



COMUNE DI
ARCORE
(MONZA BRIANZA)

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI

**AGGIORNAMENTO
AGOSTO 2023**



SOMMARIO

PREMESSE	3
CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI	3
tessuto edificato consolidato	6
Tessuto residenziale a media densità	7
Tessuto residenziale ad alta densità (intervento edilizio diretto)	8
Tessuto residenziale ad alta densità (piano attuativo o permesso di costruire convenzionato)	9
Tessuto produttivo complesso	10
Tessuto commerciale	11
Tessuto produttivo	12
ambiti di riqualificazione	13
AR1 – FRAZIONE LA CA'	14
AR2 – CALO'	16
AR3 – TERENCE	18
AR4 – FOPPA	20
AR5 – TENNIS	22
AR6 – FONTANA	24
AR7 – MERLO	26
AR8 – VIA BELVEDERE	28
AR9 – VIA MAZZINI	30
AR10 – GARANCINI	32
AR11 – I.D.R.A.	34
AR12 – CENTEMERO	36
ambiti di completamento urbanistico	38
AC1 – ex C 12	39
AC2 – G.I.D.	41
AC3 – BRIANZA TENDE	43
AC4 – SOGES	45
AC5 – RIALTO	47
AC6 – SALA	49
AC7 – PENATI	51
ambiti di trasformazione	53
ATR 1	54
ATR 2	56
ATR 3	58
servizi e strutture	60
ambito 1 – Parrocchia Santa Maria Nascente	65
ambito 2 – Immobiliare Milano Alta	66
ambito 3 – Immobrianza - Granarolo	67
ambito 4 – Arco Immobiliare via Gilera	68
ambito 5 – Borgo Lecco - Palaunimec	69
ambito 6 – via Cesare Battisti	70
ambito 7 – Provincia di Monza e Brianza	71
ambito 8 – parcheggio via Cesare Battisti	72
ambito 9 – parcheggio Peg Perego via Buonarroti	73
ambito 10 – parcheggio Peg Perego via De Gasperi	74
ambito 11 – Brianza Tende viale Monte Rosa	75
area ex Falck	76
TABELLA RIASSUNTIVA FINALE	83
OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE-O.M.I.	85

PREMESSE

Il Comune di Arcore (MB), perseguendo nella attività di semplificare i rapporti con il contribuente, intende con la presente aggiornare all'attualità i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. inserite nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT).

Pertanto l'oggetto della presente relazione è la rideterminazione del valore di riferimento delle aree con potenzialità edificatoria afferenti le destinazioni d'uso funzionali residenziali, artigianali - industriali, terziarie - commerciali o comunque individuate a qualunque titolo, con diritti edificatori suddivisi nei vari tessuti ed ambiti urbanistici del PGT.

CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI

La presente relazione estimativa viene elaborata mantenendo inalterati i criteri peritali utilizzati nella relazione originaria approvata dalla Giunta Comunale n.199 del 13.12.2013 con la quale erano stati determinati i valori delle aree fabbricabili agli effetti IMU in conseguenza all'approvazione del PGT approvato nell'agosto del 2013, e successivamente aggiornati con l'elaborato peritale di stima approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.108 del 22.05.2018.

I criteri allora usati, ed ora confermati, sono così riassumibili:

- determinazione del *più probabile valore di mercato* delle aree comprese nel vigente PGT del Comune di Arcore ed aventi una potenzialità edificatoria, procedendo con una approfondita analisi delle norme urbanistiche dettate dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi dello stesso PGT;
- valutazione dei principali parametri ed i relativi indici riferiti agli ambiti urbani del tessuto edificato consolidato, nonché la classificazione, la disciplina operativa e gli indirizzi normativi degli ambiti di riqualificazione, degli ambiti di completamento urbanistico nonché degli ambiti di trasformazione, con le eventuali diverse modalità attuative di perequazione e compensazione urbanistica, se presenti.;
- al fine di dare attuazione al principio di indifferenza rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese negli ambiti di riqualificazione, di completamento urbanistico e di trasformazione, la SIp o la volumetria realizzabile si è ritenuto attribuire ai diversi proprietari di cui eventualmente si compone l'ambito di cui trattasi in proporzione alle superfici delle rispettive proprietà: analogamente lo stesso rapporto proporzionale sarà da applicare agli oneri di concessione ed alle cessioni delle aree a servizi ed alle aree di cessione quali misure di compensazione previste per ognuno dei diversi comparti;
- in altre parole, tutte le aree all'interno di un ambito di riqualificazione o di completamento urbanistico o di trasformazione soggetto a preventiva pianificazione attuativa, avranno lo stesso valore venale a prescindere che siano individuate come superficie fondiaria oppure come area a servizi di interesse generale da cedere all'Amministrazione comunale.

Tali analisi sono sinteticamente riportati nei successivi capitoli suddivisi fra i campi del tessuto edificato consolidato, fra gli ambiti di riqualificazione, di completamento urbanistico e di trasformazione.

Si conferma che per il "tessuto storico" di cui al Capo II delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, così come per il "tessuto di edifici singoli di rilevanza storica locale" di cui all'art.40, non si è proceduto alla redazione di alcuna stima, in quanto trattasi di territorio urbano completamente edificato senza aree libere.

Parimenti, le aree normate dal Capo IV delle suddette NTA del PdR (articoli da 44 a 55), relative agli ambiti agricoli e con valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, non sono state oggetto di valutazione estimativa in quanto non aventi valenza edificatoria.

Per gli ambiti del tessuto edificato consolidato, la stima riferita ad alcuni "tessuti" può essere riferita ad aree già totalmente edificate che molto probabilmente non saranno oggetto di tassazione I.M.U. a livello di aree fabbricabili ma in base alle rendite catastali dei fabbricati ivi esistenti: ciò nonostante, il presente elaborato estimativo ne contempla il valore dell'area che -potenzialmente- potrebbe essere attribuito nel caso di intervento edificatorio previa la totale demolizione degli edifici in essere.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del *più probabile valore di mercato* delle aree edificabili è stato quello fondato sul "valore di trasformazione" che considera le stesse aree come fattore di produzione da cui si ottiene il prodotto edilizio tramite l'investimento di un dato capitale: il valore ricercato rappresenta, pertanto, la differenza tra il prezzo lordo ricavato dalla vendita e la sommatoria dei costi necessari alla sua produzione, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, al pagamento degli oneri comunali di urbanizzazione ed all'utile dell'imprenditore immobiliare.

I parametri utilizzati per la determinazione del valore delle aree, differenziate in ragione delle diverse destinazioni impresse dal PGT, sono così riassumibili:

Vc – valore commerciale di riferimento dell'immobile in ragione della superficie commerciale vendibile, espresso in €/mq, differenziato in funzione della destinazione d'uso dell'edificio (residenziale, produttivo, commerciale, terziario), delle caratteristiche tipologiche e funzionali ipotizzabili in ragione della collocazione territoriale e del regime di mercato per la destinazione residenziale che per quanto desunto è da intendersi tutta ad edilizia libera. L'ipotetico prezzo di vendita degli immobili è stato ricavato utilizzando le quotazioni pubblicate da OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e riferiti al 2° semestre 2022 (semestre attualmente disponibile), i cui dati sono riportati nella tabella allegata in calce.

Tali valori sono stati inoltre confrontati con informazione assunte ed indagine di mercato svolte su siti internet di primarie agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Ipa - incidenza percentuale dell'area su Vc (valore commerciale) al netto dei costi di produzione, degli oneri e dell'utile dell'imprenditore; tale valore percentuale è variabile in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'ipotetico prodotto edilizio, come da specifiche annotazioni riportate nelle singole schede di calcolo.

Cie – coefficiente intervento edilizio, che esprime una percentuale da applicare a seconda della modalità di intervento edilizio necessario per ogni singolo ambito, e precisamente:

- 100% per il "tessuto urbano consolidato" i cui interventi edificatori sono possibili mediante titolo abilitativo diretto (es. Permesso di Costruire PdC o denuncia di inizio attività DIA), per gli "ambiti di riqualificazione" e gli "ambiti di completamento urbanistico" nell'ipotesi di piano attuativo già approvato e convenzionato e quindi soggetti ad interventi edilizi attuabili con titolo abilitativo diretto;
- 90% per il "tessuto produttivo complesso", il "tessuto produttivo" ed il "tessuto commerciale" dell'edificato consolidato, attuabili mediante Permesso di Costruire Convenzionato;
- 80% per il "tessuto residenziale ad alta densità" dell'edificato consolidato, nel caso di applicazione dell'indice fondiario massimo, i cui interventi edificatori sono subordinati all'approvazione e convenzionamento di Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato;

- 70% per tutti i comparti degli "ambiti di riqualificazione" e degli "ambiti di completamento urbanistico" nell'ipotesi di piano attuativo da approvare e convenzionare e quindi con gli interventi edilizi attuabili solo previa approvazione e convenzionamento del piano attuativo.
- 60% per i comparti degli "ambiti di trasformazione" nell'ipotesi di piano attuativo da approvare e convenzionare e quindi con gli interventi edilizi attuabili solo previa approvazione e convenzionamento del piano attuativo (con la specifica AVVERTENZA di seguito riportata).

Ku – coefficiente urbanistico corrispondente a:

- rapporto fra l'indice di Fabbricabilità Fondiaria o di Utilizzazione Territoriale (mc/mq) con l'altezza virtuale H di m.3,00 (come stabilito dall'art.7 delle NTA del PdR) corrispondente alla SIp massima edificabile (mq/mq) per i diversi ambiti con destinazione d'uso residenziale;
- indice di Utilizzazione Fondiaria o Territoriale (mq/mq) per i diversi ambiti con destinazione d'uso industriale-artigianale, terziaria, commerciale e ricettiva.

Kas – coefficiente derivante dal rapporto fra la sommatoria delle aree a servizi e delle aree quali misure di compensazione (da cedere al Comune oppure monetizzabili ove previsto ed ammesso) rispetto all'unità di superficie del singolo comparto; tale rapporto concorre in maniera inversamente proporzionale tra la superficie da cedere o monetizzare ed il valore dell'area del comparto stesso.

Va – valore dell'area di superficie territoriale ai fini I.M.U. ottenuto dalla seguente formula analitica:

$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku)$ per il "tessuto edificato consolidato", tranne il tessuto residenziale ad alta densità soggetto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato):

$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas)$ per gli "ambiti di riqualificazione", gli "ambiti di completamento urbanistico" e gli "ambiti di trasformazione", oltre al tessuto residenziale ad alta densità soggetto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato):

I valori ottenuti sono stati arrotondati all'unità di € come espressamente indicato in ogni scheda allegata.

Come espressamente riportato dalle NTA del DdP all'art.1.2, agli "ambiti di trasformazione" non sono da riconoscere, in forza di quanto disposto dal terzo comma dell'art.8 della L.R. n.12/05 *effetti diretti sul regime giuridico dei suoli*. Esse quindi non possono essere assunte come previsioni conformative della proprietà a fini edificatori. Detta conformazione si avrà solo in seguito all'approvazione dei suddetti piani o programmi attuativi ed alla stipulazione delle convenzioni relativi alla loro attuazione.

Nella presente perizia estimativa, come già nelle precedenti versioni approvate con le deliberazioni della Giunta Comunale datate in precedenza, per espressa richiesta dell'Ufficio Tributi del Comune ed avallata dall'Ufficio Tecnico, sono stati elaborati i valori riferiti anche nella ipotesi di piano attuativo da approvare e da convenzionare, ritenendo che già l'inserimento in ambito edificabile comporta una aspettativa economica dei terreni che non possono essere assimilabili al valore agricolo.

tessuto edificato consolidato

Tessuto residenziale a media densità

Il tessuto è composto dall'aggregazione per distacco di edifici prevalentemente residenziali, di diverse tipologie (dal villino mono-bifamiliare alla casa in linea con condomini di piccola-media dimensione) localizzati mediamente al centro del lotto di pertinenza in cui lo spazio aperto è destinato a verde.

Il Piano delle Regole mira al contenimento della densità abitativa al fine di conservare la tipologia insediativa descritta al precedente comma.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.37**

Interventi consentiti : **Tutte le tipologie di intervento mediante titolo abilitativo diretto.**

E' permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**
C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande
C7 - Impianti per la distribuzione di carburanti
C8 – Centri di telefonia fissa

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**
LT – Funzioni logistiche e tecnologiche
A – Funzioni agricole

Parametri edilizi ed urbanistici : **Fabbricabilità Fondiaria: massimo 1,2 mc/mq**
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massimo 7,50 m
Altezza di sagoma: massimo 10,00 m

Modalità di intervento : **titolo abilitativo diretto**

Piano attuativo : **non necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,40**

Calcolo analitico valore area : **Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku) = (2.000,00 * 25 % * 100% * 0,40) = €/m² 200,00**

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 200,00

Tessuto residenziale ad alta densità (intervento edilizio diretto)

Il tessuto è composto dall'aggregazione per distacco di edifici prevalentemente residenziali pluripiano, di diverse tipologie, con presenza di case singole o bifamiliari ma con prevalenza di case in linea, a torre o in linea aggregate in semicorte aperta e/o isolate, caratterizzate da assenza di cortina continua su strada e con ambiti pertinenziali destinati a verde e/o a parcheggio.

Il Piano delle Regole in questa area nel complesso densamente edificata mira al raggiungimento di un duplice obiettivo:

- evitare un'ulteriore incremento della densità abitativa del tessuto attraverso interventi di saturazione delle volumetrie residue;
- incrementare la presenza di aree a servizi da acquisire attraverso l'accorpamento di lotti edificabili e la concentrazione dell'edificazione su parte degli stessi (densificazione).

Disposizione di attuazione del PdR : **art.38**

Interventi consentiti : **Tutte le tipologie di intervento mediante titolo abilitativo diretto**, con l'applicazione dell'indice fondiario di base e i corrispondenti valori per l'altezza reale e di sagoma.
Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**
C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande
C7 - Impianti per la distribuzione di carburanti
C8 – Centri di telefonia fissa

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**
LT – Funzioni logistiche e tecnologiche
A – Funzioni agricole

Parametri edilizi ed urbanistici : **Fabbricabilità Fondiaria: di base 1,5 mc/mq**
Rapporto di copertura: massimo 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale massima: 9,00 (if 1,5 mc/mq)
Altezza di sagoma massima: 11,50 (if 1,5 mc/mq)

Modalità di intervento : **titolo abilitativo diretto**
con l'applicazione dell'indice fondiario di base e i corrispondenti valori per l'altezza reale e di sagoma

Piano attuativo : **non necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – grandi condomini, in linea ed a torre**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 1.925,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,50**

Calcolo analitico valore area : **Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku) = (1.925,00 * 25 % * 100% * 0,50) = €/m² 240,62**

Valore (arrotondato) area di superficie Territoriale : Va = €/m² 240,00
--

Tessuto residenziale ad alta densità (piano attuativo o permesso di costruire convenzionato)

Il Piano delle Regole in questa area nel complesso densamente edificata mira al raggiungimento di un duplice obiettivo:

- evitare un'ulteriore incremento della densità abitativa del tessuto attraverso interventi di saturazione delle volumetrie residue;
- incrementare la presenza di aree a servizi da acquisire attraverso l'accorpamento di lotti edificabili e la concentrazione dell'edificazione su parte degli stessi (densificazione).

Disposizione di attuazione del PdR : **art.38**

Interventi consentiti : **mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato**

Gli interventi di densificazione possono prevedere interventi che insistono su un singolo lotto e/o su più lotti anche non contigui. È facoltà dell'Amministrazione, nell'esercizio della propria discrezionalità nella pianificazione del territorio, non dare seguito all'intervento di densificazione proposto qualora ravvisi la carenza di interesse pubblico nell'acquisizione del lotto indicato quale area da destinarsi a servizi.

L'indice di utilizzazione fondiaria massimo si riferisce agli interventi di densificazione che prevedono la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 40% della superficie fondiaria complessiva (non monetizzabile come previsto dall'art.8 comma 2b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi).

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C7 - Impianti per la distribuzione di carburanti

C8 – Centri di telefonia fissa

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

A – Funzioni agricole

Parametri edilizi ed urbanistici :

Fabbricabilità Fondiaria: massimo 2,2 mc/mq

Rapporto di copertura: massimo 30%

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale massima: 10,50 (if 2,2 mc/mq)

Altezza di sagoma massima: 13,00 (if 2,2 mc/mq)

Modalità di intervento : **piano attuativo o permesso di costruire convenzionato**

con l'applicazione dell'indice fondiario massimo e i corrispondenti valori per l'altezza reale e di sagoma

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – grandi condomini, in linea ed a torre**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 1.925,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 80 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,73**

Coefficiente aree a servizi (40%) e compensative (0%) = $[(40 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,04**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (1.925,00 * 25 \% * 80 \% * 0,73 / 1,04) = \text{€/m}^2 \text{ 270,24}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 270,00

Tessuto produttivo complesso

Il tessuto si connota per la presenza di edifici sia a destinazione industriale-artigianale sia commerciale che terziaria.

L'obiettivo della norma è di migliorare l'inserimento di questo tessuto nel contesto ambientale circostante anche mediante la realizzazione di barriere vegetali con funzione di filtro, in particolare in riferimento agli edifici con destinazione industriale; migliorare la viabilità di accesso alle aree produttive sia in termini di sicurezza sia di ricomposizione paesistico-ambientale.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.41**

Interventi consentiti : **mediante permesso di costruire convenzionato**, la sostituzione edilizia.

Non sono comunque ammesse le strutture commerciali di media dimensione per la vendita di generi alimentari e quelle per la vendita al dettaglio di beni di largo e generale consumo che, alla verifica di compatibilità, in relazione alle caratteristiche di accessibilità e alla dotazione di parcheggi pubblici della zona e/o alla possibilità di un loro incremento, secondo il parere della Polizia Locale e dell'Ufficio Tecnico Comunale presentino caratteristiche di insostenibilità ambientale o di incompatibilità con gli insediamenti limitrofi.

Esercizi commerciali ammessi: **C2 – Medie strutture di vendita**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C6 - Commercio all'ingrosso

C7 - Impianti per la distribuzione di carburanti

C9 - Discoteche e attrezzature ricreative di massa.

Destinazione d'uso non ammesse : **R – abitazioni**. Salvo l'abitazione del custode nella misura massima di 150 mq di slp. Sugli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT sono assentibili interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.

LT1 - funzioni logistiche e tecnologiche

A - Funzioni agricole.

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Fondiaria: 1,00 mq/mq

Rapporto di copertura: max 60%

Rapporto permeante: minimo il 15%

Altezza reale: m. 12,00 salvo i volumi tecnici

Modalità di intervento : **permesso di costruire convenzionato** per interventi di sostituzione edilizia

Piano attuativo : **non necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio produttivo – commerciale - terziario**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 760,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 1,00**

Calcolo analitico valore area : **Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku) = (760,00 * 20 % * 90 % * 1,00) = €/m² 126,00**

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 126,00

Tessuto commerciale

Questo ambito si caratterizza per la consolidata presenza di funzioni commerciali.

L'obiettivo della norma è di migliorare l'inserimento di questo tessuto nel contesto ambientale circostante anche mediante la realizzazione di barriere vegetali con funzione di filtro.

Migliorare la viabilità di accesso alle aree produttive sia in termini di sicurezza sia di ricomposizione paesistico-ambientale.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.42**

Interventi consentiti : **mediante permesso di costruire convenzionato**, la sostituzione edilizia.

Non sono comunque ammesse le strutture commerciali di media dimensione per la vendita di generi alimentari e quelle per la vendita al dettaglio di beni di largo e generale consumo che, alla verifica di compatibilità, in relazione alle caratteristiche di accessibilità e alla dotazione di parcheggi pubblici della zona e/o alla possibilità di un loro incremento, secondo il parere della Polizia Locale e dell'Ufficio Tecnico Comunale presentino caratteristiche di insostenibilità ambientale o di incompatibilità con gli insediamenti limitrofi.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**
C2 – Medie strutture di vendita
C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande
C6 - Commercio all'ingrosso.

Destinazione d'uso non ammesse : **R – funzione residenziale.** Sugli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT sono assentibili interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.
A - Funzioni agricole.

Parametri edilizi ed urbanistici : **Utilizzazione Fondiaria: 1,00 mq/mq**
Rapporto di copertura: max 60%
Rapporto permeante: minimo il 15%
Altezza reale: m. 12,00 salvo i volumi tecnici

Modalità di intervento : **permesso di costruire convenzionato** per interventi di sostituzione edilizia

Piano attuativo : **non necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio commerciale**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 950,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 1,00**

Calcolo analitico valore area : **Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku) = (950,00 * 20 % * 90% * 1,00) = €/m² 171,00**

Valore area di Superficie Territoriale	: Va = €/m² 171,00
--	--------------------

Tessuto produttivo

Questo ambito si caratterizza per la presenza di attività produttive di natura industriale artigianale.

L'obiettivo della norma è di garantire la permanenza sul territorio comunale delle attività produttive, migliorare l'inserimento di questo tessuto nel contesto ambientale circostante anche mediante la realizzazione di barriere vegetali con funzione di filtro, nonché migliorare la viabilità di accesso alle aree produttive sia in termini di sicurezza sia di ricomposizione paesistico-ambientale.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.43**

Interventi consentiti : **mediante permesso di costruire convenzionato**, la sostituzione edilizia.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C6 - Commercio all'ingrosso

Destinazione d'uso non ammesse : **R – abitazioni**. Salvo l'abitazione del custode nella misura massima di 150 mq di slp. Sugli edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT sono assentibili interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione.

A - funzioni agricole

R1 - funzioni ricettive

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Fondiaria: 1,00 mq/mq

Rapporto di copertura: max 60%

Rapporto permeante: minimo il 15%

Altezza reale: m. 12,00 salvo i volumi tecnici

Modalità di intervento : **permesso di costruire convenzionato** per interventi di sostituzione edilizia

Piano attuativo : **non necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio produttivo – industriale ed artigianale**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 575,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 90 %**

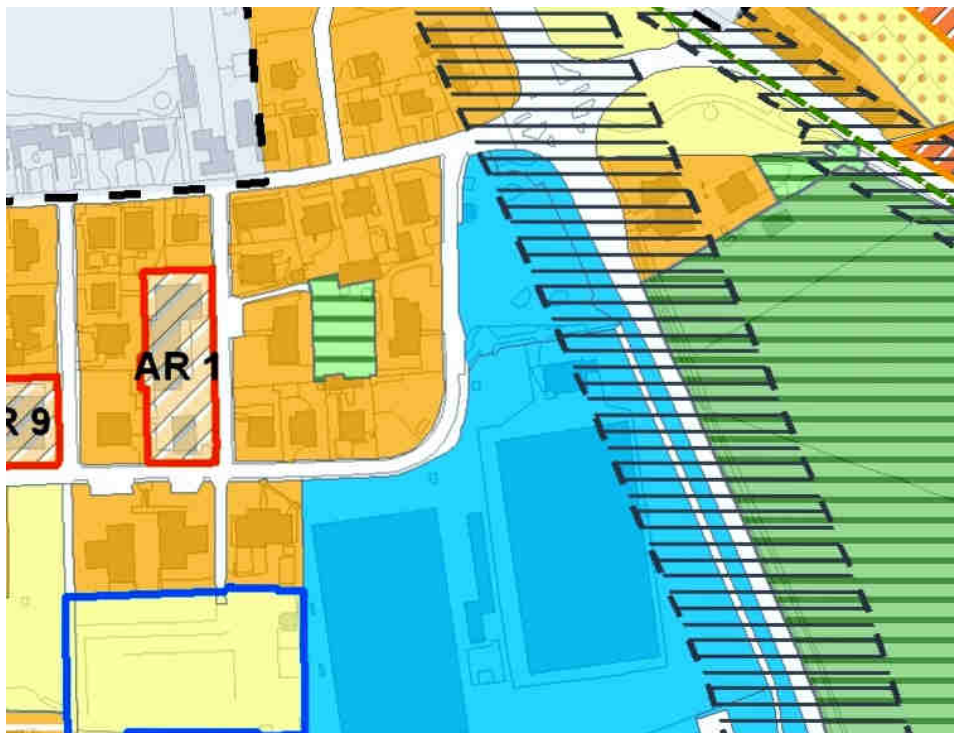
Coefficiente urbanistico : **Ku = 1,00**

Calcolo analitico valore area : **Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku) = (575,00 * 20 % * 90% * 1,00) = €/m² 103,50**

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 103,00

ambiti di riqualificazione

AR1 – FRAZIONE LA CA'



Si tratta di un'area compresa all'interno del tessuto residenziale a media densità (v. art.37) incongruente rispetto al contesto in quanto classificata dal precedente strumento urbanistico quale "industria ad estinzione" ("IE"). Questo ambito si caratterizza per la presenza di attività produttive di natura industriale artigianale. L'obiettivo della norma è di garantire la permanenza sul territorio comunale delle attività produttive, migliorare l'inserimento di questo tessuto nel contesto ambientale circostante anche mediante la realizzazione di barriere vegetali con funzione di filtro, nonché migliorare la viabilità di accesso alle aree produttive sia in termini di sicurezza sia di ricomposizione paesistico-ambientale.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Interventi consentiti : **riqualificazione mediante piano attuativo**

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C8 – Centri di telefonia fissa

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq

Rapporto di copertura: 30%

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale: massimo 9,00 m

Altezza di sagoma: massimo 11,50 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

AR1 – FRAZIONE LA CA'

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70 \% * 0,57 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 181,36}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 181,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

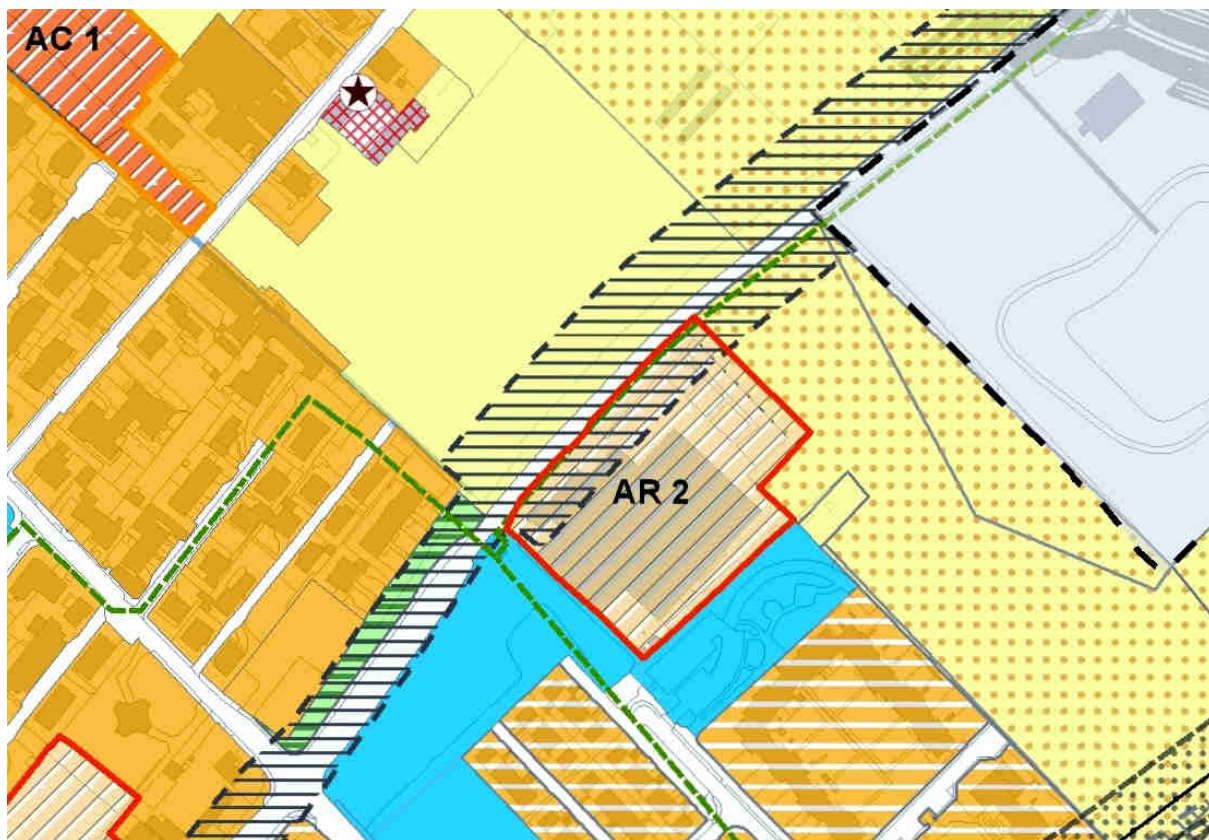
Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100 \% * 0,57 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 259,09}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 259,00

AR2 – CALO'



Si tratta di un ambito con la presenza di attività economico produttive in dismissione o già dismesse in fregio all'ex strada provinciale di collegamento tra Arcore e Usmate Velate che presenta delle potenzialità di sviluppo con diverse destinazioni urbanistiche derivanti proprio dalla facilità di accesso al comparto. L'obiettivo pubblico del progetto è la ricomposizione paesistico-ambientale dell'area stessa, così da farne una vera e propria "porta di città".

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Interventi consentiti : **riqualificazione mediante piano attuativo**

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C2 – Medie strutture di vendita

purché non assumano la fattispecie del centro commerciale

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq

Rapporto di copertura: 30%

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale: massimo 9,00 m

Altezza di sagoma: massimo 11,50 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

AR2 – CALO'

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70\% * 0,57 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 181,36}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 181,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

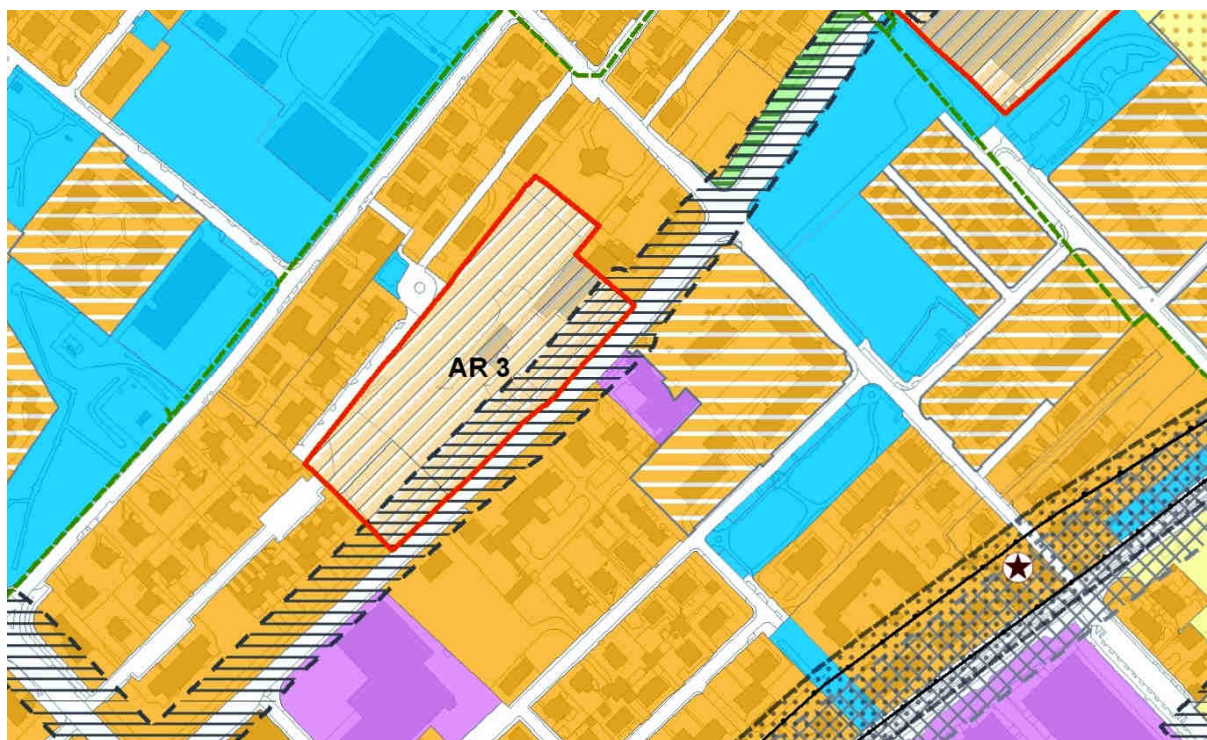
Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100\% * 0,57 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 259,09}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 259,00

AR3 – TERENGHI



Si tratta di un'area compresa all'interno del tessuto residenziale a media densità (v. art.37) incongruente rispetto al contesto in quanto ospita un'attività dismessa di sfasciacarrozze.
L'obiettivo della riqualificazione, attraverso lo strumento di pianificazione attuativa, è quello di rendere l'area omogenea in quanto a destinazioni d'uso con il tessuto circostante.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Interventi consentiti : **riqualificazione mediante piano attuativo**

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C8 – Centri di telefonia fissa

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Territoriale: massimo 1,2 mc/mq

Rapporto di copertura: 30%

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale: massimo 7,50 m

Altezza di sagoma: massimo 10,00 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

AR3 – TERENGHI

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,40**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70\% * 0,40 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 127,27}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 127,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,40**

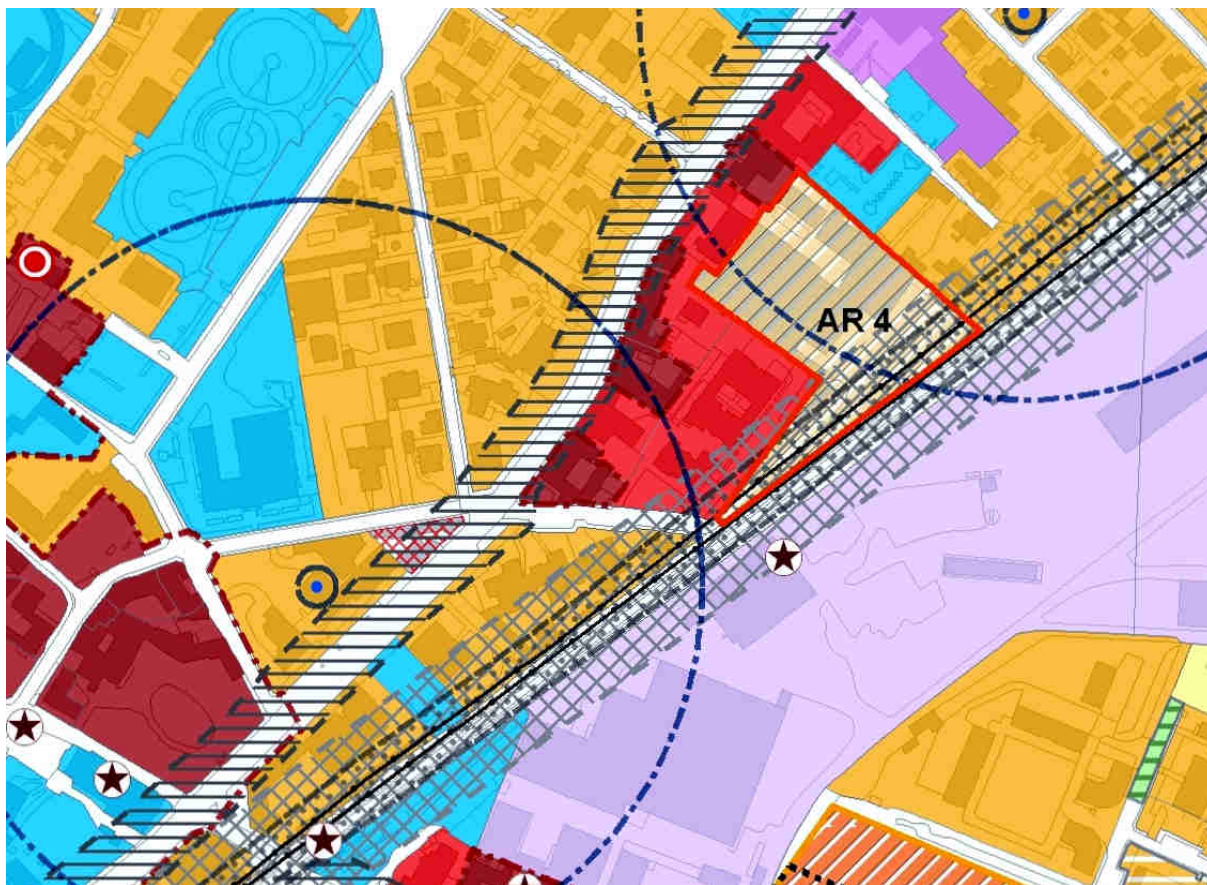
Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100\% * 0,40 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 181,82}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 182,00

AR4 – FOPPA



Trattasi di un'area di rilevanti dimensioni posta tra la ferrovia e l'asse Casati-Gilera, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e del centro storico. Si caratterizza altresì per la presenza di diverse attività produttive artigianali.

L'obiettivo della riqualificazione, attraverso un progetto unitario, è la ricomposizione urbana coerente con l'intorno e in particolare con i recenti piani di recupero attuati.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Interventi consentiti : **riqualificazione mediante piano attuativo**

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq

Rapporto di copertura: 30%

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale: massimo 9,00 m

Altezza di sagoma: massimo 11,50 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

AR4 – FOPPA

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70 \% * 0,57 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 181,36}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 181,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

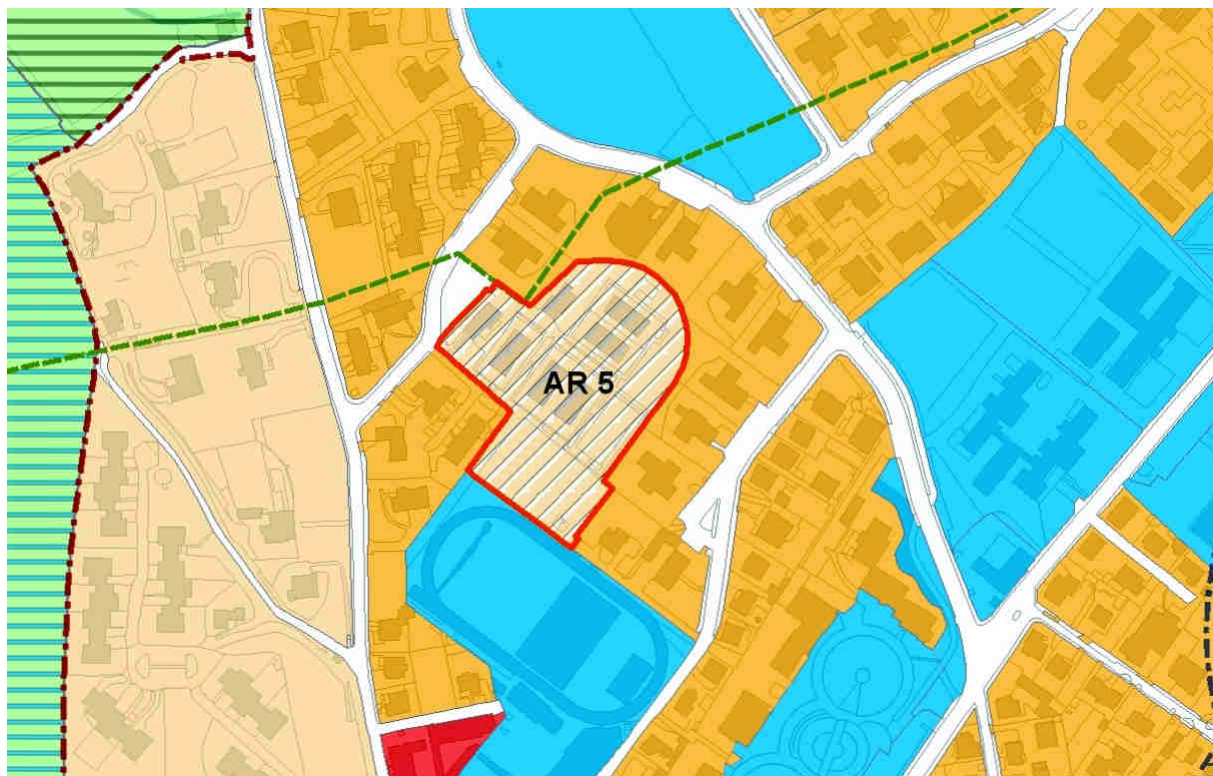
Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100 \% * 0,57 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 259,09}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 259,00

AR5 – TENNIS



Si tratta di un'area a servizi di proprietà comunale attualmente ospitante i campi da tennis inserita in un tessuto residenziale a media densità.

Obiettivo dell'intervento di riqualificazione è quello di rendere l'ambito congruente con l'intorno residenziale.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Interventi consentiti : **riqualificazione mediante piano attuativo**

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

T2 – Complessi direzionali

T3 – Servizi per la collettività

T4 - Servizi per l'industria

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq

Rapporto di copertura: 30%

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale: massimo 9,00 m

Altezza di sagoma: massimo 11,50 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Misure di compensazione: **Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile.**

Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

AR5 – TENNIS

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70\% * 0,57 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 178,12}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 178,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

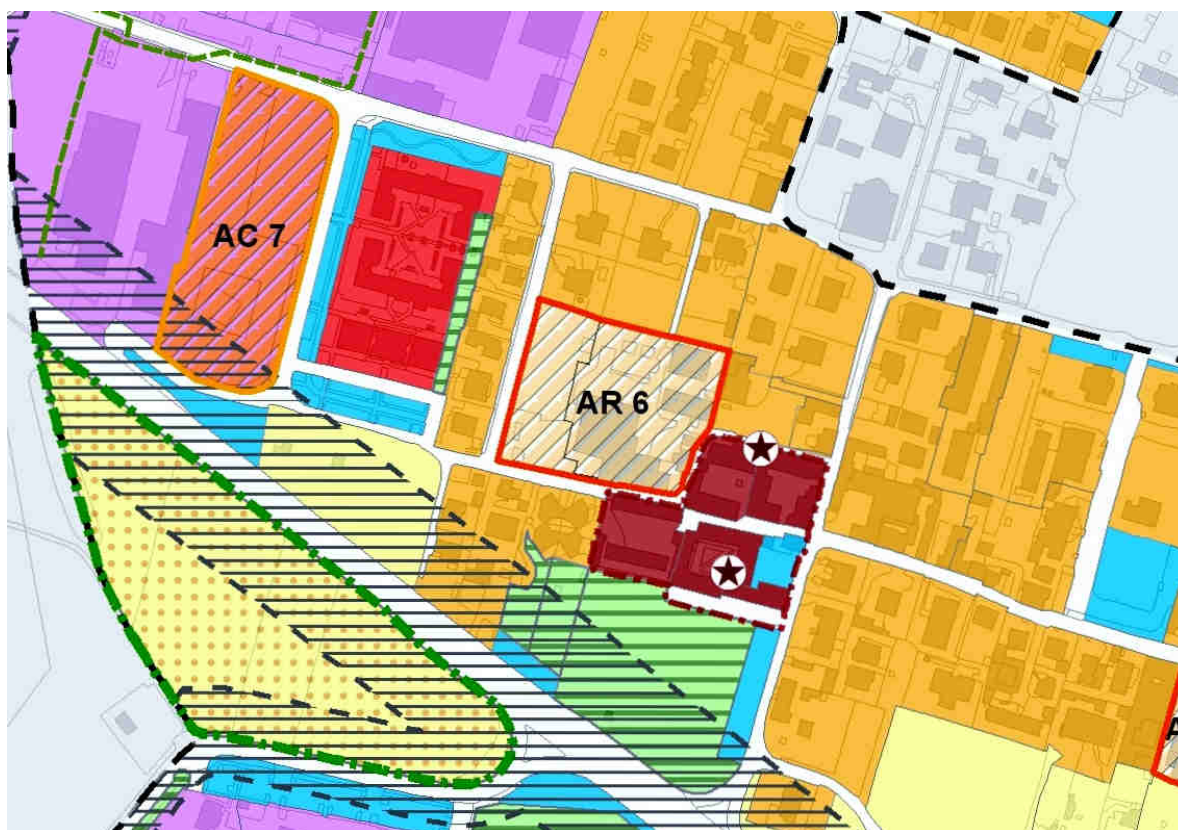
Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100\% * 0,57 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 254,46}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 254,00

AR6 – FONTANA



Si tratta di un ambito sito nella zona centrale di Cascina del Bruno inserito in un contesto residenziale di bassa e media densità abitativa e nelle immediate adiacenze del nucleo di interesse storico della frazione stessa. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è finalizzato a sostituire il patrimonio edilizio esistente con un tessuto residenziale omogeneo, nonché alla realizzazione di un'area verde a servizio della frazione stessa.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Interventi consentiti : **riqualificazione mediante piano attuativo**

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

T2 – Complessi direzionali

T3 – Servizi per la collettività

T4 - Servizi per l'industria

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq

Rapporto di copertura: 30%

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale: massimo 9,00 m

Altezza di sagoma: massimo 11,50 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Misure di compensazione: **Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile.**

Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

AR6 – FONTANA

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70\% * 0,57 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 178,12}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 178,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100\% * 0,57 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 254,46}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 254,00

AR7 – MERLO



Si tratta di un'area compresa all'interno del tessuto residenziale a media densità (v.art.37) incongruente rispetto al contesto in quanto classificata dal precedente strumento urbanistico quale "industria ad estinzione" ("IE"). L'obiettivo della riqualificazione è, attraverso lo strumento di pianificazione attuativa, rendere l'area omogenea in quanto a destinazioni d'uso con il tessuto circostante.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Interventi consentiti : **riqualificazione mediante piano attuativo**

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C8 – Centri di telefonia fissa

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq

Rapporto di copertura: 30%

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale: massimo 9,00 m

Altezza di sagoma: massimo 11,50 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

AR7 – MERLO

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70 \% * 0,57 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 181,36}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 181,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

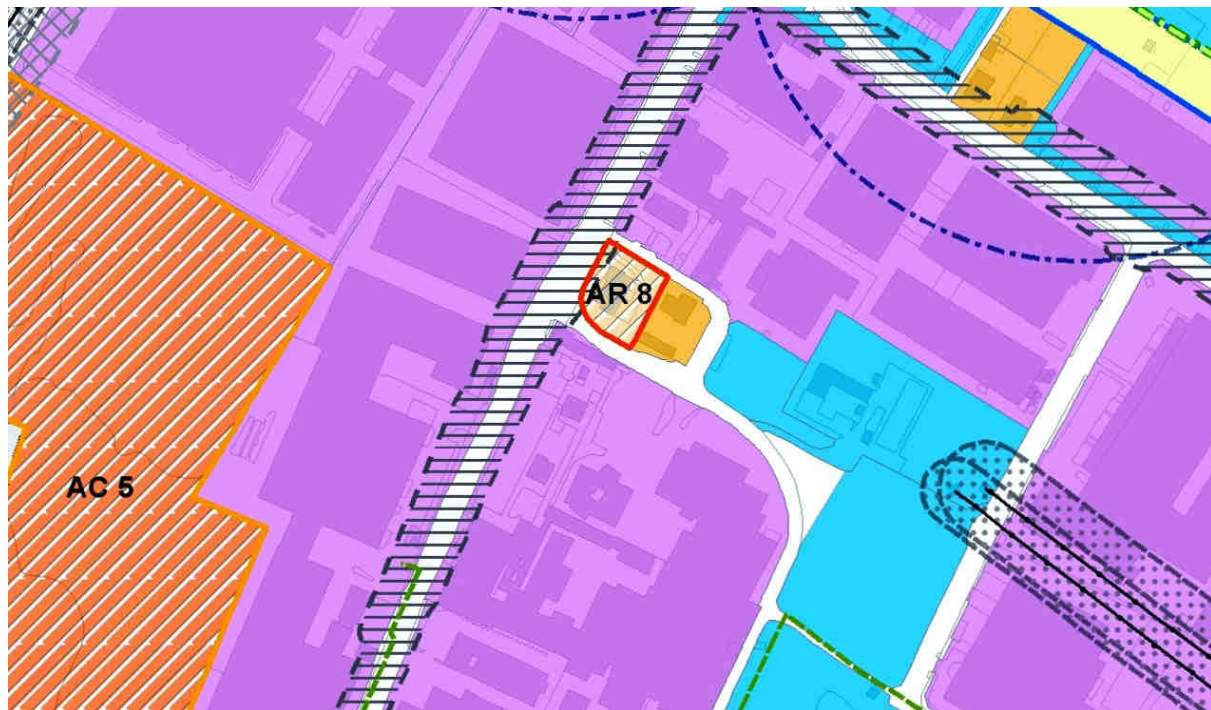
Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100 \% * 0,57 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 259,09}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 259,00

AR8 – VIA BELVEDERE



L'ambito è posto in fregio alla via Belvedere ospita un edificio comunale dismesso già destinato prima a scuola materna e poi a mensa.

Obiettivo della riqualificazione è la sostituzione edilizia realizzando un insediamento residenziale di medie dimensioni in luogo dell'edificio attualmente dismesso.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Interventi consentiti : **riqualificazione mediante piano attuativo**

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C8 – Centri di telefonia fissa

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Territoriale: massimo 3,5 mc/mq

Rapporto di copertura: 50%

Rapporto permeante: minimo 20%

Altezza reale: massimo 4 piani di calpestio fuori terra, compreso l'eventuale sottotetto abitabile o mansarda

Altezza di sagoma: massimo 11,50 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – piccolo e medio condominio**

AR8 – VIA BELVEDERE

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 1,17**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70 \% * 1,17 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 372,27}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 372,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 1,17**

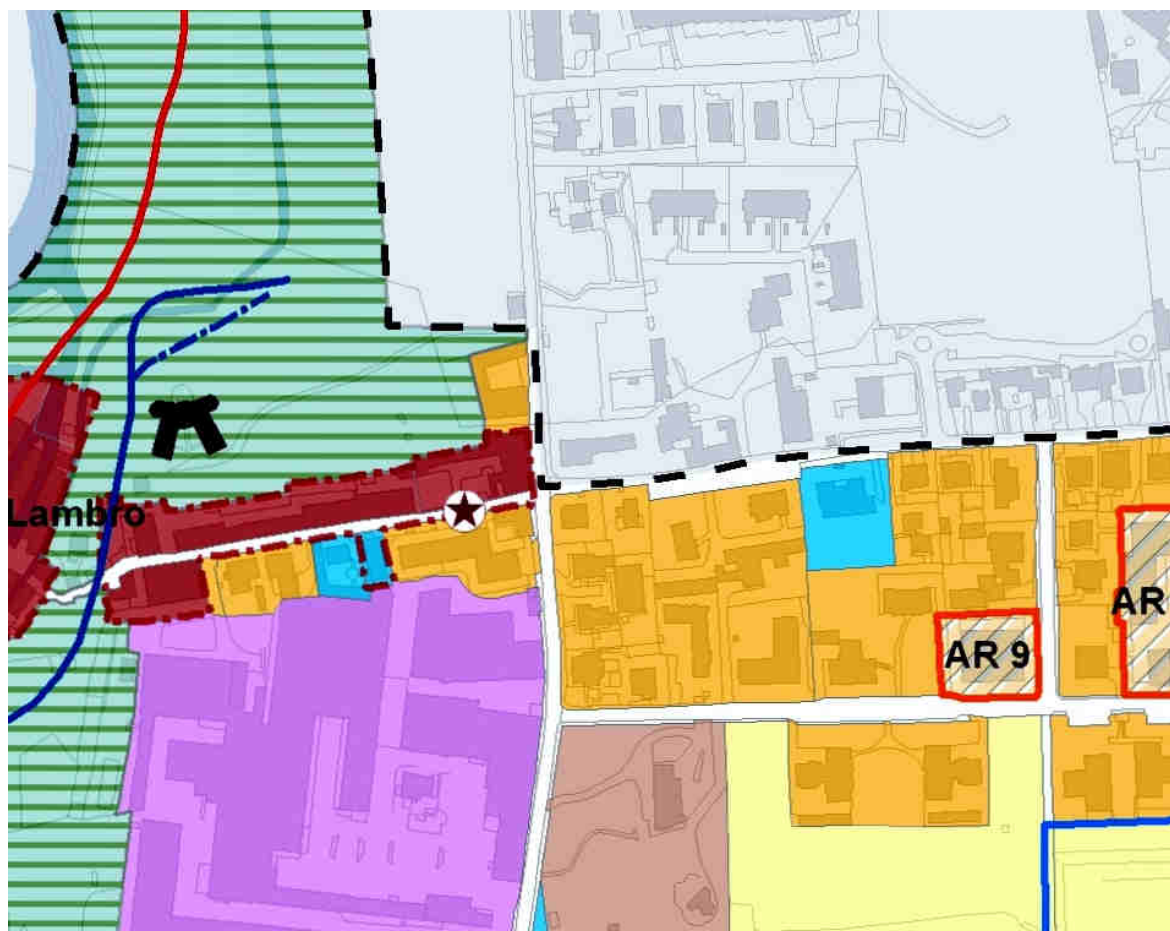
Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100 \% * 1,17 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 531,82}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 532,00

AR9 – VIA MAZZINI



Nell'ambito è ospitato un edificio con destinazione "magazzino comunale". L'intorno è caratterizzato dalla presenza di un tessuto residenziale di media densità.

Attraverso lo strumento di pianificazione attuativa, si intende rendere l'area omogenea in quanto a destinazioni d'uso con il tessuto circostante.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Interventi consentiti : **riqualificazione mediante piano attuativo**

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C8 – Centri di telefonia fissa

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Territoriale: massimo 2,5 mc/mq

Rapporto di copertura: 30%

Rapporto permeante: minimo 20%

Altezza reale: massimo 10,50 m

Altezza di sagoma: massimo 13,00 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – piccolo e medio condominio**

AR9 – VIA MAZZINI

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,83**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70 \% * 0,83 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 264,09}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 264,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,83**

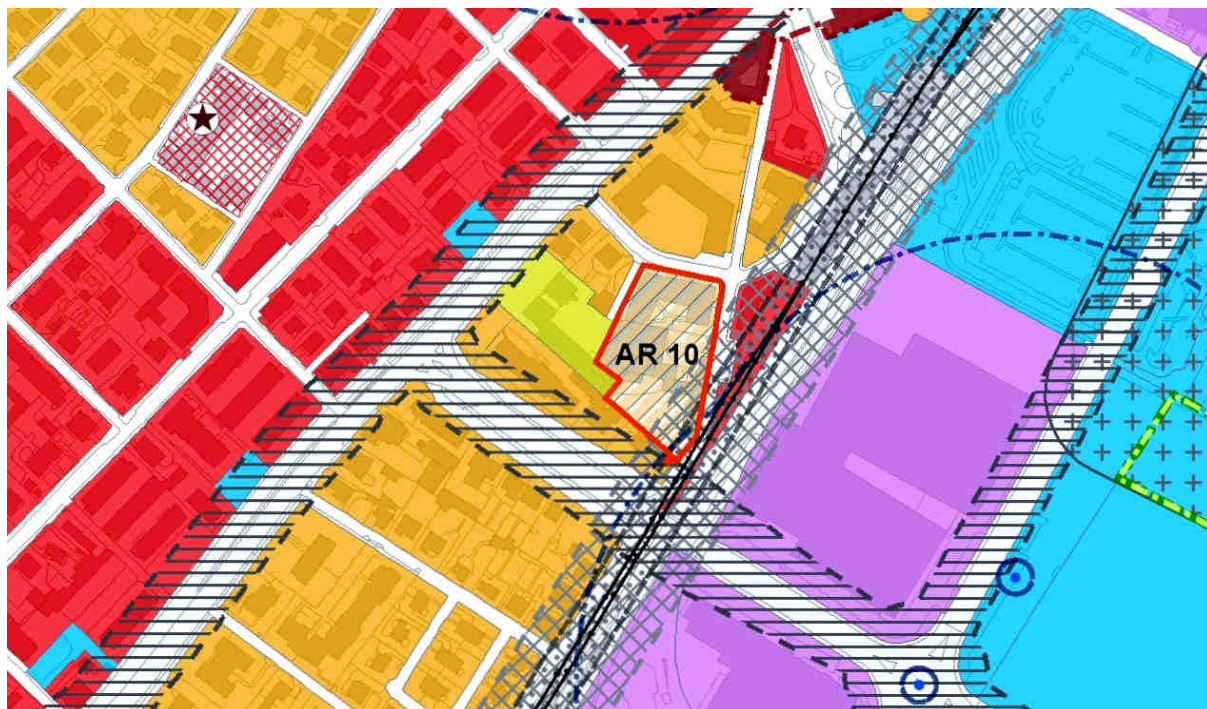
Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100 \% * 0,83 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 377,27}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 377,00

AR10 – GARANCINI



L'area, situata nelle immediate vicinanze della ferrovia e in un tessuto residenziale consolidato, dove sono anche presenti alcuni episodi architettonici di rilievo, rimane l'ultimo ambito di recupero unitario non ancora attuato. L'obiettivo della riqualificazione è quello di completare il ridisegno urbano dell'intera zona, attraverso l'attuazione dell'ambito di cui trattasi.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Interventi consentiti : **riqualificazione mediante piano attuativo**

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Parametri edilizi ed urbanistici :

Utilizzazione Territoriale: massimo 1,7 mc/mq

Rapporto di copertura: 30%

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale: massimo 9,00 m

Altezza di sagoma: massimo 11,50 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

AR10 – GARANCINI

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70\% * 0,57 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 181,36}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 181,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,57**

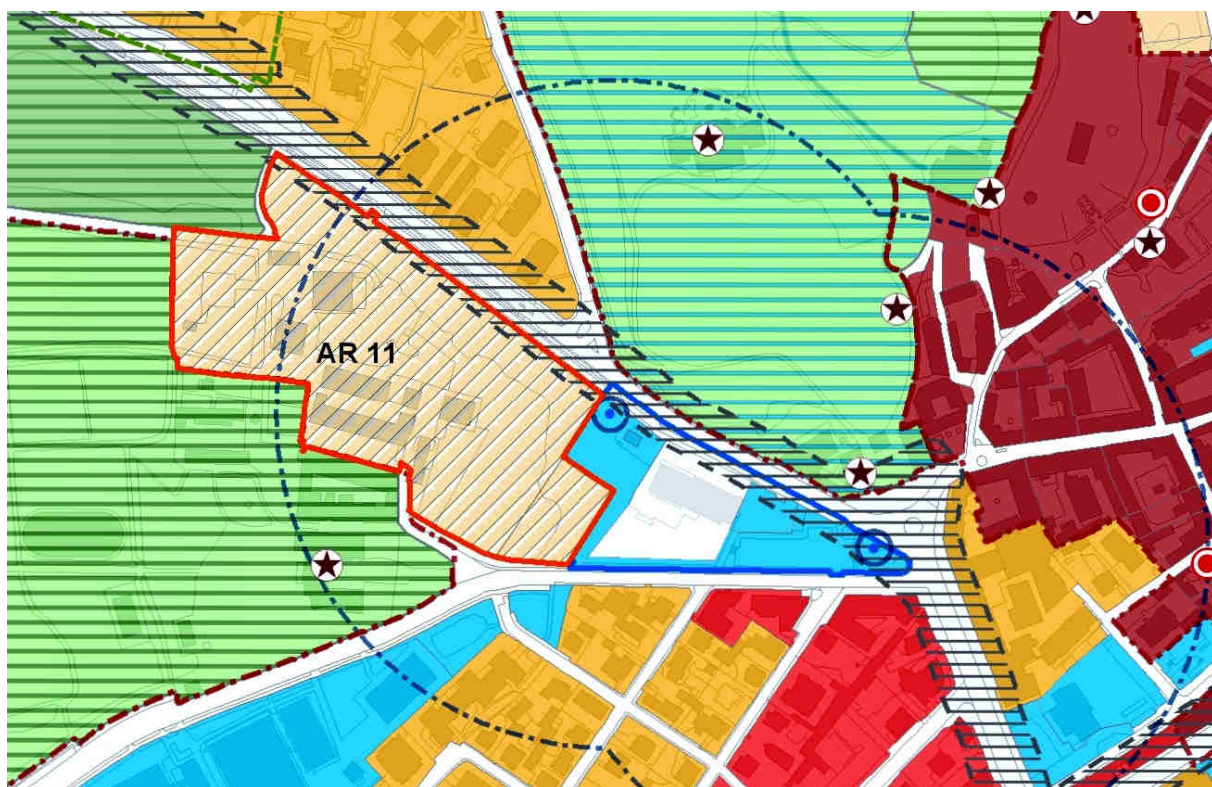
Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100\% * 0,57 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 259,09}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 259,00

AR11 – I.D.R.A.



Per la disciplina di dettaglio si rimanda integralmente alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 27/11/2008 (ex Piano Attuativo zona RU 2).

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Il Piano di Lottizzazione dovrà essere realizzato nel rispetto delle seguenti norme.

SLP ammissibile: mq 5.000.

Destinazioni d'uso previste:

- Funzioni principali: museo e servizi annessi, sede della Fondazione e servizi annessi.
- Funzioni compatibili: residenza, uffici.

Rapporto minimo funzioni principali / funzioni compatibili

Le funzioni principali devono occupare nel complesso una superficie non inferiore al 30% della SLP.

Rapporto di copertura massimo: 20%.

Altezza massima degli edifici: m. 10,50 misurata dal piano stradale.

Numero massimo di piani: 2 piani fuori terra + 1 piano interrato.

Dotazione di parcheggi privati:

1 mq / 3mq. di SLP. Almeno il 50% di tali parcheggi deve essere di tipo interrato.

Standard di competenza: pari al 100% della SLP, da monetizzare.

Composizione planivolumetrica:

I fabbricati di nuova costruzione (fuori terra) determineranno un complesso unitario.

Caratteristiche architettoniche:

I fabbricati dovranno tenere in massimo conto i rapporti che si determinano con la Villa S. Martino in particolare per quanto riguarda l'uso dei materiali e dei colori.

Area di concentrazione dell'edificazione fuori terra:

Il progetto definitivo dei fabbricati potrà variare il sedime dei medesimi rispetto a quanto previsto dal piano di lottizzazione purché esso risulti contenuto all'interno dell'area individuata nello schema allegato alle presenti norme.

AR11 – I.D.R.A.

I parametri edilizi del presente ambito attribuiscono una SLP ammissibile di mq. 5.000 non rapportata alla superficie territoriale.

Rapportando la SLP al volume (H=3,00) si ricava un volumetria ammissibile di mc. 15.000.

Ai soli fini della determinazione del valore dell'area, è stata calcolata la superficie dell'ambito con il metodo grafico sulla base della cartografia del PGT (scala 1:5000) pari a mq. 51.500 circa: conseguentemente, l'indice territoriale è pari a circa 0,30 mc/mq.

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,10**

Coefficiente aree a servizi (0%) e compensative (0%) = $[(0 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,00**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70 \% * 0,10 / 1,00) = \text{€/m}^2 \text{ 35,00}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 35,00
--

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,10**

Coefficiente aree a servizi (0%) e compensative (0%) = $[(0 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,00**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100 \% * 0,10 / 1,00) = \text{€/m}^2 \text{ 50,00}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 50,00
--

AR12 – CENTEMERO



Trattasi di un'area posta tra la ferrovia e la Via Casati.

L'obiettivo dell'intervento di riqualificazione è quello di rendere l'ambito congruente con l'intorno residenziale.

Disposizione di attuazione del PdR : **art.25 – Appendice I**

Interventi consentiti : **riqualificazione mediante piano attuativo**

Non è permesso il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005.

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**

C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Parametri edilizi ed urbanistici :

Volume: massimo 1100 mc

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza di sagoma massima: 11,00 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – case in linea, piccolo e medio condominio**

I parametri edilizi del presente ambito attribuiscono una volumetria assoluta, non rapportata alla superficie territoriale.

Ai soli fini della determinazione del valore dell'area, è stata calcolata la superficie dell'ambito con il metodo grafico sulla base della cartografia del PdR (scala 1:5000) pari a mq. 620 circa: conseguentemente, l'indice territoriale è pari a circa 1,8 mc/mq.

AR12 – CENTEMERO

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,60**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70 \% * 0,60 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 190,90}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 191,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,60**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (0%) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,10**

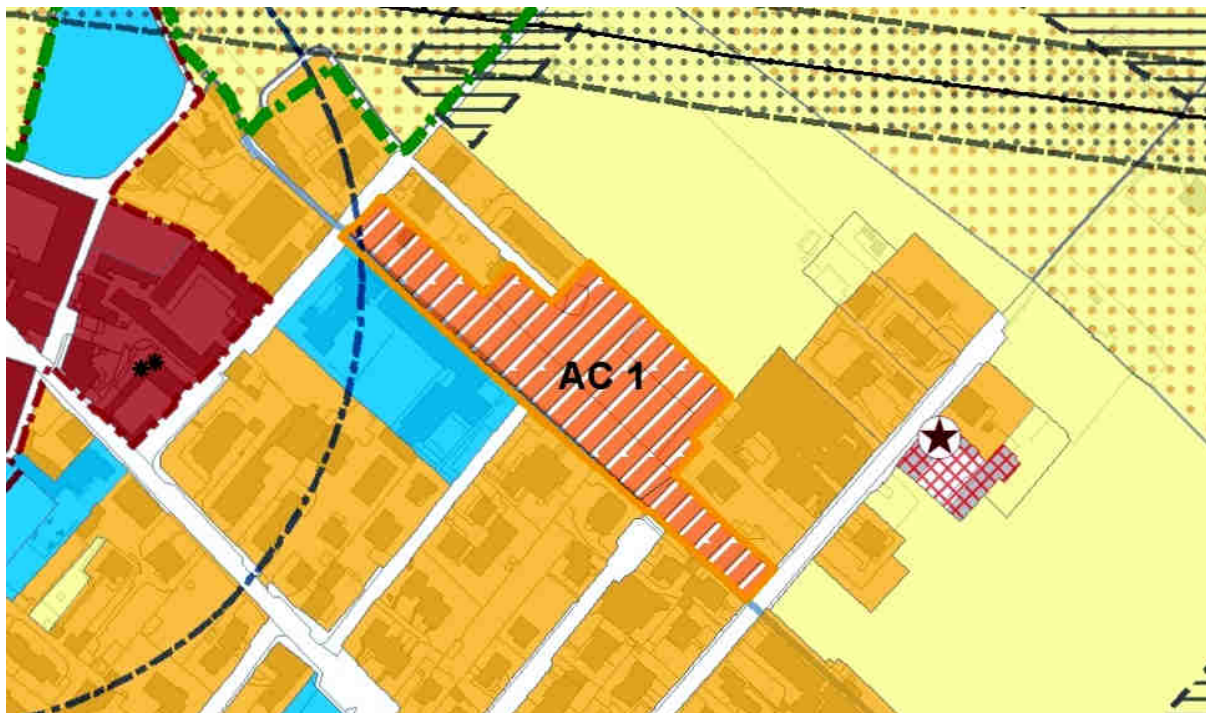
Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100 \% * 0,60 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 272,73}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 273,00

ambiti di completamento urbanistico

AC1 – ex C 12



Disposizione di attuazione del PdR : **art.27 – Appendice II**

Vocazioni principali : **residenziale**

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**
LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**
C5 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande
C8 – Centri di telefonia fissa

Parametri edilizi ed urbanistici : **Utilizzazione Territoriale: massimo 1,2 mc/mq**
Rapporto di copertura: 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massimo 7,50 m
Altezza di sagoma: massimo 10,00 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

Misure di compensazione: **Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile.**

Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

AC1 – ex C 12

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,40**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70\% * 0,40 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 125,00}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 125,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,40**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100\% * 0,40 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 178,57}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 179,00

AC2 – G.I.D.



Disposizione di attuazione del PdR : **art.27 – Appendice II**

Vocazioni principali : **residenziale**

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**
LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**
C2 – Medie strutture di vendita
C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
C8 – Centri di telefonia fissa

Parametri edilizi ed urbanistici : **Utilizzazione Territoriale: massimo 1,2 mc/mq**
Rapporto di copertura: 30%
Rapporto permeante: minimo 25%
Altezza reale: massimo 7,50 m
Altezza di sagoma: massimo 10,00 m
Area a servizi: 100% della s.l.p.

Misure di compensazione: **Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile.**

Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

AC2 – G.I.D.

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,40**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70\% * 0,40 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 125,00}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 125,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,40**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100\% * 0,40 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 178,57}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 179,00

AC3 – BRIANZA TENDE



Disposizione di attuazione del PdR : **art.27 – Appendice II**

Vocazioni principali : **industriale - artigianale**

Destinazione d'uso non ammesse : **R – Funzione Residenziale**
T – Funzioni Terziarie
P1 – Artigianato di servizio
LT – Funzioni logistiche e tecnologiche
RI – Funzioni ricettive

Esercizi commerciali ammessi: **nessuna funzione commerciale ammessa**

Parametri edilizi ed urbanistici : **Utilizzazione Fondiaria: SIp massimo 50% Superf. Territoriale**
Rapporto di copertura: 50%
Rapporto permeante: minimo 15%
Altezza reale: 12 metri, salvo volumi tecnici
Area a servizi: come individuata dalla Carta del Piano dei Servizi (**circa 5.000 mq**) a soddisfacimento anche delle misure di compensazione

Misure di compensazione: **vedi Area a servizi**

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio produttivo – industriale ed artigianale**

I parametri edilizi del presente ambito attribuiscono un indice di utilizzazione fondiaria (SIp) rapportata alla superficie territoriale.

Ai soli fini estimativi per la determinazione del valore dell'area, è stata calcolata la superficie dell'ambito graficamente sulla base della cartografia del PdR (scala 1:5000) pari a mq. 28.060 circa: conseguentemente, l'area a servizi (mq.5.000 circa) rapportata alla SIp è pari a circa il 36%.

AC3 – BRIANZA TENDE

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 565,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,50**

Coefficiente aree a servizi e compensative (mq.5000 pari a circa 36% di Slp) = [(36 /100*0,1)+1]: **Kas = 1,036**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (565,00 * 20 \% * 70\% * 0,50 / 1,036) = \text{€/m}^2 \text{ 38,17}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 38,00
--

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 565,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,50**

Coefficiente aree a servizi e compensative (mq.5000 pari a circa 36% di Slp) = [(36 /100*0,1)+1]: **Kas = 1,036**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (565,00 * 20 \% * 100\% * 0,50 / 1,036) = \text{€/m}^2 \text{ 54,54}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 55,00
--

AC4 – SOGES



Disposizione di attuazione del PdR : **art.27 – Appendice II**

Vocazioni principali : **industriale - artigianale**

Destinazione d'uso non ammesse : **R – Funzione Residenziale**
T – Funzioni Terziarie
P1 – Artigianato di servizio
LT – Funzioni logistiche e tecnologiche
RI – Funzioni ricettive

Esercizi commerciali ammessi: **nessuna funzione commerciale ammessa**

Parametri edilizi ed urbanistici : **Utilizzazione Fondiaria: massima 0,6 mq/mq**
Rapporto di copertura: 50%
Rapporto permeante: minimo 15%
Altezza reale: 12 metri, salvo volumi tecnici
Area a servizi: 20% della superficie territoriale

Misure di compensazione: **Cessione di aree nella misura pari a 1 mq/mq della superficie ricompresa nell'ambito di interesse provinciale.**
Tali aree **non** potranno essere monetizzate.
 (vedasi anche art.4.5 delle Norme Tecniche Attuazione del Piano dei Servizi)

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio produttivo – industriale ed artigianale**

AC4 – SOGES

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 565,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,60**

Coefficiente aree a servizi (20%) e compensative (100%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (565,00 * 20 \% * 70\% * 0,60 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 42,38}$$

Valore area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 42,00
--

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 565,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,60**

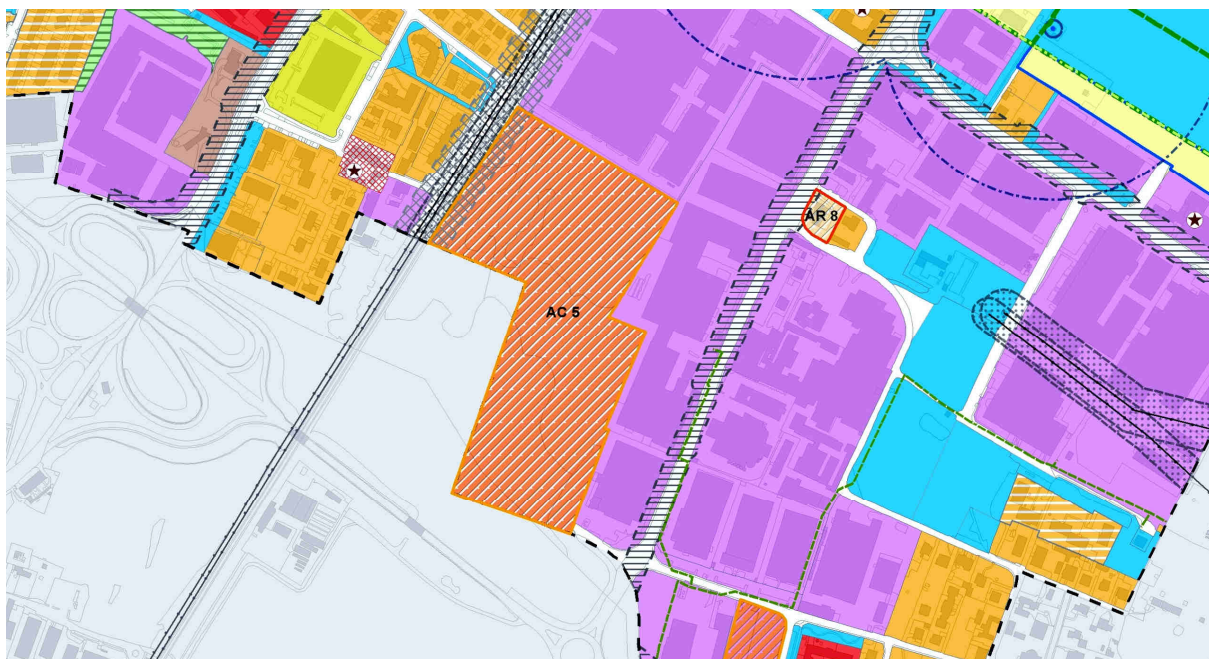
Coefficiente aree a servizi (20%) e compensative (100%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (565,00 * 20 \% * 100\% * 0,60 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 60,53}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 61,00
--

AC5 – RIALTO



Disposizione di attuazione del PdR : **art.27 – Appendice II**

Vocazioni principali : **industriale – artigianale, terziaria e ricettiva**

Destinazione d'uso non ammesse : **R – Funzione Residenziale**
LT1 – Depositi a cielo aperto
LT3 – Impianti tecnologici
A – Funzioni agricole

Esercizi commerciali ammessi: **C2 – Medie strutture di vendita**
C6 – Commercio all'ingrosso
C9 – Discoteche e attrezzature ricettive di massa

Parametri edilizi ed urbanistici : **Superficie lorda di pavimento massima: 55.000 mq**
Rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria
Rapporto permeante: 15%
Altezza reale: 12 m. salvo volumi tecnici, per le funzioni produttive; **30 m.** per il 15% della SC delle funzioni produttive; **24 m.** per le altre funzioni
Area a servizi: già assolta (convenzione 31.12.2001 rep.n.100951/15217 Notaio Roncoroni di Desio)

Misure di compensazione: **Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile.**
 Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento : **piano attuativo**, con idonee verifiche impatto sulla rete di mobilità in conformità con quanto richiesto della vigente normativa e dal PTCP della Provincia Monza e Brianza.

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio produttivo – commerciale – terziario**

I parametri edilizi del presente ambito attribuiscono una Superficie lorda di pavimento massima non rapportata alla superficie territoriale.

Ai soli fini della determinazione estimativa del valore dell'area, è stata calcolata la superficie dell'ambito con il metodo grafico sulla base della cartografia del PdR (scala 1:5000) pari a mq.84.616 circa: conseguentemente, l'indice territoriale è pari a circa 65% mq/mq.

AC5 – RIALTO

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 790,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,65**

Coefficiente aree a servizi (già assolta) e compensative (20%) = $[(20 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,02**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (790,00 * 20 \% * 70\% * 0,65 / 1,02) = \text{€/m}^2 \text{ 70,48}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 70,00
--

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 790,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,65**

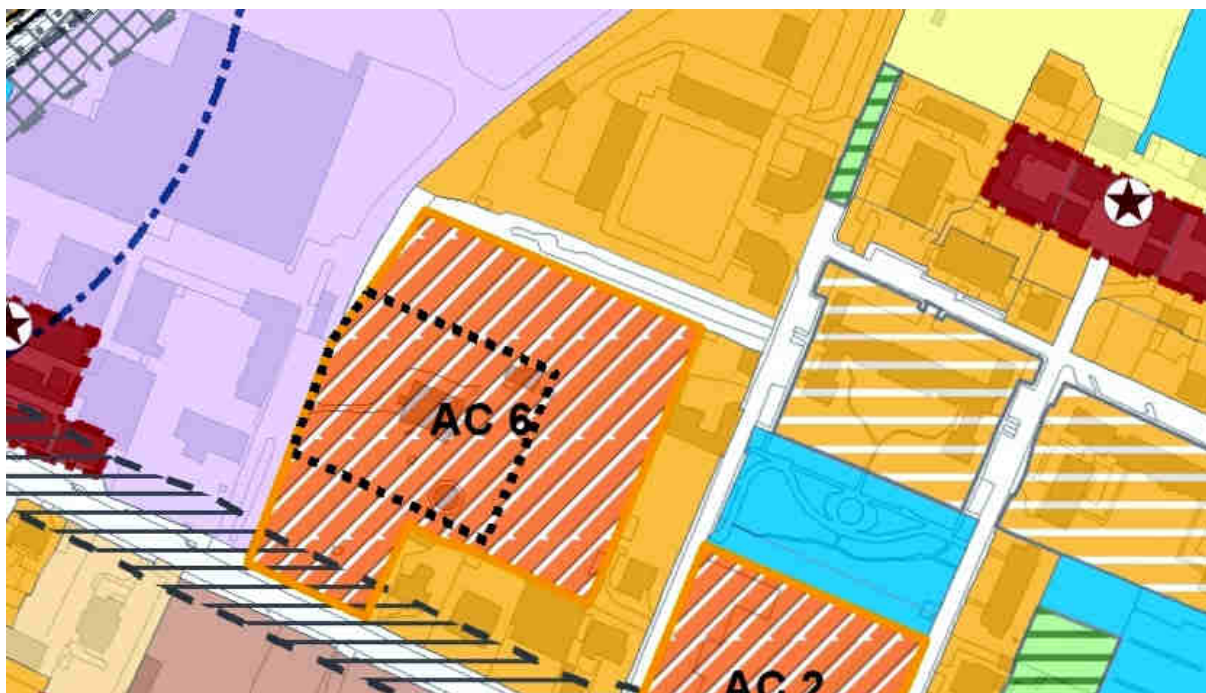
Coefficiente aree a servizi (già assolta) e compensative (20%) = $[(20 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,02**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (790,00 * 20 \% * 100\% * 0,65 / 1,02) = \text{€/m}^2 \text{ 100,68}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 100,00

AC6 – SALA



Disposizione di attuazione del PdR : **art.27 – Appendice II**

Vocazioni principali : **residenziale**

Destinazione d'uso non ammesse : **P2 – Artigianato produttivo e industria**
LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**
C5 – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
C8 – Centri di telefonia fissa

Parametri edilizi ed urbanistici : **Volume massimo: 7.000 mc.** (di cui 900 mc da attribuire all'area di pertinenza della villa esistente)

Rapporto di copertura: 30%

Rapporto permeante: minimo 25%

Altezza reale: massimo 7,50 m

Altezza di sagoma: massimo 10,00 m

Area a servizi: 100% della s.l.p.

Misure di compensazione: **Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile.**

Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento : **piano attuativo** – L'area tratteggiata, come individuata sulla tavola del Piano delle Regole, rappresenta la pertinenza della villa esistente, per la quale sono ammissibili interventi di ampliamento nella misura massima di 900 mc

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale – villini, case in linea, piccoli e medi condomini**

I parametri edilizi del presente ambito attribuiscono una volumetria assoluta (comprensiva del volume esistente), non rapportata alla superficie territoriale.

Ai soli fini della determinazione estimativa del valore dell'area, è stata calcolata la superficie dell'ambito con il metodo grafico sulla base della cartografia del PdR (scala 1:5000) pari a mq. 17.684 circa: conseguentemente, l'indice territoriale è pari a circa 0,4 mc/mq.

AC6 – SALA

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,13**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = [(120 /100*0,1)+1] : **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 70\% * 0,13 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 40,62}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 41,00
--

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,13**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = [(120 /100*0,1)+1] : **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100\% * 0,13 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 58,03}$$

Valore area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 58,00
--

AC7 – PENATI



Disposizione di attuazione del PdR : **art.27 – Appendice II**

Vocazioni principali : **industriale – artigianale, terziaria e commerciale**

Destinazione d'uso non ammesse : **R – Funzione Residenziale**
LT1 – Depositi a cielo aperto
LT3 – Impianti tecnologici
A – Funzioni agricole

Esercizi commerciali ammessi: **C1 – Esercizi di vicinato**
C2 – Medie strutture di vendita

Parametri edilizi ed urbanistici : **Superficie lorda di pavimento massima: 3.500 mq**
Rapporto di copertura: 60% della superficie fondiaria
Rapporto permeante: 15%
Area a servizi: 100% della s.l.p.

Misure di compensazione: **Cessione di aree nella misura del 20% della s.l.p. ammissibile.**

Tali aree potranno essere monetizzate qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le superfici dovute o su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio produttivo – commerciale - terziario**

I parametri edilizi del presente ambito attribuiscono una Superficie lorda di pavimento massima non rapportata alla superficie territoriale.

Ai soli fini della determinazione estimativa del valore dell'area, è stata calcolata la superficie dell'ambito con il metodo grafico sulla base della cartografia del PdR (scala 1:5000) pari a mq.10.755 circa: conseguentemente, l'indice territoriale è pari a circa 33% mq/mq.

AC7 – PENATI

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e da convenzionare**

Intervento edilizio : **PdC /DIA previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 790,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 70 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,33**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (790,00 * 20 \% * 70\% * 0,33 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 32,58}$$

Valore area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 32,00
--

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 790,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,33**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (790,00 * 20 \% * 100\% * 0,33 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 46,55}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 46,00
--

ambiti di trasformazione

Come espressamente riportato dalle NTA del DdP all'art.1.2, agli ambiti di trasformazione non sono da riconoscere, in forza di quanto disposto dal terzo comma dell'art.8 della L.r. n.12/05 "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli". Esse quindi non possono essere assunte come previsioni conformative della proprietà a fini edificatori. Detta conformazione si avrà solo in seguito all'approvazione dei suddetti piani o programmi attuativi ed alla stipulazione delle convenzioni relativi alla loro attuazione.

La presente perizia estimativa ha comunque elaborato i valori riferiti anche nella ipotesi di piano attuativo da approvare e da convenzionare, ritenendo che già l'inserimento in ambito edificabile comporta una aspettativa economica dei terreni che non possono essere assimilabili al valore agricolo

ATR 1



L'area si caratterizza per la sua centralità e per la commistione di superfici private e pubbliche; attualmente comprende immobile di notevoli dimensioni (circa 50 x 20 ml con altezze variabili tra i 12 ed i 16 ml) destinato ad ospitare un ex cinema, da tempo non operante, la residenza del proprietario dell'immobile, un'area a parcheggio pubblico ed uno spazio dedicato al monumento ai caduti. La forma assunta dall'area è dovuta, storicamente, all'appartenenza della stessa al complesso della villa San Martino che sviluppava le sue pertinenze territoriali tra le Vie Monte Bianco e San Martino. L'ambito risulta localizzato alla confluenza tra i due più importanti sistemi verdi che si insinuano all'interno del territorio urbanizzato del comune di Arcore.

La volontà di riorganizzare l'area così da poter risolvere alcuni dei nodi che da tempo la caratterizzano (viabilità, parcheggi, assetto interno e relazione con l'urbanizzato al contorno) unita a quella di rendere l'ambito uno spazio pubblico fruibile ha giustificato l'individuazione dell'Ambito di Trasformazione.

La trasformazione dell'area è orientata ad uno sviluppo che coniughi spazi privati della residenza con spazi per la vita pubblica quali piazze e luoghi per il sociale ad un nuovo assetto urbanistico che meglio si rapporti con la realtà territoriale nella quale l'area si inserisce, incrementando la possibilità di fruire sia del parco della villa Borromeo sia del tessuto urbano centrale di centro storico.

La trasformazione dovrà prevedere, per ottemperare ai target definiti:

- la realizzazione di una nuova viabilità perimetrale all'area di intervento che consenta di chiudere la via Monte Bianco consentendo l'unione dell'area di intervento con quella del largo Vela e dell'accesso al parco della villa Borromeo implementandone così la fruibilità;
- la realizzazione di una volumetria massima pari a 20.000 mc;
- la realizzazione di parcheggi interrati nella misura minima di 200 tali da garantire un corretto supporto sia alle attività che nell'area si insedieranno sia a tutti coloro i quali utilizzeranno l'area quale nodo di accesso al sistema urbano di centro storico e del verde di Arcore;
- la creazione di uno spazio pubblico che consenta da un lato di poter dotare Arcore di una vera "Piazza Centrale" creando la connessione con il sistema dei servizi di largo Vela dall'altro sviluppando uno spazio pubblico atto ad ospitare funzioni pubbliche di rilievo, si pensi alla biblioteca risalente agli anni '50, anch'esse in rapporto privilegiato con il sistema di servizi presenti al di là dell'attuale sedime della via Monte Bianco;

ATR 1

Disposizione di attuazione: **Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano**

Modalità di intervento : **programma integrato di intervento P.I.I.** (titolo VI capo I L.R. n.12/2005)

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale - piccoli e medi condomini**

I parametri edilizi del presente ambito attribuiscono una volumetria assoluta (mc. 20.000) non rapportata alla superficie territoriale.

Ai soli fini della determinazione del valore dell'area, è stata calcolata la superficie dell'ambito con il metodo grafico sulla base della cartografia del PGT (scala 1:5000) pari a mq. 15.310 circa: conseguentemente, l'indice territoriale è pari a circa 1,3 mc/mq.

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e convenzionare**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.050,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 60 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,43**

Coefficiente aree a servizi (min 100% - art.5 NTA del PdS) = [(100 / 100 * 0,1) + 1] : **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.050,00 * 25 \% * 60 \% * 0,43 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 120,20}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 120,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.050,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,43**

Coefficiente aree a servizi (min 100% - art.5 NTA del PdS) = [(100 / 100 * 0,1) + 1] : **Kas = 1,10**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.050,00 * 25 \% * 100 \% * 0,43 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 200,34}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 200,00

ATR 2



Si tratta di un'area nella frazione La Cà avente una forma irregolare e svolgente funzione di cuscinetto tra le residenze che la circondano e l'area festival e sportiva a Est. La stessa è interclusa ed ha una vocazione naturalmente residenziale. Particolare attenzione andrà posta nella fase di progettazione agli spazi liberi, in modo da armonizzare l'intervento residenziale con le attrezzature sportive e l'area a verde, nonché la presenza della rete ecologica regionale.

Superficie ATR: ca. 7.700 mq

Strategia di intervento

La trasformazione dell'area è orientata ad uno sviluppo residenziale e di spazi pubblici. La trasformazione dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti:

- la cessione al comune di un'area come specificato di seguito negli indici urbanistici;
- la predisposizione nelle aree verdi di specie arboree autoctone ed ecologicamente idonee al sito;
- l'eventuale concessione di una parte dell'area verde per la realizzazione di orti urbani da affidare ad una associazione o a singoli cittadini a seguito di un progetto che non penalizzi la funzione pubblica dell'area a verde attrezzata prevista. In tale caso è da prevedere un disegno e un'organizzazione degli spazi per evitare l'effetto disordine spesso associato a questo tipo di iniziative;
- l'orientamento da privilegiarsi per la giacitura degli edifici è quella che ottimizza l'esposizione solare rispettando il più possibile la disposizione degli edifici del contesto più prossimo.

Disposizione di attuazione: **Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano**

Modalità di intervento : **Piano Attuativo Comunale** (ex art. 12 Lr. 12/2005) o **programma integrato di intervento P.I.** (titolo VI capo I L.R. n.12/2005).

La convenzione che dovrà essere sottoscritta tra l'AC e i privati proprietari delle aree dovrà prevedere almeno la realizzazione delle opere previste nella presente scheda. Le negoziazioni tra le parti potranno condurre a precisazioni dei contenuti e a determinazioni sulla eventuale realizzazione di opere pubbliche in altre parti del comune anche nella forma di compensazioni.

La scelta dello strumento attuativo più idoneo spetterà all'AC.

ATR 2

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio residenziale - piccoli e medi condomini**

Parametri edilizi ed urbanistici : **Volume ammissibile: 6.800 mc (2266 mq di slp)**

Rapporto di copertura: massimo 50%

Rapporto permeante: minimo 15%

Altezza reale: 12 metri, salvo volumi tecnici

Area a servizi: 100% della s.l.p. ammissibile

Misure di compensazione: **Cessione di aree nella misura minima del 20% della s.l.p. ammissibile.**
anche monetizzabile.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

I parametri edilizi del presente ambito attribuiscono una volumetria assoluta (mc. 6.800) che rapportata alla superficie territoriale dell'ATR (mq. 7.700 circa) esposta dalla norma, esprime un indice territoriale pari a circa 0,88 mc/mq.

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e convenzionare**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 60 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,30**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 60 \% * 0,30 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 80,35}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 80,00

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 2.000,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,30**

Coefficiente aree a servizi (100%) e compensative (20%) = $[(120 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,12**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (2.000,00 * 25 \% * 100 \% * 0,30 / 1,12) = \text{€/m}^2 \text{ 133,92}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 134,00
--

ATR 3



L'area, attualmente definita dallo strumento urbanistico come agricola, è compresa tra il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Cavallera ed un importante insediamento artigianale/industriale sviluppato a nord della via M. Buonarroti.

Si tratta di un ambito definito come agricolo che da tempo ha perso le sue caratteristiche produttive e che, attualmente, è da considerare come ambito marginale soggetto a degrado dovuto alla vicinanza delle attività industriali con cui confina lungo il suo lato sud.

La volontà della Amministrazione Comunale di realizzare un parco urbano all'interno del territorio del PLIS della Cavallera confinante unito alle necessità espressa, in fase di proposta e suggerimento al Piano di Governo del Territorio, dalle attività economiche limitrofe ha fatto sì che si definisse questo Ambito di Trasformazione finalizzato all'implementazione ed al potenziamento delle strutture produttive che su di esso si affacciano.

Strategia di intervento

La trasformazione dell'area è orientata ad uno sviluppo prettamente artigianale/industriale. L'attuazione delle previsioni dovrà provvedere al reperimento di aree all'interno del territorio del P.L.I.S. della Cavallera o alla loro monetizzazione così da permettere all'Amministrazione di acquisire direttamente le superfici necessarie all'attuazione del parco urbano.

Le operazioni immobiliari che verranno attuate all'interno del ambito di trasformazione dovranno prevedere, in aggiunta a quanto sopra descritto, anche la realizzazione di interventi di mitigazione lungo il confine del PLIS tali da limitare l'impatto di quanto costruito sotto il punto di vista paesaggistico.

Disposizione di attuazione: **Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano**

Vocazioni principali : **industriale - artigianale**

Modalità di intervento : **piano attuativo** così da poter reperire le aree all'interno del territorio del PLIS o da monetizzarle e consentire all'Amministrazione Comunale di acquisirle direttamente

ATR 3

Piano attuativo : **necessario**

Tipologia edilizia di riferimento : **edificio produttivo – industriale ed artigianale**

Destinazione d'uso non ammesse : **R – Funzione Residenziale**

T – Funzioni Terziarie

P1 – Artigianato di servizio

LT – Funzioni logistiche e tecnologiche

RI – Funzioni ricettive

Esercizi commerciali ammessi: **nessuna funzione commerciale ammessa**

Parametri edilizi ed urbanistici : **Utilizzazione Fondiaria: Slp massimo 50% Superf. Territoriale**

Rapporto di copertura: massimo 50%

Rapporto permeante: minimo 15%

Altezza reale: 12 metri, salvo volumi tecnici

Area a servizi: aree all'interno del PLIS La Cavallera

Misure di compensazione: **minimo 20% della s.l.p. ammissibile**, anche monetizzabile.

Modalità di intervento : **piano attuativo**

Piano attuativo : **necessario**

Ai soli fini estimativi per la determinazione del valore dell'area, l'area a servizi (prevista all'interno del PLIS La Cavallera) è stata considerata in ragione del 20% della Slp ammissibile, come stabilito dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

1^ IPOTESI

Piano attuativo : **da approvare e convenzionare**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo previa approvazione e convenzionamento Piano attuativo**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 567,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 60 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,50**

Coefficiente aree a servizi (min 20% -art.5 NTA del PdS) e compensative (20%) = $[(40 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,04**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (567,00 * 20 \% * 60 \% * 0,50 / 1,04) = \text{€/m}^2 \text{ 32,71}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale	: Va = €/m²	33,00
--	-------------	-------

2^ IPOTESI

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 567,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 20 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,50**

Coefficiente aree a servizi (min 20% -art.5 NTA del PdS) e compensative (20%) = $[(40 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,04**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (567,00 * 20 \% * 100 \% * 0,50 / 1,04) = \text{€/m}^2 \text{ 54,51}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale	: Va = €/m²	55,00
--	-------------	-------

servizi e strutture

CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE CLASSIFICATE DAL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. PER “SERVIZI E STRUTTURE”

La determinazione dei valori di riferimento ai fini IMU delle aree inserite nel vigente Piano delle Regole del PGT per “Servizi e Strutture” (le cosiddette “aree blu”) è stata elaborata con perizia estimativa approvata con deliberazione della Giunta Comunale n.149 del 20.11.2020 per far fronte alla richiesta dal competente Ufficio Tributi comunale di attribuire dei parametri valutativi in considerazione alla potenziale capacità edificatoria delle aree stesse, derivanti dalle indicazioni contenute dall'art.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, che per completezza documentale di seguito si riportano:

Art. 4 – Aree destinate alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale

1) Nella tavola “Piano dei Servizi – Carta dei Servizi esistenti e in previsione” (scala 1:5000) risultano individuate alcune aree che possono essere utilizzate ai fini della realizzazione delle seguenti attrezzature private di interesse pubblico o generale

- attrezzature sportive
- attrezzature culturali
- attrezzature per il tempo libero
- attrezzature scolastiche
- attrezzature religiose

2) I progetti relativi alle suddette attrezzature private di interesse pubblico o generale debbono essere redatti nel rispetto delle seguenti prescrizioni

- a) rapporto di copertura = max 50 %
- b) permeabilità = almeno il 35% del superficie fondiaria.

3) Al fine di assentire gli interventi aventi ad oggetto le suddette attrezzature di interesse pubblico o generale risulta necessaria la stipulazione di una convenzione con il Comune con la quale

- dovrà, in modo puntuale, essere individuata la funzione attribuita al complesso da realizzare
- dovrà essere garantita la fruizione dell'attrezzatura realizzanda da parte della collettività
- dovranno essere all'uopo individuati e disciplinati i criteri di gestione dell'attrezzatura stessa
- con riferimento all'ipotesi di inottemperanza agli obblighi assunti con la convenzione stessa dovrà essere previsto il pagamento di penali
- con riferimento all'ipotesi di dismissione della funzione attribuita al complesso da realizzare, dovranno essere individuate le possibili diverse destinazioni d'uso che dovranno comunque risultare di interesse pubblico o generale e le condizioni alle quali esse potranno essere promosse.

4) L'ottemperanza agli obblighi previsti dalla convenzione suddetta dovrà risultare assicurata mediante la prestazione di apposite idonee garanzie finanziarie.

5) L'area indicata nella tavola del piano dei servizi, sita in Via Cesare Battisti (al confine con il Comune di Vimercate), ricadente negli ambiti di interesse provinciale (articolo 34 delle NTA del PTCP adottato), è soggetta alle misure di compensazione ivi previste e di seguito riportate: “misure di compensazione ambientale, oltre alle dotazioni di legge consistenti nell'assoggettamento a servitù di uso pubblico ovvero nella cessione gratuita al Comune di aree nella misura minima, non monetizzabile, di un mq per ogni mq di superficie fondiaria ovvero di area di concentrazione fondiaria, da intendersi quali aree di sedime degli edifici e spazi esterni di pertinenza privata. Le predette aree di compensazione sono destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale miranti al recupero, almeno parziale, di un concreto uso agricolo o a verde urbano attrezzato”.

6) All'interno dell'area destinata a servizi e attrezzature sportive, lungo il Viale Monte Rosa, è individuata con apposita grafia l'ambito ricadente nella RER. In sede di definizione del progetto delle attrezzature sportive, dovrà essere garantita la tutela della previsione della RER stessa. Ai fini di detta definizione verrà acquisito il parere della Provincia.

I comparti per i quali procedere alla determinazione dei valori di riferimento ai fini IMU sono stati individuati ed indicati al perito tecnico da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune e la loro numerazione e denominazione è riferibile unicamente alla presente relazione.

I criteri peritali su cui è stata basata la elaborazione estimativa di tali comparti sono quelli già utilizzati nella relazione originaria approvata dalla Giunta Comunale n.199 del 13.12.2013 (con la quale erano stati determinati i valori delle aree fabbricabili agli effetti IMU) mediati ed integrati con altri parametri empirici derivanti dalla oggettiva specificità dell'ambito peritale.

Innanzitutto sono stati localizzati graficamente i singoli ambiti, sia sulla cartografia del Piano delle Regole, sia su quella del Piano dei Servizi del vigente PGT.

Questo ha permesso di stabilire un primo criterio di valutazione definito di "localizzazione" a cui è stato attribuito uno specifico coefficiente **KI**, con valori differenziati desunti dalle microzone catastali utilizzate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI della Agenzia delle Entrate.

Dalla localizzazione rispetto alla cartografia del Piano dei Servizi, per ogni singolo ambito è stata individuata la specifica destinazione attribuendone un coefficiente definito "urbanistico" individuato con l'acronimo **Ku**, differenziante appunto le diverse funzioni delle aree per servizi e strutture previsti dal vigente PGT.

A questa differenziazione è stata applicata una ulteriore variabile peritale, denominata "incidenza percentuale area" ed individuata con l'acronimo **Ipa**, che rappresenta sostanzialmente la percentuale teorica dell'area sul valore assunto dell'edificio di riferimento.

Al fine di addivenire alla determinazione di valori il più possibile specifici per ogni singolo ambito oggetto di stima, benchè trattasi di aree aventi anche delle potenzialità edificatorie come stabilito dall'art.4.2 delle N.T.A. Piano dei Servizi -che individua solo un rapporto massimo di copertura (50%) ed una percentuale di permeabilità della superficie fondiaria (35%)- non avendo altri parametri di utilizzazione (esempio altezza massima, volume massimo, numero di piani, etc.), non si è potuto fare riferimento a specifici listini mercuriali di uso comune né specifica letteratura in materia: pertanto sono stati utilizzati metodi e parametri mediati dalla esperienza peritale ed usufruendo di procedimenti empirici proprio in ragione della obiettiva singolarità ed unicità dei vari compendi immobiliari da valutare.

Per ogni singolo ambito oggetto di valutazione, è stata riprodotta anche una cartografia catastale (indicativa) che possa permettere la eventuale quantificazione delle aree da assoggettare al tributo erariale e/o la determinazione dell'importo del tributo stesso in sede di accertamento da parte dell'Ufficio preposto. Si rimarca che tali planimetrie sono indicative e dovranno essere oggetto di analitica verifica da parte dei competenti Uffici comunali.

Per alcuni ambiti, soprattutto quelli relativi a "Servizi esistenti – Parcheggi", pur giungendo alla elaborazione del valore utilizzando il metodo impostato con la presente perizia, si ritiene che sarebbe più corretto che venisse loro attribuita una rendita catastale derivante dal classamento come unità immobiliari a destinazione speciale o particolare (Categorie D ed E), secondo le ordinarie procedure vigenti del Catasto Fabbricati.

I parametri utilizzati per la determinazione del valore delle aree, differenziate in ragione delle diverse destinazioni impresse dal PGT, sono così riassumibili:

Ve – valore edificato di riferimento in ragione della ipotetica superficie commerciale, espresso all'attualità (agosto 2023) in €/m² 535,00.

Con tale valore si considera l'ipotetico prezzo di realizzazione di immobili standard (strutture pubbliche quali case comunali, centri civici, scuole primarie, etc.) finalizzato esclusivamente alla determinazione dei valori di cui alla presente perizia estimativa.

Ipa - incidenza percentuale teorica dell'area sul valore assunto dell'edificato di riferimento Ve, al netto dei costi di produzione ed imprenditoriali; tale valore percentuale è variabile in funzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle diverse destinazioni d'uso di ogni singola area e del loro stato di infrastrutturazione (se già eseguita o meno), come da specifiche annotazioni riportate nelle singole schede di calcolo.

- Interesse Comune – area da infrastrutturare : 20%
- Interesse Comune – area già infrastrutturata : 25%
- Parcheggi – area da infrastrutturare : 10%
- Parcheggi – area già infrastrutturata : 12%
- Verde e attrezzature sportive – area da infrastrutturare : 17%
- Istruzione – area da infrastrutturare : 22%

Ku – coefficiente urbanistico differenziante per le diverse funzioni delle aree per servizi e strutture previsti dal vigente PGT corrispondente a:

- Interesse Comune : 0,70
- Parcheggi : 0,60
- Verde e attrezzature sportive : 0,75
- Istruzione : 0,70

Per l'ambito 11 - Brianza Tende via Monte Rosa, ricadente nella RER (Rete Ecologica Regionale del vigente PTR Piano Territoriale Regionale) , è stata considerata la prescrizione prevista dall'art. 4.6 NTA del PdS che obbliga alla tutela prevista dalla RER stessa, con l'acquisizione del parere della Provincia: in funzione a ciò, è stata applicata una riduzione del 10% del coefficiente urbanistico, come analiticamente indicato nella specifica scheda dell'ambito.

KI – coefficiente di localizzazione, desunto dalle microzone catastali utilizzate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI della Agenzia delle Entrate:

- B1 – Centrale : 1,00
- D1 – Periferica : 0,80
- R1 – Extraurbana : 0,60

Nel caso di particolari ambiti con localizzazioni non univocamente individuabili nelle zone sopra elencate, sono state applicate delle percentuali di incremento o di riduzioni evidenziate nelle singole schede di calcolo.

Kas – coefficiente derivante dal rapporto delle aree a servizi previste dall'art.5 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT: ai soli fini estimativi per la determinazione del valore delle aree, è stata empiricamente applicata una dotazione di aree da utilizzare per la realizzazione di servizi pubblici o di attrezzature private di interesse pubblico generale pari al 100% della s.l.p., assimilandole alle residenze o attività terziarie o attività terziario commerciale o attività ricettive.

Tale rapporto concorre in maniera inversamente proporzionale tra la superficie da cedere o monetizzare ed il valore dell'area del comparto stesso.

Per l'ambito 6 - via Cesare Battisti, è stata considerata la prescrizione prevista dall'art.4.5 NTA del PdS, che prevede la cessione gratuita al Comune non monetizzabile di 1 mq / 1 mq Sf : tale prescrizione è stata aggiunta nel calcolo del Coefficiente aree a servizi Kas, come analiticamente indicato nella specifica scheda dell'ambito.

Va – valore dell'area di superficie territoriale ai fini I.M.U. ottenuto dalla seguente formula analitica:

$$Va = (Ve * Ipa * Ku * KI / Kas)$$

I valori ottenuti sono stati arrotondati come espressamente indicato in ogni scheda allegata.

Si sottolinea che i valori delle aree di cui alla presente perizia estimativa sono da considerarsi validi esclusivamente ai fini I.M.U.

La numerazione e la denominazione degli ambiti è riferibile esclusivamente alla presente relazione.

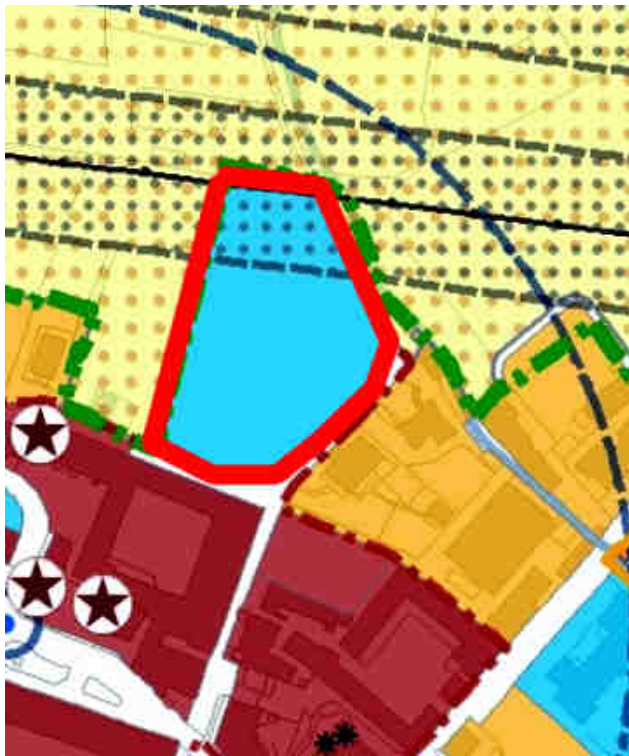
I riferimenti catastali sono indicativi ed hanno il solo scopo di localizzare l'ambito e dovranno essere analiticamente verificati in sede di accertamento.

La destinazione da Piano dei Servizi sono desunte dalla tavola "Carta dei Servizi esistenti e in previsione" e non ha valore vincolante, come espressamente previsto dagli art. 2 e 3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

ambito 2 – Immobiliare Milano Alta

localizzazione: **frazione Bernate – periferica**
(estratto PdR)

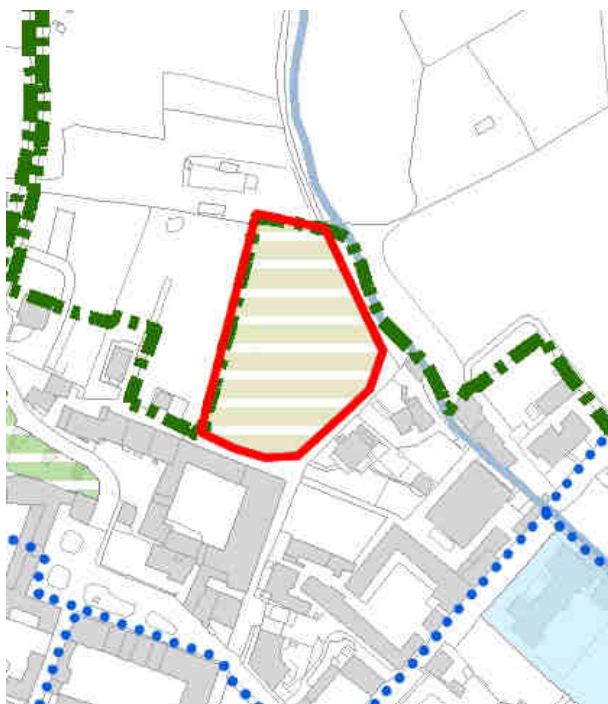
vincoli: **fascia di rispetto elettrodotti (parte)**



referimenti catastali: **foglio 18 mapp. 115**



destinazione Piano dei Servizi: **Servizi in progetto – Parcheggi**



area da infrastrutturare

Valore edificato di riferimento : **Ve = €/m² 535,00**

Incidenza percentuale area su Ve: **Ipa = 10%**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,60**

Coefficiente di localizzazione : **Kl = 0,80**

Coefficiente aree a servizi
(min 100% -art.5 NTA del PdS) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$:
Kas = 1,10

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Ve * Ipa * Ku * Kl / Kas) = (535,00 * 10 \% * 0,60 * 0,80 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 23,34}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 23,50

ambito 3 – Immobrianza - Granarolo

localizzazione: **frazione Bernate – periferica (*)**
(estratto PdR)
vincoli: **fascia di rispetto stradale (parte)**

referimenti catastali: **foglio 20 mapp. 19, 20, 21, 23 parte, 58**



(*) localizzazione periferica ma contigua a zona industriale del Comune di Usmate Velate – Coefficiente di localizzazione incrementato del 10% ($0,80+10\%=0,88$)

destinazione Piano dei Servizi: **Servizi in progetto – Parcheggi**

area da infrastrutturare



Valore edificato di riferimento : **Ve = €/m² 535,00**

Incidenza percentuale area su Ve: **Ipa = 10%**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,60**

Coefficiente di localizzazione : **Kl = 0,88**

Coefficiente aree a servizi
(min 100% -art.5 NTA del PdS) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$:
Kas = 1,10

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Ve * Ipa * Ku * Kl / Kas) = (535,00 * 10 \% * 0,60 * 0,88 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 25,68}$$

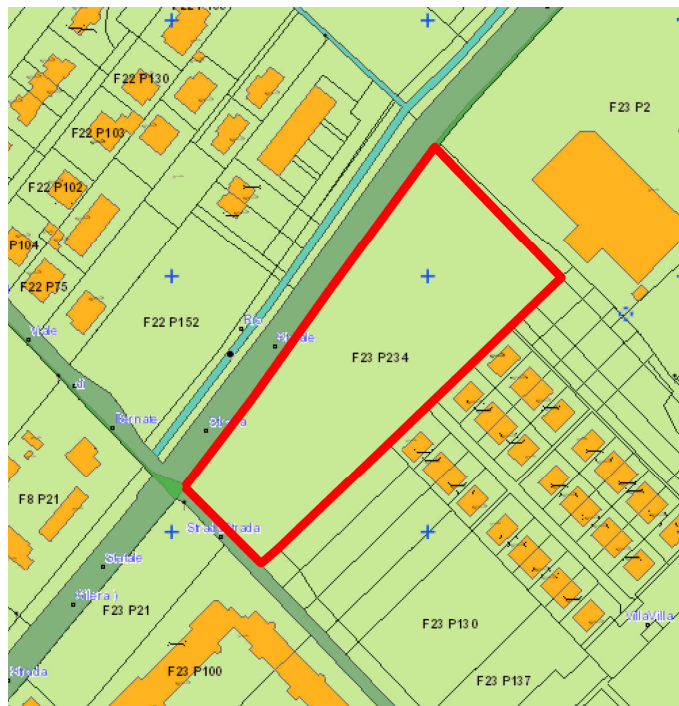
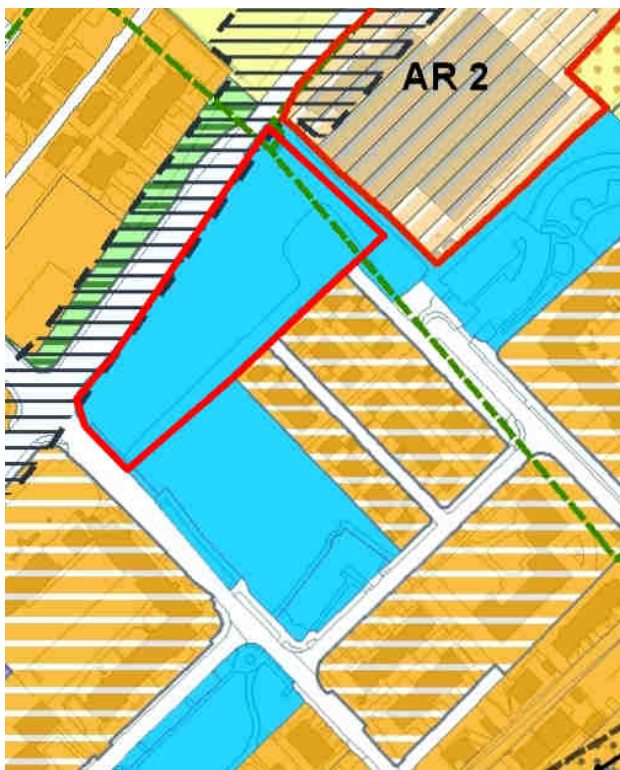
Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 25,50

ambito 4 – Arco Immobiliare via Gilera

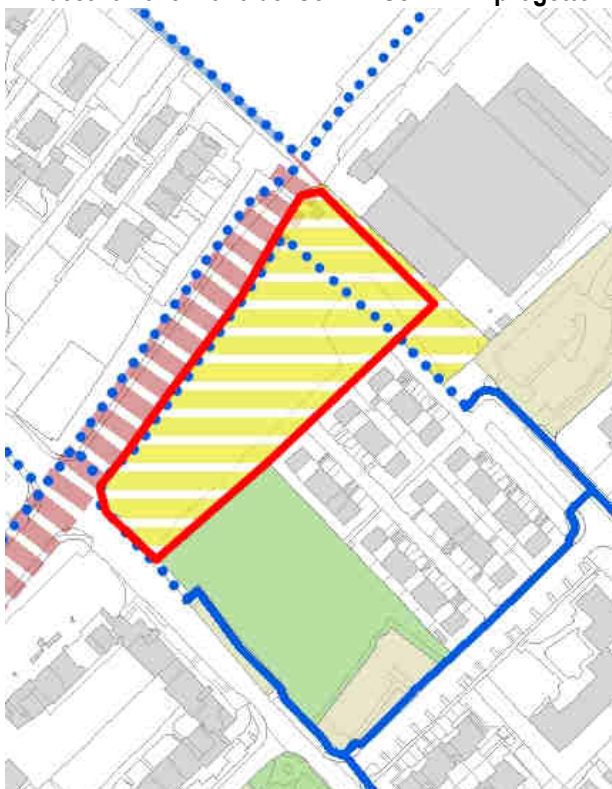
localizzazione: frazione Bernate – centrale (#)
(estratto PdR)

vincoli: tracciato di metanodotto (parte)
rete ciclabile in progetto

referimenti catastali: foglio 23 mapp. 234



destinazione Piano dei Servizi: **Servizi in progetto – Interesse Comune**



area da infrastrutturare

(#) localizzazione centrale ma marginale all'abitato –
Coefficiente di localizzazione ridotto del 10%
(1,00 – 10 %) = 0,90

Valore edificato di riferimento : **Ve = €/m² 535,00**

Incidenza percentuale area su Ve : **Ipa = 20%**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,70**

Coefficiente di localizzazione : **Kl = 0,90**

Coefficiente aree a servizi
(min 100% -art.5 NTA del PdS) = [(100 / 100*0,1)+1] :
Kas = 1,10

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Ve * Ipa * Ku * Kl / Kas) = (535,00 * 20\% * 0,70 * 0,90 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 61,28}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 61,00

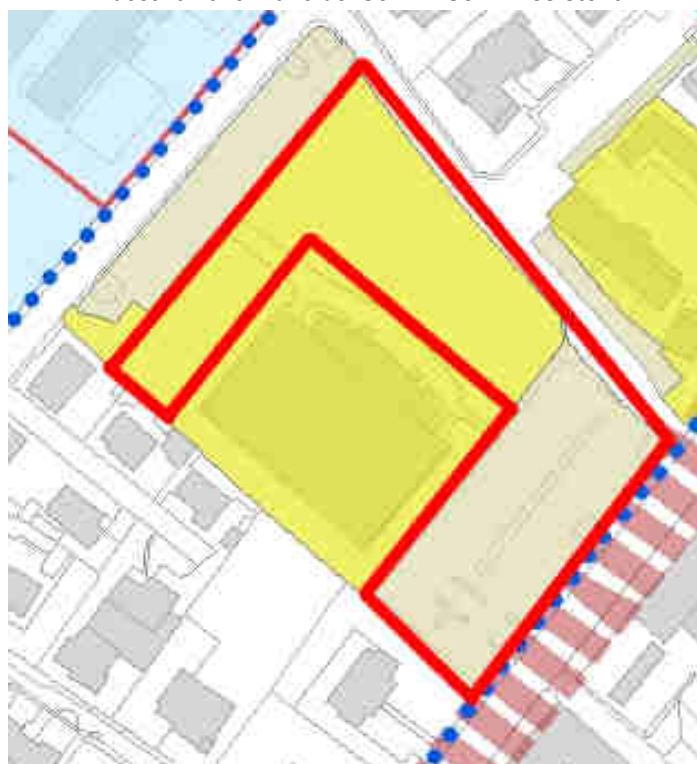
ambito 5 – Borgo Lecco - Palaunimec

localizzazione: capoluogo - centrale
(estratto PdR)

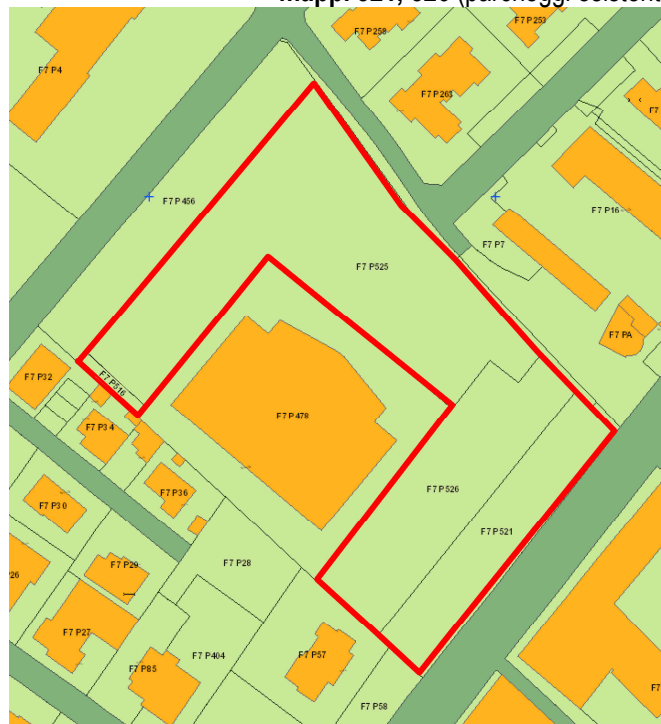
vincoli: pozzi di captazione (parte)
fascia di rispetto stradale (parte)



destinazione Piano dei Servizi: **Servizi esistenti**



referimenti catastali: foglio 7 mapp. 516, 525 (interesse Comune)
mapp. 521, 526 (parcheggi esistenti)



- Interesse Comune
- Parcheggi

aree già infrastrutturate

Interesse Comune

Valore edificato di riferimento : $V_e = \text{€/m}^2 \quad 535,00$

Incidenza percentuale area su V_e : $I_{pa} = 25\%$

Coefficiente urbanistico : $K_u = 0,70$

Coefficiente di localizzazione : $K_l = 1,00$

Coefficiente aree a servizi
(min 100% -art.5 NTA del PdS) = $[(100/100 \cdot 0,1) + 1]$:
 $K_{as} = 1,10$

Parcheggi

Valore edificato di riferimento : $V_e = \text{€/m}^2 \quad 535,00$

Incidenza percentuale area su V_e : $I_{pa} = 12\%$

Coefficiente urbanistico : $K_u = 0,60$

Coefficiente di localizzazione : $K_l = 1,00$

Coefficiente aree a servizi
(min 100% -art.5 NTA del PdS) = $[(100/100 \cdot 0,1) + 1]$:
 $K_{as} = 1,10$

Calcolo analitico valore area **Interesse Comune** :

$$V_a = (V_e \cdot I_{pa} \cdot K_u \cdot K_l / K_{as}) = (535,00 \cdot 25\% \cdot 0,70 \cdot 1,00 / 1,10) = \text{€/m}^2 \quad 85,11$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : $V_a = \text{€/m}^2 \quad 85,00$

Calcolo analitico valore area **Parcheggi** :

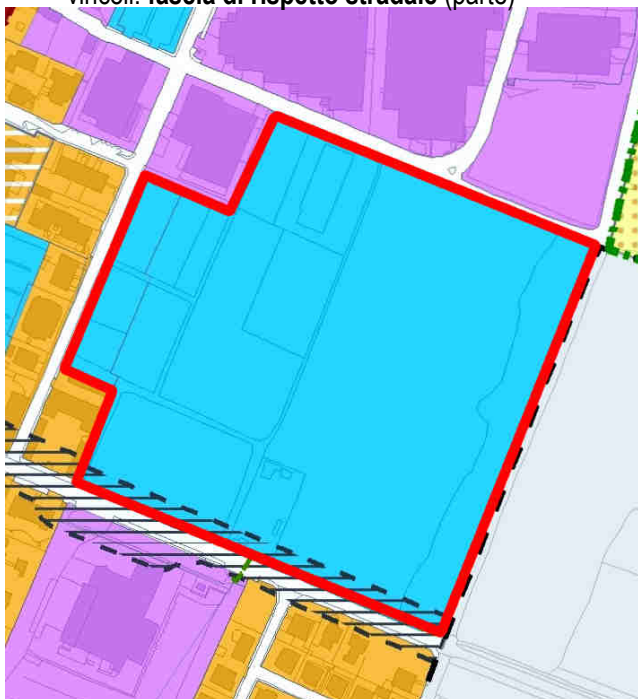
$$V_a = (V_e \cdot I_{pa} \cdot K_u \cdot K_l / K_{as}) = (535,00 \cdot 12\% \cdot 0,60 \cdot 1,00 / 1,10) = \text{€/m}^2 \quad 35,02$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : $V_a = \text{€/m}^2 \quad 35,00$

ambito 6 – via Cesare Battisti

localizzazione: **periferia Est – periferica**
(estratto PdR)
vincoli: **fascia di rispetto stradale (parte)**

riferimenti catastali: **foglio 9 map.102,198,382,383,384,385**
foglio 13 map. 266, 379



destinazione Piano dei Servizi: **Servizi in progetto**

Verde e attrezzature sportive – Ambiti di interesse provinciale -art.34 NTA del PTCP (°)

(°) **vincolo previsto dall'art.4.5 NTA del PdS**
cessione gratuita al Comune non monetizzabile
di 1 mq / 1 mq Sf : da aggiungere al Coefficiente
aree a servizi Kas

area da infrastrutturare



Valore edificato di riferimento : **Ve = €/m² 535,00**

Incidenza percentuale area su Ve: **lpa = 17%**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,75**

Coefficiente di localizzazione : **Kl = 0,80**

Coefficiente aree a servizi
(min 100% -art.5 NTA del PdS) + (100% Sf) =
[((100+100) /100*0,1)+1] : **Kas = 1,20**

Calcolo analitico valore area:

Va = (Ve * lpa * Ku * Kl / Kas) = (535,00 * 17 % * 0,75 * 0,80 / 1,20) = €/m² 45,47

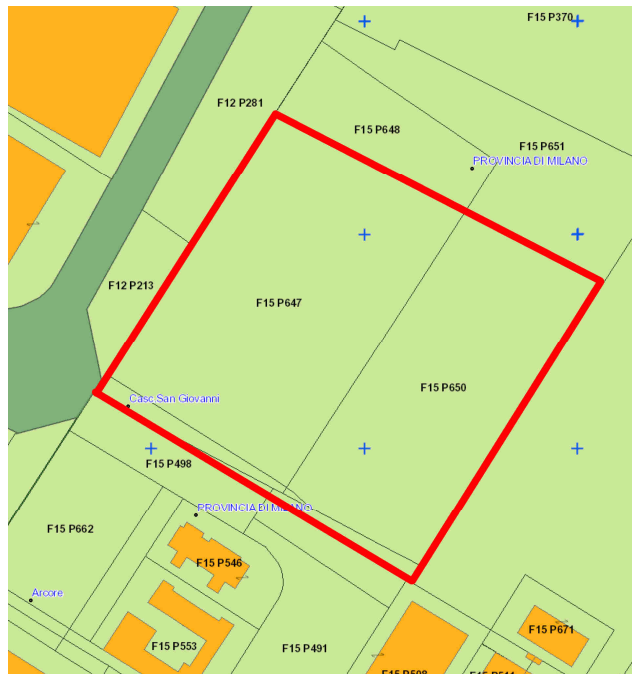
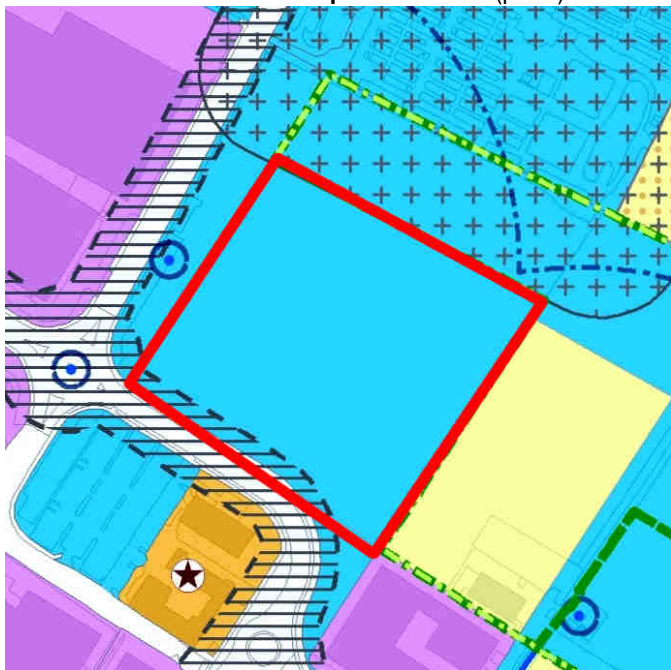
Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 45,50

ambito 7 – Provincia di Monza e Brianza

localizzazione: **località Bruno** – periferica
(estratto PdR)

vincoli: **fascia di rispetto stradale** (parte)

referimenti catastali: **foglio 15 mapp. 647, 350**



destinazione Piano dei Servizi: **Servizi esistenti -Istruzione**



area da infrastrutturare

Valore edificato di riferimento: **Ve = €/m² 535,00**

Incidenza percentuale area su Ve: **Ipa = 22%**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,70**

Coefficiente di localizzazione : **Kl = 0,80**

Coefficiente aree a servizi
(min 100% -art.5 NTA del PdS) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$:
Kas = 1,10

Calcolo analitico valore area:

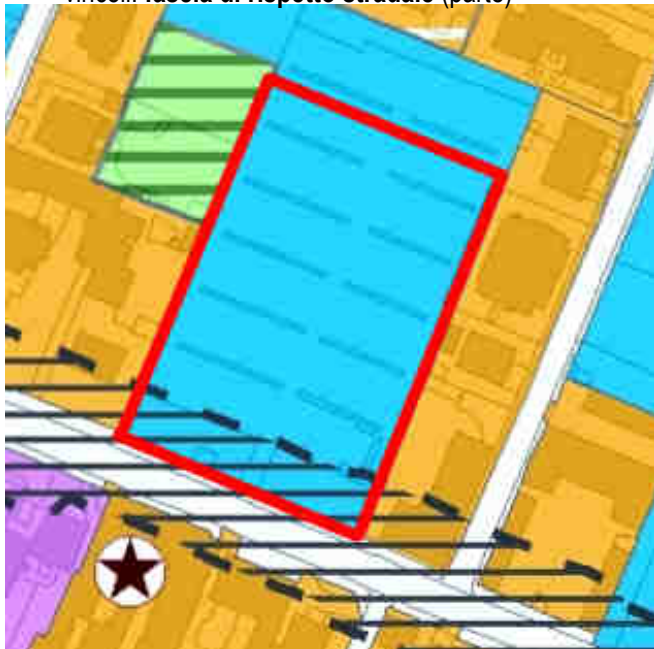
$$Va = (Ve * Ipa * Ku * Kl / Kas) = (535,00 * 22\% * 0,70 * 0,80 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 59,92}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 60,00

ambito 8 – parcheggio via Cesare Battisti

localizzazione: **periferia Est – periferica (**)**
(estratto PdR)

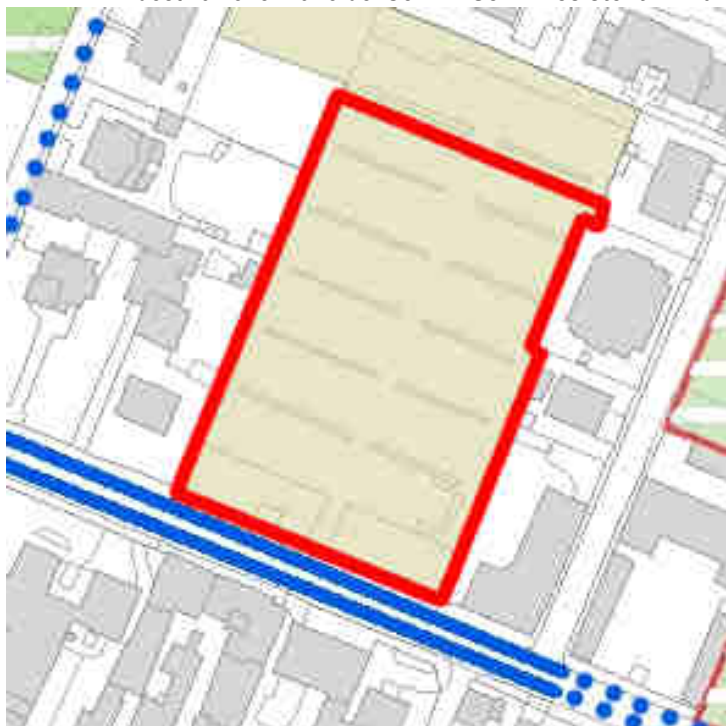
vincoli: **fascia di rispetto stradale (parte)**



referimenti catastali: **foglio 13 mapp. 353, 364**



destinazione Piano dei Servizi: **Servizi esistenti – Parcheggi**



area già infrastrutturata

(**) localizzazione periferica ma contigua a zona mista residenziale / industriale – Coefficiente di localizzazione incrementato del 10%
(0,80+10%)=0,88

Valore edificato di riferimento : **Ve = €/m² 535,00**

Incidenza percentuale area su Ve: **lpa = 12%**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,60**

Coefficiente di localizzazione : **Kl = 0,88**

Coefficiente aree a servizi
(min 100% -art.5 NTA del PdS) = [(100 / 100*0,1)+1] :
Kas = 1,10

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Ve * lpa * Ku * Kl / Kas) = (535,00 * 12 \% * 0,60 * 0,88 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 30,81}$$

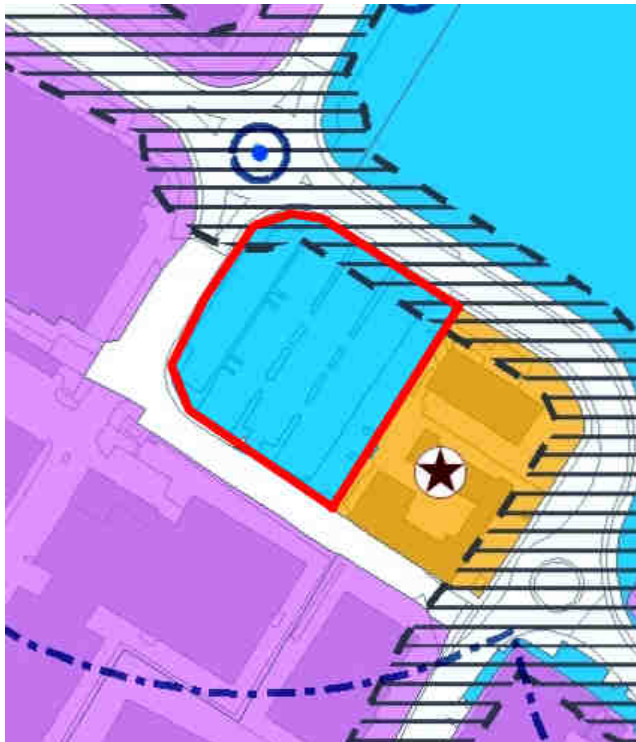
Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 31,00

ambito 9 – parcheggio Peg Perego via Buonarroti

localizzazione: **località Bruno – periferica (^)**
(estratto PdR)

referimenti catastali: **foglio 12 mapp. 214**
foglio 15 mapp. 662, 663

vincoli: **fascia di rispetto stradale (parte)**



destinazione Piano dei Servizi: **Servizi esistenti – Parcheggi**



area già infrastrutturata

(^) localizzazione periferica ma contigua a zona industriale – Coefficiente di localizzazione incrementato del 10% ($0,80+10\%$)= $0,88$

Valore edificato di riferimento : **Ve = €/m² 535,00**

Incidenza percentuale area su Ve: **lpa = 12%**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,60**

Coefficiente di localizzazione : **Kl = 0,88**

Coefficiente aree a servizi
(min 100% -art.5 NTA del PdS) = $[(100 / 100 \cdot 0,1) + 1]$:
Kas = 1,10

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Ve \cdot lpa \cdot Ku \cdot Kl / Kas) = (535,00 \cdot 12\% \cdot 0,60 \cdot 0,88 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 30,82}$$

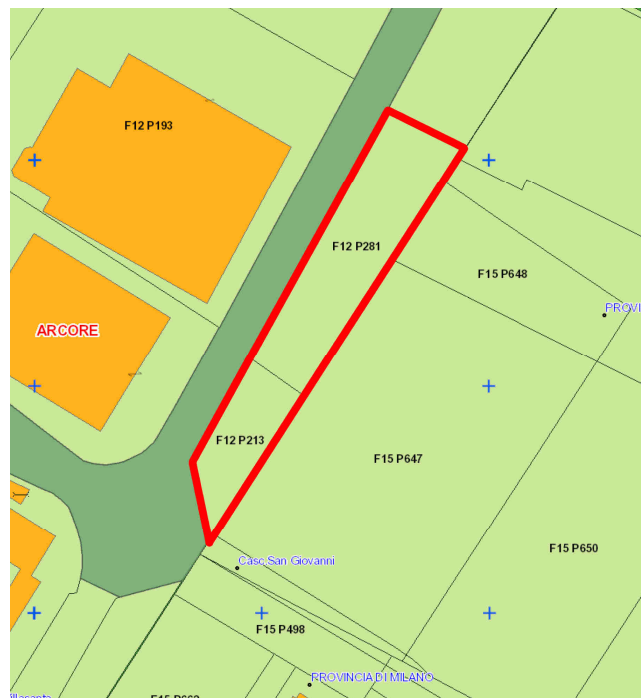
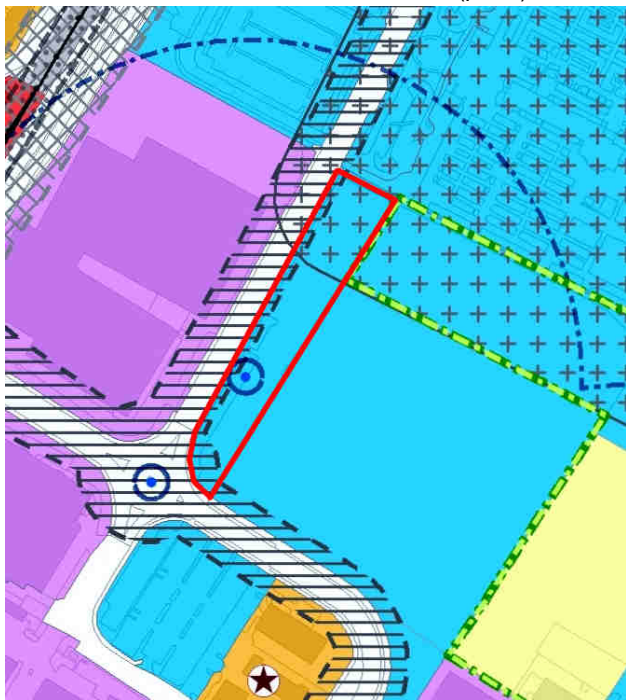
Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 31,00

ambito 10 – parcheggio Peg Perego via De Gasperi

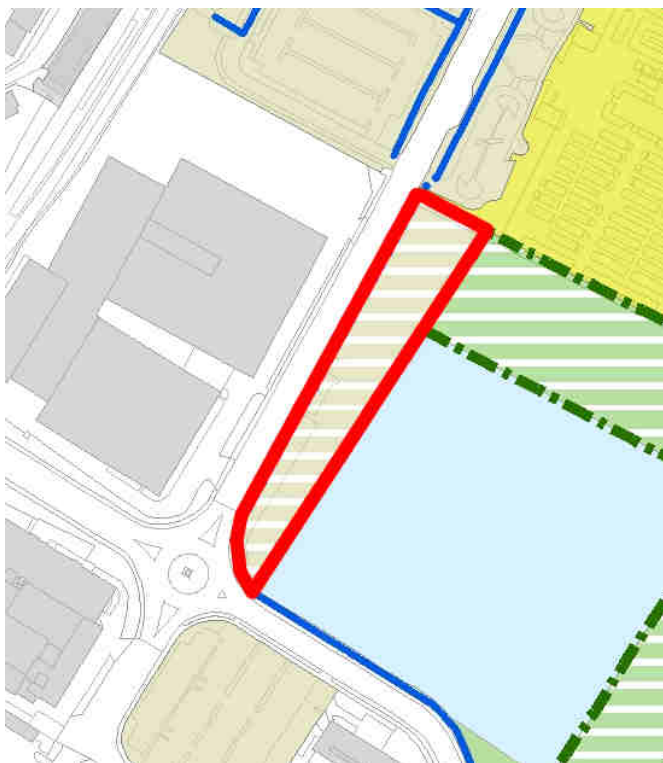
localizzazione: **località Bruno – periferica (^)**
(estratto PdR)

referimenti catastali: **foglio 12 mapp. 213, 281**

vincoli: **fascia di rispetto stradale (parte)**
cimiteriale (parte)



destinazione Piano dei Servizi: **Servizi in progetto – Parcheggi**



area da infrastrutturare

(^) localizzazione periferica ma contigua a zona industriale – Coefficiente di localizzazione incrementato del 10% ($0,80+10\%$)= $0,88$

Valore edificato di riferimento : **Ve = €/m² 535,00**

Incidenza percentuale area su Ve: **lpa = 10%**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,60**

Coefficiente di localizzazione : **Kl = 0,88**

Coefficiente aree a servizi
(min 100% -art.5 NTA del PdS) = $[(100 / 100 \cdot 0,1) + 1]$:
Kas = 1,10

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Ve \cdot lpa \cdot Ku \cdot Kl / Kas) = (535,00 \cdot 10\% \cdot 0,60 \cdot 0,88 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 25,68}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 25,50

ambito 11 – Brianza Tende viale Monte Rosa

localizzazione: **località La Ca' - extraurbana**
(estratto PdR)

vincoli: **ricadente nella RER (Rete Ecologica Regionale) esistente (+)**

referimenti catastali: **foglio 12 mapp. 213, 281**



(+) vincolo previsto dall'art.4.6 NTA del PdS
Coefficiente urbanistico ridotto del 10%
(0,70-10%)=0,63

destinazione Piano dei Servizi: **Servizi in progetto**
Verde e attrezzature sportive

area da infrastrutturare



Valore edificato di riferimento : **Ve = €/m² 535,00**

Incidenza percentuale area su Ve: **Ipa = 17%**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,75**

Coefficiente di localizzazione : **KI = 0,63**

Coefficiente aree a servizi
(min 100% -art.5 NTA del PdS) = $[(100 / 100 * 0,1) + 1]$:
Kas = 1,10

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Ve * Ipa * Ku * KI / Kas) = (535,00 * 17 \% * 0,75 * 0,63 / 1,10) = \text{€/m}^2 \text{ 39,07}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale : Va = €/m² 39,00

area ex Falck

Il presente capitolo determina i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. inserite nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) nel comparto dell' Area ex Falck di via Battisti – via Bestetti, oggetto di Programma Integrato di Intervento P.I.I. in variante al vigente P.R.G., approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 02.04.2012 e convenzionato con atto stipulato in data 23.05.2014 rep. n. 59940 racc.n. 26116 a rogito Notaio Dott. Josè Carbonell, e successive modifiche ed integrazioni meglio specificate nel seguito.

Tali valutazioni sono state oggetto di perizia estimativa approvata con deliberazione della Giunta Comunale n.207 del 11.10.2022, con cui si è determinato il valore di riferimento delle aree aventi potenzialità edificatoria afferenti il suddetto comparto edilizio con destinazione d'uso funzionale residenziale: si precisa che le superfici a destinazione commerciale, ricettiva e terziaria previste all'interno del P.I.I., vengono cautelativamente assimilate alla residenza, esclusivamente ai fini della presente elaborazione estimativa.

CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI

Come per i capitoli precedente riferiti agli altri comparti, i criteri usati sono così riassumibili:

- determinazione del *più probabile valore di mercato* delle aree comprese nel P.I.I. di cui trattasi, procedendo all'analisi delle norme urbanistiche dettate dal Programma Integrato di Intervento convenzionato;
- valutazione dei principali parametri ed i relativi indici urbanistici riferiti al P.I.I., con le modalità attuative di perequazione e compensazione urbanistica presenti;
- al fine di dare attuazione al principio di indifferenza rispetto all'uso specifico delle diverse aree comprese nel P.I.I., si è ritenuto attribuire all'intero comparto di P.I.I. la medesima Slp o la volumetria realizzabile a prescindere dalla effettiva destinazione d'uso dell'area, ovvero se superficie fondiaria o aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e a standard urbanistici da cedere al Comune ai sensi degli articoli 6 e 7 della convenzione urbanistica stipulata in data 23.05.2014;
- in altre parole, tutte le aree all'interno del P.I.I. avranno lo stesso valore venale a prescindere che siano individuate come superficie fondiaria oppure come area a servizi di interesse generale da cedere all'Amministrazione comunale.

Tali analisi sono riportate nel successivo paragrafo in cui sono analiticamente elencati i parametri e gli indici urbanistici desunti dagli elaborati di progetto forniti dal Comune e dalla convenzione urbanistica stipulata con atto notarile sopra menzionato.

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del *più probabile valore di mercato* delle aree edificabili è quello fondato sul "valore di trasformazione" che considera le stesse aree come fattore di produzione da cui si ottiene il prodotto edilizio tramite l'investimento di un dato capitale: il valore ricercato rappresenta, pertanto, la differenza tra il prezzo lordo ricavato dalla vendita e la sommatoria dei costi necessari alla sua produzione, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, al pagamento degli oneri comunali di urbanizzazione ed all'utile dell'imprenditore immobiliare.

I parametri utilizzati per la determinazione del valore delle aree sono così riassumibili:

Vc – valore commerciale di riferimento del potenziale immobile edificabile in ragione della superficie commerciale vendibile, espresso in €/mq, per la destinazione d'uso residenziale: come già precedentemente riportato, si precisa che le superfici a destinazione commerciale, ricettiva e terziaria previste all'interno del P.I.I., vengono cautelativamente assimilate alla residenza ed esclusivamente ai fini della presente elaborazione estimativa.

Trattandosi di valori determinati in epoca recente (settembre 2022) ed approvati con la citata deliberazione della Giunta Comunale n.207 del 11.10.2022, si ritiene di confermare il valore utilizzato di € /m² 1.975,00: questo sia per ribadire continuità ed uniformità storica dei parametri utilizzati, sia a maggior tutela del contribuente incidendo oggettivamente in maniera inferiore nella conseguente fiscalità.

Ipa - incidenza percentuale dell'area su Vc (valore commerciale) al netto dei costi di produzione, degli oneri e dell'utile dell'imprenditore; tale valore percentuale è variabile in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'ipotetico prodotto edilizio, come da specifiche annotazioni riportate nelle singole schede di calcolo.

Cie – coefficiente intervento edilizio, che esprime una percentuale da applicare a seconda della modalità di intervento edilizio necessario per ogni singolo ambito e precisamente:

- 100% trattandosi di ambito i cui interventi edificatori sono possibili mediante titolo abilitativo diretto (es. Permesso di Costruire PdC o Segnalazione Certificata Inizio Attività SCIA alternativa al permesso di costruire) essendo il piano attuativo già approvato e convenzionato e quindi soggetti ad interventi edilizi attuabili con titolo abilitativo diretto.

Ku – coefficiente urbanistico corrispondente al rapporto fra l'indice di Fabbricabilità Fondiaria o di Utilizzazione Territoriale (mc/mq) con l'altezza virtuale H di m.3,00 (come stabilito dall'art.7 delle NTA del PdR) corrispondente alla SIp massima edificabile (mq/mq) per l'ambito oggetto della presente perizia avente destinazione d'uso residenziale.

Kas – coefficiente derivante dal rapporto fra la sommatoria delle aree a servizi e delle aree quali misure di compensazione (da cedere al Comune oppure monetizzabili ove previsto ed ammesso) rispetto all'unità di superficie del singolo comparto; tale rapporto concorre in maniera inversamente proporzionale tra la superficie da cedere o monetizzare ed il valore dell'area del comparto stesso.

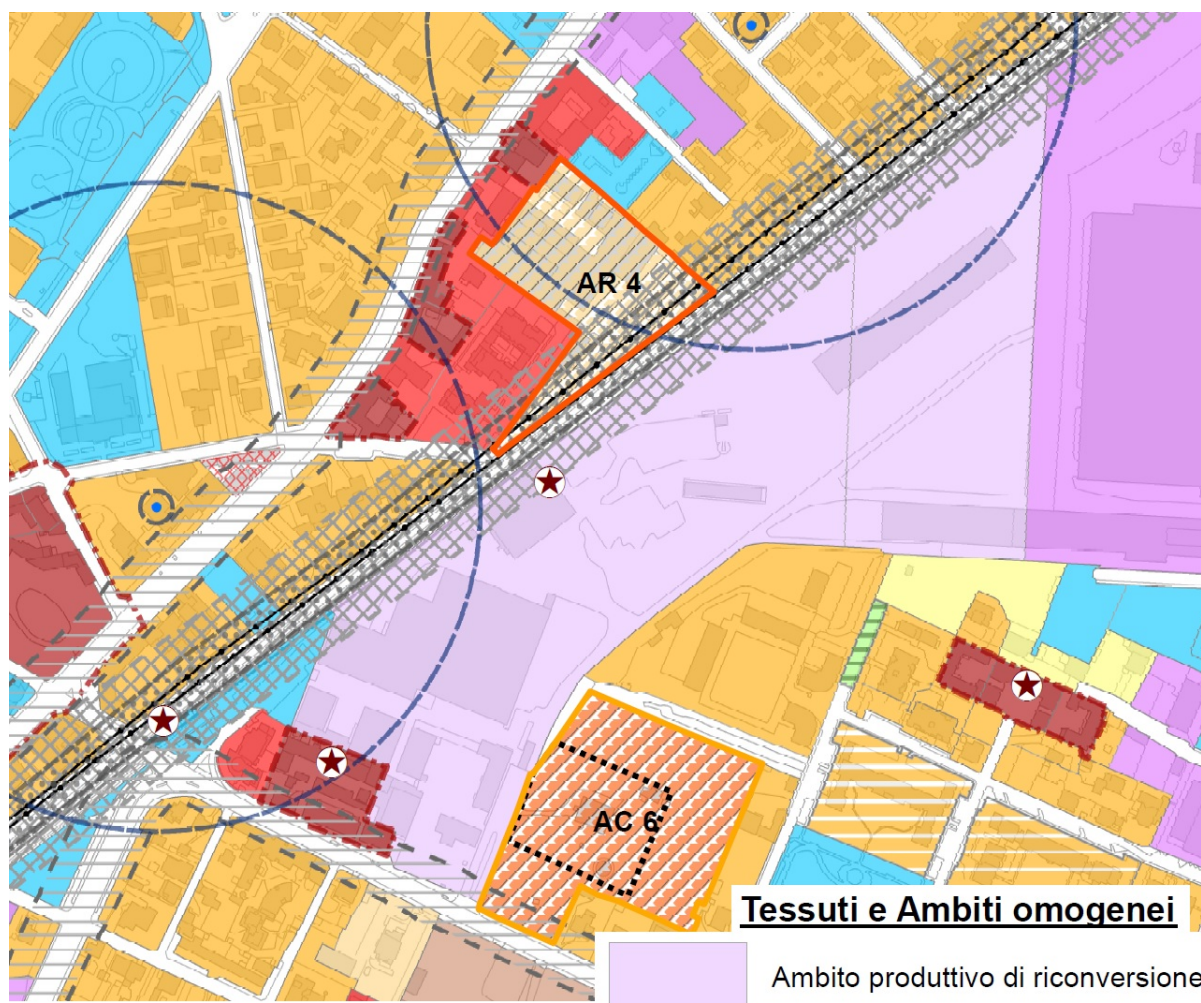
Va – valore dell'area di superficie territoriale ai fini I.M.U. ottenuto dalla seguente formula analitica:

$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas)$ per gli "ambiti di riqualificazione", gli "ambiti di completamento urbanistico" e gli "ambiti di trasformazione", oltre al tessuto residenziale ad alta densità soggetto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato:

I valori ottenuti sono stati arrotondati all'unità di € come espressamente indicato nella scheda allegata.

Si sottolinea che i valori delle aree di cui alla presente perizia estimativa sono da considerarsi validi esclusivamente ai fini I.M.U. e non devono né possono essere applicati e/o utilizzati per altri scopi.

Area ex FALCK



L'area è stata oggetto di Programma Integrato di Intervento P.I.I. in variante al vigente P.R.G., adottato dal Comune di Arcore con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 5 dicembre 2011 ed approvato, in via definitiva, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 2 aprile 2012, cui ha fatto seguito la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 17 serie avvisi e concorsi del 26 aprile 2012.

La convenzione urbanistica è stata stipulata in data 23.05.2014 rep. n. 59940 racc.n. 26116 a rogito Dott. Josè Carbonell, Notaio in Villasanta, registrata a Monza il 05.06.2014 al n.5636 serie 1T e trascritta a Milano 2 il 06.06.2014 nn. 50456/35266, 50457/35267, 50458/35268 e 50459/35269.

In pari data (23.05.2014) con atto rep. n. 59941 racc.n. 26117 a rogito Dott. Josè Carbonell, Notaio in Villasanta, registrata a Monza il 05.06.2014 al n.5638 serie 1T e trascritta a Milano 2 il 06.06.2014 nn. 50460/35270, venne stipulata convenzione riferentesi all'edilizia convenzionata del PII.

Successivamente, con atto stipulato in data 12.10.2016 rep. n. 64321 racc.n. 28899 a rogito Dott. Josè Carbonell, Notaio in Villasanta, registrata a Monza il 02.11.2016 al n.28691 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 07.11.2016 nn. 125640/79600 e 125641/79601, il Comune e l'Operatore hanno modificato/integrato la convenzione urbanistica originaria su alcuni aspetti applicativi del PII e per sopraggiunte novità normative; ulteriormente, con deliberazioni consiliari n.47/2019 e 80/2019 sono state approvate alcune modifiche in seguito apportate alla convenzione relativa all'edilizia convenzionata.

L'ambito denominato "Area ex Falck" aveva una superficie complessiva di metri quadrati 88.856.

Il P.I.I. presentato dall'Operatore ed approvato dall'Amministrazione Comunale, in adempimento a quanto espressamente contemplato dalla normativa, prevedeva il ricorso ad uno strumento di programmazione negoziata, evidenziando che "sia sul piano della viabilità interna che per le dislocazioni delle varie attività e funzioni ed, infine, per la possibilità di riuso di una potente infrastruttura costituita dalle FS-Trenitalia per lo scalo merci, tutto l'intero comparto deve essere oggetto di puntuali riflessioni e un conseguente coerente progetto complessivo" (pt. 1, lett. a, cit.); e che il documento stesso sub. 2 "criteri di priorità nella selezione dei P.I.I." assume tra quelle da considerare prioritarie, le proposte di intervento relative agli ambiti di cui al paragrafo 1 punto a) del documento stesso, tra le quali rientra l'ambito del quale trattasi, ed anche le proposte di programmi

integrati volti "alla realizzazione di edilizia convenzionata da attuarsi ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977 n. 10" (rectius oggi ai sensi dell'art. 17 e 18 del Testo Unico dell'Edilizia approvato con il D.P.R. 380 del 2001) cui anche risulta preordinato il P.I.I. di cui trattasi.

Disposizione di attuazione: **P.I.I. Programma Integrato di Intervento**

Vocazioni principali : **residenziale – commerciale – ricettivo**

Modalità di intervento : **convenzione urbanistica già stipulata – intervento edilizio diretto**

Permesso di Costruire / SCIA alternativa al Permesso di Costruire

Piano attuativo : **già approvato**

Tipologia edilizia di riferimento : **edifici residenziali - grandi condomini a torre**

Parametri edilizi ed urbanistici : **Slp realizzabile : mq 36.333 (mc 109.000 di volume)**

Indice territoriale : 0,41 mq/mq

Superficie territoriale comparto : mq 88.856

**Aree di cessione opere di urbanizzazione primaria
(interne ed esterne al comparto) : mq 29.719**

Aree di cessione standard urbanistici : mq 63.781

Percentuale aree standard urbanistici : mq (63.781/36.333) = 175,55%

Modalità di intervento : **P.I.I. - Programma Integrato di Intervento**

I parametri edilizi del presente P.I.I. sono desunti dalla documentazione fornita dagli Uffici comunali preposti e riferiti alla convenzione urbanistica stipulata in data 23.05.2014 rep. n. 59940 racc.n. 26116 a rogito Dott. José Carbonell, Notaio in Villasanta, registrata a Monza il 05.06.2014 al n.5636 serie 1T e Trascritta a Milano 2 il 06.06.2014 nn. 50456/35266, 50457/35267, 50458/35268 e 50459/35269.

Piano attuativo : **già approvato e convenzionato**

Intervento edilizio : **titolo abilitativo diretto**

Valore commerciale di riferimento : **Vc = €/m² 1.975,00**

Incidenza percentuale area su Vc : **Ipa = 25 %**

Coefficiente intervento edilizio : **Cie = 100 %**

Coefficiente urbanistico : **Ku = 0,41**

Coefficiente aree standard urbanistici (175,55%) = $[(175,55 / 100 * 0,1) + 1]$: **Kas = 1,175**

Calcolo analitico valore area:

$$Va = (Vc * Ipa * Cie * Ku / Kas) = (1.975,00 * 25 \% * 100\% * 0,41 / 1,175) = \text{€/m}^2 \text{ 172,29}$$

Valore (arrotondato) area di Superficie Territoriale	: Va = €/m² 170,00
--	---------------------------

Area ex FALCK

DETERMINAZIONE VALORE VENALE DI RIFERIMENTO DELLE AREE RAPPORTATO ALLE ANNUALITA' DI IMPOSTA DAL 2014 ALL'ATTUALITA'

La determinazione del Valore Venale di riferimento per le singole annualità è stata eseguita applicando al valore totale della Superficie Territoriale dell'ambito (m^2 88.856,00) il valore unitario dell'area come determinato nel paragrafo precedente ($\text{€}/m^2$ 170,00) addivenendo al valore totale dell'area alla data della stipula della convenzione del P.I.I. (23.05.2014) pari ad **€. 15.105.520,00**.

Il suddetto valore è la base imponibile minima su cui la proprietà deve calcolare l'Imposta Municipale Propria I.M.U. per il periodo intercorrente tra la data di stipula della convenzione P.I.I. (23.05.2014) e la data di Segnalazione Certificata di Agibilità del primo edificio realizzato TORRE A (05.04.2019).

Alla superficie territoriale del comparto, dalla data di Segnalazione Certificata di Agibilità del primo edificio realizzato TORRE A (05.04.2019), deve essere detratta l'area di pertinenza (m^2 3.739,00) dell'edificio già ultimato TORRE A (mapp.347) e la quota proporzionale delle aree di cessione all'interno del comparto (m^2 10.810,91 circa): sulla superficie residua (m^2 74.306,09) si applica il valore unitario dell'area ($\text{€}/m^2$ 170,00) ottenendo la base imponibile su cui calcolare l'I.M.U. sino alla data di Segnalazione Certificata di Agibilità del secondo edificio realizzato TORRE B (15.05.2020) per un importo totale di **€. 12.632.035,75**.

Alla superficie territoriale del comparto, dalla data di Segnalazione Certificata di Agibilità del secondo edificio realizzato TORRE B (15.05.2020), deve essere ulteriormente detratta anche l'area di pertinenza (m^2 2.043,00) dell'edificio già ultimato TORRE B (mapp.397) e la quota proporzionale delle aree di cessione all'interno del comparto (m^2 5.907,11 circa): sulla superficie residua (m^2 66.355,98) si applica il valore unitario dell'area ($\text{€}/m^2$ 170,00) ottenendo la base imponibile su cui calcolare l'I.M.U. sino alla data di Segnalazione Certificata di Agibilità del secondo edificio realizzato TORRE C (20.07.2022) per un importo totale di **€. 11.280.517,08**.

Alla superficie territoriale del comparto, dalla data di Segnalazione Certificata di Agibilità del terzo edificio realizzato TORRE C (20.07.2022), deve essere ulteriormente detratta anche l'area di pertinenza (m^2 3.844,00) dell'edificio già ultimato TORRE C (mapp.400) e la quota proporzionale delle aree di cessione all'interno del comparto (m^2 11.114,50 circa): sulla superficie residua (m^2 51.397,98) si applica il valore unitario dell'area ($\text{€}/m^2$ 170,00) ottenendo la base imponibile su cui calcolare l'I.M.U. sino alla ultimazione del prossimo edificio: pertanto all'attualità l'importo totale è di **€. 8.737.571,52**.

Tale valore sarà applicabile sino alla data di Segnalazione Certificata di Agibilità del prossimo edificio che verrà realizzato all'interno del comparto: dopo tale data, occorrerà procedere con la riduzione proporzionale della Superficie Territoriale su cui calcolare la base imponibile ai fini I.M.U.

Quanto sopra elencato, viene analiticamente dimostrato dal prospetto riassuntivo riportato nella pagina seguente.

Area ex FALCK

DATI METRICI E PARAMETRICI DELL'AMBITO

Superficie Territoriale m² **88.856,00** = Sf m² 22,834,00 + aree standard e UuPrim m² 66.022,00

Valore unitario area €/m² **170,00** = valore area di Superficie Territoriale

PERIODO : 23/05/2014 - 05/04/2019

dalla CONVENZIONE P.I.I. alla SEGNALAZIONE AGIBILITA' "TORRE A"

Superficie Fondiaria	map	347 m ²	3.739,00	I b 1	UDC I	TORRE "A"
	map	397 m ²	2.043,00	I b 2		TORRE "B"
	map	400 m ²	3.844,00	I b 3		TORRE "C"
	map	369 m ²	9.235,00	II a 1 II a 2	UDC II	
	map	373 m ²	3.973,00	III a 1	UDC III	
		m ²	22.834,00			

VALORE TOTALE AREA AI FINI I.M.U. € 15.105.520,00

PERIODO : 05/04/2019 - 15/05/2020

dalla SEGNALAZIONE AGIBILITA' "TORRE A" alla SEGNALAZIONE AGIBILITA' "TORRE B"

Superficie Fondiaria	map	397 m ²	2.043,00	I b 2	UDC I	TORRE "B"
	map	400 m ²	3.844,00	I b 3		TORRE "C"
	map	369 m ²	9.235,00	II a 1 II a 2	UDC II	
	map	373 m ²	3.973,00	III a 1	UDC III	
		m ²	19.095,00			

VALORE TOTALE AREA AI FINI I.M.U. € 12.632.035,75

PERIODO : 15/05/2020 - 20/07/2022

dalla SEGNALAZIONE AGIBILITA' "TORRE B" alla SEGNALAZIONE AGIBILITA' "TORRE C"

Superficie Fondiaria	map	400 m ²	3.844,00	I b 3	UDC I	TORRE "C"
	map	369 m ²	9.235,00	II a 1 II a 2	UDC II	
	map	373 m ²	3.973,00	III a 1	UDC III	
		m ²	17.052,00			

VALORE TOTALE AREA AI FINI I.M.U. € 11.280.517,08

PERIODO : 15/05/2020 - attualità

dalla SEGNALAZIONE AGIBILITA' "TORRE C" alla ATTUALITA'

Superficie Fondiaria	map	369 m ²	9.235,00	II a 1 II a 2	UDC II
	map	373 m ²	3.973,00	III a 1	UDC III
		m ²	13.208,00		

VALORE TOTALE AREA AI FINI I.M.U. € 8.737.571,52

TABELLA RIASSUNTIVA FINALE				1/2
tessuti ed ambiti da PGT		Valore area di Superficie Territoriale € / m²		
		soggetto a Piano Attuativo	intervento edilizio diretto	
tessuto edificato consolidato	TESSUTO RESIDENZIALE A MEDIA INTENSITÀ art.37 - PdR	//	200,00	
	TESSUTO RESIDENZIALE AD ALTA INTENSITÀ art.38 - PdR	270,00	240,00	
	TESSUTO PRODUTTIVO COMPLESSO art.41 - PdR	//	126,00	
	TESSUTO COMMERCIALE art.42 - PdR	//	171,00	
	TESSUTO PRODUTTIVO art.43 - PdR	//	103,00	
ambiti di riqualificazione	AR 1 – FRAZIONE LA CA’ - art.25 Appendice I - PdR	181,00	259,00	
	AR 2 – CALO’ - art.25 Appendice I - PdR	181,00	259,00	
	AR 3 – TERENCEHI - art.25 Appendice I - PdR	127,00	182,00	
	AR 4 – FOPPA - art.25 Appendice I - PdR	181,00	259,00	
	AR 5 – TENNIS - art.25 Appendice I - PdR	178,00	254,00	
	AR 6 – FONTANA - art.25 Appendice I - PdR	178,00	254,00	
	AR 7 – MERLO - art.25 Appendice I - PdR	181,00	259,00	
	AR 8 – VIA BELVEDERE - art.25 Appendice I - PdR	372,00	532,00	
	AR 9 – VIA MAZZINI - art.25 Appendice I - PdR	264,00	370,00	
	AR 10 – GARANCINI - art.25 Appendice I - PdR	181,00	259,00	
	AR 11 – I.D.R.A. - art.25 Appendice I – PdR – del.C.C. n.68/27.11.2009	35,00	50,00	
	AR 12 – CENTEMERO - art.25 Appendice I - PdR	191,00	273,00	
ambiti di completamento urbanistico	AC 1 – ex C 12 - art.27 Appendice II - PdR	125,00	179,00	
	AC 2 – G.I.D. - art.27 Appendice II - PdR	125,00	179,00	
	AC 3 – BRIANZA TENDE - art.27 Appendice II - PdR	38,00	55,00	
	AC 4 – SOGES - art.27 Appendice II - PdR	42,00	61,00	
	AC 5 – RIALTO - art.27 Appendice II - PdR	70,00	100,00	
	AC 6 – SALA - art.27 Appendice II - PdR	41,00	58,00	
	AC 7 – PENATI - art.27 Appendice II - PdR	32,00	46,00	
ambiti di trasformazione	ATR 1 - artt.1, 2, 3, 4, 5 - DdP	120,00 (*)	200,00	
	ATR 2 - artt.1, 2, 3, 4, 5 - DdP	80,00 (*)	134,00	
	ATR 3 - artt.1, 2, 3, 4, 5 - DdP	33,00 (*)	55,00	
	(*) seppure gli “effetti diretti sul regime giuridico dei suoli” ai fini edificatori decorreranno dalla approvazione dei relativi piani attuativi e conseguente stipula delle convenzioni urbanistiche, sono stati elaborati i valori anche nella ipotesi di piano attuativo da approvare e da convenzionare, ritenendo che già l’inserimento in ambito edificabile comporta una aspettativa economica dei terreni non assimilabile al valore agricolo			

TABELLA RIASSUNTIVA FINALE		2/2
ambiti "Servizi e Strutture" da Piano dei Servizi del PGT	Valore area di Superficie Territoriale €/ m²	
ambito 1 - Parrocchia Santa Maria Nascente destinazione Piano dei Servizi: Servizi in progetto – Interesse Comune	68,00	
ambito 2 - Immobiliare Milano Alta destinazione Piano dei Servizi: Servizi in progetto – Parcheggi	23,50	
ambito 3 - Immobrianza – Granarolo destinazione Piano dei Servizi: Servizi in progetto – Parcheggi	25,50	
ambito 4 - Arco Immobiliare via Gilera destinazione Piano dei Servizi: Servizi in progetto – Interesse Comune	61,00	
ambito 5 - Borgo Lecco – Palaunimec – area parcheggi destinazione Piano dei Servizi: Servizi esistenti – Interesse Comune destinazione Piano dei Servizi: Servizi esistenti – Parcheggi	85,00 35,00	
ambito 6 - via Cesare Battisti destinazione Piano dei Servizi: Servizi in progetto - Verde e attrezzature sportive	45,50	
ambito 7 - Provincia di Monza e Brianza destinazione Piano dei Servizi: Servizi esistenti -Istruzione	60,00	
ambito 8 – parcheggio via Cesare Battisti destinazione Piano dei Servizi: Servizi esistenti – Parcheggi	31,00	
ambito 9 – parcheggio Peg Perego via Buonarroti destinazione Piano dei Servizi: Servizi esistenti – Parcheggi	31,00	
ambito 10 – parcheggio Peg Perego via De Gasperi destinazione Piano dei Servizi: Servizi in progetto – Parcheggi	25,50	
ambito 11 – Brianza Tende viale Monte Rosa destinazione Piano dei Servizi: Servizi in progetto - Verde e attrezzature sportive	39,00	
area "ex FALCK"	Valore totale area €	
dal 23/05/2014 al 05/04/2019 dalla Convenzione P.I.I. alla Segnalazione Agibilità "TORRE A"	15.105.520,00	
dal 05/04/2019 al 15/05/2020 dalla Segnalazione Agibilità "TORRE A" alla Segnalazione Agibilità "TORRE B"	12.632.035,75	
dal 15/05/2020 al 20/07/2022 dalla Segnalazione Agibilità "TORRE B" alla Segnalazione Agibilità "TORRE C"	11.280.517,08	
dal 20/07/2022 Segnalazione Agibilità "TORRE C" sino alla Segnalazione Agibilità del prossimo fabbricato	8.737.571,52	



OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE-O.M.I.

ANNO 2017 - SEMESTRE 2

ANNO 2022 – SEMESTRE 2Provincia: **MILANO** Comune: **ARCORE**Fascia/zona: **Centrale / CENTRO URBANO**Destinazione: **RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	normale	1400 1500	1700 1800	L	4,7 5,5	5,6 7	L
Abitazioni civili	ottimo	1900 1800	2400 2300	L	6,6 7	7,5 9,5	L
Abitazioni di tipo economico	ottimo	1350 1400	1800 1650	L	5 5,4	6,5 6,3	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1150 1200	1350 1400	L	4,2 4,5	4,7 5,4	L
Box	normale	900 700	1150 1000	L	4 3,3	5 5	L

Destinazione: **COMMERCIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	normale	550 550	600 600	L	3 3	3,5 3,5	L
Negozi	normale	1250 1200	1700 1700	L	6,7 7	8,6 9,9	L

Destinazione: **TERZIARIA**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	ottimo	1350 1500	1700 1900	L	6,7 7,2	8,7 9	L
Uffici strutturati	ottimo	1450 1600	1800 2100	L	7,5 8	9,8 9,8	L

Destinazione: **PRODUTTIVO**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	normale	600 600	700 700	L	3,5 3,6	4,5 4,4	L



OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - O.M.I.

ANNO 2017 - SEMESTRE 2

ANNO 2022 – SEMESTRE 2Provincia: **MILANO** Comune: **ARCORE**Fascia/zona: **Periferica / PERIFERIA**Destinazione: **RESIDENZIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	normale	1250 1300	1600 1750	L	4,7 5,1	5,8 6,4	L
Abitazioni civili	ottimo	1700 1750	2150 2100	L	6,9 6,5	8,1 9	L
Abitazioni di tipo economico	normale	1000 1100	1350 1400	L	4 3,8	5,2 5	L
Abitazioni di tipo economico	ottimo	1400 1350	1800 1700	L	6 5	7,1 6,3	L
Box	normale	800 500	1100 950	L	3,5 2	4,8 4	L
Ville e Villini	normale	1350 1300	1550 1700	L	4,5 5,5	5,1 6,8	L
Ville e Villini	ottimo	1750 1750	2250 2250	L	6,1 6,9	7,3 8,5	L

Destinazione: **COMMERCIALE**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	normale	500 500	550 550	L	2,8 2,8	3,3 3,3	L
Negozi	normale	1100 1100	1400 1500	L	6,1 6	7,6 8,7	L
Destinazione: TERZIARIA Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	ottimo	1100 1350	1300 1600	L	4,9 6	6,1 7,8	L
Uffici strutturati	ottimo	1150 1550	1500 1900	L	6,3 7,3	8,3 10	L

Destinazione: **PRODUTTIVO**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superf (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superf (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	ottimo	550 550	700 750	L	3,7 3	4,6 4	L
Capannoni tipici	ottimo	600 600	750 900	L	3,8 3,1	4,6 4,5	L
Laboratori	normale	650 550	700 700	L	4,3 3,4	4,5 4,3	L