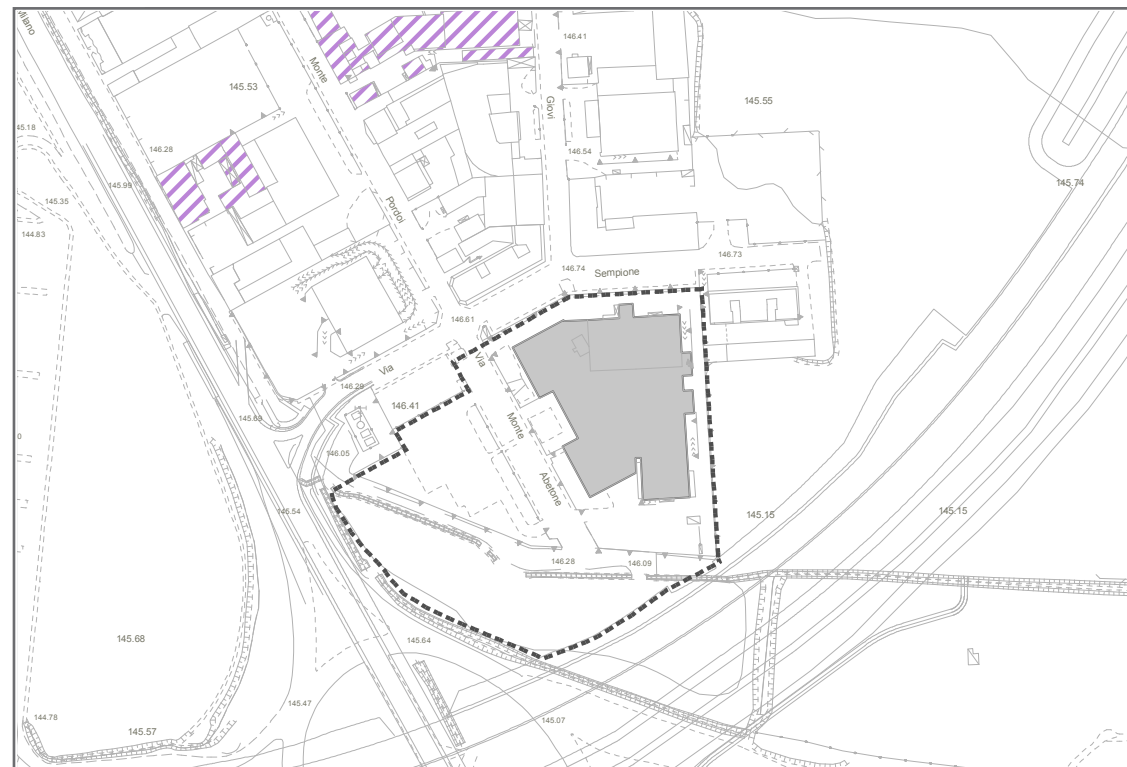
	Perimetro ambito di trasformazione urbanistica
	Area di concentrazione della capacità edificatoria
	Edificio esistente da conservare
	Area di interesse pubblico
	Verde privato
	Filari alberati
	Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali
	Viabilità di progetto
	Viabilità di collegamento
	Riqualificazione e rinnovo del fronte
	Parcheggi
	Parcheggi interrati
	Confine comunale

Il capitolo 4 riporta le perimetrazioni degli ambiti di recupero e riqualificazione urbana, e di trasformazione sulla carta della fattibilità geologica del Piano, rimandando all'Allegato C delle Norme del Piano delle Regole per gli aspetti normativi. Pertanto in sede di attuazione degli interventi, in relazione alla classe di fattibilità, dovranno essere effettuate le opportune verifiche e gli approfondimenti previsti dalle norme.



1.1. Descrizione area di intervento

L'area di intervento si colloca in un luogo caratterizzato da alti livelli di accessibilità ed anche di visibilità: a nord confina con il tessuto edificato a destinazione mista, ad est con le aree libere a destinazione agricola, mentre il lato ovest e sud si affacciano direttamente sul nodo viario SS Varesina/ SP46 Rho-Monza, che verrà riqualificato in occasione della realizzazione della Variante alla SP46 Rho - Monza.



Edifici industriali, artigianali e commerciali



Edifici residenziali e terziari



Edifici dismessi

1.2. Stato di fatto: quantità esistenti

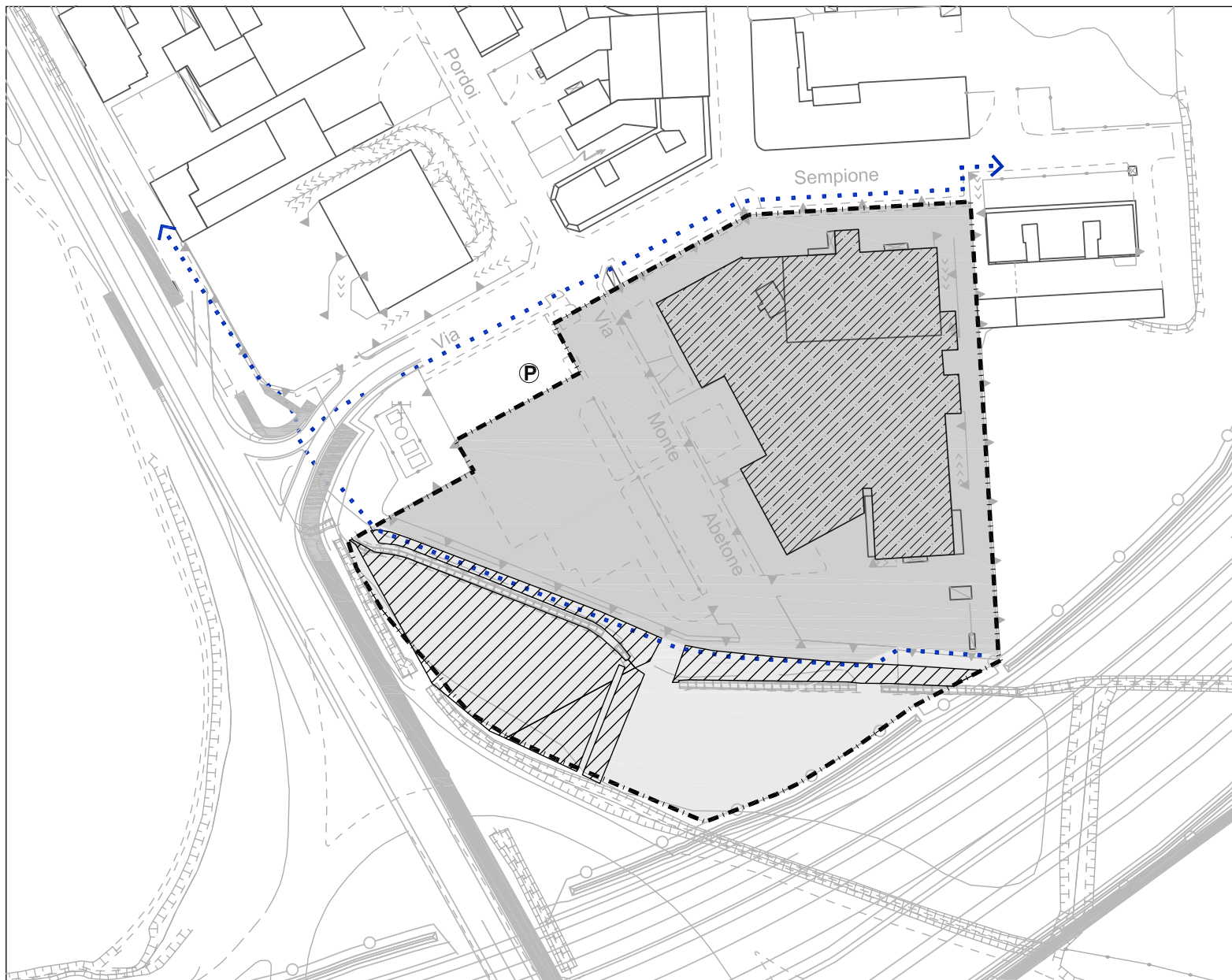
Superficie territoriale: 15.200 mq
 Superficie coperta: 3.752 mq
 Superficie lorda di pavimento: 3.752 mq
 Volume: 28.515 mc

1.3. Destinazione attuale

Commerciale-Espositivo

1.4. Azzonamento di Prg

Zona Db



Area già di proprietà dell'Amministrazione Comunale

2.1. Caratteristiche e obiettivi

Il progetto prevede l'attuazione di un intervento di ampliamento/rinnovo degli edifici esistenti, utilizzando parte delle aree attualmente pubbliche per insediare attività economiche variegate. Obiettivo principale è quello di ridefinire il margine lungo il tracciato della SS Varesina, con la creazione di un'area verde attrezzata con funzione di mitigazione ambientale, attraversata da un itinerario ciclabile, che si integra con le aree destinate a parco urbano lineare, che si svilupperà in direzione est, che derivano dalla definizione del progetto esecutivo del nuovo tracciato della SP46 Rho/Monza.

2.2. Destinazioni ammesse

Destinazioni principali: GF4.2 - GF4.3 - GF5.2

Destinazioni compatibili: GF5.1 - GF5.7 - GF5.9 - GF6.1 - GF7.1

Destinazioni escluse: GF1 - GF2 - GF3 - GF4.1 - GF5.3 - GF5.4 - GF5.5 - GF5.6 - GF5.8 - GF6.2 - GF6.3 - GF6.4 - GF7.2 - GF7.3

2.3. Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	15.200 mq
Slp assegnata	4.000 mq
Slp compensazione	1.200 mq
Slp minima	5.200 mq
Slp incentivazione	
Altezza massima	

2.4. Aree di interesse pubblico

Fabbisogno massimo indotto dall'intervento (Slp minima + Slp incentivazione)	6.220 mq
GF5.2	2.500 mq
GF4.2 - GF4.3 - GF5.1 - GF5.7 - GF5.9	3720 mq
Fabbisogno minimo da garantire prevalentemente all'interno del perimetro	4.604 mq
GF5.2	2.000 mq
GF4.2 - GF4.3 - GF5.1 - GF5.7 - GF5.9	2.604 mq
Aree di interesse pubblico all'interno del perimetro	6.600 mq
Verde	5.400 mq
Parcheggi a raso	1.200 mq
Aree di interesse pubblico da individuare all'interno e/o all'esterno del perimetro e/o da monetizzare	0 mq

2.5. Prescrizioni particolari

- E' consentito l'insediamento di una media struttura di prossimità per la vendita di generi non alimentari.
- La Slp di compensazione indicata nella scheda è in parte generata dalle aree di interesse pubblico indicate all'interno del perimetro per una superficie pari a 4.165 mq (4.165x0,10= 417 mq), in quanto la restante parte, pari a 2.435 mq, è già di proprietà dell'Amministrazione Comunale (atto di cessione n° 162 del 30/01/2013).
- Dovrà essere valorizzato, e integrato con il sistema ambientale circostante, il filare di alberi esistenti a sud dell'area d'intervento.
- Le aree pubbliche e private prospicienti le aree libere dovranno essere adeguatamente sistemate ed attrezzate a verde pubblico e privato, al fine di creare un'integrazione ambientale con il sistema di aree libere previste dal piano, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di intervento e di inserimento paesistico ambientale contenuti nel "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali", allegato al PTCP vigente;
- A carico della proprietà è prevista la sistemazione delle aree cedute, compresa la riqualificazione delle aree lungo via Sempione, che dovranno essere sistemate secondo le indicazioni che verranno fornite dall'Amministrazione Comunale.
- Le aree a verde previste all'interno del perimetro dell'ambito sono parte integrante del più ampio parco urbano Pu6, previsto a nord del tracciato della SP Rho-Monza.



COMUNE DI BARANZATE

Città Metropolitana di Milano

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON VARIANTE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 58, comma 2 della L. 133/2008 e s.m.i.

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO N. 5

Delibera di adozione del

n° del

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale

n° del

Pubblicazione BURL serie

n° del

IL SINDACO

Luca Elia

AREA GESTIONE TERRITORIO

Arch. Sonia Pagnacco

Arch. Sabina Giacomello

Data: **23 Novembre 2017**

PR.05

PIANO DELLE REGOLE

L.R. 12/2005, art. 10

ELABORATO N. 2 C

**SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RINNOVO URBANO E
TRASFORMAZIONE - CONFRONTO**












Le schede degli ambiti sono strutturate nel seguente modo:

- stato attuale dell'area: breve descrizione dell'area e localizzazione dell'ambito sull'ortofoto e sull'aerofotogrammetrico;
- descrizione degli obiettivi e finalità di progetto;
- prescrizioni urbanistiche: sono indicati i parametri urbanistici di progetto (dimensione dell'ambito - St, indice di edificabilità territoriale - It, con indicazione dell'indice assegnato ai proprietari, dell'indice di trasferimento e dell'indice di premialità), la superficie complessiva massima realizzabile (slp max), l'altezza massima degli edifici, le destinazioni d'uso ammesse, principali e compatibili;
- le aree di interesse pubblico con la determinazione del fabbisogno massimo e minimo indotto dall'intervento suddiviso per destinazione funzionale, comprensivo dell'utilizzo del premio di incentivazione del 10% e, quindi, considerando la capacità massima consentita dal piano per ciascun ambito, il totale delle aree di interesse pubblico da cedere all'interno e/o all'esterno del perimetro e/o da monetizzare;
- indicazioni e prescrizioni di carattere specifico;
- schema distributivo di massima che rappresenta gli elementi di riferimento cui attenersi per la progettazione urbanistica degli ambiti, prestando particolare attenzione al ruolo ed alla funzione degli spazi pubblici (aree verdi, piste ciclopeditone e parcheggi), unitamente alle infrastrutture primarie.

Si precisa che il calcolo del fabbisogno "massimo" indotto dall'intervento, equivale al fabbisogno teorico relativo alle destinazioni funzionali indicate nella scheda.

Diversamente, in sede di pianificazione attuativa si dovrà procedere a ricalcolare il fabbisogno indotto dall'intervento, nel rispetto delle indicazioni del Piano dei Servizi.

La rappresentazione delle informazioni contenute nello schema distributivo è così articolato:

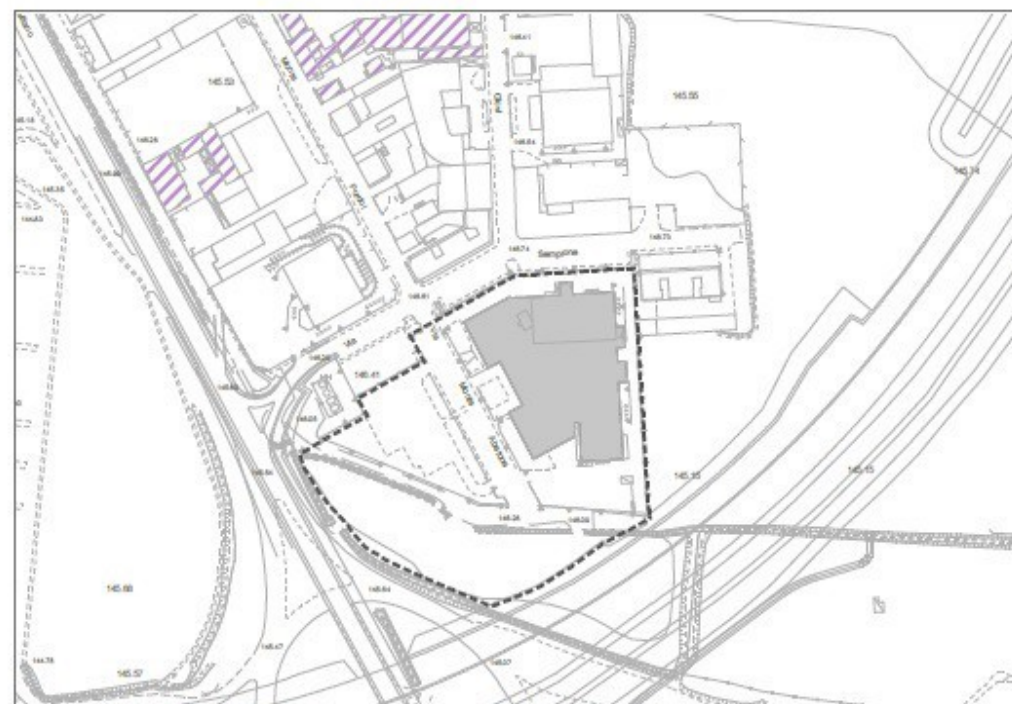
	Perimetro ambito di trasformazione urbanistica
	Area di concentrazione della capacità edificatoria
	Edificio esistente da conservare
	Area di interesse pubblico
	Verde privato
	Filari alberati
	Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali
	Viabilità di progetto
	Viabilità di collegamento
	Riqualificazione e rinnovo del fronte
	Parcheggi
	Parcheggi interrati
	Confine comunale

Il capitolo 4 riporta le perimetrazioni degli ambiti di recupero e riqualificazione urbana, e di trasformazione sulla carta della fattibilità geologica del Piano, rimandando all'Allegato C delle Norme del Piano delle Regole per gli aspetti normativi. Pertanto in sede di attuazione degli interventi, in relazione alla classe di fattibilità, dovranno essere effettuate le opportune verifiche e gli approfondimenti previsti dalle norme.



1.1. Descrizione area di intervento

L'area di intervento si colloca in un luogo caratterizzato da alti livelli di accessibilità ed anche di visibilità: a nord confina con il tessuto edificato a destinazione mista, ad est con le aree libere a destinazione agricola, mentre il lato ovest e sud si affacciano direttamente sul nodo viario SS Varesina/ SP46 Rho-Monza, che verrà riqualificato in occasione della realizzazione della Variante alla SP46 Rho - Monza.



Edifici industriali, artigianali e commerciali

Edifici residenziali e terziari

Edifici dismessi

1.2. Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale: 15.200 mq

Superficie coperta: 3.752 mq

Superficie lorda di pavimento: 3.752 mq

Volume: 28.515 mc

1.3. Destinazione attuale

Commerciale-Espositivo

1.4. Azzonamento di Prg

Zona Db



NUOVO PERIMETRO ARU IN VARIANTE



PERIMETRO ARU PGT VIGENTE

2.1. Caratteristiche e obiettivi

Il progetto prevede l'attuazione di un intervento di ampliamento/rinnovo degli edifici esistenti, utilizzando parte delle aree attualmente pubbliche per insediare attività economiche variegate. Obiettivo principale è quello di ridefinire il margine lungo il tracciato della SS Varesina, con la creazione di un'area verde attrezzata con funzione di mitigazione ambientale, attraversata da un itinerario ciclabile, che si integra con le aree destinate a parco urbano lineare, che si svilupperà in direzione est, che derivano dalla definizione del progetto esecutivo del nuovo tracciato della SP46 Rho/Monza.

2.2. Destinazioni ammesse

Destinazioni principali: GF4.2 - GF4.3 - GF5.2

Destinazioni compatibili: GF5.1 - GF5.7 - GF5.9 - GF6.1 - GF7.1

Destinazioni escluse: GF1 - GF2 - GF3 - GF4.1 - GF5.3 - GF5.4 - GF5.5 - GF5.6 - GF5.8 - GF6.2 - GF6.3 - GF6.4 - GF7.2 - GF7.3

2.3. Parametri urbanistici di progetto

Superficie territoriale	13.073 mq	45.200 mq
Slp assegnata	3.440 mq	4.000 mq
Slp compensazione	1.032 mq	1.200 mq
Slp minima	4.472 mq	5.200 mq
Slp incentivazione		
Altezza massima		

2.4. Aree di interesse pubblico

Fabbisogno massimo indotto dall'intervento (Slp minima + Slp incentivazione)	5.350 mq	6.220 mq
GF5.2	2.600 mq	2.150 mq
GF4.2 - GF4.3 - GF5.1 - GF5.7 - GF5.9	3.720 mq	3.200 mq
Fabbisogno minimo da garantire prevalentemente all'interno del perimetro	3.900 mq	4.604 mq
GF5.2	2.000 mq	1.720 mq
GF4.2 - GF4.3 - GF5.1 - GF5.7 - GF5.9	2.604 mq	2.240 mq
Aree di interesse pubblico all'interno del perimetro	4.433 mq	6.600 mq
Verde	6.400 mq	3.233 mq
Parcheggi a raso	1.200 mq	
Aree di interesse pubblico da individuare all'interno e/o all'esterno del perimetro e/o da monetizzare		0 mq

2.5. Prescrizioni particolari

- E' consentito l'insediamento di una media struttura di prossimità per la vendita di generi non alimentari.
- La Slp di compensazione indicata nella scheda è in parte generata dalle aree di interesse pubblico indicate all'interno del perimetro ~~per una superficie pari a 4.165 mq (4.165x0,10=417 mq), in quanto la restante parte, pari a 2.435 mq, è già di proprietà dell'Amministrazione Comunale (atto di cessione n° 162 del 30/01/2013).~~
- Dovrà essere valorizzato, e integrato con il sistema ambientale circostante, il filare di alberi esistenti a sud dell'area d'intervento.
- Le aree pubbliche e private prospicienti le aree libere dovranno essere adeguatamente sistemate ed attrezzate a verde pubblico e privato, al fine di creare un'integrazione ambientale con il sistema di aree libere previste dal piano, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di intervento e di inserimento paesistico ambientale contenuti nel "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali", allegato al PTCP vigente;
- A carico della proprietà è prevista la sistemazione delle aree cedute, compresa la riqualificazione delle aree lungo via Sempione, che dovranno essere sistemate secondo le indicazioni che verranno fornite dall'Amministrazione Comunale.
- Le aree a verde previste all'interno del perimetro dell'ambito sono parte integrante del più ampio parco urbano Pu8, previsto a nord del tracciato della SP Rho-Monza.



COMUNE DI BARANZATE

Città Metropolitana di Milano

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON VARIANTE URBANISTICA

ai sensi dell'art. 58, comma 2 della L. 133/2008 e s.m.i.

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO N. 5

Delibera di adozione del

n° del

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale

n° del

Pubblicazione BURL serie

n° del

IL SINDACO

Luca Elia

AREA GESTIONE TERRITORIO

Arch. Sonia Pagnacco

Arch. Sabina Giacomello

Data: **23 Novembre 2017**

PR.05

PIANO DELLE REGOLE

L.R. 12/2005, art. 10

ELABORATO N. 2 V

**SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RINNOVO URBANO E
TRASFORMAZIONE - VARIANTE**












Le schede degli ambiti sono strutturate nel seguente modo:

- stato attuale dell'area: breve descrizione dell'area e localizzazione dell'ambito sull'ortofoto e sull'aerofotogrammetrico;
- descrizione degli obiettivi e finalità di progetto;
- prescrizioni urbanistiche: sono indicati i parametri urbanistici di progetto (dimensione dell'ambito - St, indice di edificabilità territoriale - It, con indicazione dell'indice assegnato ai proprietari, dell'indice di trasferimento e dell'indice di premialità), la superficie complessiva massima realizzabile (slp max), l'altezza massima degli edifici, le destinazioni d'uso ammesse, principali e compatibili;
- le aree di interesse pubblico con la determinazione del fabbisogno massimo e minimo indotto dall'intervento suddiviso per destinazione funzionale, comprensivo dell'utilizzo del premio di incentivazione del 10% e, quindi, considerando la capacità massima consentita dal piano per ciascun ambito, il totale delle aree di interesse pubblico da cedere all'interno e/o all'esterno del perimetro e/o da monetizzare;
- indicazioni e prescrizioni di carattere specifico;
- schema distributivo di massima che rappresenta gli elementi di riferimento cui attenersi per la progettazione urbanistica degli ambiti, prestando particolare attenzione al ruolo ed alla funzione degli spazi pubblici (aree verdi, piste ciclopeditone e parcheggi), unitamente alle infrastrutture primarie.

Si precisa che il calcolo del fabbisogno "massimo" indotto dall'intervento, equivale al fabbisogno teorico relativo alle destinazioni funzionali indicate nella scheda.

Diversamente, in sede di pianificazione attuativa si dovrà procedere a ricalcolare il fabbisogno indotto dall'intervento, nel rispetto delle indicazioni del Piano dei Servizi.

La rappresentazione delle informazioni contenute nello schema distributivo è così articolato:

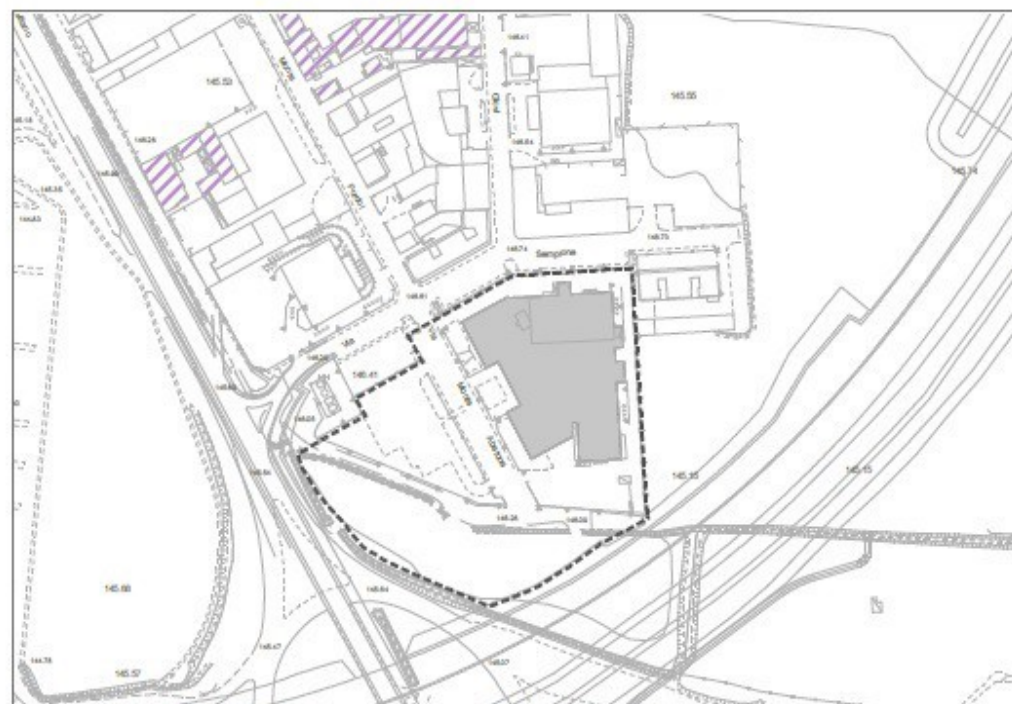
	Perimetro ambito di trasformazione urbanistica
	Area di concentrazione della capacità edificatoria
	Edificio esistente da conservare
	Area di interesse pubblico
	Verde privato
	Filari alberati
	Percorsi e collegamenti ciclo-pedonali
	Viabilità di progetto
	Viabilità di collegamento
	Riqualificazione e rinnovo del fronte
	Parcheggi
	Parcheggi interrati
	Confine comunale

Il capitolo 4 riporta le perimetrazioni degli ambiti di recupero e riqualificazione urbana, e di trasformazione sulla carta della fattibilità geologica del Piano, rimandando all'Allegato C delle Norme del Piano delle Regole per gli aspetti normativi. Pertanto in sede di attuazione degli interventi, in relazione alla classe di fattibilità, dovranno essere effettuate le opportune verifiche e gli approfondimenti previsti dalle norme.



1.1. Descrizione area di intervento

L'area di intervento si colloca in un luogo caratterizzato da alti livelli di accessibilità ed anche di visibilità: a nord confina con il tessuto edificato a destinazione mista, ad est con le aree libere a destinazione agricola, mentre il lato ovest e sud si affacciano direttamente sul nodo viario SS Varesina/ SP46 Rho-Monza, che verrà riqualificato in occasione della realizzazione della Variante alla SP46 Rho - Monza.



Edifici industriali, artigianali e commerciali

Edifici residenziali e terziari

Edifici dismessi

1.2. Stato di fatto: quantità esistenti

Superficie territoriale: 15.200 mq

Superficie coperta: 3.752 mq

Superficie lorda di pavimento: 3.752 mq

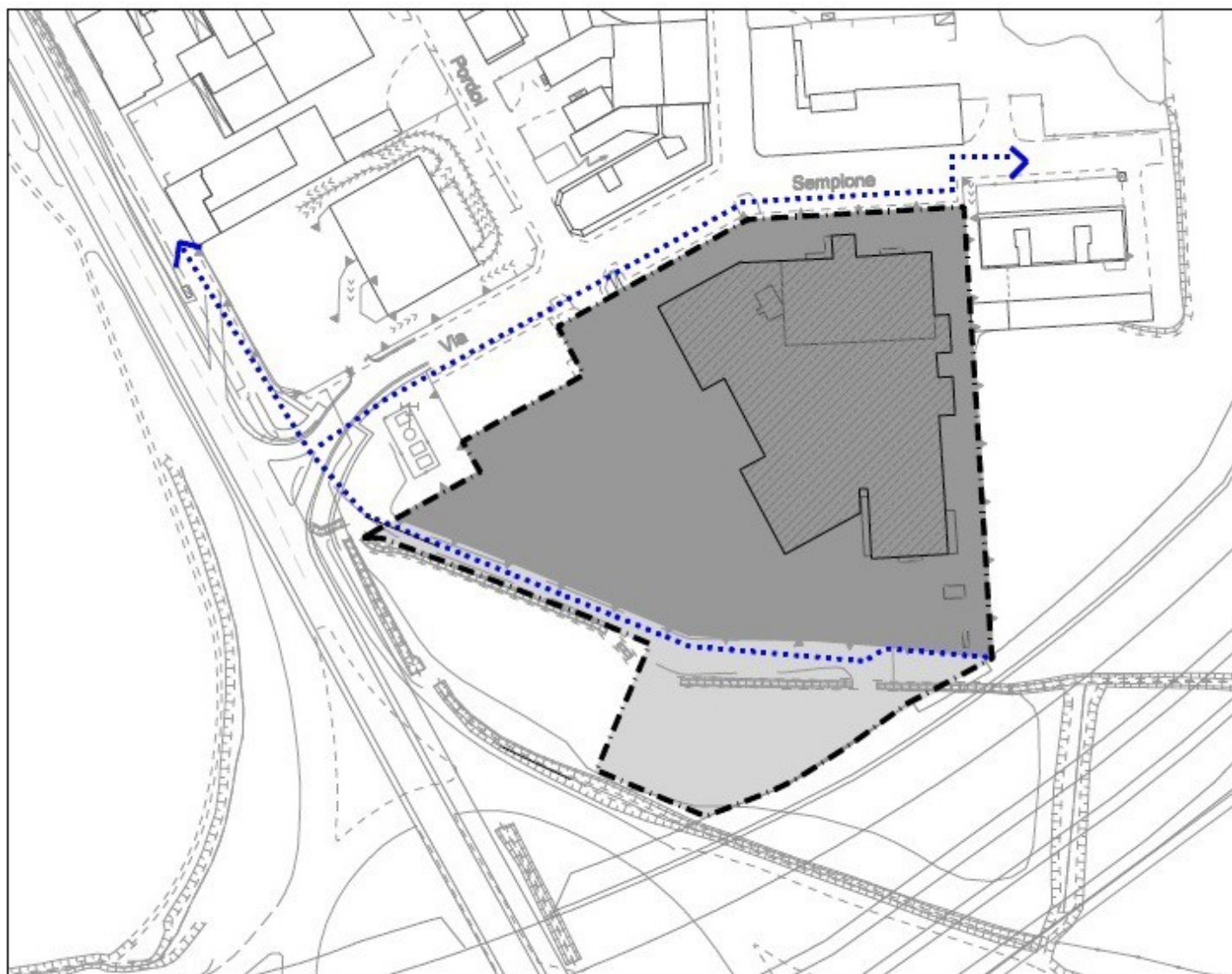
Volume: 28.515 mc

1.3. Destinazione attuale

Commerciale-Espositivo

1.4. Azzonamento di Prg

Zona Db



2.1. Caratteristiche e obiettivi

Il progetto prevede l'attuazione di un intervento di ampliamento/rinnovo degli edifici esistenti, utilizzando parte delle aree attualmente pubbliche per insediare attività economiche variegate. Obiettivo principale è quello di ridefinire il margine lungo il tracciato della SS Varesina, con la creazione di un'area verde attrezzata con funzione di mitigazione ambientale, attraversata da un itinerario ciclabile, che si integra con le aree destinate a parco urbano lineare, che si svilupperà in direzione est, che derivano dalla definizione del progetto esecutivo del nuovo tracciato della SP46 Rho/Monza.

2.2. Destinazioni ammesse	
<u>Destinazioni principali:</u>	GF4.2 - GF4.3 - GF5.2
<u>Destinazioni compatibili:</u>	GF5.1 - GF5.7 - GF5.9 - GF6.1 - GF7.1
<u>Destinazioni escluse:</u>	GF1 - GF2 - GF3 - GF4.1 - GF5.3 - GF5.4 - GF5.5 - GF5.6 - GF5.8 - GF6.2 - GF6.3 - GF6.4 - GF7.2 - GF7.3

2.3. Parametri urbanistici di progetto	
Superficie territoriale	13.073 mq
Slp assegnata	3.440 mq
Slp compensazione	1.032 mq
Slp minima	4.472 mq
Slp incentivazione	
Altezza massima	

2.4. Aree di interesse pubblico	
Fabbisogno massimo indotto dall'intervento (Slp minima + Slp incentivazione)	5.350 mq
GF5.2	2.150 mq
GF4.2 - GF4.3 - GF5.1 - GF5.7 - GF5.9	3.200 mq
Fabbisogno minimo da garantire prevalentemente all'interno del perimetro	3.980 mq
GF5.2	1.720 mq
GF4.2 - GF4.3 - GF5.1 - GF5.7 - GF5.9	2.240 mq
Aree di interesse pubblico all'interno del perimetro	4.433 mq
Verde	3.233 mq
Parcheggi a raso	1.200 mq
Aree di interesse pubblico da individuare all'interno e/o all'esterno del perimetro e/o da monetizzare	0 mq

2.5. Prescrizioni particolari
<ul style="list-style-type: none"> • E' consentito l'insediamento di una media struttura di prossimità per la vendita di generi non alimentari. • La Slp di compensazione indicata nella scheda è in parte generata dalle aree di interesse pubblico indicate all'interno del perimetro per una superficie. • Dovrà essere valorizzato, e integrato con il sistema ambientale circostante, il filare di alberi esistenti a sud dell'area d'intervento. • Le aree pubbliche e private prospicienti le aree libere dovranno essere adeguatamente sistemate ed attrezzate a verde pubblico e privato, al fine di creare un'integrazione ambientale con il sistema di aree libere previste dal piano, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri di intervento e di inserimento paesistico ambientale contenuti nel "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali", allegato al PTCP vigente; • A carico della proprietà è prevista la sistemazione delle aree cedute, compresa la riqualificazione delle aree lungo via Sempione, che dovranno essere sistemate secondo le indicazioni che verranno fornite dall'Amministrazione Comunale. • Le aree a verde previste all'interno del perimetro dell'ambito sono parte integrante del più ampio parco urbano Pu6, previsto a nord del tracciato della SP Rho-Monza.



COMUNE DI BARANZATE

Città Metropolitana di Milano

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON VARIANTE
URBANISTICA
ai sensi dell'art. 58, comma 2 della L. 133/2008 e s.m.i.

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO N. 5

Delibera di adozione del.....
n° del

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale
n° del

Pubblicazione sul BURL serie
n°del

IL SINDACO
Luca Elia

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

Arch. Sonia Pagnacco
Arch. Sabina Giacomello

Data: 23 Novembre 2017

PR.03

PIANO DELLE REGOLE L.R. 12/2005, art. 10

Norme di Attuazione - Elaborato n. 3

- $I_{fi} = 0,08 \text{ mq/mq}$, nel caso di interventi rivolti al risparmio energetico e alla promozione dell'architettura bioclimatica, secondo quanto previsto dal Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale;
- $R_c = 50$ per cento;
- $R_p = 20$ per cento;
- $H = H_e$. Nel caso di interventi di sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non dovrà essere superiore a 21,00 mt. Nel caso di piano attuativo l'altezza massima degli edifici in progetto potrà essere definita all'interno del piano stesso;
- De (ml). Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di metri 10, con proiezione al suolo rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree di nuovo impianto, residenziale o produttivo, la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a metri 10. Nel nucleo di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- Dc (ml). Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'altezza della costruzione stessa, con un minimo di metri 5.
E' consentita la costruzione di un edificio a distanza inferiore di 5 metri dal confine secondo le indicazioni contenute nell'art. 78 del Regolamento Edilizio Comunale, ed è consentita la costruzione a confine nei casi previsti dall'art. 80 del Regolamento Edilizio Comunale.
Le parti interraste delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile. Per parti interraste delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a metri 1.
Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini;
- Ds (ml). Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:
 - a) metri 5, per strade di larghezza inferiore a metri 7 (Strade E e F, secondo la classificazione del Codice della Strada);
 - b) metri 7,5, per strade di larghezza da metri 7 a 15;
 - c) metri 10, per strade di larghezza superiore a metri 15.La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui

- $I_{fi} = 0,08 \text{ mq/mq}$, nel caso di interventi rivolti al risparmio energetico e alla promozione dell'architettura bioclimatica, secondo quanto previsto dal Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale;
- $R_c = 50$ per cento;
- $R_p = 20$ per cento;
- $H = H_e$. Nel caso di interventi di sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non dovrà essere superiore a 21,00 mt. Nel caso di piano attuativo l'altezza massima degli edifici in progetto potrà essere definita all'interno del piano stesso;
- **De (ml)**. Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di metri 10, con proiezione al suolo rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute). Laddove si tratti di aree di nuovo impianto, residenziale o produttivo, la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a metri 10. Nel nucleo di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- **Dc (ml)**. Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica pari a $\frac{1}{2}$ (un mezzo) dell'altezza della costruzione stessa, con un minimo di metri 5.
E' consentita la costruzione di un edificio a distanza inferiore di 5 metri dal confine secondo le indicazioni contenute nell'art. 78 del Regolamento Edilizio Comunale, ed è consentita la costruzione a confine nei casi previsti dall'art. 80 del Regolamento Edilizio Comunale.
Le parti interraste delle costruzioni possono essere realizzate -in tutte le zone- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile. Per parti interraste delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota zero allo stato naturale, ad una quota inferiore o uguale a metri 1.
Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini;
- **Ds (ml)**. Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:
 - a) metri 5, per strade di larghezza inferiore a metri 7 (Strade E e F, secondo la classificazione del Codice della Strada);
 - b) metri 7,5, per strade di larghezza da metri 7 a 15;
 - c) metri 10, per strade di larghezza superiore a metri 15.La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui

sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano delle Regole o da altro strumento che la definisce.

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti e nei Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale o produttiva, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a metri 5; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato - sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai metri 5, la nuova costruzione dovrà rispettare, allineandosi all'esistente, detta diversa distanza.

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento, oltre a quelle del Regolamento Edilizio Comunale prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade;

- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività terziarie e commerciali descritte ai gruppi GF4 e GF5, con le specificazioni ivi contenute.
2. Le attività commerciali descritte ai gruppi GF5.2, GF5.3, GF5.4, GF5.5 e GF5.6 sono ammissibili solo negli ambiti individuati nelle tavole di piano con la rispettiva sigla.
3. In particolare si intendono ricomprese nella destinazione terziaria e commerciale, in quanto pertinenza della stessa:
 - residenza per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 120 mq di superficie lorda di pavimento per ciascuna unità produttiva di almeno 500 mq di superficie lorda di pavimento; per unità terziarie e commerciali di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali.Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
 - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.1 e GF6.3;
 - i servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale descritte al gruppo GF7.
5. Sono escluse dall'ambito delle attività economiche consolidate (DT, DR e DC), le seguenti destinazioni:
 - la residenza descritta al gruppo GF1;
 - le attività agricole descritte al gruppo GF2;
 - le attività produttive descritte al gruppo GF3;
 - le attività non appartenenti al terziario descritte ai gruppi GF6.2 e GF6.4.

6. Per interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso, dovrà essere predisposta apposita verifica del fabbisogno indotto di aree di interesse pubblico e delle modalità di soddisfacimento di tale fabbisogno, secondo quanto previsto dalle norme del Piano dei Servizi.

e. Prescrizioni particolari

1. Le strutture commerciali esistenti, classificate come "Grandi strutture di vendita", collocate all'incrocio tra la SP Rho-Monza e il tracciato storico della SSVaresina, sono individuate come ambito di riqualificazione e rinnovo delle attività commerciali, interessato da inter-

venti di progettazione unitaria, secondo quanto previsto dalle presenti norme. Pertanto, a fronte della presentazione di un progetto unitario orientato al raggiungimento di obiettivi di miglioramento della qualità urbanistica, ambientale-paesaggistica, insediativa e di utilizzo degli spazi interni ed esterni, l'Amministrazione Comunale potrà riconoscere un incentivo della capacità edificatoria, pari ad un massimo del 15% dell' If, ed avente medesima destinazione funzionale. L'attuazione dell'intervento avverrà mediante piano urbanistico attuativo e/o programma integrato di intervento, secondo le indicazioni e le modalità previste dai comma b) e c) dell'art. 24 delle presenti norme.

2. La qualità architettonica degli edifici e delle recinzioni, in particolare lungo la viabilità o a contatto con zone residenziali o aree per servizi, dovrà rappresentare l'importanza e la compatibilità paesistica delle sedi produttive nel contesto della città.
3. La piantumazione e le aree verdi connesse dovranno essere poste preferibilmente verso i confini della proprietà, eventuali destinazioni residenziali limitrofe, verso strada e spazi pubblici. I parcheggi di superficie dovranno essere piantumati.
4. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 80 mq di superficie libera.
5. In caso di dismissione potranno essere predisposte varianti parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali definite dal Documento di Piano.
6. Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Capo 3. Città consolidata. Ambiti di riassetto urbano per insediamenti integrati

Art. 23. (Ambito di riqualificazione e riassetto urbano – “ARU”)

a. Definizione e principi

1. Gli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano interessano parti significative e strategiche del territorio comunale, si propongono di avviare progetti complessi di riqualificazione, rinnovo e recupero tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, mediante interventi finalizzati all'incremento della qualità e vivibilità urbana, del livello dei servizi, oltre ad avviare un rinnovo funzionale delle attività presenti sul territorio.
2. Per gli ambiti di riqualificazione sono determinati:
 - le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi minimi e massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto e le dotazioni infrastrutturali e di servizi che costituiscono necessario corredo urbanizzativo dell'intervento;
 - i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.
3. L'elaborato Pr.04.1 individua i seguenti ambiti di riqualificazione e riassetto urbano:
ARU1 – via Abetone;
ARU2 – SSVaresina – via San Paolo;

-
- ARU3 – SSVaresina – via Erba;
ARU4 – via F.Filzi;
ARU5 – piazza Borsellino;
ARU6 – SSVaresina - via Filzi – via Merano;
ARU7 – via 1° Maggio – via Mercantesse;
ARU8 – via Merano – via Postumia;
ARU9 – via Fiume;
ARU10 – via Manzoni;
ARU11 – SP46 Rho-Monza (ex-Motom);
ARU12 – via Monte Aprica;
ARU13 – via Monte Cassino – via Monte Spluga;
ARU14 – via Monte Amiata;
ARU15 – via dei Giovi-;
ARU16 – via Zambeletti;
ARU17 – via Milano – via Bissone;
ARU18 – via Aquileja;
ARU19 – via Monte Cassino
4. L'elaborato Pr.04.1 individua i seguenti ambiti di riqualificazione e riassetto urbano a pianificazione definita e/o in fase di definizione:
ARE1 – ex Piano di Lottizzazione Dg1/1
ARE2 – ex Piano di Lottizzazione Dg1/2
ARE3 – area SS Varesina (ex Lotto 4 Dg2)
ARE4 – area ex-Leon Beaux
ARE5 – area ex-Montipo Traiding
ARE6 – area Imm. Didone.
5. Per gli ambiti di cui al comma 4), sono validi nei parametri urbanistici ed edilizi, nei contenuti quantitativi e qualitativi le convenzioni vigenti e le proposte preliminari presentate dai soggetti proponenti all'Amministrazione Comunale, così come riassunto nell'Allegato D alle presenti norme.
6. In assenza di piano attuativo è prevista la conferma e il mantenimento delle attività economiche esistenti, anche a seguito di trasferimento della proprietà e/o dell'attività ad altri soggetti e la possibilità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamenti igienico-sanitario, tecnologico ed impiantistico, e di usufruire della possibilità una-tantum dell'incremento della Slp fino ad un massimo del 10% di quella esistente.

b. Modalità di intervento

1. Il Piano di Governo del Territorio individua ambiti di riqualificazione e di riassetto urbano unitari e la loro attuazione può avvenire secondo le seguenti modalità:
- in modo complessivo, mediante unico studio unitario e/o piano attuativo, che individua uno o più comparti edificatori di attuazione;
 - in modo parziale, mediante piano attuativo esteso al singolo comparto individuato dal piano;
 - in modo parziale, mediante l'individuazione di comparti edificatori su iniziativa dell'Amministrazione Comunale e successiva attuazione mediante piano attuativo.

2. L'attuazione di ogni singolo comparto edificatorio dovrà dimostrare il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione e riassetto urbanistico del territorio indicati dal piano ed esplicitati nell'elaborato PR.05 – Schede degli ambiti di riqualificazione e rinnovo urbano e di trasformazione, con particolare attenzione alla distribuzione e localizzazione delle aree e dei servizi pubblici e di efficacia del sistema delle connessioni viarie e ciclopedonali, oltre a dimostrare la piena autonomia funzionale del comparto.
3. Gli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano sono classificati, ai fini delle presenti norme, come ambiti sottoposti a progettazione unitaria, come definita dall'Elaborato PGT. 02 – Definizioni comuni del PGT, Titolo primo.
4. Le previsioni trovano attuazione mediante pianificazione attuativa e, in modo particolare, mediante programmi integrati di intervento, ai sensi della normativa regionale vigente.
5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
6. E' consentito, quando ammesso dalla relativa convenzione, apportare varianti ai piani attuativi approvati nel rispetto delle indicazioni contenute nella normativa vigente.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Negli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano la capacità edificatoria complessiva è determinata per ogni singolo ambito dall'elaborato Pr.05.
2. Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria di cui sopra, gli edifici esistenti dei quali gli strumenti attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso ammesse dall'Elaborato Pr.05.
3. In applicazione del principio di compensazione urbanistica, ogni singolo ambito di riqualificazione e riassetto urbano è dotato di un'apposita Slp minima, come definita dall'Elaborato PGT. 02 – Definizioni comuni del PGT. La capacità edificatoria complessiva è composta anche dall'edificabilità attribuita alle aree che sono destinate dal Piano dei Servizi ad interventi pubblici, di interesse pubblico o generale, che vengono cedute senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, esterne e/o interne agli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano.
4. In applicazione del principio di incentivazione urbanistica, la capacità edificatoria di cui al terzo comma può essere incrementata fino ad un massimo del 10 per cento della capacità minima assegnata all'ambito di riqualificazione e riassetto urbano, nel caso di impiego di energie rinnovabili e di interventi orientati alla sostenibilità ambientale e rivolti al risparmio energetico, alla promozione dell'architettura bioclimatica, in grado di raggiungere standard qualitativi come fissati dal Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale.
5. L'incremento di capacità edificatoria non può determinare, per i singoli ambiti di intervento, densità territoriali superiori ai limiti massimi stabiliti dalle singole schede degli ambiti di riqualificazione e riassetto urbano.
6. L'elaborato Pr.05, per ogni ambito di riqualificazione e riassetto urbano, riguarda i seguenti aspetti:
 - stato di fatto con la descrizione dell'area di intervento, le quantità attuali indicative (St, Sc, Slp e V), la destinazione d'uso attuale;
 - elementi di progetto quali le caratteristiche e gli obiettivi dell'intervento, i parametri urbanistici vincolanti (Superficie territoriale - St, che dovrà essere dimostrata con appositi

- rilievi, Superficie lorda di pavimento - Slp di progetto composta da Slp min, Slp di compensazione, Slp di incentivazione e Altezza - H), le destinazioni d'uso ammesse (destinazioni principali e destinazioni compatibili), il fabbisogno di aree di interesse pubblico, la quantità dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico individuate all'interno del perimetro dell'ambito e l'eventuale quota parte da cedere all'esterno e/o da monetizzare, le prescrizioni particolari;
- indirizzi preliminari vincolanti per la progettazione: perimetrazione dell'ambito, infrastrutture di viabilità, i percorsi ciclabili e pedonali, le alberature;
 - indirizzi preliminari indicativi per la progettazione: le aree di concentrazione fondiaria, le aree per servizi pubblici, gli spazi pubblici e per la socialità.
7. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dall'Elaborato Pr.05, le proposte di piani attuativi e programmi integrati di intervento potranno promuovere, all'interno dei singoli ambiti, una localizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo per l'interesse pubblico.

d. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili sono indicate nell'Elaborato Pr.05.
2. Si intendono non ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda di ogni singolo ambito di riqualificazione e riassetto urbano, ad esclusione delle destinazioni appartenenti ai gruppi funzionali GF3.1 e GF3.2, consentite fino all'approvazione del piano urbanistico attuativo.

e. Prescrizioni particolari

1. Per le attività economiche operative e funzionanti alla data di adozione del piano, l'avvio del processo di riqualificazione e riassetto urbano previsto dal piano, potrà avvenire solo ed esclusivamente con la garanzia del mantenimento dei livelli occupazionali esistenti, da definire e dettagliare adeguatamente in sede di presentazione del piano urbanistico attuativo. In ogni caso, a fronte di argomentate e motivate proposte, l'Amministrazione Comunale si riserva di esaminare e valutare eventuali soluzioni alternative.
2. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso assentite, al fine di preservare il livello occupazionale delle aziende produttive insediate alla data di adozione del PGT, con esclusione delle sole industrie insalubri di 1ª classe.
3. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.
4. La realizzazione di parcheggi interrati non dovrà interessare le aree verdi, se non a seguito di motivate proposte alternative, atte a dimostrare l'impossibilità del rispetto della suddetta prescrizione.
5. I corselli di accesso alle autorimesse interrate dovranno essere in prevalenza contenuti all'interno della sagoma di sviluppo dei soprastanti edifici.
6. La superficie libera dei lotti, non occupata da edificazioni sopra o sottosuolo, sarà sistemata a verde o pavimentata; le pavimentazioni non potranno occupare più del 20 per cento della

- superficie libera da edificazioni sopra e sotto suolo. La sistemazione a verde dovrà prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.
7. In sede di predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere elaborati studi ed approfondimenti relativi alla valutazione previsionale di impatto acustico, alla valutazione dei campi elettromagnetici e dell'inquinamento luminoso, nonché di valutazione del traffico indotto dall'attuazione dell'intervento.
 8. Per quanto riguarda la componente "acque", in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi si suggerisce di prestare particolare attenzione ai corpi idrici esistenti, tenendo conto degli aspetti legati alla potenziale inedificabilità delle fasce di rispetto del reticolo, alle attività autorizzate/autorizzabili e al tema della polizia idraulica, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
 9. Per quanto riguarda gli ambiti ARE1, ARU10, ARU11, ARU14, ARU17, ARU19 e ARU20 in sede di elaborazione degli strumenti attuativi dovranno essere verificate eventuali interferenze con le aree di rischio alluvioni, come individuate nella tavole dei vincoli del PGT (Tavola Pr04.4), valutando motivatamente la compatibilità degli interventi e delle destinazioni urbanistiche in progetto.
 10. Per quanto riguarda gli ambiti posti nelle vicinanze di industrie a rischio di incidente rilevante, in sede di pianificazione attuativa dovranno essere approfondite e verificate, con gli opportuni adempimenti di legge, l'analisi del rischio e le eventuali ricadute esterne.

Art. 24. (Ambito di rinnovo urbano per la creazione di poli tecnologici – "ART")

a. Definizioni e principi

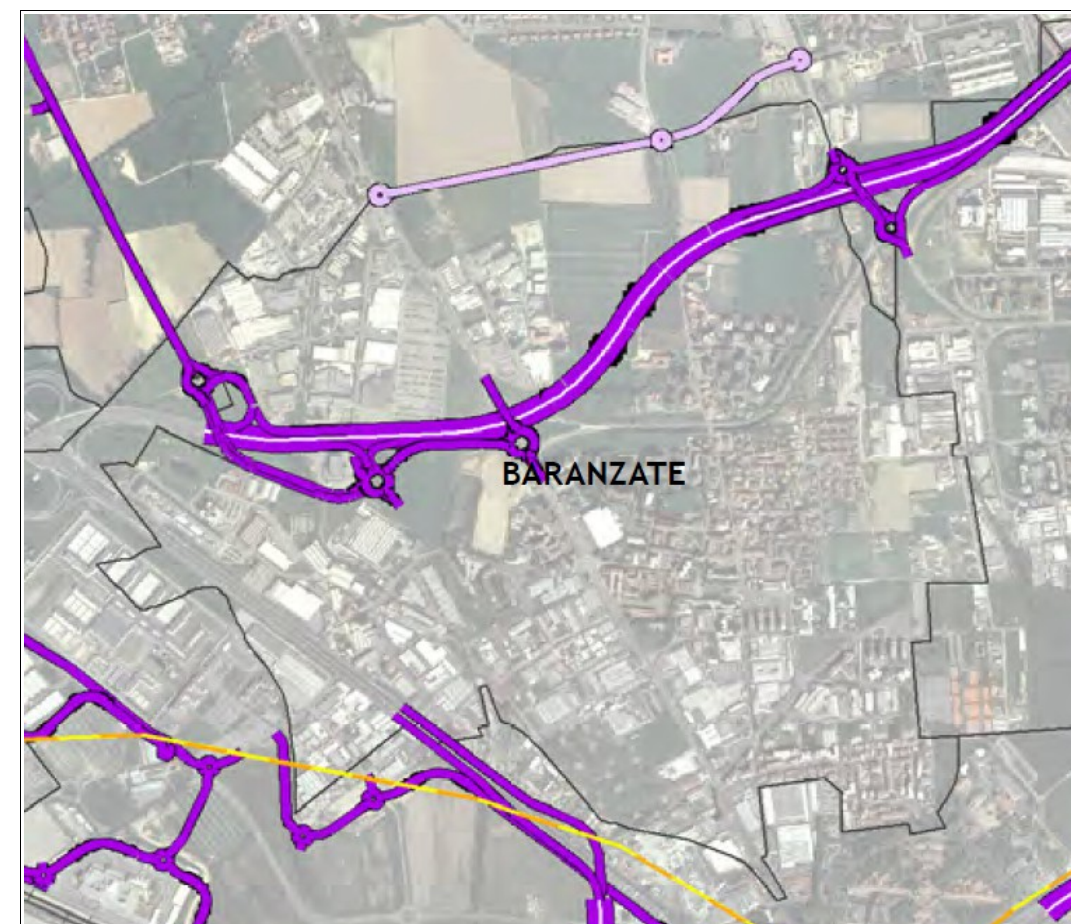
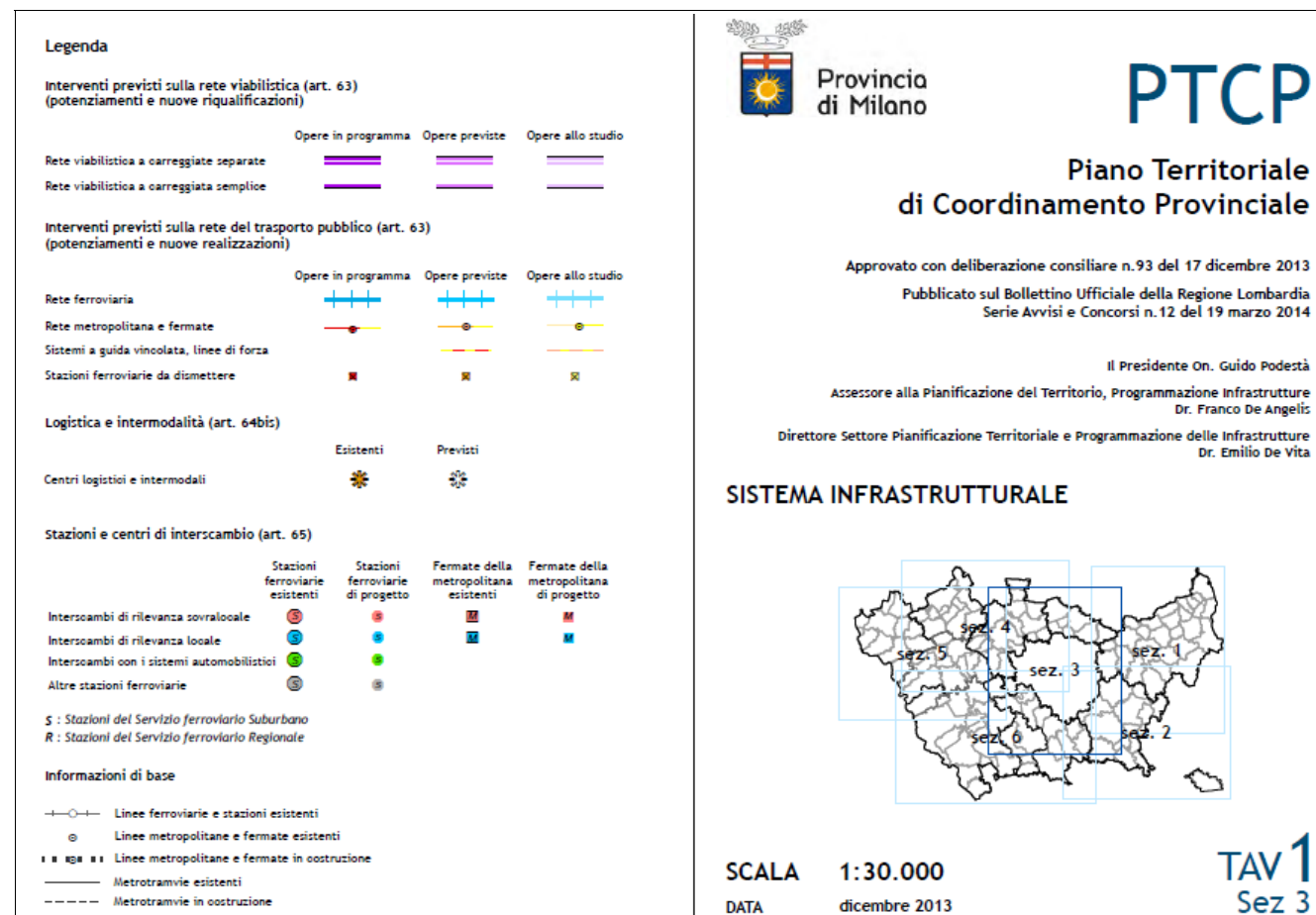
1. Al fine di avviare un rinnovo funzionale delle attività presenti sul territorio, con una sostituzione totale o parziale delle attività esistenti, sono individuati ambiti di riorganizzazione e rinnovo del tessuto edilizio finalizzati alla creazione di uno o più poli tecnologici con la presenza di attività terziarie-direzionali, laboratori, ricerca e servizi, ricettive-alberghiere, integrate e coerenti con le funzioni e le attività di livello sovra comunale esistenti (Polo fieristico e Città della Salute - Ospedale Sacco).
2. Al fine di raggiungere questo obiettivo, sono stati individuati due ambiti nella parte ovest del territorio di Baranzate ed uno nella parte est, che per dimensioni, localizzazione e dotazione infrastrutturale, presentano i requisiti necessari e dovranno essere sottoposti a pianificazione attuativa, secondo quanto previsto dalle presenti norme.

b. Modalità di intervento

1. Gli ambiti di rinnovo urbano per la creazione di poli tecnologici sono classificati, ai fini delle presenti norme, come ambiti sottoposti a progettazione unitaria e/o a progettazione per comparti edificatori da individuare su proposta della proprietà, oppure su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, aventi dimensioni tali da essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità definite dal piano per l'ambito ART, che dovranno essere adeguatamente dimostrate in sede di proposta preliminare. L'individuazione e il riconoscimento del comparto edificatorio consentirà la successiva presentazione di piano attuativo e/o di permesso di costruire convenzionato, secondo le modalità previste dalla normativa di piano.

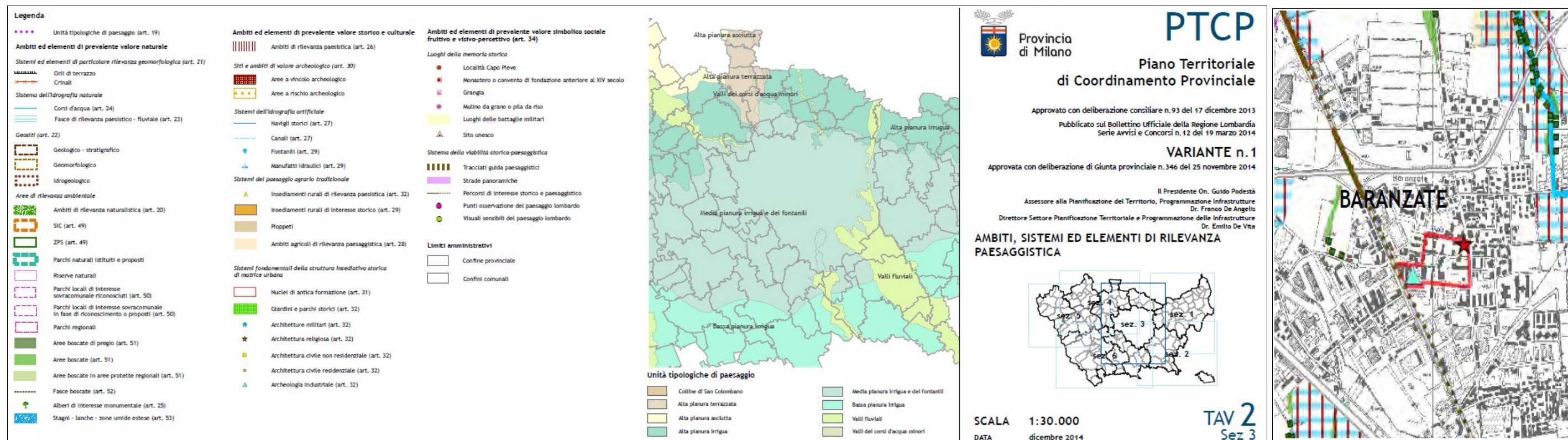
ESTRATTO DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

TAVOLA H.1 INFRASTRUTTURE



ESTRATTO DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

TAVOLA H.2 PAESAGGIO



I. Ortofoto

I.1 Ortofoto del Lotto 1: Compendio di terreni in Via Milano angolo Via Sempione



I.2 Ortofoto del Lotto 2: Compendio di terreni in Via Stella Rosa



P.IVA: 046690509676- Via Conciliazione 19 -20021 Baranzate (MI) www.comune.baranzate.mi.it

L. Estratto legislazione di riferimento

Articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 122, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e modificato dall'articolo 27 del decreto legge 6 Dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, *redigendo apposito elenco*, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il *piano delle alienazioni e valorizzazioni* immobiliari allegato al bilancio di previsione.
2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del *piano delle alienazioni e valorizzazioni* costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. *La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.*
3. *Gli elenchi di cui al comma 1*, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.
5. Contro l'iscrizione del bene *negli elenchi di cui al comma 1*, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.
6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi *negli elenchi di cui al comma 1*. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.
7. I soggetti *di cui al comma 1* possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.
8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti *negli elenchi di cui al comma 1* possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.
9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi *negli elenchi di cui al comma 1*, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio

Art. 95-bis. (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari)
(articolo introdotto dall'art. 21 della Legge regionale n. 7 del 2012)

1. Il presente articolo, in attuazione dell'articolo 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni,

dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, disciplina i profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei comuni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

2. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

3. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.

4. Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

M. PERIZIA AGENZIA DEL TERRITORIO LOTTO 2

Lotto 2: Compendio di terreni in Via Stella Rosa



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di Milano
Settore Servizi Tecnici

Prot. U.T.C. n.	Del 22/30/10/2008
Visto Responsabile	
Assegnatario	Cremonesi
Termini	Cremonesi e c.c.

Prot. 34758/08

4 DIC. 2008

Milano,

Prot. n° 26889/07

Inc.n.

Allegati 1

Rif. nota del 24/09/07

Prot. n° 11319

Al **COMUNE di BARANZATE**
Area Gestione del Territorio
Via Conciliazione, 19
20021 Baranzate (MI)

Comune di Baranzate



Ufficio Protocollo
Nr.0000833 Data 21/01/2009
Tit. X/10 Arrivo

Oggetto: Richiesta di relazione tecnico-estimativa afferente la determinazione del valore delle aree industriali di cui ai Piani di Lottizzazione Db3 e Db8 ubicati a Baranzate in via Stella Rosa.

A riscontro della nota di codesto Comune del 24.09.2007, si trasmette la richiesta Relazione Tecnica Estimativa di cui all'oggetto, inerente la determinazione del più probabile valore venale unitario all'attualità degli immobili sopra indicati ubicati nel comune di Baranzate in via Stella Rosa.

LUA-Trasmis.doc

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
(Alberto G. INDOLE)





prot. n. 26889
del 27/09/2007

oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del
valore venale all'attualità delle aree industriali
di cui ai PdL Db3 e Db8, ubicate nel Comune di
Baranzate.**

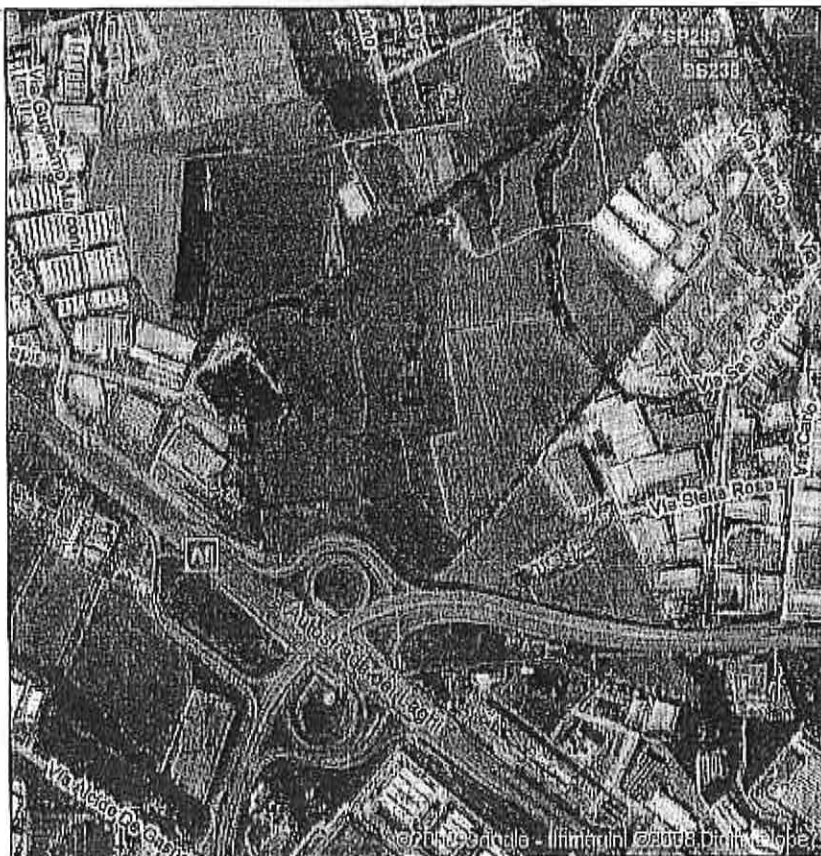
Comune di Baranzate



Ufficio Protocollo

Nr.0000833 Data 21/01/2009

Tit. X/10 Arrivo



Ufficio Provinciale di Milano - Direzione Regionale per la Lombardia
Via Marlin 27 Milano tel. +39026389744/7431 fax +390229011565 e-mail: vp_milano@agenziaterritorio.it

committente

Comune di Baranzate

Via Conciliazione, 19 - Baranzate 20021 (MI) - Tel. +39 02 39306758

prot. 26889 del 27/09/2007

Relazione Tecnico estimale per la determinazione del valore delle aree ed opere di urbanizzazione relative ai PL industriali DB3 e DB8.

Immobili siti a Baranzate in via Stella Rosa.

PREMESSA	2
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1 DESCRIZIONE IMMOBILI	3
1.1 Ubicazione	3
1.2 Descrizione del compendio	3
2 DATI IDENTIFICATIVI	5
2.1 Dati catastali	5
2.2 Dati urbanistici	7
2.3 Sviluppo potenzialità edificatorie	7
PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE	9
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	9
4 SCOPO DELLA STIMA	9
4.1 Analisi di mercato	9
4.2 Ricerche di mercato in loco	10
4.3 Metodologia estimativa adottata	10
4.3.1 Criterio del valore di trasformazione	10
CONCLUSIONI	15



PREMESSA

Nell'ambito del Disciplinare d'Incarico n.31236, stipulato in data 30/10/2008 tra l'Agenzia del Territorio ed il Comune di Baranzate, a riscontro della nota n.11319 del 24/09/07, con la quale il suddetto Comune di Baranzate richiedeva a quest'Ufficio le seguenti determinazioni:

1) PdL Db3:

- il valore delle aree interne al PdL non cedute al Comune,
- il valore delle opere di urbanizzazione non realizzate o non positivamente collaudate,

2) PdL Db8:

- il valore delle aree a parcheggio già cedute al Comune, in base all'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione delle aree,
- il valore delle opere di urbanizzazione non realizzate o che, anche se realizzate, non sarebbero più utilizzabili dalla collettività,

si precisa quanto segue.

Trattandosi entrambi i lotti sopra menzionati di Piani di Lottizzazione Industriali in zona Db dotati di Indice territoriale, è ragionevole ritenere che tutte le aree interne al piano concorrono alla determinazione del carico edificabile complessivo, quest'Ufficio ritiene possibile una determinazione univoca del valore unitario dei suddetti PdL partendo dal presupposto che entrambi rientrano nel medesimo azzonamento urbanistico sottoposti alle medesime disposizioni normative di attuazione.

Per quanto riguarda la determinazione del valore delle opere di urbanizzazione non realizzate, o non positivamente collaudate o non più utilizzabili dalla collettività, non si procede alla determinazione richiesta in quanto non sono stati forniti gli elementi tecnici (dati, consistenze, quantità, elementi realizzati, valutazioni già effettuate ecc.) e tipologici necessari per una valutazione degli stessi.

Pertanto, la presente relazione riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità delle aree ubicate nel Comune di Baranzate di proprietà privata, interessate dai PdL industriali Db3 e Db8 sulla base della destinazione indicata dallo strumento urbanistico generale, ai fini della determinazione del valore di monetizzazione relativamente alla mancata cessione di parte delle aree a standard interne al piano (mancata cessione per il PdL Db3 e parcheggi per il PdL Db8).

Per quanto riguarda l'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione completa delle aree a standard, si precisa che quest'ultima è da ritenersi già compresa nell'incremento di valore sopra descritto.

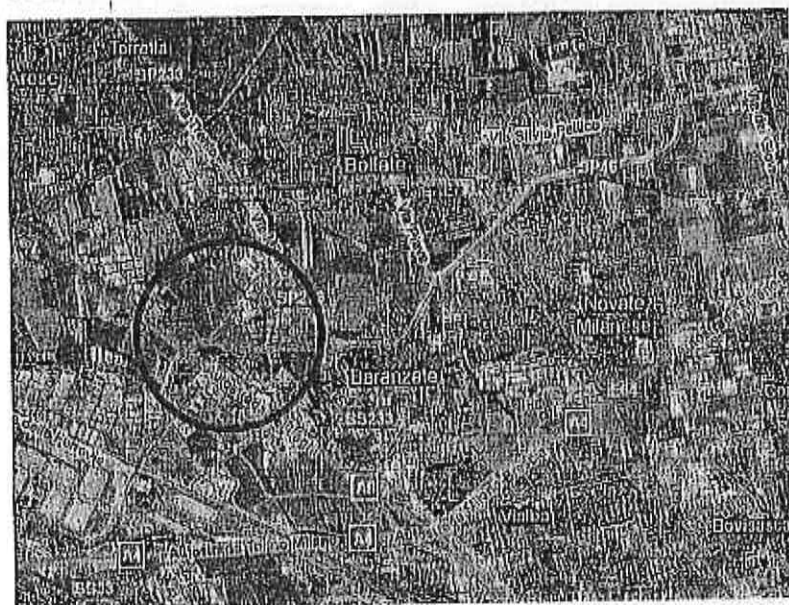
Verificare se con il PGT la destinazione urbanistica delle aree e la capacità edificatoria delle stesse è cambiata.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE IMMOBILI

1.1 Ubicazione

I due lotti interessati dalla presente valutazione risultano ubicati nel comune di Baranzate nella zona industriale adiacente all'autostrada dei Laghi, nel settore di territorio comunale fisicamente delimitato oltre che dalla sopra citata



sede autostradale, dalle seguenti direttrici ad alto traffico veicolare: la Strada Statale n.233 della Varesina e la Strada provinciale n.46, entrambe ad ovest del nucleo urbano di Baranzate e nelle immediate vicinanze del confine con il comune di Milano. Posizionati entrambi a nord della sede autostradale lungo la via Stella Rosa, l'intorno

edificato risulta caratterizzato da un edificio prettamente di tipo industriale, al limitare della cintura verde ancora agricola che separa la suddetta zona industriale dall'abitato di Baranzate e dai limitrofi centri urbani di Bollate, Arese e Milano.

1.2 Descrizione del compendio

I 2 lotti in valutazione risultano posizionati uno di fronte all'altro sui lati opposti della via Stella Rosa, denominati Db3 e Db8, sono costituiti da 2 ampi lotti pianeggianti di forma irregolare sviluppanti una superficie complessiva approssimativa catastale rispettivamente di oltre 7.800 mq e di oltre 17.000 mq. Più precisamente il PdL Db3 risulta ubicato in posizione angolare delimitato dalle via Stella Rosa e dalla vicinale relativa al fontanile Triulza (i restanti lati si chiudono sui lotti confinanti già edificati a destinazione industriale); medesime indicazioni anche per il lotto Db8 che presenta i primi due lati delimitati dalle sedi viarie sopra indicate, mentre i restanti lati confinano con lotti al momento agricoli (ma oggetto di vincolo a nuova sede stradale di progetto - Variante SS233 Nord). In sede di sopralluogo esterno i due lotti sono apparsi attualmente già edificati (di cui il Db8 in fase di ultimazione), con fabbricati industriali a max 2 piani fuori terra ed in buone condizioni di manutenzione e conservazione con superficie circostante adibita



ad area pavimentata scoperta sul fronte strada. Entrambi gli edifici industriali esistenti risultano edificati con caratteristiche costruttive e tipologiche simili quali struttura portante in elementi prefabbricati in c.a. e pannelli di tamponamento perimetrali anch'essi di tipo prefabbricato. La copertura si presenta piana con shed di altezza relativamente ridotta con parti illuminanti per l'intera larghezza del fabbricato, mentre internamente i suddetti corpi edificati risultano organizzati con ampi ambienti liberi da suddivisioni interne aventi ragguardevole altezza (m.10,00 per il Db3 e m.13,00 per il Db8). In entrambi i casi i fabbricati risultano dotati di area pertinenziale circostante

esclusiva con accesso diretto dalla via Stella Rosa. Il contorno edificato presenta caratteristiche prettamente industriali data anche la posizione favorevole prossima allo svincolo sull'autostrada Milano-varese.

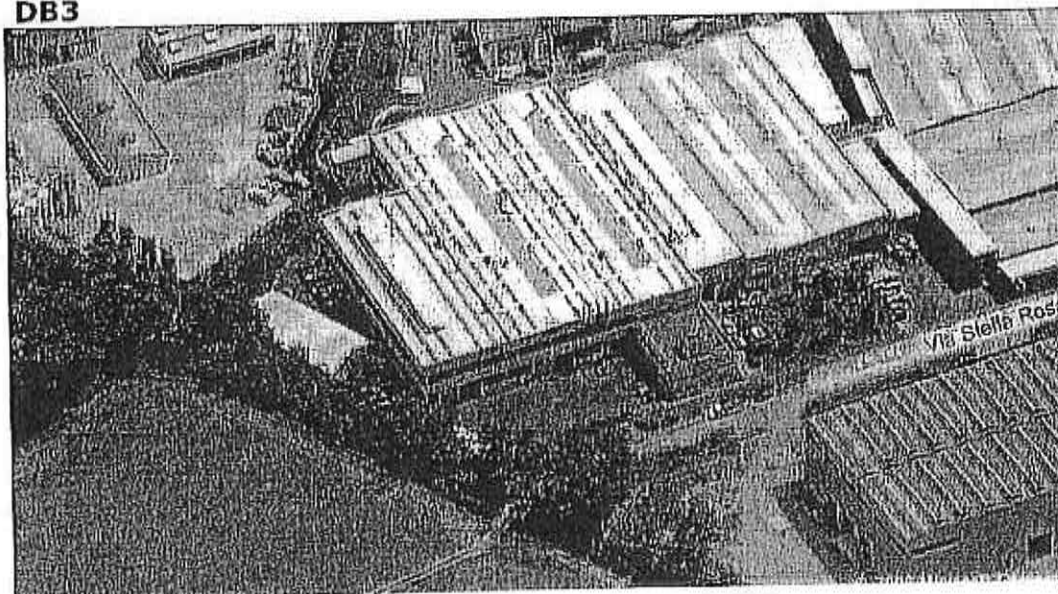


Ubicazione degli interventi

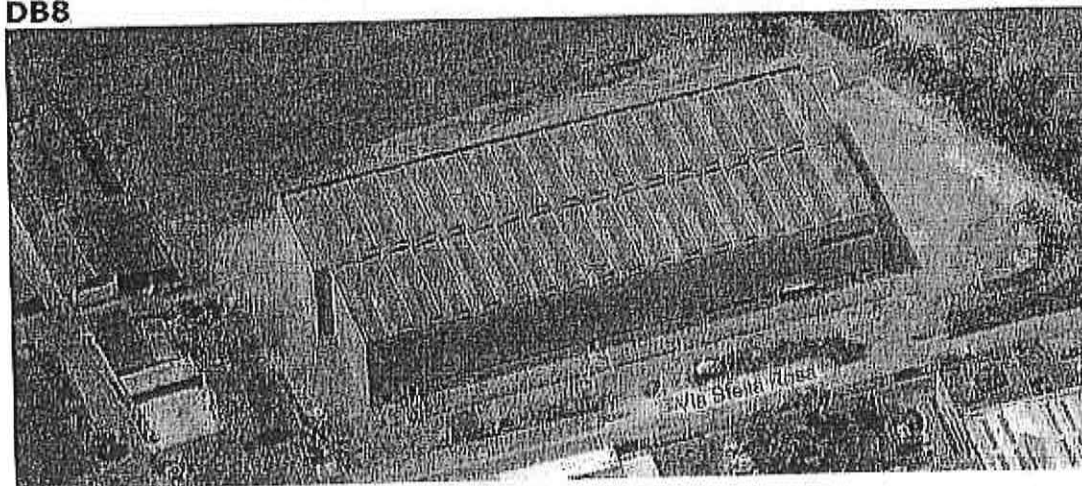


Vista aerea dei due lotti interessati.

DB3



DB8



2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati catastali

I lotti di cui ai 2 PdL oggetto di valutazione risultano identificati al NCT del Comune di Baranzate come di seguito riportato (sulla base dei dati catastali indicati nelle Convenzioni qui trasmesse):

NCT

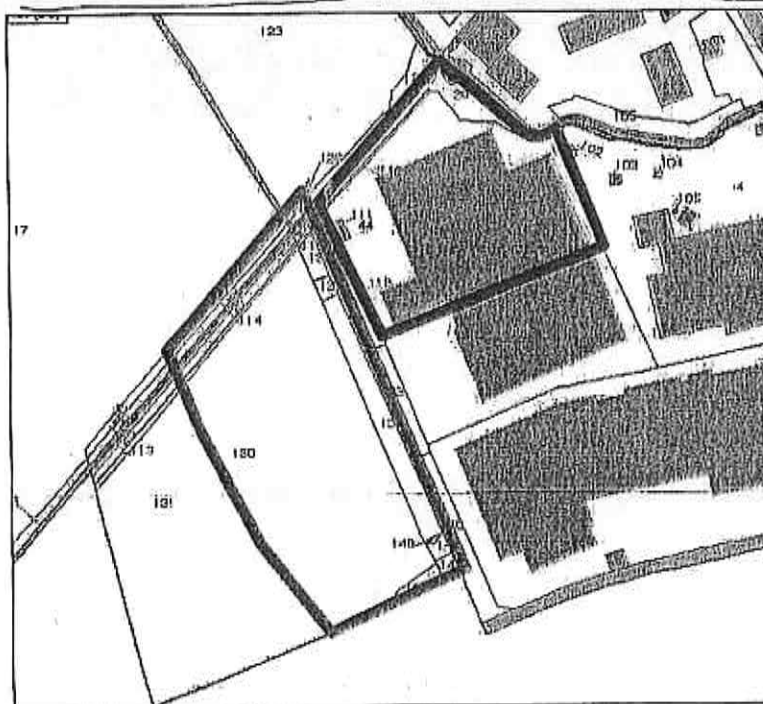
Db3

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq.	Reddito C		Provenienza
					Domani	Attuali	
57	20	Bosco c	1	510	1,05	0,16	err. N.1/07 del 22/05/04 dal comune A940 al comune A618
	44	EU	-	7.375	-	-	
	45	Soppresso		0			Var Geo n.302920 del 5/02/99
Totale mq.				7.885			

Db8

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie/mq	Reddito C		Provenienza
					Domenic.	Agrario	
57	17	Bosco c	1	17	0,04	0,01	H.n.1/2007
	113	Rel.Acq.Es	-	95	-	-	H.n.1/2007
	114	Soppresso	-	0	-	-	TM. n.751885/08
	115	Rel.Acq.Es	-	10	-	-	H.n.1/2007
	127	Bosco c	1	245	0,51	0,08	H.n.1/2007
	128	AA Prato	2	100	0,44	0,52	H.n.1/2007
		AB bosco	1	60	0,12	0,02	H.n.1/2007
	129	Bosco c	1	5	0,01	0,01	H.n.1/2007
	130	EU	-	9.120	-	-	TM. N.751885.1/08
	131	Sem. irr.	1	6.670	65,11	63,73	H.n.1/2007
	133	EU	-	110	-	-	Tm.n.869806.1/08
	135	Bollate	-	249	-	-	
	136	Bollate	-	0	-	-	
	137	Sem. irr.	1	125	1,22	1,19	H.n.1/2007
	138	EU	-	70	-	-	TM. N.751885.1/08
	139	Sem. irr.	1	858	8,37	8,20	H.n.1/2007
	140	Soppresso	-	0	-	-	
	141	EU	-	70	-	-	TM. N.751885.1/08
	142	Sem. irr.	1	77	0,75	0,75	H.n.1/2007
Totale mq.				17.881			

Si fa presente che alcuni dati relativi agli identificativi catastali presenti presso la banca dati di quest'Ufficio relativamente ai terreni, a seguito del passaggio del NCT e NCEU dal Comune di Bollate al Comune di Baranzate, non risultano aggiornati.



MAPPA NCT
Comune Baranzate
Foglio 57

2.2 Dati urbanistici

Il **vigente strumento urbanistico** (Rif. PRG comune di Bollate) vincola le aree in parola in zona Db (suddivisa in 2 unità di azionamento separate con Piano di lottizzazione avente propria slp e standard di piano ma medesima zonizzazione), come di seguito descritto sia per il comparto Db3 che per il Db8:

(le superfici indicate sono quelle riportate in convenzione):

- "Zone Db produttive di completamento - Secondario consolidato e di espansione ai margini" (art.20 NTA), sono zone soggette a destinazione prevalentemente industriale ed artigianale e di tutte le attività compatibili, con la sola possibilità di un alloggio di custodia per ogni unità industriale minore al 30% della slp edificabile in ciascun lotto e comunque mai superiore a 120 mq. L'alloggio deve essere realizzato sulla Sf di pertinenza dell'unità locale cui è asservito ed è vincolata ad un atto di impegno che prevede il mantenimento della destinazione della slp residenziale a servizio dell'attività produttiva. In queste zone il PRG si attua mediante concessione edilizia semplice e Piano esecutivo tenuto conto delle urbanizzazioni e delle dotazioni di aree per servizi comunali.

Indici urbanistici:

In caso di Interventi di ampliamento : $UF=1,0mq/mq$; $Rc/f=60\%$.

In caso di edificazione di nuovi insediamenti: $UT=0,6mq/mq$, $Rc/f=50\%$, $SSC=25\%St$.

A discrezione dell'AC è consentito monetizzare una quota di SSC pari al 15% della St.

2.3 Sviluppo potenzialità edificatorie

Per la determinazione del valore delle aree in oggetto, trattandosi di unità di azionamento già di fatto edificate, si procederà ad una valutazione delle suddette aree considerate libere e per le quali, sulla base della destinazione urbanistica vigente, risulta possibile delineare il seguente schema planivolumetrico di previsione ai fini di un'eventuale trasformazione a scopo di edificazione da ritenersi valido per entrambi i PdL: Db3 e Db8.

Per quanto riguarda il PdL Db8, si è rilevata una discordanza tra le tavole di PRG (dove non vengono indicati i perimetri delle UdA) e lo stralcio di PRG qui trasmesso, per quanto attiene il perimetro e la relativa consistenza complessiva in quanto nella convenzione di riferimento vengono indicati anche i mappali per intero (es 131) ora vincolati a nuova sede stradale di progetto e relativa fascia di rispetto della nuova Variante Nord della SP233 in progetto, mappali in parte esclusi sulla base delle indicazioni di massima fornite sullo stralcio di PRG fornito in allegato alla richiesta, dove l'ambito di PdL sembrerebbe quello corrispondente alla zona edificabile ed alla fascia di rispetto che concorre comunque al calcolo della slp edificabile sulla base dell'indice territoriale di piano pari a $0,6mq/mq$ (come peraltro confermato telefonicamente dal Responsabile dell'Area Gestione Territorio del Comune di Baranzate). Pertanto non avendo a disposizione le tavole di piano allegate alla

convenzione di riferimento per verificarne l'esatto perimetro, relativa consistenza e calcoli esecutivi, sulla base di quanto premesso, si ritiene che le aree di cui al due PdL possano ritenersi con le medesime caratteristiche e potenzialità edificatorie a mq di ST.

Si procede quindi alla determinazione del valore complessivo e successivamente del valore unitario su Superficie Territoriale del PdL Db3, da ritenersi applicabile anche al PdL Db8.

I dati progettuali da assumersi ai fini valutativi per il PdL Db3 di riferimento indicati nella documentazione qui trasmessa sono i seguenti:

- Superficie complessiva dichiarata del lotto 7.854 mq.
- Superficie fondiaria mq.7.014.
- Superficie da cedere per viabilità mq.502.
- Superficie coperta massima totale mq.3.507.
- Rapporto di copertura massimo 50%Sf.
- Indice territoriale di progetto mq/mq 0,60.

Dalle NTA di riferimento per le zone Db si rileva anche una possibilità di interventi di ampliamento secondo i seguenti indici:
Uf=1mq/mq e Rc/f=60%.

Per verificare anche questa possibilità si somma all'edificabilità di cui al PdL la possibilità di ampliamento si conteggia in modo approssimativo come di seguito esposto:

Considerando che l'indice territoriale del PdL avrebbe già consentito un'edificabilità su tutta la St di 0,6mq/mq resterebbero ancora utilizzabili 0,4mq/mq sulla sola Sf.

Pertanto avremo in aggiunta alla slp di cui al PdL:

St dichiarata mq.7.854 - 25%St per SSC (Standard di piano) = Sf mq 5.890.

Mq.5.890 x 0,4mq/mq = mq slp ampliamento 2.356 realizzabili mediante concessione edilizia semplice.

Riassumendo:

Intervento	Superficie totale (PdL) mq	Superficie fondiaria (PdL) mq	Indice territoriale (PdL)	Indice territoriale (Sf)	mq realizzabili	Superficie da pay realizzabile mq (diviso 1,25)
Db3	PdL	7.854	7.014	0,6		4.712
	CE		5.890	0,4		2.356
Totale		7.854				7.068

- Superficie a **standard teorico richiesto:**

Produttivo mq 1.963 (25% St)

Si precisa che le superfici a standard riportate sono quelle indicate nelle NTA e non verificabili sul progetto, che comunque non sono vincolanti ai fini della presente valutazione.

PARTE II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Secondo i principi generali di estimo il giudizio di stima, poiché deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tenere conto del principio dell' "ordinarietà" ed articolarsi nei seguenti passi:

- 1). scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
- 2). assunzione dei necessari elementi di riferimento;
- 3). individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima.

4 SCOPO DELLA STIMA

Come già premesso, la richiesta e quindi lo scopo della presente stima, risulta essere la determinazione del valore venale delle aree interessate dai due Piani di Lottizzazione a destinazione industriale precedentemente descritti, nella considerazione che in tale alea sia incluso anche il beneficio per la mancata cessione di tutto lo standard.

Pertanto si procederà effettuando una valutazione all'attualità sulla base della destinazione urbanistica evidenziata al punto 2.2 e con le consistenze di cui al punto 2.3., determinando un unico valore unitario valido per entrambi i piani di lottizzazione.

4.1 Analisi di mercato

Al fini dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della stima, si sono prese a riferimento le indicazioni fornite:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici che vengono confrontati, per completezza, con altri indicatori di mercato afferenti la piazza di Milano, da cui si rileva, per il 1° semestre 2008: Zona di riferimento "B" - fascia centrale - zona B1:

2° semestre 2007	Valori di vendita (€/m²)		Canoni (€/m²/anno)		R (%)		I.A. %	
Impiegata edilizia	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Min	Max	Min	Max
Capannoni tipici	800,00	1.100,00	48,00	72,00	6,0	6,5		
Capannoni industriali	750,00	1.000,00	48,00	66,00	6,4	6,6		
Laboratori	650,00	700,00	48,00	51,60	7,4	7,4		

- La Rilevazione dei Prezzi degli Immobili, listino edito dalla Borsa Immobiliare presso la Camera di Commercio di Milano N° 33 - 1° semestre 2008 relativamente al comune di Baranzate:

Impiegata edilizia	Centro		Periferia	
	Min	max	Min	max
Vendita al mq				
Capannoni nuovi			900,00	1.100,00
Capannoni vecchi			700,00	900,00
Terreni residenziali €/mq	240,00	260,00	180,00	200,00

4.2 Ricerche di mercato in loco

Si sono riscontrate le seguenti offerte relative alle tipologie edificabili sulle aree in valutazione :

Fabbricati Industriali (Baranzate-Bollate)

Rif. n° Internet	Ubicazione	Consistenza in mq	Valore unit. €/mq	Note
1	Baranzate	550	1.036,00	Capannone composto da uffici e magazzino con impianto di condizionamento e di sistema antifurto con area cortilizia esterna comune utile per operazioni di carico e scarico (C. 570.000) Imm.re Nord Ovest 0331-074100
2	Bollate Zona Stazione FNM	800	1.000,00	Capannone Industriale con ufficio in soppalco di mq.45, deposito e cortile privato. Libero a breve (790.000) Tagliabue Alberto 02-9182878
3	Bollate zona ex Boston	580	1.400,00	Capannone con oltre mq.40 di uffici, altezza sottotrave m.10,50, servizi, area scoperta esclusiva di mq.290.(870.000) Cerca casa Senato 02-99057862
4	Bollate Zona tangenziale	300	1.300,00	Capannone Industriale con uffici, ottime rifiniture, installazione completa per produzione serramenti. (€390.000) Cerca casa Senato 02-99057862
5	Bollate zona Varesina	730	1.200,00	Capannone con uffici al piano primo per mq.110, e area scoperta di mq.160. Altezza sottotrave m.8,00 (€870.000) Cerca casa Senato 02-99057862
6	Bollate zona Stazione	750	1.000,00	In contesto Industriale capannone con uffici per mq.60, e soppalco di mq.50. Altezza sottotrave m.6,6 passo carralo 4x4. Impianti a norma (€860.000) Cerca casa Senato 02-99057862

4.3 Metodologia estimativa adottata

Si procederà ora alla valutazione degli Immobili in parola effettuata utilizzando il criterio del valore di trasformazione, relativo alla determinazione del valore dell'area sulla base dell'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione. Considerabile un PdL attuabile in anni 2,5 ed un successivo possibile ampliamento attuabile in anni 2, considerando fissi nel tempo il valore commerciale, gli oneri ed i costi.

4.3.1 Criterio del valore di trasformazione

È chiaro, secondo questo particolare aspetto economico, che l'immobile da trasformare è un bene di produzione nel processo di edificazione ed il suo Valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo.

Il Valore di Trasformazione di un'area edificabile, è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato del fabbricato su di essa realizzabile, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.

Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie.

Il procedimento di stima si articola sui seguenti elementi:

1. Valore finale del fabbricato da realizzare (Ricavi dell'operazione) V_{fr} ;
2. Costo di costruzione medio di edifici ordinari C_c ;

3. Spese tecniche e di progettazione O_p ;
4. Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione O_u ;
5. Oneri finanziari O_f ;
6. Utile Imprenditore - promotore U_p .

Il più probabile valore unitario di mercato dell'area, in base al costo di trasformazione, sarà dato da:

$$V_{area} = V_{fr} (C_c + O_p + O_u + O_f + U_p)$$

V_{fr} = Valore finale (Ricavi)

Come detto si ipotizza la realizzazione di edifici a destinazione industriale (capannoni con relativi uffici). Dall'analisi di mercato elaborata nei paragrafi 5.1 e 5.2, tenuto conto delle caratteristiche posizionali dell'immobile e della tipologia della costruzione, si prevedono i valori unitari di seguito riportati:

- Produttivo medio: €/mq.1.000,00 (valore medio riscontrato per il nuovo nelle indagini il loco in quanto i massimi valori si riferivano a comuni confinanti)

Al ricavi complessivi, determinati sulla base dei valori unitari sopra indicati moltiplicati per le relative consistenze, vanno dedotte le spese di commercializzazione valutate nel 3% del ricavo stesso.

C_c = Costo di costruzione

Il costo di costruzione che si assume è l'importo derivante dai dati relativi all'edilizia residenziale ed industriale del Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI 2007, costo comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, generalmente escluso il costo delle sistemazioni delle aree esterne e delle eventuali demolizioni dei fabbricati esistenti.

- **Industriale-Artigianale:** €/mq 400,00 (Riferimenti : E/1 Capannone classe 500 €/mq 371,00; E/4 Capannone classe 1600 €/mq 296,00; E/6 Capannone classe 5000 €/mq 250,00; E/9 Edilizia Industriale su più livelli €/mq 639,00).
- **Standard:** €/mq 40,00 (Riferimenti : H/3 Parcheggio a raso €/mq 41,00; I4 Strada €/mq 79,00; I10 Urbanizzazione completa residenziale €/mq 40,00).
- **Sistemazioni esterne:** €/mq 30,00 (Riferimenti : I1 Giardini pubblici €/mq 30,00).

O_p = Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al 9% del costo di costruzione per definire l'incidenza di tale voce di costo.

O_u = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione

Relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con riferimento alle tariffe applicate dal Comune di Baranzate per la destinazione produttiva di nuova costruzione si rileva :

- Oneri di urbanizzazione
- Industria e artigianato: €/mq-slp 48,76 (€/mq 21,13 + €/mq 20,15 + €/mq 7,48)
- Contributo costo di costruzione
Per la destinazione produttiva il suddetto contributo è nullo.

Durata dell'operazione

- Nel caso del PdL:
Si ipotizza una durata complessiva di un eventuale operazione di 2,5 anni, in fasi distinte così articolate:
- analisi fattibilità progettazione esecutiva dell'opera, procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fino all'affidamento dei lavori all'impresa mesi 12;
- durata dei lavori mesi 18
- Complessivamente mesi 30.
- Nel caso dell'ampliamento con CE (successivo alla chiusura del precedente PdL):
Si ipotizza una durata complessiva di un eventuale operazione di 2 anni, in fasi distinte così articolate:
- analisi fattibilità progettazione esecutiva dell'opera, procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fino all'affidamento dei lavori all'impresa mesi 6;
- durata dei lavori mesi 18
- Complessivamente mesi 24.
Dovendo però rapportare tale ipotesi all'attualità, alla prima fase relativa all'istruttoria è necessario aggiungere il periodo relativo alla realizzazione del PdL pari a mesi 30).

O_f = Oneri finanziari.

Gli oneri finanziari si quantificano, di conseguenza, come segue:

• Sul costo di acquisto dell'area

Per mancati interessi attivi per il periodo complessivo indicato, calcolati al tasso di costo - opportunità di investimenti alternativi in settori omogenei a parità di rischio -, si assume un saggio di redditività del 6,5%, oggi atteso e di fatto conseguito da investitori istituzionali negli investimenti del settore immobiliare: $V_{fr} \times (1,065^n - 1)$

• Sul costo di costruzione ed oneri professionali

Si ipotizzano esborsi progressivi a favore dell'impresa di costruzione in base a stati di avanzamento durante la fase di costruzione a parte di un anticipo iniziale (30%). La residua percentuale del costo di costruzione (70%) si considera concentrata verso la fase finale dei lavori, periodo nel quale vengono realizzate le opere più costose (finiture ed impianti), e pertanto, in via semplificata, si procede al calcolo considerando tale importo mediamente addensato, anziché a metà periodo, a 2/3 dall'inizio dei lavori e quindi anticipato di 1/3 dal termine dei lavori. Per il tasso passivo degli oneri finanziari si fa riferimento al tasso vigente per il credito fondiario-edilizio per operazioni di durata superiore ai 18 mesi, opportunamente incrementato per tenere conto del costo reale del denaro; Infatti dall'esame del sistema di credito si può ragionevolmente

ipotizzare che per il capitale di ricorso al credito (debit) che il tasso attuale sia del 4,35 annuo (pari a quello di Euribor a mesi 6 più uno spread variabile dall'1% al 2%). Nel foglio di calcolo avremo pertanto un valore complessivamente del 5,35%.

• Sugli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione, in considerazione degli effettivi tempi di erogazione in condizioni di ordinarietà per metà all'atto del rilascio della concessione e la parte rimanente durante il corso dei lavori, vengono in via semplificata considerati concentrati interamente ad 1/3 dall'inizio dei lavori.

U_p = Utile imprenditore

L'utile lordo (comprensivo degli oneri fiscali) costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sui ricavi da vendite, in pratica il valore del progetto di sviluppo immobiliare.

Pertanto l'effettiva redditività dell'operazione per l'operatore immobiliare va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale di terzi la pura remunerazione del servizio del debito di detto ultimo fattore, nel presupposto di un impiego di capitale proprio limitato all'area, si è tenuto conto computando gli interessi passivi su costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio per il settore immobiliare.

Detto utile dell'operatore U_p - dovendo risultare pagante, in relazione alle attese di redditività, in termini tali da giustificare l'intervento - va commisurato ad un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, cioè del prezzo di acquisto degli immobili (incognito) che si presuppone erogato all'avvio (tempo $t_0 = 0$) oltre che del rischio di impresa per ciascuno degli n anni dell'operazione al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo.

Con riferimento al testo "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero (pagg. 188 e segg.) cui anche l'Ufficio ha collaborato nell'ambito di un rapporto istituzionale con l'Università Commerciale L. Bocconi, il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

$$K = \text{Risk free rate} + \text{Infl. attesa} + Pr_{bus} + Pr_{fin} + Pr_{sis}$$

Secondo tale teoria vi vanno ricompresi il Risk free rate, corrispondente al saggio di rendimento reale (al netto dell'inflazione) dei titoli di stato a media - lunga scadenza ed il saggio di inflazione attesa. Il premio al rischio specifico di business Pr_{bus} (composto di commerciale, produttivo, operativo, di destinazione e assicurabile) si assume almeno in linea con la differenza tra l'attuale costo del capitale proprio (ottenuto a mezzo dell'analisi economica i cui conteggi non si riportano per non appesantire troppo l'elaborato) ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo.

Il premio per i cosiddetti rischi "finanziari" Pr_{fin} (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione) si adotta pari alla già citata differenza tra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free.

Il premio Pr_{sis} per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che si assume pari al differenziale del tasso di rendimento degli investitori a rischio nullo tra Italia e ad es. la Germania (ormai inferiori a 0,50).

Componendo tali fattori si ottiene: $K = 15\%$

"... è anche opportuno sottolineare che, a meno di casi eccezionali, il tasso annuo di profitto complessivo sperato non viene di solito accettato dall'imprenditore ordinario se inferiore al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo (attualmente compresi tra il 12% ed il 16%). Ed è appunto entro tali limiti che andrà a nostro giudizio stabilita la percentuale del profitto ordinario in condizioni, si ripete, non eccezionali ed in assenza di rischi notevolmente elevati". Si effettua pertanto l'accumulazione di tali annualità di utile "figurativo" per la durata dell'operazione sul capitale investito attualizzato con i concetti espressi al punto successivo.

$$U_p = K (q^n - 1) / q^n \times r$$

Dove: $q = 1 + r$, r = saggio di attualizzazione, n = n anni di durata dell'operazione

Saggio di attualizzazione

Prima di procedere nella risoluzione dell'eguaglianza è necessario attualizzare i fattori sopra determinati ovvero omogeneizzare all'attualità le cifre che sono dislocate lungo gli anni delle diverse operazioni immobiliari. Quale saggio di attualizzazione per una prospezione di breve-medio periodo come quelle oggetto della presente analisi il 6% appare equilibrato ed ispirato ad una ragionevole contemperazione della esperienza passata di tassi molto elevati in Italia per effetto di una inflazione spesso incontrollabile e dell'attuale fase caratterizzata da tassi di inflazione contenuti e delle esigenze future di rispetto di prescrizioni sovranazionali (Unione monetaria Europea) e di raccordo con altri sistemi economici aventi saggi tradizionalmente bassi.

Pertanto, per quanto sopra esposto, dopo aver attualizzati i seguenti termini:

V_{ff} = Valore finale dell'immobile (ricavi netti di vendita)

$C_c + O_p$ = Costo di costruzione + Oneri professionali

O_u = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione

O_f = Oneri finanziari

U_p = Utile del promotore

è possibile ora determinare il valore di mercato dell'area con il criterio del valore di trasformazione dato dall'uguaglianza:

$$V_n = V_{ff} - (C_c + O_p + O_u + O_f + U_p).$$

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si sono sviluppati i fogli di calcolo excel strutturati nel seguente modo, rendendo per quanto possibile omogenei i valori ottenuti:

Valore area con la destinazione urbanistica industriale Zona Db obbligo PdL - (allegato A)

Destinazione Industriale - Si prevede un'edificazione di tipo industriale-produttivo secondo la tipologia indicata nello schema di cui al punto 2.3.

Tempo di attuazione anni 1 + 1,5.

In base alle considerazioni sopra indicate, i valori riscontrati sono i seguenti:

Valore complessivo area ST (mq.7.854) €. 1.043.955,49.
Valore unitario su mq.di slp €/mq 221,55.
Valore unitario dell'area Va/ST pari a €/mq 132,92.

Valore area con la destinazione urbanistica industriale Zona Db - Ampliamento con CE - (allegato B)

Destinazione Industriale - Si prevede un'edificazione di tipo industriale-produttivo secondo la tipologia indicata nello schema di cui al punto 2.3.
Tempo di attuazione anni 2 dalla chiusura del PdL, complessivamente anni 4,5 (PdL 2,5 + CE (0,5 + 1,5)).

In base alle considerazioni sopra indicate, i valori riscontrati sono i seguenti:
Valore complessivo area SF (mq.5.890) €. 377.038,20.
Valore unitario su mq.di slp €/mq 160,03.
Valore unitario dell'area Va/SF pari a €/mq 64,01.
Valore unitario dell'area Va/ST pari a €/mq 48,01.

Valore venale unitario del lotto con destinazione urbanistica industriale Db:

Con PdL valore unitario dell'area Va/ST pari a €/mq 132,92.
Con CE (rapportata alla ST per l'eventuale aggiunta al PdL) valore unitario dell'area Va/ST pari a €/mq 48,01.
Complessivamente €/mq 132,92 + €/mq 48,01 = €/mq 180,93.

CONCLUSIONI

Alla luce della valutazione effettuata e dei conteggi eseguiti, questo Ufficio ritiene i seguenti valori unitari applicabili come già indicato sia per il Db3 che per il Db8, come i più probabili all'attualità nell'ambito della tolleranza estimale:

Valore venale unitario del lotto con destinazione industriale Db in c.t.:
Con PdL = €/mq 133,00.
Ampliamento con CE = €/mq 48,00
Complessivamente €/mq. 181,00 (euro/mq centottantuno/00).

Si ricorda inoltre che i valori risultanti dai fogli excel e sopra indicati, sono già al netto dell'utile del promotore lordo e del margine operativo attualizzato, oltre che degli oneri accessori (registro, ipotecari e catastali complessivamente pari al 13%). Inoltre, la metodologia adottata con il criterio di trasformazione come meglio specificato al punto 5.3, prevede la valutazione del "fattore" area come quantità residuale tra i vantaggi della trasformazione costituiti dai ricavi del prodotto venduto (nel caso specifico vendite del residenziale previsto) e i costi necessari per realizzarlo. E' evidente che tra detti costi risulta incluso anche il beneficio economico, ossia la cosiddetta utilità economica di cui alla premessa, per la mancata cessione dell'intera quota di standard richiesta.



4 DIC. 2008

IL TECNICO ERARIALE
(arch. Nicoletta Lualdi)

Nicoletta Lualdi

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI TECNICI
E REFERENTE REGIONALE
(Ing. Salvatore Musumeci)

Salvatore Musumeci

02/63697422

V° IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
(Alberto Gandolfi)



02/63697410

ALLEGATI

All. A. Determinazione valore dell'area con destinazione urbanistica Db e obbligo di PdL

Allegato A. APPROCCIO DI TIPO TECNICO - CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA (PdL)

Comune		Baranzate		Note	
Microzona		1			
Zona OMI		B1			
Fascia OMI		Centrale		DB3 Stella Rosa	

R - Ricavi (indagine diretta dei valori di mercato)						
Uso	SLP	C1	ST	C2	SC	Val unitario
Resid. Libera						
Box. Resid.						
Industriale	4.712	1.00	4.712			1.000
Azienda						
Commercio GD						
Terzi/Direzionale						
PA. Ierz. Interr.						
PA. Ierz. est.						
Attr. sportive						
Standard	940					
Area esterna	3.507					
Verde						
TOTALE	4.712					4.712

Periodo attività progettuale	12	Periodo attività di costruzione	18	Saggio di capitalizzazione	5,00%
R - Ricavi			€ 4.712.000,00		
Sc - Spese di commerc.			€ 141.350,00		
Totale ricavi			€ 4.570.650,00		
Kc - Costo di costruzione			€ 2.023.610,00		
Kc1 - Sistemazioni esterne			€ -		
Kc2 - Bonifica terreno			€ -		
Sm - Spese manageriali			€ 182.124,50		
Totale costi di costruzione			€ 2.205.734,50		
Oli - Oneri di urbanizzazione			€ 229.757,12		
C - Contributo di concessione			€ -		
Totale oneri concessori			€ 229.757,12		
Int - Interessi passivi			€ 106.863,39		
Totale oneri finanziari			€ 106.863,39		
Margine operativo lordo attualizzato			€ 1.753.332,23		

K - Tasso di profitto del capitale imprenditoriale		1,5%	
Rfr. inf.	2,0%	Pfin	
Int. antica	2,0%	P3	
Prius	19,0%	K	

Utile del promotore attualizzato		33,890%	
Saggio di rendimento atteso		6,50%	
Mancato reddito del capitale		17,051%	
Mancato reddito del capitale attual.		14,739%	

Costo di costruzione		SLP nella		Contributo	
€ 2.023.610,00		4.712		€	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12	
				229.757,12	

Costo unitario		SLP		Oneri	
€ 48,76		4.712		€	
				229.757,12</	



ALLEGATI	
	All. B. Determinazione valore dell'area con destinazione urbanistica Db a seguito di ampliamento attuabile con CE

Allegato A APPROCCIO DI TIPO TECNICO - CRITERIO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA (AMPLIAMENTO)

[illegible]