



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

U.O. edilizia pubblica e patrimonio

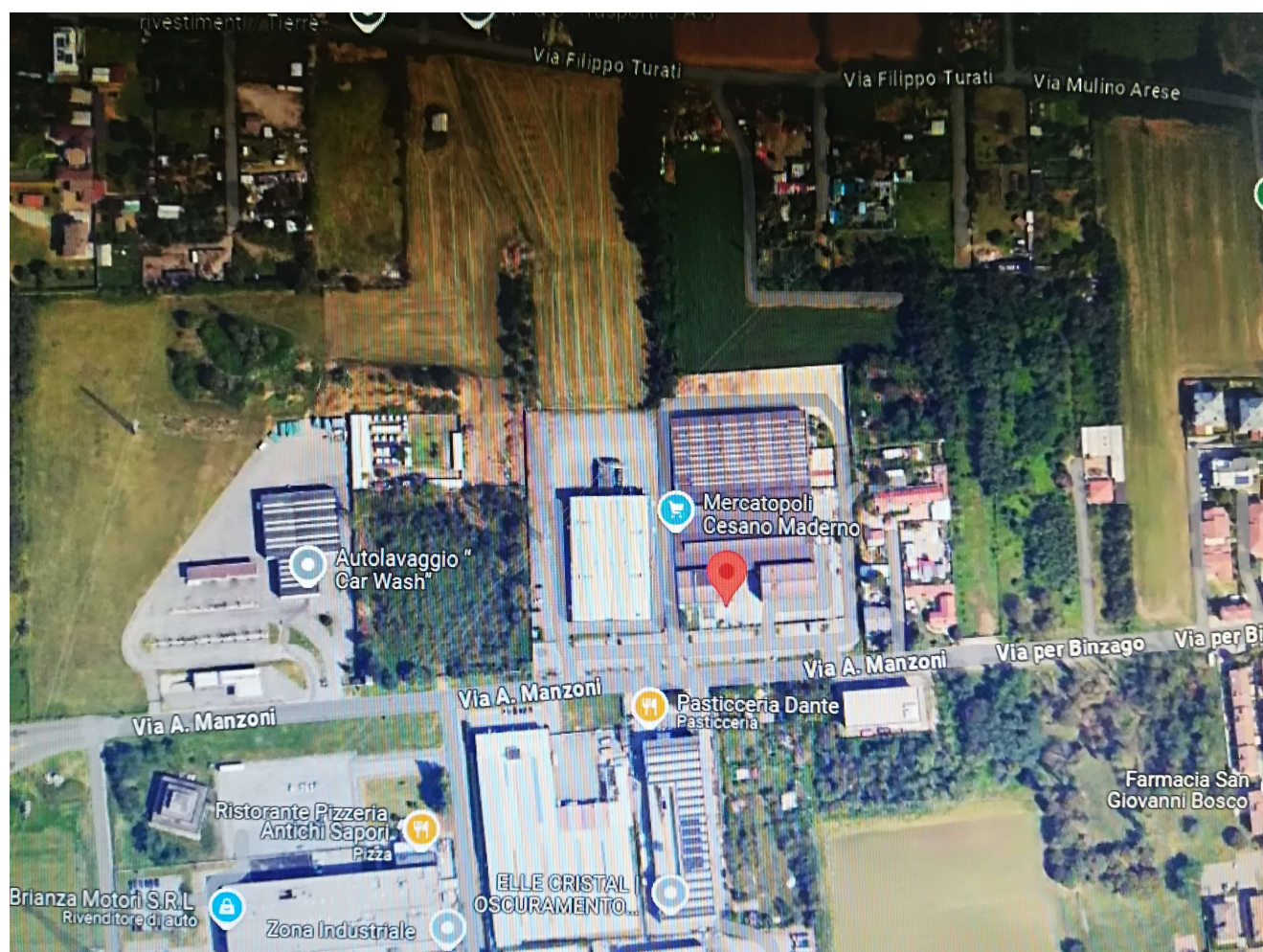
LOTTO 2

SCHEDA IMMOBILE VIA MANZONI, 153

Dati del bene

Tipologia		Immobile		Categoria		Negozio, bottega	
Descrizione		Fabbricato commerciale					
Ubicazione		Cesano Maderno		Via Manzoni, 153		Piano terra	
Catasto		NCEU		Categoria		D/7	
Foglio	30	Particella	15	Subalterno	725		
Consistenza	Superficie utile mq 325.91						

Localizzazione





Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

Estratto mappa



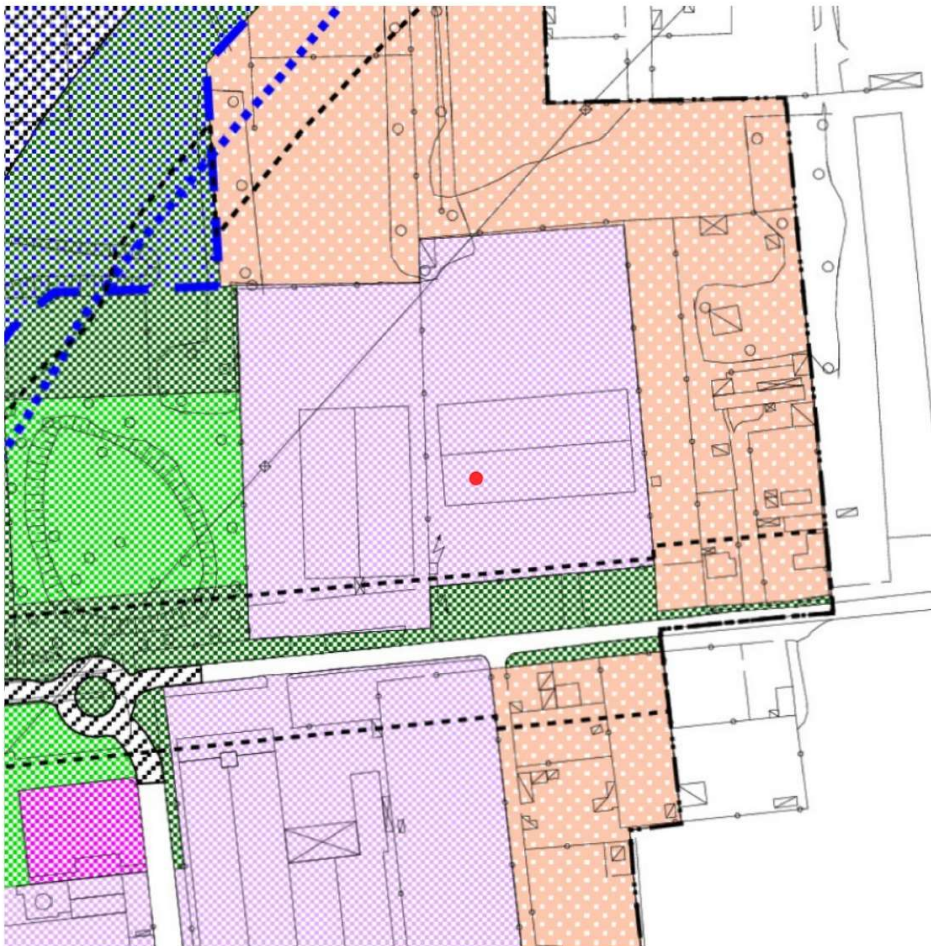


Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

Azzonamento PGT vigente e stralcio NTA Piano delle Regole



Foglio 30 Mappale 15

nel Documento di Piano

tessuto urbano consolidato

nel Piano delle Regole

aree ed edifici fuori contesto

zona produttiva (PR)

area influenzata dall'incidente ICMESA, delimitata come zona B

classe 2_B - Sintema di Cantu' e Supersintema di Besnate

classe di sensibilit  paesaggistica molto bassa



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

ART. 37 - SISTEMA SECONDARIO

1. Zona produttiva (PR)

La zona PR comprende le parti di territorio comunale sulle quali insistono attività produttive esistenti e di nuovo impianto, che possono essere confermate nella loro ubicazione ed ampliate in quanto compatibili con il contesto circostante.

Gli interventi sono ammessi mediante permesso di costruire, anche convenzionato ai sensi del precedente art. 7 o denuncia di inizio attività o altra procedura ammessa, ad esclusione dei comparti specificamente assoggettati a vincolo di pianificazione attuativa, all'interno dei quali, in assenza di piano attuativo, sono ammessi solo gli interventi di cui al precedente art. 5, comma 3.

Gli interventi debbono rispettare i seguenti parametri:

- IF 1 mq/mq
- RC 70%
- altezza massima m 10,00 (altezze maggiori solo per volumi tecnici e impianti tecnologici)

Nella zona PR sono ammesse le destinazioni d'uso principali e complementari previste per il sistema secondario.

La destinazione d'uso complementare può essere elevata ad una quota superiore al 20% della SLP complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, purché ciò avvenga subordinatamente alle seguenti modalità:

- permesso di costruire convenzionato, ai sensi del precedente art. 7, per incrementi superiori al 20% e fino al 50%
- piano attuativo per incrementi superiori al 50%

Le modalità sopraelencate trovano applicazione anche nei casi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie.

All'interno del centro edificato, così come definito dalla L. 865/1971, è consentito l'insediamento di industrie insalubri di I classe di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e D.M. 5.9.1994 esclusivamente in base a motivata e documentata richiesta, a seguito dell'ottenimento di apposita deroga, su conforme parere espresso dai competenti uffici in materia igienico-sanitaria.

Nelle zone PR è ammessa la realizzazione di un'abitazione per custode non superiore a mq 120 di SLP per ogni azienda e comunque nel rispetto dei parametri di zona.

Le recinzioni non potranno avere altezza superiore a m 2,00 e dovranno essere trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie, con possibilità di motivate deroghe per ragioni di sicurezza e riservatezza.

Nella zona PR è ammissibile la realizzazione di fabbricati accessori con estradosso fuori terra non superiore a m 2,50 e di superficie massima complessiva pari a mq 100, in deroga al rapporto di copertura definito per la presente zona, nonché la realizzazione, all'interno dei fabbricati, di soppalchi di altezza non superiore a m 2,50, in deroga all'indice fondiario.

I depositi all'aperto sono ammissibili solamente su aree pavimentate ed impermeabili e non devono costituire causa di inconvenienti igienici e/o di molestia al vicinato.

Nei casi di nuova costruzione o di interventi che comportano la modifica delle distanze del fabbricato dai confini, dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 21, comma 9.

Il prospetto allegato alle presenti norme tecniche di attuazione individua i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata previsti nel tessuto urbano consolidato, attribuendo loro un codice numero identificativo, riscontrabile nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole.



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

Il prospetto definisce la SLP edificabile, articolata per destinazione d'uso, il rapporto di copertura e la quantità minima di superficie a servizi da reperire obbligatoriamente all'interno del comparto considerato. Le SLP così stabilite non sono soggette allo strumento della compensazione.

Per le aree ricadenti all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica e negli ambiti di interesse provinciale previsti dal vigente PTC provinciale, nonché per gli interventi a consumo di suolo come definiti dallo stesso PTC provinciale, così come riportati cartograficamente nell'elaborato "Individuazione degli interventi a consumo di suolo" facente parte della documentazione allegata al Documento di Piano, dovranno altresì essere osservate le disposizioni di cui al precedente art. 2ter.



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

CAPO IV - DEFINIZIONE DEI SISTEMI FUNZIONALI URBANISTICI

ART. 31 - DESTINAZIONI D'USO

1. Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti a:

- sistema residenziale
- **sistema secondario**
- sistema terziario
- sistema ambientale-agricolo
- sistema dei servizi

Fatte salve eventuali e diverse disposizioni contenute nelle successive norme, la totalità delle destinazioni d'uso principali deve risultare, in termini di SLP, prevalente o almeno uguale rispetto alla totalità delle destinazioni d'uso complementari nell'ambito dell'edificio o del complesso edilizio interessato dagli interventi.

2. Il Piano delle Regole, per alcuni sistemi funzionali urbanistici, determina quote o dimensioni massime relativamente alle destinazioni complementari al fine di non snaturare le condizioni e l'equilibrio del contesto socio-urbanistico; in tal caso le presenti norme tecniche di attuazione definiscono le destinazioni d'uso subordinate a specifiche regolamentazioni e le procedure che garantiscono i necessari livelli di flessibilità nella loro individuazione.
3. Il Piano delle Regole individua, altresì, le destinazioni escluse in quanto non compatibili con il sistema funzionale urbanistico considerato.
Le presenti norme tecniche di attuazione indicano le destinazioni ammesse e quelle escluse.
Le funzioni principali, complementari ed escluse definite ai successivi commi del presente articolo trovano una più puntuale articolazione, ove necessario, nelle specifiche norme di zona costituenti i diversi sistemi funzionali urbanistici.
4. Non hanno rilevanza, ai fini del Piano delle Regole, le funzioni strumentalmente connesse, ossia quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale come, a titolo esemplificativo:
- abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente)
 - ufficio connesso ad attività commerciale
 - esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo
 - attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connessa ad azienda agricola (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente)
5. Le funzioni strumentalmente connesse non incidono sulla regolamentazione delle destinazioni principali e di quelle complementari e la loro eventuale presenza non concorre alla definizione della articolazione delle destinazioni principali e complementari, né in termini di usi, né in termini percentuali, in quanto le funzioni strumentalmente connesse, pur consentendo usi diversi, rientrano a pieno titolo nella definizione della destinazione principale e, come tali, sono computate nelle verifiche planivolumetriche e nel calcolo per la determinazione del contributo di costruzione.
6. Non è consentito ampliare la quota di funzioni strumentalmente connesse in modo da ricondurle ad una destinazione autonomamente rilevante.
La funzione connessa ad una destinazione d'uso principale si considera



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio comportando mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, qualora sussista almeno una delle seguenti condizioni:

- venga ad occupare una porzione superiore al 15% della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio
 - le modalità insediative determinino autonomia spaziale o edilizia, con possibilità di trasferimento in uso o proprietà separati
7. Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati debbono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o altra procedura ammessa con riferimento sia allo stato di fatto, sia all'ipotesi progettuale, nei casi di intervento diretto, così come pure nei casi di pianificazione attuativa o atti di programmazione negoziata.
8. Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificamente richiamate nelle presenti norme tecniche di attuazione, l'Amministrazione comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste dal presente articolo, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.
9. Indipendentemente da eventuali e diverse disposizioni contenute nelle successive norme, ai piani terra e/o rialzati dei corpi di fabbrica prospettanti verso le aree appositamente individuate con la terminologia "attivazione degli spazi centrali" sulla tavola "Carta dei servizi - assetto complessivo previsto (esistente e progetto)" facente parte del Piano dei Servizi, al fine di promuovere e salvaguardare l'insediamento degli esercizi di vicinato relativi alle attività di commercio al dettaglio è comunque fatto divieto ubicare nuove attività, oppure ampliare quelle esistenti, che erogano prestazioni di tipo immobiliare, assicurativo e bancario, essendo consentiti per esse la sola realizzazione dei necessari spazi di ingresso e accesso correlati all'eventuale collocamento di dette attività ai piani superiori, nonché l'installazione di sportelli bancomat.

11. Sistema secondario

Destinazione d'uso principale:

- produzione di beni e servizi in forma artigianale e industriale

Destinazioni d'uso complementari, fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle specifiche norme di zona:

- stoccaggio delle merci
- attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- attività terziarie, direzionali, di ricerca
- attività di servizio all'impresa, asili nido aziendali
- attività per l'autotrasporto e la logistica
- impianti di distribuzione di carburanti o di lavaggio autoveicoli ove e nei limiti ammessi dalle disposizioni contenute nel successivo capo VIII
- impianti tecnologici
- artigianato di servizio e magazzini connessi
- servizi pubblici e privati
- attività professionali
- pubblici esercizi
- attività di vendita al dettaglio con tipologia di esercizio di vicinato
- attività di vendita al dettaglio con tipologia di media struttura di vendita ove e nei limiti ammessi dalle disposizioni contenute nel successivo capo VIII
- attività paracommerciali in genere così come definite nel successivo capo VIII
- attività di commercio all'ingrosso nei limiti ammessi dalle disposizioni contenute nel successivo capo VIII

Sono escluse le seguenti destinazioni, fatte salve le condizioni espressamente indicate nelle specifiche norme di zona:

- residenza
- attività di vendita con tipologia di grande struttura di vendita
- attività turistico-ricettive
- attività agricole e di allevamento degli animali
- industrie insalubri di I classe di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 ed ex D.M. 5.9.1994 all'interno del centro edificato di cui alla L. 865/1971, fatto salvo quanto definito dalle rispettive norme di zona
- nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001

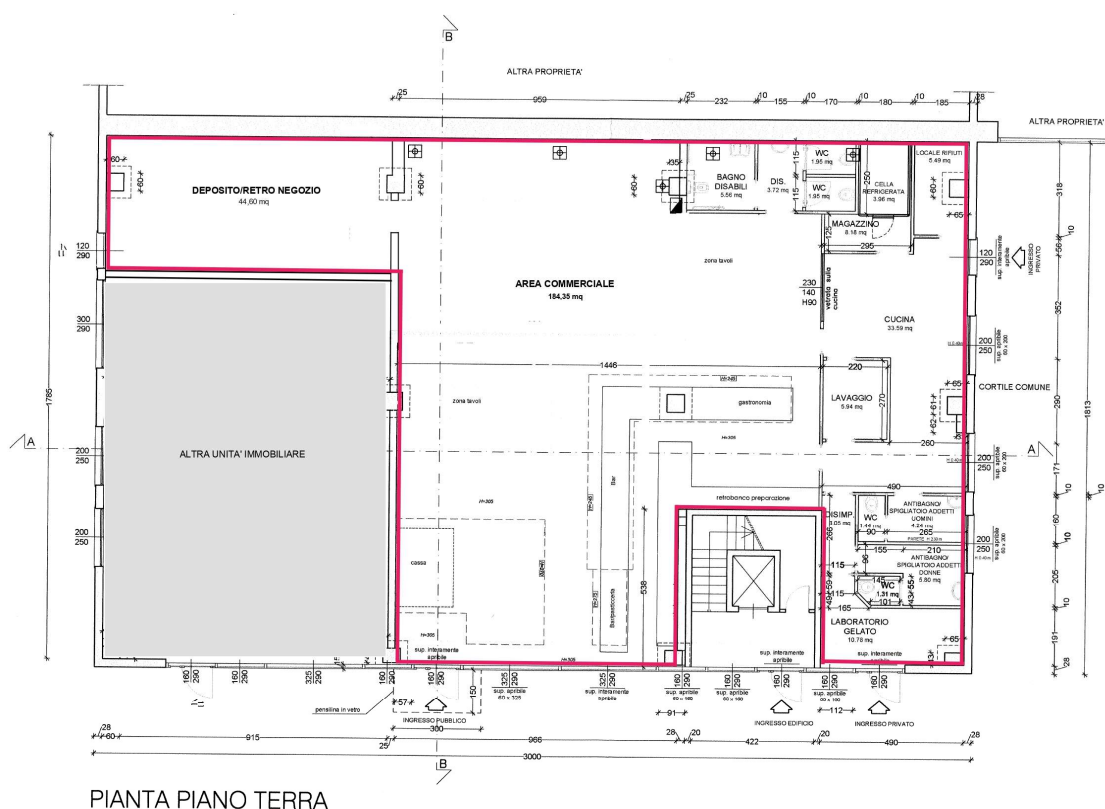


Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

Planimetria locali



Documentazione fotografica





Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

