

Proprietà di via Alserio nr. 23

22036 Erba (CO)

Descrizione dello stato di fatto

DESCRIZIONE: Serre agricole con parte commerciale su unico livello composto da ampio negozio adibito a punto vendita.

Al piano interrato sono presenti i servizi igienici, un ampio magazzino, locali per la lavorazione dei fiori ed una grande autorimessa .

Il locale ha un doppio accesso, uno fronte strada di via Alserio al civico 23, e l'altro sul retro in via Leopoldo BARZAGHI al civico 2, con un comodo parcheggio.

Sono presenti 10 posti auto di proprietà, situati all'esterno della recinzione.

CONDIZIONI: Il locale è stato pronto all'uso con lavori di manutenzione ordinaria eseguiti nel 2015, 2022 è dotato di riscaldamento a PELLETT ed è pronto all'utilizzo.

UBICAZIONE: Le Serre sono situate a circa 1 km dal Centro di Erba, a 300 Mt dalla strada statale COMO-LECCO ed a circa 100 Mt dal Cimitero maggiore di Erba, in posizione perfettamente visibile dalla strada.

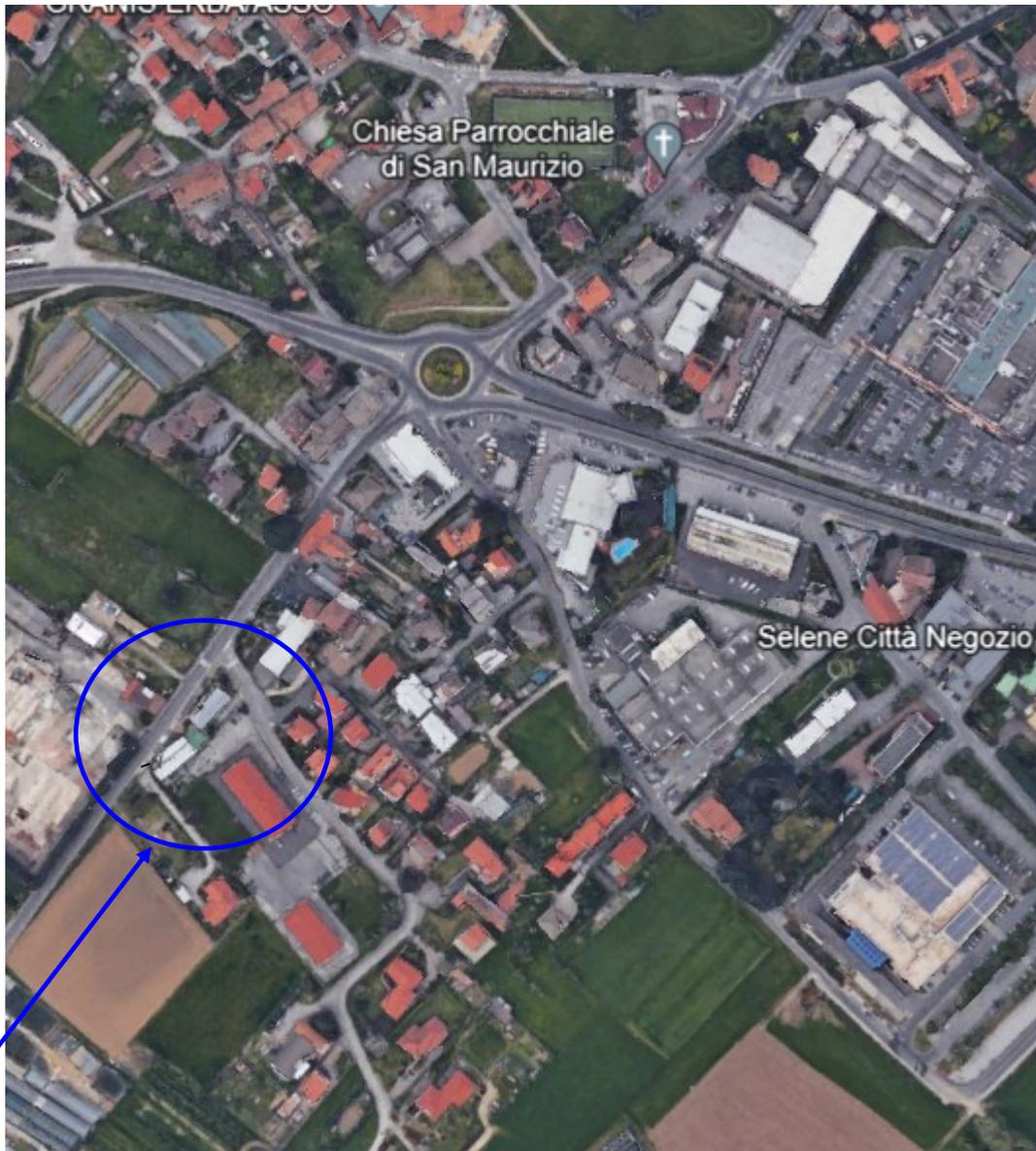
Più in specifico nella tabella qua allegata:

- Punto vendita commerciale per 72 MQ circa con riscaldamento ad acqua calda a PELLETT
- Serra in vetro riscaldata con impianto ad acqua calda a PELLETT per 152 MQ
- Tunnel a deposito terriccio, vasi e piante, struttura aperta ai lati, non riscaldata 72,35 MQ
- Tunnel chiusi con telo a doppio stato per coltivazione, con riscaldamento (PELLETT e caldaia a gasolio per ausilio) per 215,00 MQ
- Interrato con autorimessa di altezza di MT 3,20 per 70 MQ, servizi igienici, taverna/ufficio, cella frigorifera per fiori, locali per la lavorazione dei fiori freschi ed un ampio magazzino per un totale unico di 439MQ

Totale area coperta ed area scoperta Metri Quadri 1.320,00 comprensivi dei posteggi di proprietà esterni.

Sono già presenti tutte le utenze .

Localizzazione delle serre



Erba via Alserio nr. 23 angolo via L. Barzaghi nr. 2

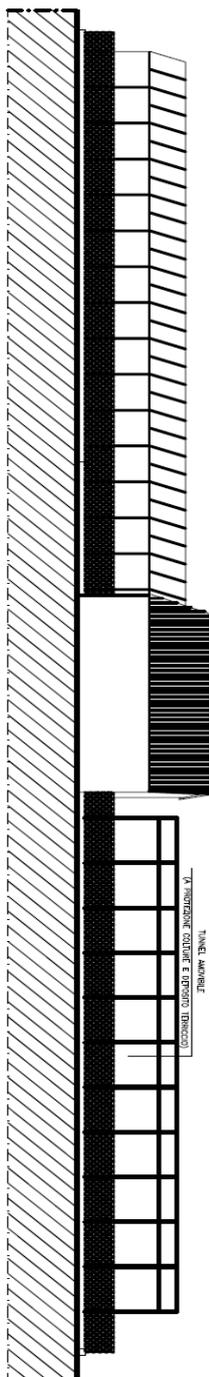
Foto dello stato di fatto esterno



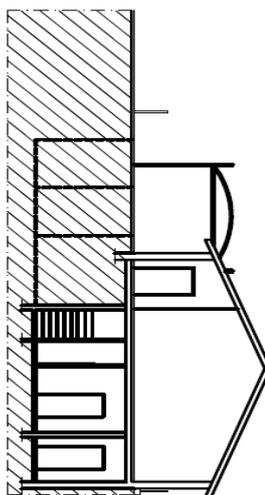
Foto dello stato di fatto interno



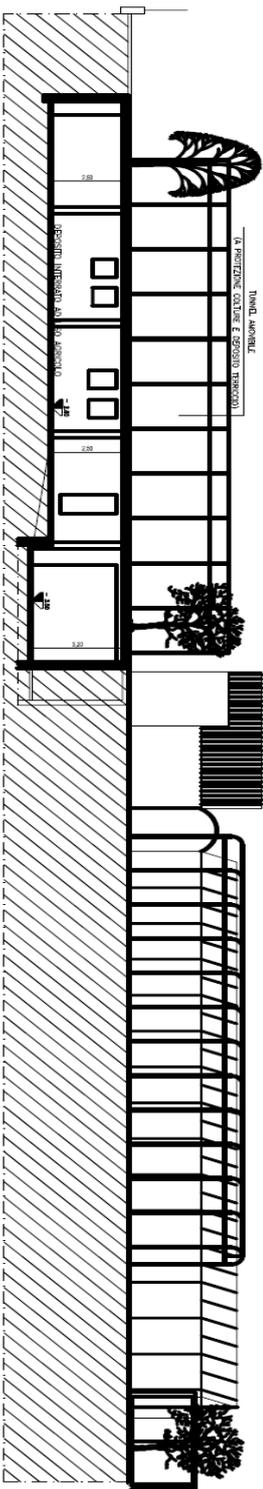
Planimetria con metrature stato di fatto



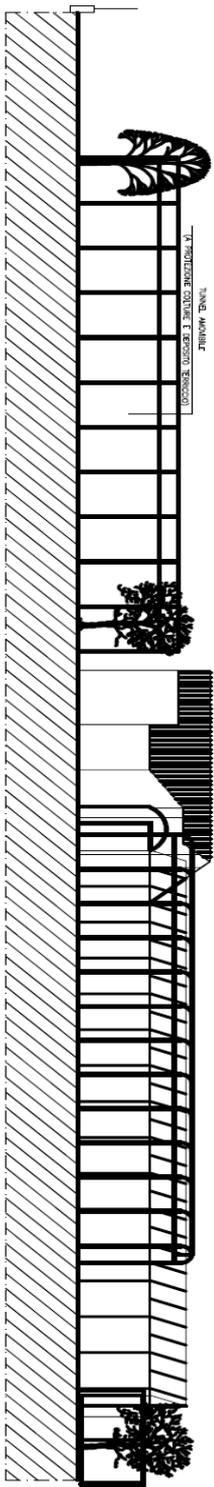
PROSPETTO SUD - EST



PROSPETTO SUD - OVEST



PROSPETTO NORD - OVEST



PROSPETTO NORD - OVEST

<p>STATO DI FATTO</p>
<p>PROSPETTI - SEZIONI</p>
<p>APP. 1:100</p>

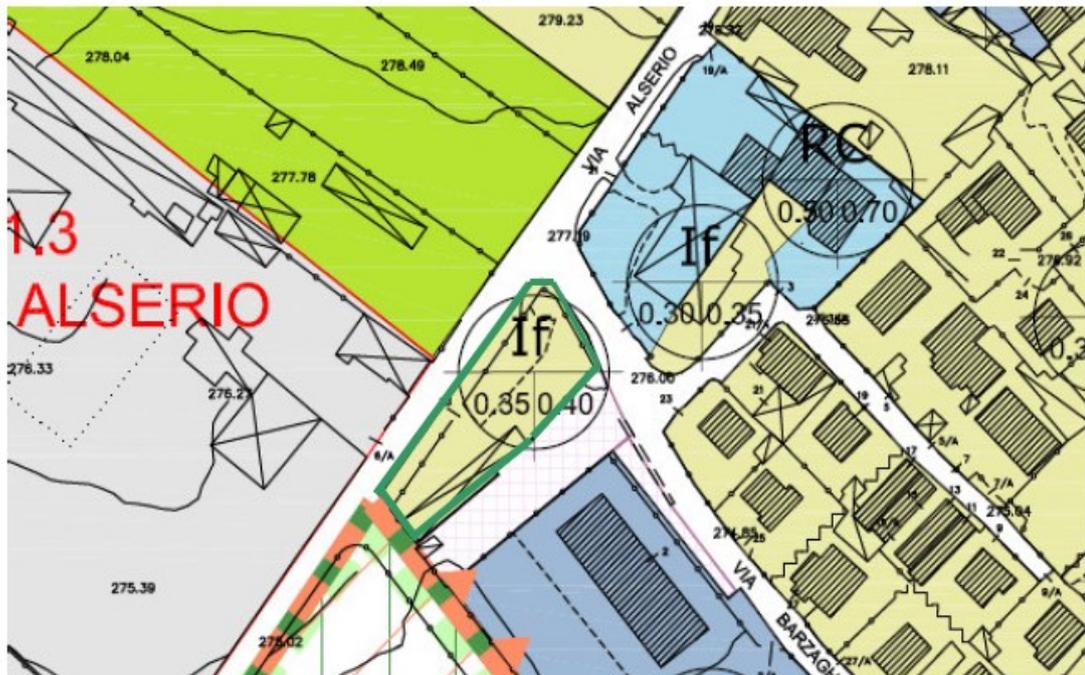
Estratto catastale ed individuazione da PGT

ESTRATTO MAPPA 1:2000



Proprietà Sigg.ri Nava –Ghezzi – Erba via Alserio, 23
Mappale n. 2743 sub. 701-702

ESTRATTO Tav. 3.3- P.d.R. del P.G.T. VIGENTE 1:2000
(Tessuti verdi abitati di pianura di cui all'art. 31 n.f.a.)



Art. 31 – Tessuti verdi abitati di pianura

1. Le zone così individuate sono costituite da aree residenziali consolidate in ambiti di pianura; esse comprendono aree quasi esclusivamente a destinazione residenziali perlopiù connotate da edifici su lotto di piccole o medie dimensioni (villette, edifici a schiera, piccoli condomini).

2. Gli obiettivi di progetto per questi ambiti sono:

- l'aumento della presenza del verde, in particolare delle alberature e delle specie arbustive; l'aumento della dotazione di spazi e di elementi del "verde" anche se a carattere privato, associandosi alla rete ecologica in area urbana può contribuire a migliorare le condizioni di comfort ambientale delle zone edificate;
- la caratterizzazione delle zone residenziali "per isolati" o per "unità urbanistiche" e non per singoli manufatti edilizi; tale caratterizzazione può essere riferita alle modalità di recinzione (o alla loro eventualmente eliminazione all'interno dei singoli isolati), ai materiali di finitura, all'attacco a terra degli edifici, alla continuità degli spazi comuni;
- l'aumento di spazi destinati a parcheggi.

L'obiettivo generale è quello di trasformare le aree residenziali in "tessuti verdi abitati". Il raggiungimento di questo obiettivo può essere ottenuto mediante appositi incentivi come di seguito specificato.

3. Al fine del raggiungimento degli obiettivi enunciati e dell'applicazione delle misure di incentivazione dovranno essere seguite le seguenti disposizioni:

- a. realizzazione di parcheggi preferibilmente interrati in modo da utilizzare il suolo per la realizzazione di superfici a verde per garantire una maggiore continuità dello spazio urbano;
- b. in caso di parcheggi a raso (pubblici, o a uso pubblico o privato) questi dovranno essere realizzati su superfici drenanti;
- c. razionalizzazione delle rampe di accesso ai parcheggi (interrati o al piano terra degli edifici) in modo da ridurre la presenza e aumentare lo spazio destinato a superfici a verde;
- d. utilizzo di forme di recinzione in grado di privilegiare la continuità degli elementi vegetali verde (reti metalliche, siepi, ecc.) o di particolari forme di finitura dell'edificio (ad esempio i "tetti verdi");
- e. potenziamento delle superfici a verde all'interno del lotto;
- f. accorpamento di edifici finalizzato all'aumento della superficie scoperta del lotto;
- g. migliorare la classe energetica dell'edificio.

Le misure di incentivazione, così come definite e classificate nelle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio e che possono essere utilizzate in queste zone al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 2 del presente articolo sono le seguenti:

- Bioedilizia (B), con riferimento alla voce g del presente comma;
- Estensione degli elementi naturali (E), con riferimento alle voci d e e del presente comma;
- Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V), con riferimento alle voci a, b, e c del presente comma;
- Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R), con riferimento alla voce f del presente comma.

L'applicazione delle misure di incentivazione sono assoggettate a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

4. Negli elaborati del Piano delle Regole gli ambiti denominati "Tessuti verdi abitati di pianura" sono accompagnati da un cartiglio; al suo interno sono individuati due differenti indici di utilizzazione del suolo (Iac) così definiti:

- l'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio) corrispondente alla normale capacità edificatoria dei terreni alla quale si somma l'eventuale incentivo derivante dalle Misure di incentivazione; qualora l'indice base non sia espresso si considera la Slp esistente sulla base di specifica perizia asseverata;
- l'indice massimo (in basso a destra nel cartiglio) corrispondente all'indice che può essere raggiunto alle seguenti condizioni:
 - mediante trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure di compensazione come specificato nelle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;
 - mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alla cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione la quale deve tener conto del valore di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e del valore di costo della sistemazione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione; detti valori saranno aggiornati periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

L'utilizzo dell'indice massimo è assoggettato a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

L'eventuale utilizzo dell'incremento di SIp (derivante da crediti edilizi, misure di incentivazione, ecc.) deve essere regolato da Convenzione.

5. Negli ambiti dei Tessuti verdi abitati di pianura valgono inoltre i seguenti parametri:

Rapporto di copertura massimo: 30 %

Superficie permeabile: metà della superficie scoperta

Dotazione di verde di pertinenza: almeno 20% della superficie scoperta con messa a dimora di 1 albero ogni 100 mq. La suddetta dotazione dovrà essere individuata con elaborato grafico indicando le specie arboree che si intendono collocare. Nei casi di comprovata impossibilità di realizzazione della dotazione prescritta, potrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale la possibilità di concorrere alla realizzazione di piantumazioni in aree pubbliche e comunque è fatto salvo quanto previsto da art. 13 delle N.T.A. del Piano dei servizi.

Altezza massima: 10,5 per lac inferiore o uguale a 0,5 mq/mq, 13,5 per altri lac.

Distanza confine: non inferiore a 5 m.

Distacco dagli edifici: non inferiore a 10 m. tra pareti finestrate, fatte salve diverse disposizioni del Codice Civile e del D.M. 1444/68;

Distanze dai confini diverse da quelle sopra indicate possono essere ottenute producendo atto di rinuncia degli aventi diritto al rispetto delle distanze, da trascrivere nei pubblici registri.

6. Negli ambiti dei "tessuti verdi abitati di pianura" non sono ammesse le seguenti funzioni:

- | | | |
|------------------------|----|--|
| - Funzioni commerciali | T2 | Medie strutture di vendita, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 36 (Disposizioni per l'insediamento di strutture commerciali) delle presenti norme |
| | T3 | Grandi strutture di vendita/Centri commerciali |
| | T5 | Commercio all'ingrosso |
| | T6 | Centri di telefonia fissa |
| | T7 | Discoteche e attrezzature ricreative di massa |
| - Funzioni direzionali | D2 | Complessi direzionali |
| | D3 | Servizi per l'industria |
| - Funzioni produttive | P2 | Artigianato produttivo e industria |
| | P3 | Depositi a cielo aperto |
| | P4 | Magazzini |
| - Funzioni agricole | | ad eccezione di quelle orto florovivaistiche che sono ammesse a condizione di presentazione di idonea mitigazione ambientale da concordare con l'Ufficio Urbanistica |

7. Nei casi di ristrutturazione o ricostruzione i fabbricati accessori esistenti costituenti superfetazione debbono essere demolite e le relative funzioni incorporate o accorpate nell'edificio principale.

8. Le attività produttive eventualmente esistenti all'interno di questo ambito consolidato possono realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; il cambio della destinazione d'uso comporta il rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

9. Per le attività produttive esistenti, sia nel caso della demolizione e nuova costruzione sia in quello della ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi con cambio della destinazione d'uso, può essere recuperata l'intera superficie lorda di pavimento alle seguenti condizioni:

- secondo i parametri e le condizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 e comunque fino all'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio);

- la SIp esistente eccedente l'indice base potrà essere realizzata solo mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della SIp in incremento; in alternativa alla cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione. La definizione dei valori di monetizzazione deve essere pari a quella sopra definita sia relativamente al valore di acquisizione delle aree sia relativamente al valore di costo di sistemazione delle aree.

Non può in ogni caso essere recuperata la superficie relativa a tettoie, silos, coperture provvisorie, ecc. , a meno che non siano stati autorizzati o sanati e comunque fatti salvi diritti acquisiti.

Gli interventi di cui al presente comma sono assoggettati a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

10. In caso di demolizione e nuova costruzione di edifici esistenti regolarmente autorizzati o documentate catastalmente come esistenti, non abusivi o sanati, può essere recuperata l'intera superficie lorda di pavimento alle seguenti condizioni:

- secondo i parametri e le condizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 e comunque fino all'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio);
- la Slp esistente eccedente l'indice base potrà essere realizzata solo mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alla cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione. La definizione dei valori di monetizzazione deve essere pari a quella sopra definita sia relativamente al valore di acquisizione delle aree sia relativamente al valore di costo di sistemazione delle aree.

Gli interventi di cui al presente comma sono assoggettati a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.