studio MONTAGNER & ASSOCIATI
architettura – pianificazione

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA
BATTISTELLO

Comune di LENTATE sul SEVESO - MB -

committente: Nordmilano Sviluppo S.R.L. Milano

data: 27 luglio 2018

scala: 1:2000/6000/10000

progetto: P.A.1 EX AREA SCHIATTI
P.I.I. IN VARIANTE
NON DI RILEVANZA REGIONALE

serie: A403/4470
File A4203-2PA

tav: 2

denominazione: ESTRATTI PGT VIGENTE E VARIANTE

Aggiornamenti:
08-03-2019 - eliminazione lotto via Falcone (Banzella)
-Retrini ingranditi
-Adeguamento schede PA variante

Disegnatore:

copie n.

Progettisti

Proprietà

dottor architetto GIULIANO MONTAGNER ordine architetti MONZA e BRIANZA n. 254
dottor architetto ROBERTO BATTISTELLO ordine architetti MONZA e BRIANZA n. 919
geom. LUCIANO CANAVESI collegio dei geometri MONZA e BRIANZA n.889
20811 CESANO MADERNO (MB) - Via Manzoni, 89 Telefono (0362) 506.055 - Telefax (0362) 506.056 - P. IVA 02835420965

SCHEDA P.A.1 EX AREA SCHIATTI - P.G.T. VIGENTE

Comune di Lentate sul Seveso – Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione - APPENDICI

4.1 – SCHEDA PIANO ATTUATIVO: "PA1" EX AREA SCHIATTI –

1. **Localizzazione e caratteri del sito**

Il comparto assoggettato a Piano Attuativo corrisponde all'area occupata dall'ex area Schiatti, il sito fruisce di un centralità unica per quanto riguarda la sua ubicazione territoriale.

2. **Obiettivi di intervento**

Recupero di un'area dismessa e degradata, ubicata in posizione centrale del tessuto urbano di Lentate, al fine di una riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso la collocazione di una pluralità di funzioni e di servizi di interesse pubblico e generale.

3. **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse tutte le destinazioni funzionali con esclusione: delle attività Gf 5.4 (MS3) Gf 6 (n Agricoltura) e Gf 2 (attività produttive) con eccezione del gruppo Gf 2.4 (Attività artigianale di servizio).

4. **Capacità edificatoria**

Indici e parametri urbanistici:

- **Volume** massimo realizzabile: V = mc. 44.265
- **Altezza** massima: H = metri 16
  - La altezze devono comunque essere modulate in sede progettuale e potranno essere autorizzate altezze superiori per singoli comparti e per singoli edifici o loro porzioni, comunque non prospettanti la via Mattiotti e la nuova piazza Civica, necessarie al completamento volumetrico che, comunque, dovranno essere valutate e preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.
  - L'altezza massima generale potrà altresì essere incrementata per lo stretto necessario ai fini dell'ottenimento dei requisiti di abitabilità del piano sottotetti.

5. **Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici**

La realizzazione dell'intervento è subordinata al perseguimento dei presenti obiettivi prioritari di interesse pubblico e generale:

a) formazione di una piazza civica e di percorsi ciclopedonali per le direttrici N - S ed E - O;

b) realizzazione di una sala civica/auditorium, per una capienza di circa 300 posti, da cedersi comprensiva di arredi ed impianti specifici;

c) realizzazione di una Piazza coperta, mediante anche il recupero di edifici e/o strutture esistenti di pregio da cedersi all'Amministrazione Comunale;

d) recupero e mantenimento della "palazzina uffici" in fregio a via G. Garibaldi;

e) cessione all'Amministrazione pubblica di una superficie lorda di pavimento (SLP) di mq. 300 da localizzarsi in fase di predisposizione della proposta di riqualificazione urbanistica.

Le volumetrie cedute per dotazioni urbanizzative non sono computate nel volume massimo realizzabile.
Le aree da cedere in forza dell'art. 12 del Piano dei Servizi potranno, in accordo con l'Amministrazione Comunale, essere reperite totalmente o in parte esternamente al perimetro del Piano Attuativo in alternativa alla eventuale monetizzazione, fatte salve sempre la possibilità della eventuale monetizzazione delle stesse.

6. **Modalità d'intervento**

6.1 L'intero comparto perimetrato dovrà essere oggetto di un unico Piano Attuativo che dovrà essere accompagnato da un contestuale procedimento di Valutazione Ambientale, entro il quale i soggetti competenti in materia ambientale concorrono alla definizione di eventuali ed opportune misure di contestualizzazione, mitigazione e compensazione dell'intervento.

6.2 Fatta salva la modalità di attuazione unitaria attraverso un Piano Attuativo, il Comparto potrà essere realizzato anche attraverso l'individuazione di ambiti minimi d'intervento così come riportato nelle precedenti "Premesse generali" della presente Appendice 4.

6.3 Sino al convenzionamento ovvero all'approvazione di un Piano Attuativo di cui al punto precedente 6.1 o all'Accordo Preliminare di cui al punto precedente 6.2, saranno ammessi solo interventi manutentivi ordinari o straordinari per gli immobili esistenti e nel rispetto delle destinazioni assentite o in atto in passato.

SCHEDA P.A.1 EX AREA SCHIATTI - P.G.T. IN VARIANTE

Comune di Lentate sul Seveso – Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione - APPENDICI

4.1 – SCHEDA PIANO ATTUATIVO: "PA1" EX AREA SCHIATTI –

1. **Localizzazione e caratteri del sito**
Il comparto assoggettato a Piano Attuativo corrisponde all'area occupata dall'ex area Schiatti, per una superficie territoriale complessiva di mq. 18.296,73. Il sito (ex area Schiatti) fruisce di un centralità unica per quanto riguarda la sua ubicazione territoriale.

2. **Obiettivi di intervento**
Recupero di un'area dismessa e degradata, ubicata in posizione centrale del tessuto urbano di Lentate, al fine di una riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso la collocazione di una pluralità di funzioni e di servizi di interesse pubblico e generale.

3. **Destinazioni d'uso**
Sono ammesse tutte le destinazioni funzionali con esclusione: delle attività Gf 6 (n Agricoltura) e Gf 2 (attività produttive) con eccezione del gruppo Gf 2.4 (Attività artigianale di servizio).

4. **Capacità edificatoria**
Indici e parametri urbanistici:

- **S.L.P.** massima realizzabile : mq. 13.000,00
  Così ripartita:
- **S.L.P.** massima realizzabile destinazione Commerciale/Terziaria: mq. 4.350,00 (con mq. 2.500,00 di superficie massima di vendita Gf 5.4 (MS3)
- **S.L.P.** massima realizzabile destinazione Sanitaria/Assistenziale: mq. 8.650,00 nel piano dei servizi
- **Altezza** massima: H = metri 16 oltre volumi tecnici, impianti in copertura ed elementi di mitigazione degli impianti in copertura.
  - Le altezze devono comunque essere modulate in sede progettuale e potranno essere autorizzate altezze superiori per singoli comparti e per singoli edifici o loro porzioni, comunque non prospettanti la via Mattiotti e la nuova piazza Civica, necessarie al completamento volumetrico che, comunque, dovranno essere valutate e preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.
- **Parcheggi di pertinenza :**
  - I parcheggi di pertinenza con quantità come definita dal P.G.T. vigente e dalle norme nazionali, potranno essere ubicati anche al piano terreno delle aree e dei cortili di pertinenza degli edifici.

5. **Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici**
La realizzazione dell'intervento è subordinata al perseguimento dei presenti obiettivi prioritari di interesse pubblico e generale:

a) formazione di una piazza civica multifunzionale e parzialmente coperta;

La SLP ceduta per dotazioni urbanizzative non sono computate nella SLP massima realizzabile.
Le aree da cedere in forza dell'art. 12 del Piano dei Servizi e la superficie filtrante necessaria potranno, in accordo con l'Amministrazione Comunale, essere reperite totalmente o in parte esternamente al perimetro del Piano Attuativo in alternativa alla eventuale monetizzazione, fatta salva sempre la possibilità della eventuale monetizzazione delle stesse.

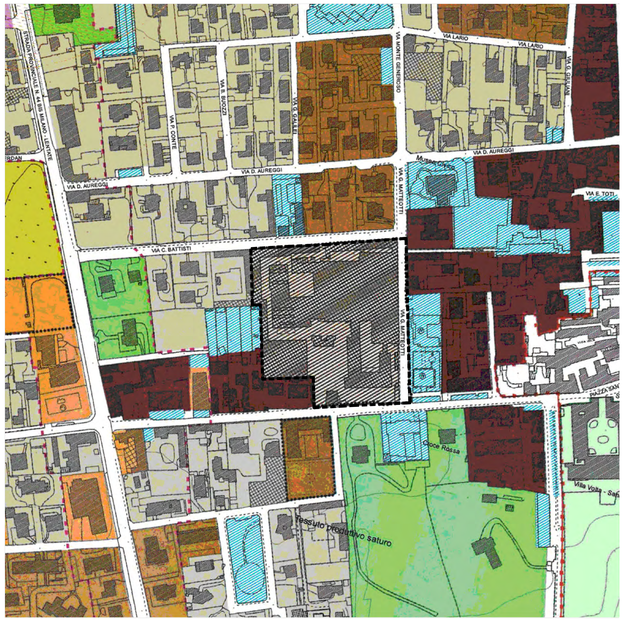
6. **Modalità d'intervento**
6.1 L'intero comparto perimetrato dovrà essere oggetto di un unico Piano Attuativo (Programma Integrato d'Intervento) finalizzato alla riqualificazione urbana, edilizia, ambientale della parte di territorio individuata con la sigla PA 1 nel vigente PGT da predisporsi a cura della proprietà, che potrà essere accompagnato da un contestuale procedimento di Valutazione Ambientale, entro il quale i soggetti competenti in materia ambientale concorrono alla definizione di eventuali ed opportune misure di contestualizzazione, mitigazione e compensazione dell'intervento.

6.2 Fatta salva la modalità di attuazione unitaria attraverso un Piano Attuativo, il Comparto potrà essere realizzato anche attraverso l'individuazione di ambiti minimi d'intervento così come riportato nelle precedenti "Premesse generali" della presente Appendice 4.

6.3 Sino al convenzionamento ovvero all'approvazione di un Piano Attuativo di cui al punto precedente 6.1 o all'Accordo Preliminare di cui al punto precedente 6.2, saranno ammessi solo interventi manutentivi ordinari o straordinari per gli immobili esistenti e nel rispetto delle destinazioni assentite o in atto in passato.

6.3 Per quanto riguarda la destinazione sanitaria (RSA) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno calcolati con la tariffa per attrezzature sanitarie assistenziali vigenti. Il contributo per il costo di costruzione sarà esente in forza dell'art. 17 comma 3 lett. C) del D.P.R. 380/01. Il lotto di competenza e la corrispondente S.L.P. sono inseriti nel Piano dei Servizi.

6.4 Le spese relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti il Piano Attuativo, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, verranno effettuate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e, se e in quanto dovuto, del costo di costruzione.



STRALCIO P.G.T. PdR - VIGENTE
CARTA DI ZZONAMENTO
sc. 1/2000

STRALCIO P.G.T. PdR - VARIANTE
CARTA DI ZZONAMENTO
sc. 1/2000

Azzonamento per tutto il territorio

- Area normata dal DdP
- Area normata dal PdS
- Aree soggette a PA (con prescrizioni specifiche)
- Aree soggette a PA (con apposita scheda)
- Area residenziale I.1 (Art. 15 NTA)
- Area residenziale I.2 (Art. 15 NTA)
- Area residenziale I.3 (Art. 15 NTA)
- Aree a giardini e ville private I.4 (Art. 16 NTA)
- Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi D.1 (Art. 18 NTA)
- Aree produttive esistente di possibile rigenerazione D.2 (Art. 19 NTA)
- Aree per attività prevalentemente terziario - commerciali D.3 (Art. 20 NTA)
- Xn Aree soggette a particolari prescrizioni X.n (Art. 21 NTA)

Azzonamento del NAF (Nuclei di antica formazione) - Art. 13 NTA

- Perimetro NAF
- Aree d'interesse paesaggistico - ambientale

Aree non soggette a trasformazione (Art. 26 NTA)

- Ripa morfologica
- Aree boscate
- Aree linea ferroviaria Milano - Chiasso
- Aree di cava dismessa
- Invaso di laminazione torrente Seveso P.T.R.Documento Strategico Annuale 2012 progetto AIPO giugno 2011
- Corridoio Verde - Art. 25 NTA Aree per "Verde di connessione ecologica"
- Impianto di distribuzione carburante (Art. 35 NTA)
- Impianto di autolavaggio (Art. 36 NTA)

Aree destinate all'agricoltura (Art. 24 NTA)

- Aree per l'attività agricola di interesse strategico E.2
- Aree agricole di interesse comunale E.1

Modalità attuative

- Piani attuativi approvati e/o vigenti
- Piano attuativo da PRG
- Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- Ambito da assoggettare a strumento di programmazione negoziata e contestuale VAS