

PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN VIA WILD A SANT'AGABIO

Proposta di trasformazione urbanistica dell'area

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Proprietà e Proponente: LIND Srl con sede in Novara, Via Emilio Wild n. 5

Tecnico Incaricato:
Arch. Adriano Fontaneto
Via F.lli Maioni, 8
28021 – Borgomanero (NO)
Mobile: 333-3812542
e-mail: adrianofontaneto@gmail.com
PEC: adriano.fontaneto@archiworldpec.it

Collaborazione:
R.E.S.I. Srl- Novara – Via Mossotti n. 11

Novembre 2018

PARTE I

LO STATO DI FATTO

Come detto in premessa il compendio immobiliare in questione è situato in quartiere Sant'Agabio, in Via Emilio Wild di proprietà della società LIND Srl con sede in Novara, la quale società, oltre ad essere proprietaria, ha svolto l'attività di lavanderia industriale fino all'anno 2000, dopodiché ha cessato l'attività trasformando l'oggetto sociale in attività immobiliare (ved. Visura camerale allegata).

Consistenza catastale al Catasto Urbano: foglio n. 76

- mappale 544 – sub. 1 - cat. D/1
- mappale 544 – sub. 2 – cat. D/1
- mappale 544 – sub. 3 – cat. D/1 (in mappa terreni mappale n. 514)
- mappale 392 – cat. C/4

In mappa terreni l'intera area oggetto della presente, è individuata al foglio 76 mappali 544-514-392-68-566-567 (come evidenziato in colore rosso sulla tavola grafica n.01). Si evidenzia che è in corso di presentazione un tipo di frazionamento con la finalità di rettificare il confine tra i mappali 544, di proprietà, e 564, di altra proprietà, sull'attuale posizione della recinzione esistente.

Inquadramento urbanistico:

dal punto di vista delle destinazioni urbanistiche il compendio ha diverse destinazioni.

- mappale 544 – subalterni 1, 2, e 3: Polo Tecnologico (T4 – Area 6) – Art. 18.4 b/c
- mappale 392: Ambito di riqualificazione urbana U26 – soggetto a IEU – Art. 16.1/a specifica Scheda dell'Ambito di cui all'allegato 1 delle NTA

Descrizione della consistenza:

-quanto al mappale n. 544 –subalterni 1, 2, e 3 risulta composto da due distinti fabbricati uniti da una tettoia. Entrambi hanno struttura portante in c.a.p. con tamponamenti in mattoni a vista e copertura in lamiera grecata. Si presentano in buono stato di conservazione.

-quanto al mappale n. 392 risulta ora in fase di demolizione (SCIA prot. 41598 del 09.05.2018) in quanto versava in stato di degrado e abbandono. Era adibito a palestra dell'azienda.

Dati quantitativi della consistenza

- **mappale 544 – sub. 1, 2 e 3 – in ambito tematico Polo Tecnologico T6**

superficie territoriale/fondiarìa	mq.	9.060
superficie coperta	mq.	3.540
Rapporto di copertura esistente		39,07%

- **mappale 392 – in ambito tematico U26**

superficie territoriale/fondiarìa	mq.	3.530
superficie coperta	mq.	874
volume netto	mc.	5.463
Rapporto di copertura esistente		24,76%

Consistenza complessiva

superficie territoriale/fondiarìa	mq.	12.590
superficie coperta	mq.	4.414
Rapporto di copertura esistente		35,06%

CONSISTENZA CATASTALE ATTUALE

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2016

Dati della richiesta	Denominazione: LIND S.R.L.
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di NOVARA (Codice: F952) Provincia di NOVARA LIND S.R.L. con sede in NOVARA C.F.: 02110100019

1. Unità Immobiliari site nel Comune di NOVARA(Codice F952) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		76	679	5	2		D/1				Euro 6.321,43	CORSO TRIESTE n. 27 piano: T; Variazione del 21/02/2005 protocollo n. NO0029234 in atti dal 21/02/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16290.4/2005)	
2		76	544	1	2		D/1				Euro 7.170,00	VIA EMILIO WILD n. 5 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2014 protocollo n. NO0125398 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62162.1/2014)	Annotazione
3		76	544	2	2		D/1				Euro 4.858,00	VIA EMILIO WILD n. 5 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2014 protocollo n. NO0125398 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62162.1/2014)	Annotazione
4		76	544	3	2		D/1				Euro 2.634,00	VIA EMILIO WILD n. 5 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/12/2014 protocollo n. NO0125398 in atti dal 01/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62162.1/2014)	Annotazione

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2016

Immobilabile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobilabile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobilabile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 20.983,43

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LIND S.R.L. con sede in NOVARA	02110100019*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 24/01/2014 protocollo n. NO0004789 in atti dal 24/01/2014 Sede: NOVARA Registrazione: Sede: IST.4726/14 (n. 442.1/2014)			

2. Unità Immobiliari site nel Comune di NOVARA(Codice F952) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		76	605		2		C/2	3	8 m ²	Totale: 11 m ²	Euro 4,96 L. 9.600	CORSO TRIESTE n. 27 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		76	392		2		C/4	2	962 m ²	Totale: 1086 m ²	Euro 1.142,71	CORSO TRIESTE piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: m² 970 Rendita: Euro 1.147,67

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 20/10/2016

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LIND S.R.L. con sede in NOVARA	02110100019*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 23/01/2014 protocollo n. NO0007130 in atti dal 03/02/2014 Sede: NOVARA Registrazione: Sede: IST.4726/14 (n. 751.1/2014)			

Totale Generale: m² 970 Rendita: Euro 22.131,10

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara**

Dichiarazione protocollo n. NO0002628 del 17/01/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Novara

Via Emilio Wild

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 76

Particella: 544

Subalterno: 1

Compilata da:
Mazza Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

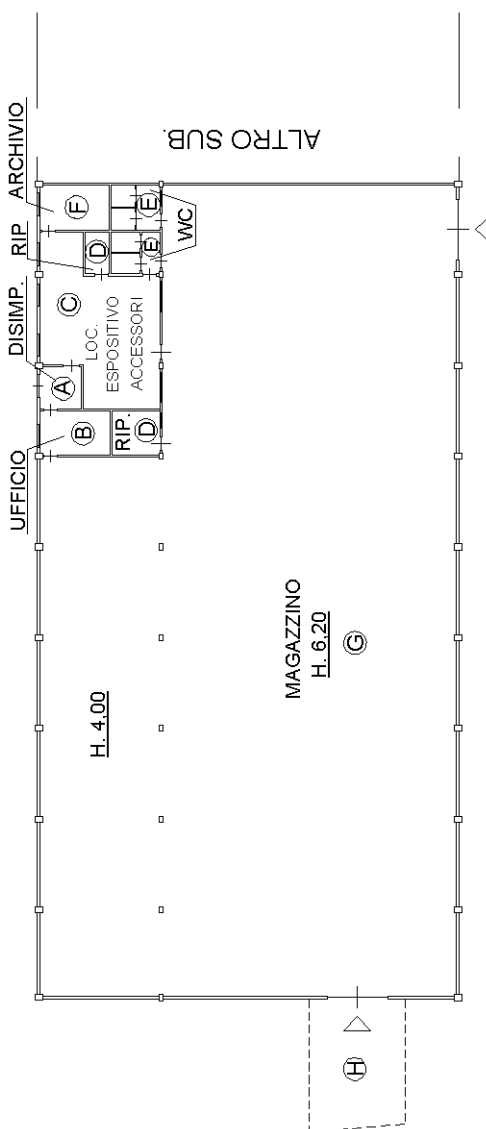
Prov. Novara

N. 02183

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2016 - Comune di NOVARA (F952) - Foglio: 76 - Particella: 544 - Subalterno: 1 >

VIA EMILIO WILD n. 5 piano: T;

Ultima planimetria in atti

10 metri

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara**

Dichiarazione protocollo n. NO0002628 del 17/01/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Novara

Via Emilio Wild

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 76

Particella: 544

Subalterno: 2

Compilata da:
Mazza Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

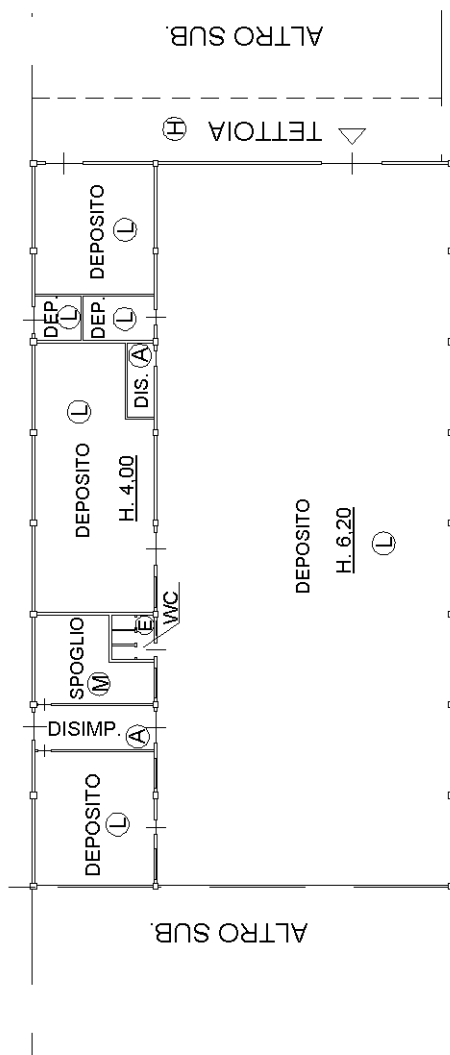
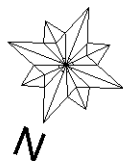
Prov. Novara

N. 02183

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2016 - Comune di NOVARA (F952) - Foglio: 76 - Particella: 544 - Subalterno: 2 >

VIA EMILIO WILD n. 5 piano: T;

Ultima planimetria in atti

10 metri

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara**

Dichiarazione protocollo n. NO0002628 del 17/01/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Novara

Via Emilio Wild

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 76

Particella: 544

Subalterno: 3

Compilata da:
Mazza Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

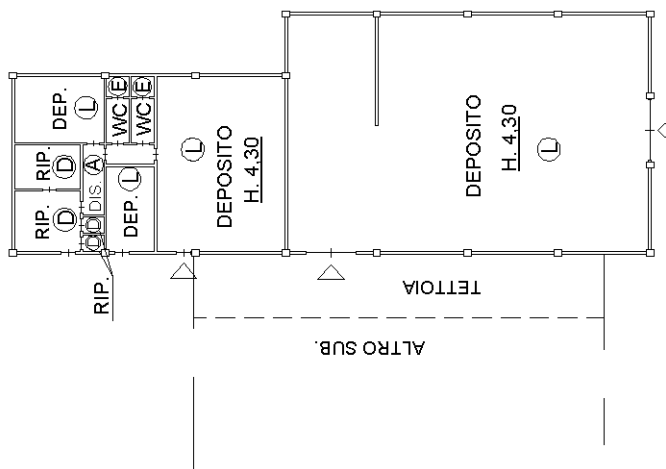
Prov. Novara

N. 02183

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2016 - Comune di NOVARA (F952) - s. Foglio: 76 - Particella: 544 - Subalterno: 3 >

Ultima planimetria in atti

10 metri

MODULARIO
F. - Col. S. T. -

(Nuovo Catasto Edilizio Ur

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 50

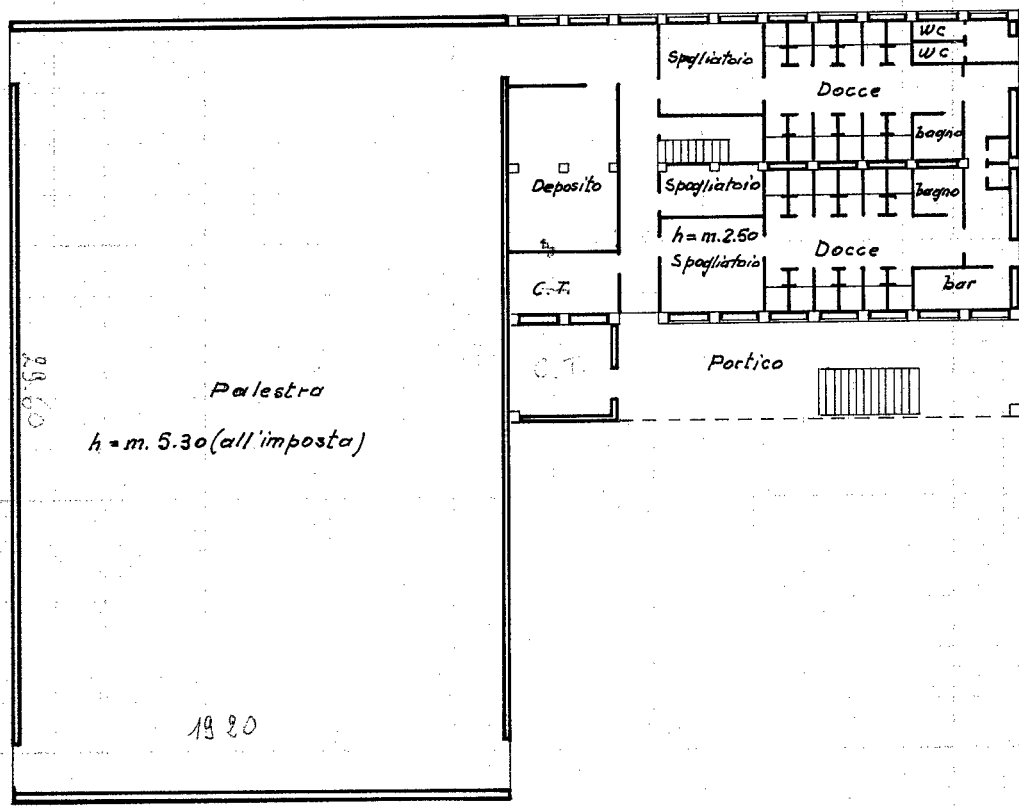
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Novara Via Corso Trieste n° 27
Ditta Wild e C. Società in accomandita semplice con sede in Torino
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Novara

foglio 1

Circoloricreativo aziendale
Piano terreno



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 1955/19 28/5/79

Compilata dal geom. Grassia Vincenzo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri (n° 1775)
della Provincia di Novara

DATA 26 maggio 1979

Firma: G. Grassia Vincenzo

LPS-UFFICINA CN-ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2016 - Comune di NOVARA (F952) - < Foglio: 76 - Particella: 392 - Subalterno: 0 >
CORSO TRIESTE piano: T-1;

10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Lire
50

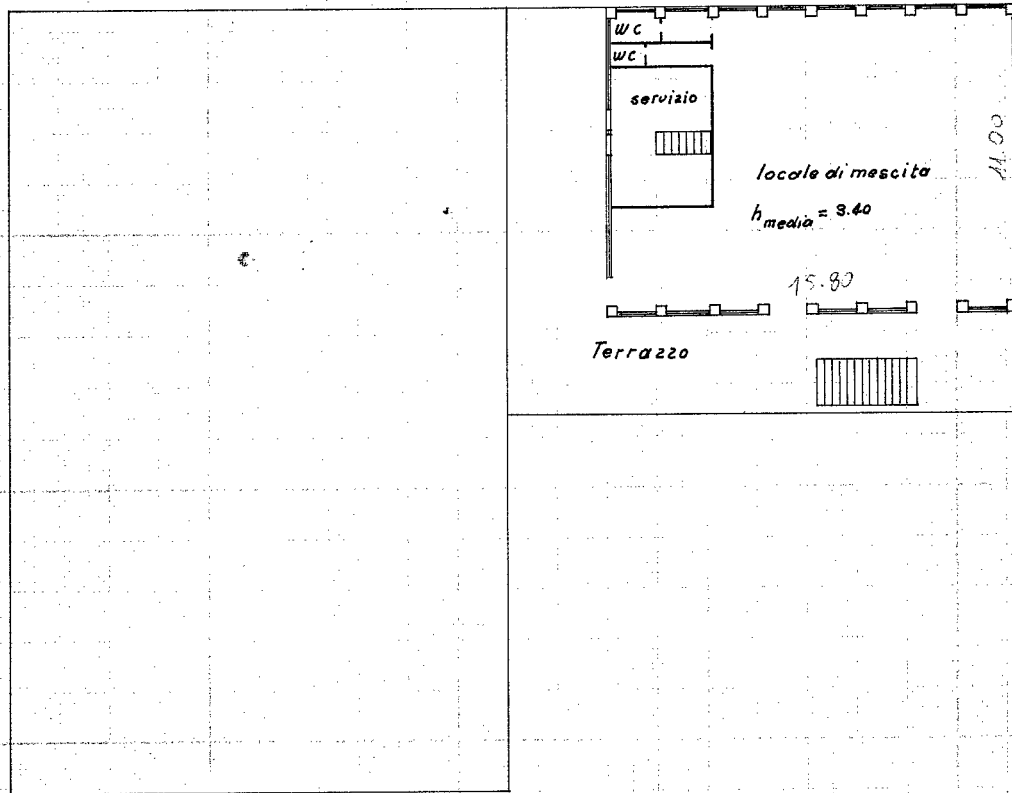
B

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Novara Via Corso Triesten°21
Ditta Wild e C. Società in accomandita semplice con sede in Torino
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Novara

foglio 2

Circolo ricreativo aziendale

Piano primo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

19/05/79 21/5/79

Compilata dal geom. Grassia Vincenzo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri (n°1775)

della Provincia di Novara

DATA 26 maggio 1979

Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/10/2016 - Comune di NOVARA (F952) - < Foglio: 76 - Particella: 392 - Subalterno: 0 >
CORSO TRIESTE piano: T-1;

10 metri

Ultima planimetria in atti