



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

U.O. edilizia pubblica e patrimonio

LOTTO 1

SCHEDA IMMOBILE VIA MONCENISIO 14 ANGOLO VIA VERBANO

Dati dei beni

Tipologia		Immibile		Categoria		Negozio, bottega	
Descrizione		Fabbricato commerciale					
Ubicazione		Cesano Maderno		Via Moncenisio14 ang. Via Verbano		Piano terra	
Catasto		NCEU		Categoria		C/1	
Foglio	11	Particella	317	Subalterno	701		
Consistenza	Superficie utile mq 211.69						

Tipologia		Immibile		Categoria		Magazzino, Locale	
Descrizione		Fabbricato commerciale					
Ubicazione		Cesano Maderno		Via Moncenisio14 ang. Via Verbano		Piano interrato	
Catasto		NCEU		Categoria		C/2	
Foglio	11	Particella	317	Subalterno	702		
Consistenza	Superficie utile mq 135.73						

Tipologia		Immibile		Categoria		Box, garage, autorimessa, posto auto	
Descrizione		Autorimessa					
Ubicazione		Cesano Maderno		Via Moncenisio14 ang. Via Verbano		Piano terra	
Catasto		NCEU		Categoria		C/6	
Foglio	11	Particella	318	Subalterno	1		
Consistenza	Superficie utile mq 19						

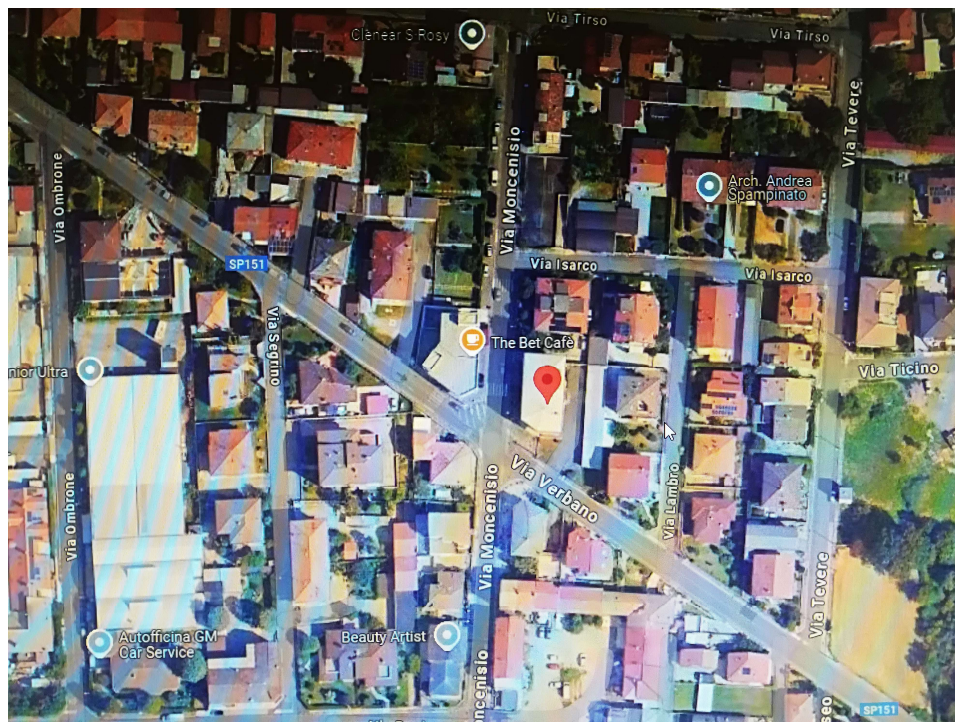


Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

Localizzazione



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



nel Documento di Piano

tessuto urbano consolidato

nel Piano delle Regole

contesto 4 (riordino diffuso)

zona residenziale di consolidamento (RC)

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

classe di sensibilità paesaggistica bassa

3. Zona residenziale di consolidamento (RC)

All'interno di tale zona sono ammessi tutti gli interventi 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.



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

Gli interventi debbono rispettare i seguenti parametri:

- IF 0,50 mq/mq
- RC 35%

Nel caso di interventi da attuarsi sul patrimonio edilizio esistente, fino alla demolizione e ricostruzione, è ammessa l'edificazione nel rispetto degli indici effettivamente presenti sul lotto, fatto salvo quanto indicato al precedente art. 20.

Per le aree di proprietà dell'Amministrazione comunale la capacità edificatoria assegnata può essere trasferita negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano per assolvere (laddove previsto) la dotazione di aree di compensazione equivalenti esterne al comparto, nei piani attuativi o atti di programmazione negoziata aventi destinazione residenziale e individuati come "da definire" nel prospetto allegato alle presenti norme, nonché nelle zone di interesse storico ambientale (ISA) e in altre zone residenziali di consolidamento (RC), nel rispetto delle previsioni insediative massime contenute nel Documento di Piano e dei limiti dimensionati stabiliti nelle presenti norme per le relative zone urbanistiche, a condizione che l'atto notarile di cessione del diritto edificatorio e costituzione della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari.

È ammesso l'incremento facoltativo dell'indice fondiario IF sopradeterminato per un valore non superiore a 0,10 mq/mq attraverso le seguenti opzioni:

- ricorso allo strumento della compensazione con le modalità precisate al successivo art. 40;
- utilizzo di altri diritti edificatori liberamente trasferibili e acquisiti tramite i meccanismi premiali previsti dalle presenti norme;
- trasferimento della potenzialità edificatoria proveniente da altre zone residenziali di ricomposizione (RR), residenziali di consolidamento (RC) e residenziali a verde privato (RV), ancorché non confinanti con il lotto interessato dall'edificazione, a condizione che l'atto notarile di cessione del diritto edificatorio e costituzione della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari.

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

La destinazione d'uso complementare può essere elevata ad una quota superiore al 20% della SLP complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato (fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile - terreno o rialzato), 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.

Può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, al fine di consentire l'insediamento di attrezzature private di interesse pubblico, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

Laddove negli atti del PGT siano identificati percorsi pedonali o aree da destinarsi a viabilità o spazi pubblici in genere, il permesso di costruire o denuncia di inizio attività o altra procedura ammessa sono subordinati alla cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a tale uso, che, qualora aventi la medesima destinazione urbanistica di cui alla presente zona, potranno comunque essere computate agli effetti del calcolo della SLP e del RC realizzabili.



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

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 il codice numerico identificativo riscontrabile nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole.

Il prospetto definisce la SLP edificabile, articolata per destinazione d'uso, il rapporto di copertura e la quantità minima di superfici a servizi da reperire obbligatoriamente all'interno del comparto considerato. Le SLP così stabilite non sono soggette allo strumento della compensazione. È tuttavia prevista la possibilità facoltativa di incrementare fino ad un massimo del 10% le SLP assegnate per la funzione residenziale di quei comparti individuati come "da definire" nel prospetto allegato alle presenti norme, mediante il ricorso allo strumento della compensazione con le modalità previste al successivo art. 40 o attraverso l'utilizzo di altri diritti edificatori liberamente trasferibili e acquisiti tramite ulteriori meccanismi premiali previsti dalle presenti norme.

È altresì prevista la possibilità facoltativa di incrementare fino ad un massimo del 10% le SLP assegnate per la funzione residenziale di quegli stessi comparti individuati come "da definire", per essere destinata ad edilizia convenzionata o alla locazione con patto di futura vendita secondo modalità procedurali che saranno determinate in sede di pianificazione attuativa. In questo caso l'attivazione dell'incremento della capacità edificatoria è soggetta al reperimento delle dotazioni aggiuntive di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura minima individuata dal Piano dei Servizi al paragrafo 3.3 delle relative modalità di attuazione.

Recupero volumetrico degli spazi accessori coperti chiusi su tre lati legittimamente edificati prima del 1.9.1967

Le superfici degli spazi accessori coperti, legittimamente edificati prima del 1.9.1967, quali tettoie, fienili, depositi, legnaie, portici (ad esclusione di quelli aperti all'uso pubblico), possono essere recuperati ai fini volumetrici in aggiunta rispetto all'indice fondiario assegnato per la zona RC o all'indice fondiario esistente nella stessa zona RC, mediante interventi edilizi che possano prevedere la loro chiusura perimetrale.

L'incremento di tale SLP è subordinato allo strumento della compensazione con le modalità precisate al successivo art. 40 o all'utilizzo di altri diritti edificatori liberamente trasferibili e acquisiti tramite i meccanismi premiali previsti dalle presenti norme.

Il recupero volumetrico di cui sopra può avvenire a condizione che non si venga a ridurre la dotazione complessiva di aree e spazi a parcheggio esistenti, restando inteso che dovrà essere assolta la dotazione aggiuntiva derivante dalla nuova capacità edificatoria.

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.

10. Sistema residenziale

Destinazione d'uso principale:

- residenza e relative pertinenze funzionali, quali le autorimesse private, i servizi comuni per le abitazioni, i locali accessori, di servizio e quelli tecnici.

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

- servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali
- pubblici esercizi
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive
- 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
- residenza temporanea, abitazioni collettive, alberghi, pensioni e affittacamere
- attività di convegnistica e rappresentanza
- uffici pubblici, privati e studi professionali
- centri di formazione e scuole private
- attività per il tempo libero e lo sport indoor
- artigianato artistico e di servizio, non nocivo e non molesto come, a titolo esemplificativo: ortopedico, elettricista, idraulico, imbianchino, tappezziere, muratore, piastrellista, falegname, vetraio, meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, autoradio, laboratori di incisione; tali aziende artigianali non potranno avere una SLP superiore a mq 250, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PGT
- servizi come regolati nel Piano dei Servizi



Città di Cesano Maderno

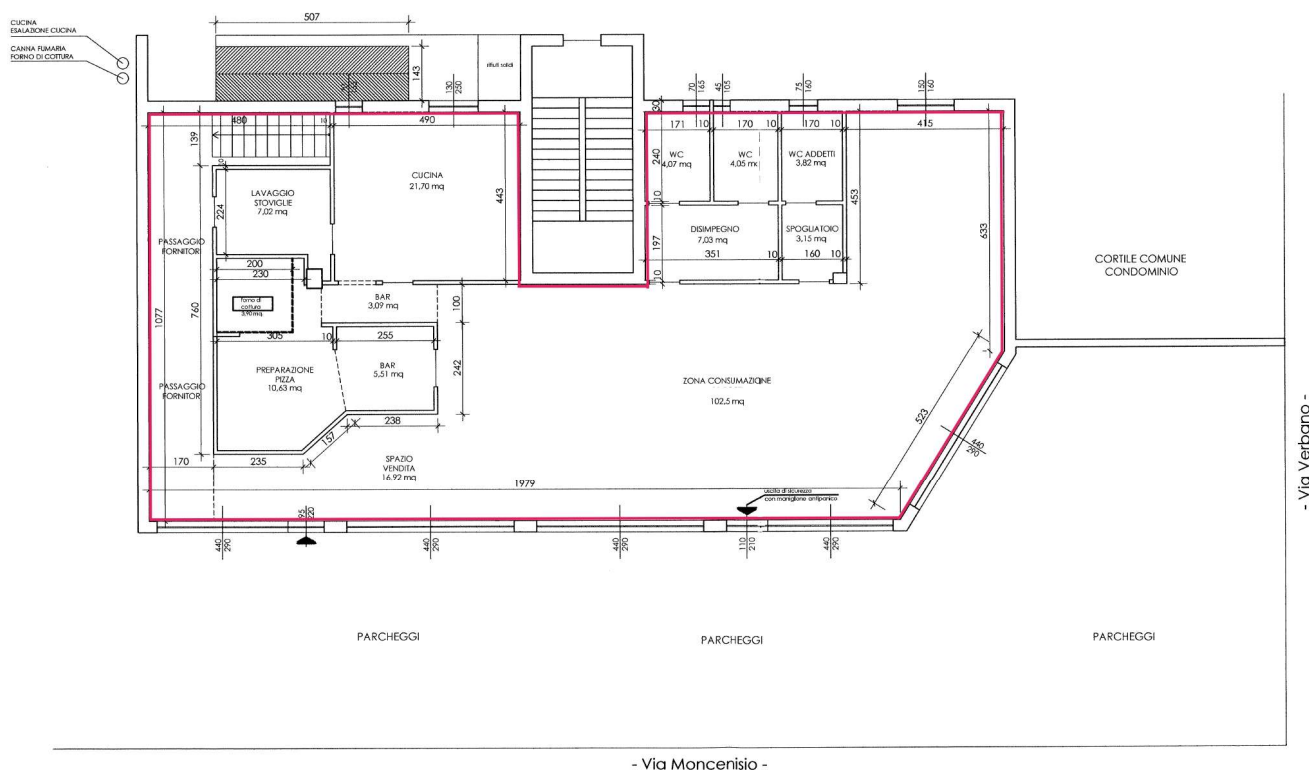
Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

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

- attività di produzione tradizionale
- attività di vendita al dettaglio con tipologia di grande struttura di vendita
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa
- attività di commercio all'ingrosso
- attività agricole estensive e di allevamento degli animali
- depositi di materiali a cielo aperto
- impianti di distribuzione di carburanti o di lavaggio autoveicoli
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.L.L.S.S. n. 1265/1934 ed ex D.M. 5.9.1994, nonché stabilimenti a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- eventuali altre attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste

PIANTA PIANO TERRA



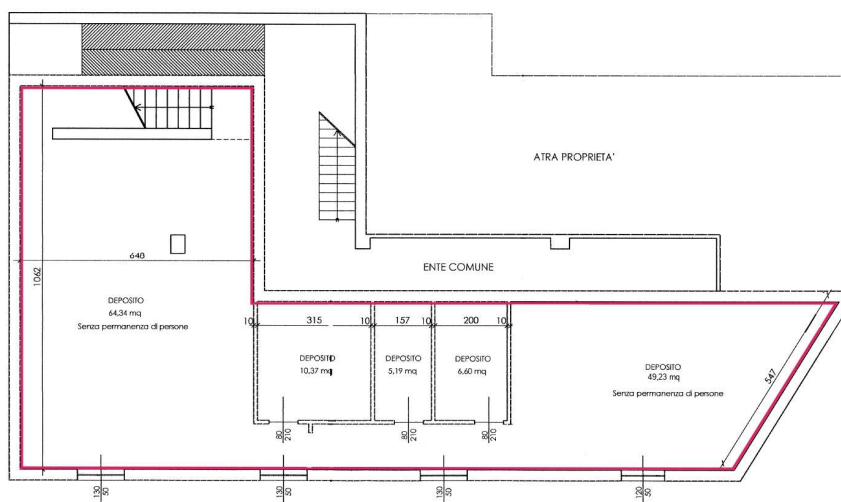


Città di Cesano Maderno

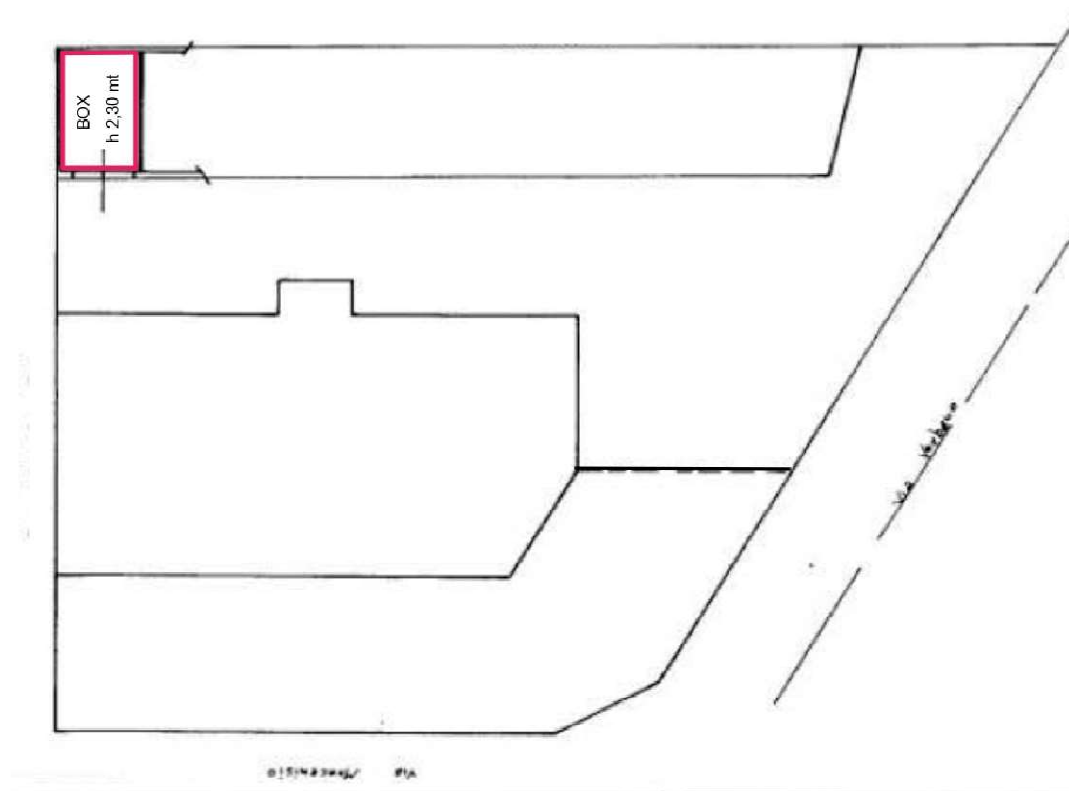
Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA (BOX)





Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

Documentazione fotografica





Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE SERVIZI AL TERRITORIO AMBIENTE E IMPRESE

