TERRENO VIA AGUSTA

Mapp.14536 Fg.1 ora mapp.14536 fg.4

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI INSERITI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI COMUNALI

CIG: B837C29FD0

Gallarate, 20.01.2026

La sottoscritta,

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi, c.f. CRT LBT 70L69 D869H, con studio in Gallarate, via Martiri di Cefalonia n.21, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese con il n.1521, cell. 335 8147778, e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it, pec: elisabetta.cortesi@archiworldpec.it

Su incarico del Responsabile del procedimento Dott. Arch. Daria BRASCA con atto di determina n.495 del 18/09/2025 - AREA 3 -TERRITORIO

Atteso:

che nel DUP approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27/02/2025, è inserito quale parte integrante, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali, nel quale sono elencati i beni immobili passibili di dismissione;

E Premesso:

- che l'incarico comprende al lotto 4 la stima del terreno in via Augusta indicato al mapp.14536 fg.1;

procede a determinare il valore del presente compendio immobiliare, utile all'alienazione, attraverso la seguente stima, avendo provveduto agli opportuni accertamenti, rilievi e valutazioni.

1. DESCRIZIONE LOTTO 4

1.1. identificazione catastale e descrizione sommaria

Trattasi di terreno edificabile a destinazione residenziale sito in Samarate zona di Cascina Costa in via Agusta (frontistante il civico 439)



Censito al Catasto Terreni come segue:

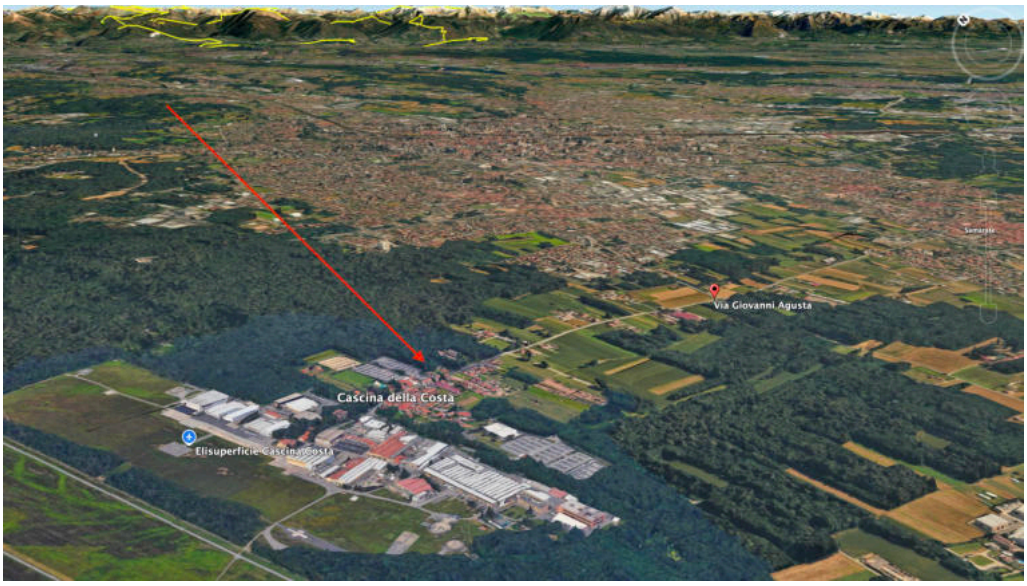
- Comune di Samarate mapp.14536 fg.4 - bosco ceduo di classe 1 sup. catastale are 21,37 - reddito dominicale 5,52, agrario 0,66;
  Intestazione: Comune di Samarate

  La particella deriva da RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0204341 in atti dal 30/09/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 204341.1/2025).
  Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: mapp.14536 fg.1 e Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: mapp.15554 fg.4;

  I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti: a nord mapp.10601 (area edificata con complesso immobiliare plurifamiliare), ad est mapp.10601 (area edificata con complesso immobiliare plurifamiliare) e area stradale/ parcheggio, A sud via Agusta, ad ovest mapp.7842 (area edificata con villa) e mapp. 7841 boschivo.

  All'unità si accede direttamente da Via Agusta.



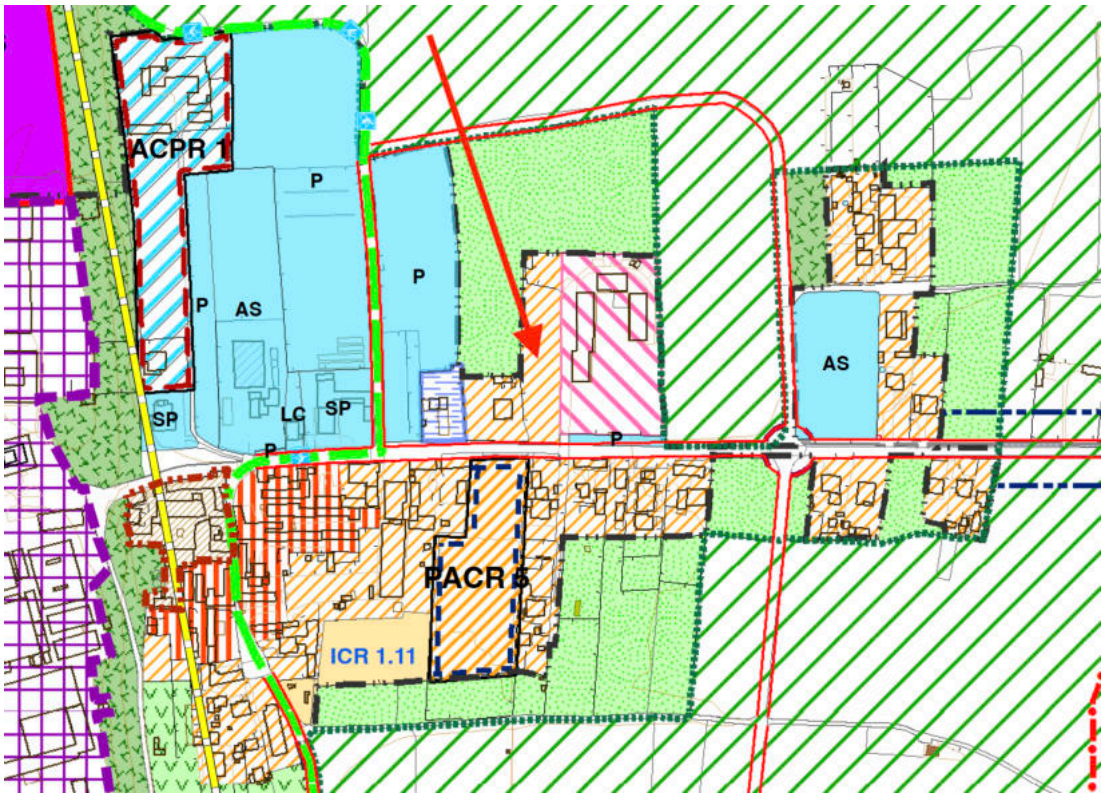




Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

1.2. situazione urbanistica

Il terreno è compreso dal PGT vigente negli A.U.R.1: "AMBITI URBANI - Tessuto Residenziale Consolidato Diffuso" di cui all'art.35 delle NdA del piano delle Regole



"Sono così denominate le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale. Tale tessuto, edificatio principalmente dal dopoguerra fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano. Il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il completamento insediativo attraverso interventi di edificazione nei lotti liberi la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.
Sono ammesse tutte le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1" delle NdA.
La norma urbanistica prescrive inoltre:
"Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

Il PGT individua due tipologie di sottoambiti presenti nel tessuto residenziale:
Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = 0,30 mq/mq
Rc = 40%
SD min = 30%
Hm = m 15,00
Dc = 1/2 H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Norme particolari:
In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche"

1.3. ubicazione territoriale

Il complesso è sito in un area urbana periferica; dista circa 3 km dal centro a cui lo collega una viale importante, via Agusta, che costituisce l'asse principale della viabilità del rione e che mette in comunicazione l'area con le strade principali di distribuzione nord-sud che collegano Gallarate a Lonate Pozzolo e da queste: a nord il Varesotto, a sud-ovest il Piemonte.
A pochi minuti di percorrenza si trovano grandi arterie viarie: autostrada A8 e SS 336.
E' un'area particolare del tutto unica e imparagonabile a qualsiasi altra nel territorio comunale, e addirittura nazionale, di origine agricola trasformata successivamente dalla adiacenza delle piste aeroportuali e dall'insediamento della Società aeronautica AGUSTA s.p.a. dal 1923 , poi dalla società LEONARDO s.p.a. attiva nei settori della difesa, dell'aerospazio e della sicurezza, che ne fanno un sito unico e, per quanto concerne la presente disamina, dalla complessa lettura da parte del mercato immobiliare.
La zona è residenziale, le tipologie presenti sono varie di livello e con caratteristiche edilizie e architettoniche non omogenee.
Pur essendo caratterizzata da una presenza di attività ad alta tecnologica e pur avendo una vicinanza estrema alle zona aeroportuale il contesto ha caratteristiche agricole e risulta circondato da aree verdi e boschive.

Il rione risulta privo dei servizi alla residenza che si trovano nei vicini centri di Samarate, Ferno e Cardano al campo.

1.4. lo stato dei luoghi

- **1.4.1 aspetti fisici:** si tratta di un terreno pianeggiante, posto sul lato nord della via Agusta, boschivo: con presenza di vegetazione e alberature di alto fusto quali querce, robinie, pruni ed altre specie autoctone di origine spontanea; ha forma rettangolare, con lato maggiore in direzione nord-sud, una larghezza non inferiore a 20 ml e una lunghezza di circa 100 ml, dimensioni che lo rendono edificabile





- **1.4.2 confini:** il terreno confina a nord ed ad est con complesso residenziale plurifamiliare con ampia superficie a giardino, a sud con la via Agusta da cui ha diretto accesso, ad ovest con fabbricato residenziale di tipologia a villa, attualmente dismesso con ampia porzione destinata a giardino e area boscata a nord. Il terreno è recintato su tre lati: nord ed est con rete metallica ad ovest con zoccolo in cls e rete metallica per metà della porzione

- **1.4.3 urbanizzazioni e servizi:** il terreno nella tav.PS 1.2 viene ricompreso in area destinata a parcheggi in previsione (P.89) del PGT: la previsione comporta la possibilità ai sensi dell'art.3 Delle Norme del Piano dei Servizi non vincolante di realizzare un'area parcheggio: specificatamente al comma 2 viene indicato che l'individuazione delle puntuali destinazione delle aree a servizi é indicativa e non prescritta; inoltre al comma 3 si prevede, nell'eventualità del relativo utilizzo conforme all'indicazione, un'attribuzione di indice edificatorio che dà luogo a diritti volumetrici spendibili in applicazione dei meccanismi perequativi previsti da PGT.
  Non si sono rilevati vincoli specifici che coinvolgano il lotto;

Estratto tav.PS 1.2 del PdS:



Dalle verifiche eseguite sugli elaborati del P.U.G.S.S. non risultano interferenze penalizzanti l'area e si possono indicare limitrofi e utili alla stessa i seguenti servizi:

- La via Agusta è servita dalla rete acquedotto (V.si tav. PG 6.b del P.U.G.S.S.)
- La via Agusta è servita dalla rete fognaria acque miste (V.si tav. PG 8.b del P.U.G.S.S.)
- La via Agusta è servita dalla rete gas metano a bassa pressione (V.si tav. PG 8.abdel P.U.G.S.S.)
- La via Agusta è servita dalla rete elettrica Enel a bassa tensione (V.si tav. PG 9.b del P.U.G.S.S.)
- La via Agusta è servita dalla rete Telecom (V.si tav. PG 10.b del P.U.G.S.S.)

2. STIMA

2.1. superficie lotto

La superficie catastale è pari a 2.137,00 mq

2.2. valori immobiliari

Condotte delle ricerche sul mercato immobiliare dei terreni in Samarate si sono fatte le seguenti valutazioni

- **2.2.1 annunci immobiliari:** si sono rintracciati 5 annunci immobiliari per vendita di terreni residenziali con caratteristiche di capacità edificatoria simile a quello in

oggetto in località differenti fra loro e con caratteristiche fisiche varie che li rendono poco confrontabili fra loro; i prezzi proposti sono i seguenti:
- S. Macario, via Pascoli, 3220 mq: 110€/mq
- S. Macario, via Isonzo, 1340 mq: 123€/mq
- Via Borsi, 1510 mq: 85€/mq
- 1300: 89 €/mq
- Zona centrale 1330: 120 €/mq

non si procede alla media aritmetica in quanto si ritiene corretto estrapolarne unicamente un'indicazione di ampiezza di campo che pare essere tra gli 80 e i 120 €/mq

• **2.2.2 operatori nel mercato:** l'esperienza professionale e il confronto con i colleghi conduce alle seguenti valutazioni:
- Si conferma un campo di valori per terreni della medesima destinazione urbanistica tra 80 e 120 €/mq
- Si scorre nei valori in funzione della posizione rispetto alla posizione geografica: più apprezzati i terreni a nord, nella cintura di periferia rispetto a Gallarate, meno quelli a sud
- Altrettanto significativo la perdita di valore commerciale sull'asse orizzontale dal centro verso ovest e meno dal centro verso est
- Altrettanto significative possono naturalmente essere le caratteristiche dell'area: fisiche, geometriche, vincolistiche, dell'orientamento, del contesto etc..
- Inoltre sono da valutarsi privilegiate le piccole dimensioni che risultano chiaramente più vendibili e richieste, a volte anche con apprezzamenti fuori mercato

• **2.2.3 calcolo incidenza del terreno sul prezzo del costruito:** Un parametro da porre a base del calcolo ritenuto attendibile nell'estimo, in quanto indice di riferimento ufficiale, per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale pari al 20% del costo complessivo dei fabbricati. Oggi la scrivente ritiene opportuno abbattere tale indice percentuale almeno del 25%, tenendo conto dell'aumentato costo inflattivo che le opere edili hanno subito dal 2020 ad oggi, sia per effetto delle manovre fiscali date dall'azione del Superbonus sia dall'inflazione registrata su tutti i prodotti di consumo; considerando inoltre che tali aumenti hanno agito sui costi di costruzione ma che, viceversa, non si é avuto il medesimo effetto sui prezzi di mercato delle aree edificabili. Date le presenti osservazioni si rileva il seguente indice percentuale di incidenza media: 15% del valore medio di mercato degli immobili che per la zona di Cascina Costa si ritiene attestarsi su un valore pari a € 2.100,00 Che , pertanto individua il seguente valore d'incidenza del costo del terreno su quello del fabbricato realizzato:
- 2.100,00 x 15% = 315,00 €/mq

- considerando che per 1 mq di fabbricato si hanno 3 mc: 315,00 €/mq/3 = 105,00 €/mc di fabbricato
- Potendo eseguire sul terreno in oggetto 0,30 mq/mq pari a 0,90 mc/mq si calcola il seguente valore al mq di terreno: 105,00 €/mc x 0,90 mc/mq = 94,50 €/mq

- **2.2.4 valori IMU per ambiti A.U.R.1:** Con DCC NR. 15 del 15/04/2015 il Comune di Samarate ha deliberato un VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREEFABBRICABILI AI FINI I.U.C. – COMPONENTE I.M.U. per terreni in ambito A.U.R.1:
  - pari a 110 €/mq

In considerazione delle osservazioni esposte si traggono le seguenti valutazioni:
- La superficie superiore ai 600/1000 mq rende il terreno quotabile nei campi di valore indicati; non ricorrendo le ipotesi di estrema appetibilità per dimensione né di estrema difficoltà ad essere proposto sul mercato per eccessive dimensioni
- La conformazione geometrica lo rende capace di edificabilità mediata da un'attenta declinazione architettonica, in quanto solo alcune tipologie edilizie possono essere insediate su un mappale stretto e lungo
- L'essere sito in un quartiere così periferico e privo di servizi lo rende poco appetibile
- Ma contemporaneamente il quartiere offre delle caratteristiche di eccezionalità di estrema tranquillità e anche di dotazione di spazi verdi che potrebbe interessare il mercato

si identifica, pertanto, come valore di mercato dell'area in oggetto:

PREZZO UNITARIO TERRENO:

100,00 €/mq

Procedendo alla seguente stima:

TERRENO RESIDENZIALE via AGUSTA	Sup. catastale MQ	€/mq	€
Mapp.14536 fg.4	2.137,00	100,00	213.700,00
		TOTALE VALORE COMM.	**213.700,00**

In considerazione dei rilievi, verifiche, osservazione e valutazioni eseguite sul terreno in oggetto si ritiene di poter determinare per lo stesso il seguente valore di mercato:

PREZZO DEL TERRENO DI CUI AL MAPP.14536 FG.4:

213.700,00 €

*

Gallarate, 20 gennaio 2026

Allegati:
- Estratto mappa
- Visura catastale
- Tabella Valori IMU
- Estratto NdA art.35 - A.U.R.1: "AMBITI URBANI - Tessuto Residenziale Consolidato Diffuso"
- Estratto Norme PdS - art.3

Il PERITO

Dott. Arch. Elisabetta CORTESI

Dott. Arch. Elisabetta Cortesi
via Martiri di Cefalonia,21-21013 Gallarate (VA)-tel, cell. 335 8147778
indirizzo e-mail: elisabettacortesi@tiscali.it



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m.Protcollo pratica T293512/2025
18-Dic-2025 18:50:26
Comune: (VA) SAMARATE
Foglio: 4

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 18/12/2025

Dati della richiesta	**Comune di SAMARATE (Codice:H736)**
	Provincia di VARESE
Catasto Terreni	**Foglio: 4 Particella: 14536**

INTESTATO

1	COMUNE DI SAMARATE sede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 30/09/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**4**	**14536**		**-**	**BOSCO CEDUO 1**	**21 37**		**Euro 5,52**	**Euro 0,66**	RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0204341 in atti dal 30/09/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 204341.1/2025)

Notifica		**Partita**			
Annotazioni	di immobile: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:14536 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:4 Particella:15554 ;

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

Situazione degli intestati dal 30/09/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATEsede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	RIORDINO FONDIARIO del 30/09/2025 Pratica n. VA0204341 in atti dal 30/09/2025 DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO (n. 204341.1/2025)		

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 18/12/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/07/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**14536**		**-**	**BOSCO CEDUO 1**	**21 45**		**Euro 5,54**	**Euro 0,66**	FRAZIONAMENTO del 27/07/2017 Pratica n. VA0094785 in atti dal 27/07/2017 presentato il 27/07/2017 (n. 94785.1/2017)

Numero notifica tavolare		**Partita**			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:10602 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:7842 ; Foglio:1 Particella:14185 ; Foglio:1 Particella:14426 ; Foglio:1 Particella:14537 ; Foglio:1 Particella:14538 ; Foglio:1 Particella:14539 ; Foglio:1 Particella:14540 ;

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

Situazione degli intestati dal 27/07/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATEsede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/09/2025
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 27/07/2017 Pratica n. VA0094785 in atti dal 27/07/2017 presentato il 27/07/2017 (n. 94785.1/2017)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/06/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**10602**		**-**	**BOSCO CEDUO 1**	**22 00**		**Euro 5,68 L. 11.000**	**Euro 0,68 L. 1.320**	FRAZIONAMENTO del 09/06/1983 in atti dal 29/01/1991 MICHELE PAOLANTONI (n. 595883)

Notifica		**Partita**	4017		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella:6565 ; Foglio:1 Particella:10601 ;

Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 18/12/2025

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

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/06/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAMARATEsede in SAMARATE (VA)	00504690124*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 27/07/2017
DATI DERIVANTI DA	Atto del 09/06/1983 Pubblico ufficiale MICHELE PAOLANTONI Sede SAMARATE (VA) Repertorio n. 6419 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 1737 registrato in data 13/06/1983 - Voltura n. 595883 in atti dal 29/01/1991		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/06/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA DMC IMMOBILIARE CON SEDE IN MILANO		(99) Da verificare fino al 09/06/1983
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 09/06/1983 in atti dal 29/01/1991 Repertorio n.: 6419 Sede SAMARATE (VA) Registrazione UR Sede GALLARATE (VA) n. 1737 del 13/06/1983 MICHELE PAOLANTONI (n. 595883		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**1**	**6565**		**-**	**BOSCO CEDUO 1**	**2 11 60**		**L. 105.800**	**L. 12.696**	Impianto meccanografico del 03/12/1984
Numero notifica tavolare				**Partita**	4017					

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA DMC IMMOBILIARE CON SEDE IN MILANO		(99) Da verificare fino al 26/09/1986
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 03/12/1984		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Aree fabbricabili

Per l'esercizio 2018, sono confermati i valori già in vigore negli anni precedenti, determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15/4/2015 che sono riassunti nella seguente tabella.:

Ambiti previsti dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	Valore aree IMU 2015-2016-2017-2018	
APPROVATI CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 15.04.2015		
Ambiti residenziali	**Euro / mq**	
Ambiti di Trasformazione Residenziali - ATR	€ 54,00	(*)
Ambiti di Completamento Residenziali - ACR	€ 54,00	(*)
Ambiti di Completamento (ACR) e di Trasformazione (ATR) Residenziali non soggetti a perequazione diffusa (ATR 7.1-7.2; ACR 12)	€ 90,00	
Ambiti di Completamento con Piano Attuativo vigente (già approvato e convenzionato)	€ 100,00	
Ambiti di Completamento Residenziali - ICR 1	€ 70,00	
Ambiti di Completamento Residenziali - ICR 2	€ 90,00	
Tessuto Residenziale Consolidato Diffuso - AUR 1	€ 110,00	
Complessi Insediativi a Disegno Unitario - AUR 2	€ 110,00	
Insediamenti Residenziali nel Verde - AUR 3	€ 70,00	
Ambiti di significativa Valenza Architettonica - AUVA	€ 70,00	
Ambiti non residenziali	**Euro / mq**	
Ambiti di Trasformazione Produttivi - ATP	€ 49,00	(*)
Ambiti di Trasformazione Produttivo/Direzionale - ATP7	€ 80,00	
Ambiti di Completamento con Piano Attuativo vigente (già approvato e convenzionato)	€ 70,00	
Ambiti di Completamento Commerciali - ACC	€ 150,00	
Ambiti misti con presenza di residenza e attività produttive - I.R.P.E	€ 90,00	
Ambiti destinati ad attività prevalentemente Industriale - I.P.E	€ 90,00	
Ambiti per attività Terziarie, Direzionali e Commerciali - I.T.E	€ 90,00	
Ambiti per infrastrutture di servizio per il collaudo e il volo - AIPS	€ 40,00	
Aree produttive dismesse - AR	€ 55,00	

Ambiti per servizi	Euro / mq	
Aree per servizi ed attrezzature pubbliche di progetto (aree soggette a perequazione - ex standard riconfermati)	€ 40,00	
VP2 (area per manifestazioni)	€ 27,00	
VS1 (area destinata ad attrezzature sportive e servizi)	€ 27,00	
ATS1 (centro sportivo di iniziativa privata)	€ 20,00	(*)

*(*) Eventuale ulteriore riduzione del 20% come da disposizioni della Delibera*

ART. 35. AMBITI URBANI - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DIFFUSO – (A.U.R. 1)

Sono così denominate le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale. Tale tessuto, edificati principalmente dal dopoguerra fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano. Il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il completamento insediativo attraverso interventi di edificazione nei lotti liberi la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.

Sono ammesse tutte le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1

- Prescrizioni d'intervento
Di norma, mediante idoneo titolo abilitativo pertinente alla specifica tipologia d'intervento da eseguire, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

Il PGT individua due tipologie di sottoambiti presenti nel tessuto residenziale:

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.
L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
if = 0,30 mq/mq
Rc = 40%
SD min = 30%
Hm = m 15,00
Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

- Norme particolari
In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche,



COMUNE DI

SAMARATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DEI SERVIZI

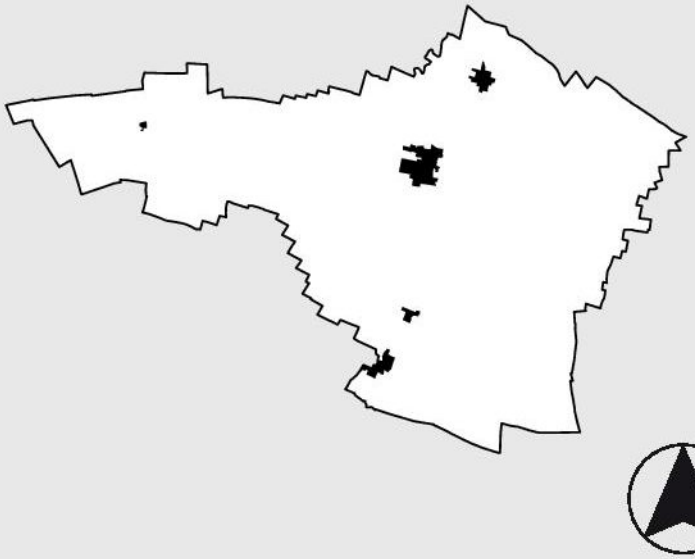
Tecnici incaricati della redazione P.G.T:
Arch. Giuseppe Barra
Arch. Massimo Giuliani
Pian. Alessandro Molinari

Responsabile del procedimento:
Arch. Angelo Romeo

Adottato: Delibera. C.C. n° 76 del 12/12/2013

Parere di compatibilità P.T.C.P Del. n° 88 del 21/03/2014

Approvato Delibera C.C. n°14 del 28/05/2014



Norme

DATA: SETTEMBRE 2014

AGGIORNAMENTO
...../...../.....

TAVOLA :

PS 7

ARTICOLO 3 NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.

2. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.

3. E' attribuito a tutte le aree destinate a servizi di nuova previsione non comprese nei piani attuativi di cui alle norme del Documento di Piano, un indice edificatorio teorico che dà luogo a diritti volumetrici che possono essere utilizzati per l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti dall'articolo 6 delle norme del Documento di Piano e dall'articolo 4 delle presenti norme.

4. Gli indici di cui al comma 3 sono specificati al comma 2 dell'articolo 4 delle presenti norme.

5. Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in mq/mq, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dall'articolo 6 delle norme del Documento di Piano e dall'articolo 4 delle presenti norme.

6. L'utilizzo a fini perequativi dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di cui al comma 3 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte dei privati.

7. L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati non consente l'utilizzo delle stesse aree a fini perequativi.

8. L'utilizzo a fini perequativi di cui al comma 6 non incide sulla possibilità di realizzazione dei servizi sull'area ceduta al Comune da parte di quest'ultimo.

9 L'attuazione di servizi da parte dei privati è sempre consentita~~,~~ con indice fondiario minimo pari 0,5 mq/mq, ed subordinata ad una convenzione pubblica-privata che definisce gli ulteriori parametri urbanistici, le specifiche prescrizioni in relazione al beneficio pubblico, gli standard prestazionali, la compatibilità con il contesto e gli eventuali incrementi ammissibili dell'indice fondiario minimo.

10 Per il patrimonio edilizio esistente ricadenti in aree individuate come servizi esistenti all'interno dell'elaborato PS. 2.1 e PS 2.2 ricomprese all'interno del perimetro del centro storico gli interventi edilizi sono disciplinati dal Piano delle Regole con riferimento agli elaborati PR CS 1, PR CS 2 e PR CS 3 e relative norme di riferimento. Per le aree a servizi esterne al perimetro del centro storico sono sempre consentiti interventi fino al massimo grado della ristrutturazione edilizia come definita dalla L.R. 12/2005 smi. Gli eventuali cambi d'uso sono subordinati a specifica convenzione con l'A.C.