



Città di **Pioltello**
città metropolitana di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

3° Variante parziale al DdP, PdR e al PdS

La Sindaca - Ivonne Cosciotti

Progettista e dirigente di settore :arch. Paolo Margutti

Collaboratori: geom. Vittorio Longari, geom. Marco Perego, arch.Gabriella Parodi
Assoggettabilità VAS: dott.ssa Laura Nichetti, Antonio Scolletta, Tania Cimò

Relazione Illustrativa di Variante

data: luglio 2017

aggiornamenti:

fase: VARIANTE PARZIALE

ADOZIONE
ESAME OSSERVAZIONI:
APPROVAZIONE:

Delibera consigliare n.
Delibera consigliare n.
Delibera consigliare n.

Relazione illustrativa

Premessa

Il Comune di Pioltello è dotato di un Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30.03.2011, efficace, con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L., dal 07.12.2011; ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, c. 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano del PGT ha validità quinquennale.

Il PGT del Comune di Pioltello è stato oggetto di una prima Variante Parziale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 18/12/2012, approvata definitivamente con deliberazione consiliare n. 23 del 07/05/2013 e successivamente è stato oggetto di una seconda Variante Parziale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 18/07/2013, poi rinnovata con deliberazione consiliare n. 78 del 22/10/2013

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 31/2014, art. 5, si è reso necessario procedere ad approfondire alcune tematiche introducendo nel PGT vigente nuove strategie che prevedano nuovi percorsi e tempi di adeguamento per gli strumenti di pianificazione, (PGT), stabilendo che questi ultimi, solo successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP, adeguino, il Documento di Piano alle disposizioni di legge sovraordinate. Inoltre, la citata norma dispone in particolare che la validità del Documento di Piano approvato in data 30.03.2011 in ambiti già urbanizzati, tenuto presente che, nonostante le scelte compiute dal vigente PGT, la quota preponderante degli interventi previsti ed attuati su aree strategiche nell'ultimo quinquennio, sono tuttora concentrate su aree libere;

- di perseguire un risparmio diffuso del suolo nella scelta delle aree di sviluppo, operando una strategia di contenimento dell'espansione e procedendo con una politica di riordino dei lotti già edificati sottoutilizzati o dismessi e ponendosi come limiti da rispettare nell'edificazione i tracciati viari principali;
- la revisione di piani, intervenendo con una nuova localizzazione dei volumi e delle aree da destinare a servizi al fine di facilitarne l'attuazione, verificando l'opportunità di mantenere vincoli reiterati per più di 3 volte (con decorrenza del termine fissato dall'articolo 2 della legge 1187/68), alla luce anche dei procedimenti analoghi attuati nell'ultimo quinquennio e valutando la sostenibilità con i bilanci dell'Ente;
- di implementare e qualificare la rete dei servizi pubblici a partire da un sistema delle aree verdi urbane collegate organicamente tra loro attraverso piste ciclabili e percorsi generando un organico sistema per la fruizione pubblica;
- di intervenire sull'apparato normativo del Piano delle Regole operando adeguamenti alla normativa, rendendolo più coerente alla normativa generale;

L'elaborazione della variante del Documento di Piano (e quindi la correlata revisione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi) deve considerarsi come l'esito delle analisi svolte nell'ambito di un complesso ed impegnativo lavoro avviato per adeguare le politiche territoriali alle aspettative e ai fabbisogni della città, (orientata quasi esclusivamente alla formazione di nuovi posti di lavoro) con una visione di salvaguardia dello spazio non edificato.

Nel contempo, è stato valutato indispensabile apportare alle norme tecniche del Piano delle Regole vigenti alcune modificazioni sia alla luce dell'evoluzione normativa sia per una migliore specificazione delle stesse, demandando alla futura complessiva revisione dello strumento comunale il compito di ridefinire scelte coerenti con la pianificazione sovra-comunale con riferimento in particolare a PTR e PTCP, non appena questi Piani saranno approvati dagli organismi superiori.

La ridefinizione delle scelte urbanistiche del vigente PGT (in merito agli Ambiti Strategici ed agli Ambiti di Trasformazione) viene, in linea di massima, demandata al futuro Documento di Piano, con esclusione delle aree ricomprese negli AdT 6, 7 e 9, in relazione alle quali l'Amministrazione ha già manifestato la disponibilità ad intervenire anche, anche alla luce dei nuovi scenari costituiti dalla realizzazione del nuovo tracciato della Sp "Cassanese" e della Sp "Pobbiano-Cavenago" che hanno avute ricadute importanti sull'assetto del territorio a partire dagli aspetti viabilistici e di mobilità.

Si introducono, inoltre, alcune modifiche alle destinazioni ed alle norme riferite ad aree già conformate per cui si sono ritenuti necessari maggiori approfondimenti.

Per un'immediata visualizzazione di quanto sopra, si specifica che le modifiche testuali saranno rese evidenti nei documenti oggetto di variante attraverso il ricorso a formati e colori differenti.

Proposte di modifica oggetto di variante Parziale

Alla luce di tali premesse ed in coerenza ad esse vengono proposte alcune puntuali modificazioni al Documento di Piano, al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi che hanno come filo conduttore finalizzate all'attuazione dei principi individuati, mediante un insieme sistematico di scelte specifiche per ciascuna delle componenti del PGT:

DOCUMENTO DI PIANO

Diminuzione della residenza

Sostenere e promuovere l'incentivazione alla localizzazione di attività economiche già presenti sul territorio, anche attraverso processi di rigenerazione e intensificazione urbana, capaci di generare attività, servizi e posti di lavoro, indispensabili per qualificare e ricucire organicamente tessuti urbani degradati

Semplificare l'impianto normativo degli ambiti di trasformazione (AdT) perché possano essere fattore abilitante per la sostenibilità dell'intervento e lo sviluppo, in modo da attrarre investimenti e promuovere innovazione ed inclusione.

PIANO DEI SERVIZI

Limitare le nuove acquisizioni di beni a quanto necessario al completamento del sistema dei servizi pubblici.

Definire un percorso certo per l'acquisizione delle nuove aree per servizi.

Favorire il coinvolgimento di risorse private.

PIANO DELLE REGOLE

Aggiornare il testo normativo

Sostenere politiche di rigenerazione e riqualificazione urbana, al fine di incentivare modalità di riuso, riciclo e rinnovamento della città esistente e del suo patrimonio edilizio;

1. La variante al Documento di Piano

In coerenza con gli obiettivi sopra enunciati, la presente Variante introduce modifiche ed innovazioni senza alterare l'impostazione generale del piano nell'individuazione delle aree destinate alla trasformazione, ma definendo modalità alternative di attuazione in grado di determinare comunque esiti coerenti con quanto previsto dalla pianificazione generale previgente. La Variante è finalizzata all'aggiornamento del Documento conseguentemente al complesso mutamento delle condizioni economiche e sociali determinatesi nell'arco temporale decorso dalla redazione del PGT (iniziata nel 2008) ad oggi, che ha indotto una rilevante contrazione degli investimenti, limitando in misura consistente i processi di attuazione del piano; la scelta di aggiornare il Piano alla luce delle attuali condizioni economiche vuole, quindi, sostenere e favorire lo sviluppo di un'economia locale che possa generare nuovi posti di lavoro.

Per raggiungere tale obiettivo, si è ritenuto di confermare l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione operata dal Documento di Piano vigente, introducendo modifiche e innovazioni volte principalmente risolvere due criticità emerse in merito alla necessità di:

- a. riconfigurare la disciplina relativa alle *Aree di trasformazione AdT6, AdT7 e AdT9* sostituendo l'originaria procedura di attuazione mediante nuove disposizioni;

- b. mitigare l'eccessiva onerosità delle trasformazioni in rapporto alle attuali condizioni di fattibilità economica degli interventi.

1.1 Ambiti di Trasformazione AdT 6 e 7.

La Previsione attuale

Il Documento di Piano vigente classifica gli immobili oggetto di variante come Ambiti di Trasformazione AdT 6 e AdT 7 a destinazione residenziale con un totale di superficie territoriale di mq 59.632 (AdT 6 mq 38.358,00 + AdT 7 mq 21.274,00).

Le aree comprese nel perimetro dell'Ambito 6 versano in condizioni di grave degrado, con presenza di manufatti e depositi incontrollati di materiali; nella porzione a sud dell'Ambito sono localizzati gli orti urbani (scheda del PdS SO2P -Servizi Sociali- *Orti Urbani*) di mq 4.654. L'Ambito 7 è attualmente interessato da fabbricati a uso produttivo, in corso di progressiva dismissione.

È prevista un'edificazione a uso prevalentemente residenziale con una volumetria totale pari a mc 66.437 (corrispondente a 443 abitanti teorici), nonché la realizzazioni di parcheggi funzionali ai nuovi fabbricati, di servizi a verde e di un tratto della pista ciclabile di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci.

La Previsione variata

Il Documento di Piano deve, innanzi tutto, sapere individuare ed anticipare le fasi di trasformazione che creino valore aggiunto alla comunità.

L'impostazione del PGT vigente, a causa di una mutata situazione socio-economica generale (non prevedibile durante la stesura del Piano) e di conseguenza di una poca aderenza del Piano alla realtà del territorio, si è dimostrata inefficace e poco incisiva rispetto alla riqualificazione prevista per gli Ambiti.

Gli Ambiti di Trasformazione AdT 6 e AdT 7 vengono accorpati con un'unica perimetrazione costituendo l'Ambito di Trasformazione - AdT - 6/7, rimanendo invariati sia per quanto concerne la localizzazione sia per l'estensione della Superficie Territoriale complessiva pari a mq 59.632.

La nuova conformazione, caratterizzata dall'unicità dell'intervento, avrà funzioni produttive che si svilupperanno su di una superficie lorda di pavimento massima di mq 30.000 con superficie coperta massima di mq 25.000.

Nelle schede di sintesi contenute nell'elaborato Indirizzi del DdP del PGT, vengono individuati per il nuovo Ambito 6/7: lo schema relativo al variato assetto plani-volumetrico, il dimensionamento e la localizzazione delle aree pubbliche nonché la definizione degli indici e parametri da considerare nell'attuazione dell'intervento. La nuova impostazione plani volumetrica, ancorché indicativa, prevede una diversa allocazione degli attuali orti urbani comunali esistenti, pur mantenendo l'estensione uguale all'esistente di mq 4.654, e la creazione di una nuova area attrezzata (con funzione di mitigazione ambientale) più accessibile e fruibile; prevede, inoltre, un tracciato modificato per il tratto di pista ciclabile di collegamento tra via Grandi e via Leonardo da Vinci, in sede più sicura rispetto alla previsione vigente.

Si genererà, quindi, una forte riduzione del dimensionamento complessivo del PGT relativamente al totale della volumetria residenziale pari a mc 66.437, corrispondente a 443 abitanti teorici, pur mantenendo i servizi previsti.

1.2 Ambito di Trasformazione AdT 9.

La Previsione attuale

Il Documento di Piano vigente classifica l'immobile oggetto di variante come Ambito di Trasformazione AdT 9 a vocazione artigianale-produttiva e parte terziaria-commerciale-ricettiva. Il PGT per quegli ambiti che sono localizzati a completamento di altre aree produttive

ed in adiacenza diretta e con la viabilità principale, ha previsto l'eventuale mitigazione in applicazione delle misure previste sia dalla Valutazione Ambientale Strategica, sia da prescrizioni attuative specifiche delle schede progettuali.

L'Ambito di Trasformazione 9 -AdT9 – prevede una capacità edificatoria complessiva di mq. 27.000 di cui 18.600 con funzione produttiva ed mq. 8.400 con funzione terziaria-commerciale-ricettiva.

L'intervento edificatorio previsto è subordinato alla cessione, quale contributo al Piano dei Servizi (ex standard) di mq. 10.504 di aree interne al comparto e mq. 38.350 esterne al comparto di intervento, assicurando così alla città una dotazione di aree per mq. 48.854: aree che consolidano ed estendono la possibilità di programmare uno sviluppo del centro sportivo comunale a servizio della città. Inoltre la scheda vigente propone anche la cessione di un compendio immobiliare di mq. 2.540 nel centro abitato di Pioltello costituito da un vecchio immobile (di due piani fuori terra e un ammezzato) in disuso con relativa area di pertinenza, identificato comunemente come "Villa Trasi", evidenziando, poi, la necessità di definire nel PdS le opportune azioni di riqualificazione funzionale e strutturale una volta ceduto alla mano pubblica.

Nell'ambito, è prevista la cessione gratuita al comune, di un'area di mq. 4.062 - per consentire la realizzazione dei nuovi fabbricati ad uso esclusivamente terziario-commerciale quale parte delle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e de-localizzate in parte nell'ambito stesso.

La previsione di "atterraggio" della capacità edificatoria sopraccitata è venuta meno per effetto della mancata approvazione dell'AdP, che doveva avvenire con decreto di approvazione regionale, e della variante urbanistica insita nell'accordo stesso.

La Previsione variata

La previsione urbanistica del comparto AdT9 è stata impugnata dalla Proprietà privata, con ricorso avanti la TAR Lombardia numero reg. 1992/2011- notificato al Comune in data 30 Giugno 2011 prot.n. 25921. Il Comune cautelativamente si è costituito in giudizio ed attualmente in attesa di fissazione dell'udienza. Sostanzialmente il ricorso lamentava l'eccessiva onerosità delle prescrizioni urbanistiche tali da non consentire l'effettiva attuazione edificatoria del comparto nella situazione di libero mercato in uno con perdurare dell'attuale congiuntura economica.

Premesso ciò, l'amministrazione comunale è pertanto chiamata a monitorare, attentamente e costantemente, le condizioni socio-economiche che si stanno concretizzando e tentare di tradurre tali indicatori in indirizzi da applicare alla gestione della pianificazione e programmazione urbanistica allo scopo di poter valutare tempestivamente la possibilità d'interventi correttivi, utili a creare le condizioni di attrattività sul territorio e di riequilibrio socio economico.

Sostanzialmente nella variante si andrà ad operare su alcuni parametri urbanistici della scheda progettuale segantamente :

- Viene ridotta la capacità edificatoria complessiva del comparto in termini di Slp che passa dai 27.000 mq ai 18.600: questo per effetto della eliminazione delle previsioni di atterraggio della capacità edificatoria derivante dalle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e conseguentemente viene eliminata la funzione terziaria-commerciale-ricettiva lasciando la funzione produttiva;
- viene quindi eliminata la necessità di cessione dell'area di atterraggio all'interno del comparto: l'area inizialmente prevista come cessione nel comparto (per mq. 4.062) viene sostituita dalla cessione di un'area, destinata nel PdR a verde agricolo di salvaguardia (area identificata catastalmente al Fg. 9 mapp. 1093 di mq. 4.496) con funzione di area di mitigazione ambientale al centro sportivo stesso;
- il contributo complessivo al sistema dei servizi interno al comparto, viene modificato per effetto della riduzione della previsione insediativa passando da mq. 10.504 a mq. 6.800;

- il contributo compensativo, dà reperire all'esterno dell'ambito, per ampliamento Centro sportivo comunale viene previsto :
 - a) in mq. 46.996 - individuato nelle aree SP1P, parte V66 del PdS e verde di salvaguardia del PdR.
 - b) in mq. 8.172 - individuato area V3P del PdS.
- La modalità d'attuazione dell'intervento viene individuata nel Piano di lottizzazione di iniziativa privata;

da un'analisi meramente numerica delle cessioni compensative operate con la variante risulta una cessione complessiva al comune pari a mq. 55.168 (mq. 46.996 + mq. 8.172 -rif scheda AdT variata) a fronte della cessione iniziale di mq. 47.902 (mq. 4.062+mq. 41.299+mq. 2541-rif scheda AdT vigente)

Il compendio immobiliare denominato " Villa Trasi" facente parte del tessuto storico consolidato di Pioltello, ad uso prevalentemente residenziale, di proprietà privata, verrà recuperato attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato da parte del privato. Le modalità di intervento e le relative normative di riferimento attengono al Piano delle Regole.

2. La variante al Piano dei Servizi

La Variante opera una selezione delle aree per servizi e spazi pubblici individuate dal PGT vigente allo scopo di limitare l'acquisizione di nuovi beni immobili a quanto strettamente necessario al completamento del sistema delle infrastrutture e dei servizi, anche in considerazione dell'onerosità della manutenzione e della gestione dei beni acquisiti.

La Variante conferma il meccanismo di attribuzione delle capacità edificatorie agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano vigente, a fronte di una significativa cessione di aree per servizi da destinare a pubblico interesse. Fermo restando l'impianto complessivo del Piano dei Servizi vigente 2011, la Variante opera una revisione delle motivazioni del vincolo apposto su beni di proprietà privata giungendo comunque ad un incremento dell'estensione complessiva delle superfici in cessione da parte del privato a favore dell'Amministrazione e senza neppure una diminuzione della quota di aree a servizi pro-capite.

In particolare, viene escluso dal Piano di Servizi l'immobile individuato nella Tavola 5 del PdS "LOCALIZZAZIONE SERVIZI PUBBLICI. STATO DI FATTO, IN ESECUZIONE, IN PROGETTO" e nell'allegato "SERVIZI CULTURALI" con la sigla "C1P" il cui utilizzo era, comunque, preordinato ad un intervento impegnativo per l'Amministrazione sia dal punto di vista della sicurezza che di utilizzo.

Viene, per effetto della previsione del nuovo Ambito Produttivo AdT 6/7, modificata la scheda SO2P -Servizi Sociali- *Orti Urbani* e introdotta la nuova scheda V9P - Servizi Ricreativi - *Gioco all'aperto* .

Alla limitazione generata dalla non cessione dell'immobile corrisponderà un doppio vantaggio per l'Amministrazione:

- razionalizzare l'intervento pubblico per la realizzazione di nuovi servizi e spazi pubblici con conseguente limitazione della necessità di nuove risorse per la sistemazione ed il mantenimento del bene;
- migliorare la fattibilità di interventi volti alla sistemazione dei beni già di proprietà pubblica ad oggi sottoutilizzati, rendendo così più efficiente ed economico il mantenimento del patrimonio immobiliare pubblico.

3. La variante al Piano delle Regole

3.1 Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. È pertanto affidato al PdR il compito di esprimere e declinare le scelte strategiche definite dal DP per la gestione del territorio edificato.

Nel Piano delle Regole sono così individuati e normati, tra l'altro: gli Ambiti storici (centro storico, cascine storiche) e gli Ambiti residenziali di completamento a volumetria controllata, per cui il PdR individua le caratteristiche tipologiche e le modalità di intervento.

L'analisi degli Ambiti storici ha prodotto gli allegati 5a - 5b "Schede di intervento edifici Ambito Storico di Pioltello e Limoto", un insieme di schede relative ai singoli edifici costituenti la città storica con indicazione dello stato di fatto, degli elementi di interesse storico-architettonico e degli interventi edilizi ammessi.

La parte del territorio già edificata ma con la possibilità di residuo sviluppo residenziale, è stata suddivisa in 84 Ambiti residenziali a volumetria controllata, omogenei per caratteristiche urbanistiche ed edilizie, normati dal relativo "Abaco degli ambiti residenziali a volumetria controllata" allegato 1 alle NTA del PdR.

La presente Variante, a seguito di un'analisi che ha evidenziato alcune incoerenze tra la norma locale vigente e lo stato effettivo del territorio nonché con il sopravvenuto aggiornamento della norma sovra-ordinata, inserisce alcune variazioni nella scheda n° 44 contenuta nell'allegato 5a "Schede di intervento edifici Ambito Storico di Pioltello" e nell'allegato 1 "Abaco degli ambiti residenziali a volumetria controllata": segnatamente gli ambiti 44/A e 51/A .

Suddette modifiche (che non incidono in termini di effetti insediativi rilevanti del Piano), consentiranno, prevedendone l'attuazione tramite Permessi di Costruire Convenzionati, oltre ad un diretto controllo sullo sviluppo plani-volumetrico dei due Ambiti oggetto di variante anche una cessione di aree da destinare a servizi quali parcheggi pubblici e potenziamento della viabilità.

3.2 Rivedere le norme di attuazione adeguandole all'evoluzione della normativa regionale e nazionale, chiarendo contestualmente le modalità di applicazione.

La Variante riproduce il testo normativo del PGT vigente conservandone l'impianto, ossia l'indice generale e i titoli degli articoli, in modo da rendere immediatamente individuabili le innovazioni introdotte.

Il testo viene sostanzialmente confermato, eliminando o modificando solo alcune parti superate o risultate poco funzionali durante questi anni di gestione a fronte di talune criticità riscontrate in sede di applicazione del Piano. Suddette modifiche, non incidono in termini di effetti insediativi rilevanti del Piano.

Le innovazioni sono prodotte a partire da due indirizzi principali:

- non normare nuovamente con la disciplina di piano quanto già normato da leggi nazionali o regionali, da strumenti della pianificazione sovra-comunale o codici;
- rimuovere gli ostacoli e gli appesantimenti procedurali che intralciano le trasformazioni edilizie minori, pur confermando gli obiettivi di valorizzazione dell'ambiente urbano.

Quasi gli articoli del testo normativo che vengono modificati:

Art. 4 - punto 3	Indici urbanistici ed edilizi. SC - superficie coperta
Art. 10	Disciplina dei sottotetti

Elenco degli elaborati di variante

Relazione Illustrativa di Variante

Piano delle Regole:

- **TAV.001** – stralcio Tav. 7 - Classificazione del territorio comunale /Inquadramento Territoriale su base aerofotogrammetrica- 1/5000
- **TAV.002 – Stralcio TAV. 7-** Classificazione del territorio comunale –Vigente/Variato 1/5000
- **TAV.003 - Stralcio – TAV. 9a** – Categorie di Intervento in Ambito Storico – Edificio 44 – 1/1000- Vigente e Variato
- **Stralcio - NTA del PdR** – Articolo 10, 4.3 - Vigente e Variato
- **Stralcio - Allegato 5a alle NTA** – Schede di Intervento In Ambito Storico - Edificio 44- Vigente e Variato
- **Stralcio Allegato 1 alle NTA** – Abaco degli Ambiti Residenziali a Volumetria Controllata (ex zone B2 – Ambiti 44/A e 51/A) Vigente e Variato

Piano dei Servizi

- **TAV.004 – stralcio tav. 5** – Localizzazione dei Servizi pubblici - Stato Di Fatto, In Corso Di Esecuzione, In Progetto –Vigente/Variato 1/5000
- **TAV.005- stralcio tav. 6** – Bacino di utenza - Stato Di Fatto, In Corso Di Esecuzione, In Progetto–Vigente/Variato 1/5000
- **TAV.006- stralcio tav. 7** – Servizi pubblici- Proprietà ed aree da acquisire – Stato Di Fatto, In Corso Di Esecuzione, In Progetto Vigente/Variato 1/5000
- **Stralcio Relazione al PdS** – Tabelle - Vigenti /Variate
- **Stralcio Allegato V al PdS** - Servizi Ricreativi - V9P
- **Stralcio Allegato SO al PdS** - Servizi Sociali- SO2P Vigente/Variato

Documento di Piano

- **TAV 007 –stralcio tav. 14** – Servizi pubblici Progetto- localizzazione e bacini d'utenza –Vigente/Variato 1/5000
- **TAV 008– stralcio tav. 15** – Tavola riassuntiva delle previsioni di piano - Vigente/Variato 1/5000
- **TAV 009– stralcio tav. 12** – Sintesi urbanizzazione di progetto - Vigente/Variato **1/5000**
- **TAV 010– stralcio tav. 16** – Consumo di Suolo - Vigente/Variato 1/5000
- **Stralcio Indirizzi - del Documento di Piano** – Schede di Sintesi delle Previsioni – AdT 6/7 e AdT 9;
- **Relazione sul Consumo di suolo** - Vigente/Variata

TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE

AMBITI PRODUTTIVI/TERZIARI

numero	sup. terr.: St [m ²]	superficie di compensazione edificatoria [m ²]	superficie di concentrazione edificatoria [m ²]	edif. terziario- commerciale- ricettiva: Slp [m ²]	edificabilità produttiva: Slp [m ²]	UT=Slp/St [m ² /m ²]
2	38.677,00			20.000,00		0,50 ca
4	17.018,00				8.800,00	0,50 ca
5	102.403,00	63.705,00	25.170,00		15.100,00	0,15 ca
9	37.143,00			8.400,00*	18.600,00	0,70 ca
10	18.724,00			3.600,00*	4.880,00	0,50 ca
12	67.431,00	55.000,00		8.000,00 + 2.850,00	17.000,00	0,41ca
TOTALE	281.396,00	118.705,00		42.850,00	64.380,00	

Note: * = delocalizzazione s.l.p. terziario/commerciale derivante dall'Ambito AdP "Ex Sisas"

AMBITI RESIDENZIALI

numero	sup. terr.: St [m ²]	superficie di compensazione edificatoria [m ²]	superficie di concentraz. edificatoria [m ²]	It=Volume/St densità % [m ³ /m ²]	volume m ³	incentivo volumetrico m ³	abit. n.
1a -1b	8.263,00			1,70	14.000,00		93
3	27.276,00			1,40	39.251,00		262
6	38.358,00			0,55	20.000,00	981	140
7	21.274,00			2,14	43.320,00	2.136,00	303
8	11.648,00			1,62	18.000,00	883,00	126
11	20.704,00			0,50	10.000,00		67
TOTALE	127.523,00				144.571,00	148.571,00	991
AS 13	1.546.982,00	1.466.236,00	80.746,00	0,11	175.000,00		1.167
TOTALE	1.674.505,00				319.571,00	323.571,00	2.158

Parametri di riferimento per il calcolo della densità edilizia utilizzati nelle precedenti tabelle:

It = Volume/St (Indice di fabbricabilità territoriale): definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di St.

Ut = Slp/St (Indice di utilizzazione territoriale): definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di St..

TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO A SEGUITO DELLA VARIANTE

AMBITI PRODUTTIVI/TERZIARI

numero	sup. terr.: St [m ²]	superficie di compensazione edificatoria [m ²]	superficie di concentrazione edificatoria [m ²]	edif. terziario- commerciale- ricettiva: Slp [m ²]	edificabilità produttiva: Slp [m ²]	UT=Slp/St [m ² /m ²]
2	38.677,00			20.000,00		0,50 ca
4	17.018,00				8.800,00	0,50 ca
5	102.403,00	63.705,00	25.170,00		15.100,00	0,15 ca
6/7	59.632,00				30.000,00	0,50 ca
9	37.143,00			8.400,00*	18.600,00	0,70 ca
10	18.724,00			3.600,00*	4.880,00	0,50 ca
12	67.431,00	55.000,00		8.000,00 + 2.850,00	17.000,00	0,41ca
TOTALE	281.396,00	118.705,00		42.850,00	64.380,00	
TOTALE	341.028,00	118.705,00		34.450,00	94.380,00	

Note: * = delocalizzazione s.l.p. terziario/commerciale derivante dall'Ambito AdP "Ex Sisas"

AMBITI RESIDENZIALI

numero	sup. terr.: St [m ²]	superficie di compensazione edificatoria [m ²]	superficie di concentraz. edificatoria [m ²]	It=Volume/St densità % [m ³ /m ²]	volume m ³	incentivo volumetrico m ³	abit. n.
1a -1b	8.263,00			1,70	14.000,00		93
3	27.276,00			1,40	39.251,00		262
6	38.358,00			0,55	20.000,00	984	140
7	21.274,00			2,14	43.320,00	2.136,00	303
8	11.648,00			1,62	18.000,00	883,00	126
11	20.704,00			0,50	10.000,00		67
TOTALE	127.523,00				144.571,00	148.571,00	991
TOTALE	67.891,00				81.251,00	82.134,00	548
AS 13	1.546.982,00	1.466.236,00	80.746,00	0,11	175.000,00		1.167
TOTALE	1.674.505,00				319.571,00	323.571,00	2.158
TOTALE	1.614.873,00				256.251,00	257.134,00	1.715

Parametri di riferimento per il calcolo della densità edilizia utilizzati nelle precedenti tabelle:

It = Volume/St (Indice di fabbricabilità territoriale): definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di St.

Ut = Slp/St (Indice di utilizzazione territoriale): definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di St.

TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO A SEGUITO DELLA VARIANTE

DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI/TERZIARI	281.396,00 341.028,00	107.230,00		
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	127.523,00 67.891,00		994 548	148.571,00
TOTALE	408.919,010	107.230,00	994	148.571,00

TOTALE	408.919,010	128.830,00	548	81.251,00
---------------	--------------------	-------------------	------------	------------------

AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00		1.167	175.000,00
TOTALE	1.955.901,01		2.158 1.715	323.571,00 256.151,00

PIANO DELLE REGOLE

COMPARTI	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
COMPARTI PRODUTTIVI/ TERZIARI	7.193,00	3.811,00		
COMPARTI RESIDENZIALI	85.286,00		945	141.746,00
TOTALE	92.479,00	3.811,00	945	141.746,00

PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE (lotti inattuati)	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
PIANI ATTUATIVI VIGENTI PRODUTTIVI/TERZIARI	121.648,00	103.248,00		
PIANI ATTUATIVI VIGENTI RESIDENZIALI	195.250,00		1.618	242.611,00
TOTALE	316.898,00	103.248,00	1.618	242.611,00

PIANO DELLE REGOLE TOTALE	409.377,00	107.059,00	2.563	384.357,001
--------------------------------------	-------------------	-------------------	--------------	--------------------

TOTALE COMPLESSIVO PREVISIONI P.G.T. A SEGUITO DELLA VARIANTE
(DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DELLE REGOLE)

DOCUMENTO	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
DOCUMENTO DI PIANO	408.919,00	128.830,00	994 548	82.134,00
PIANO DELLE REGOLE	92.479,00	3.811,00	945	141.746,00
TOTALE	501.398,00	132.641,00	1.493	223.880,00
AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00		1.167	175.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	2.048.380,00	411.041,00	3.103	465.317,00
TOTALE COMPLESSIVO	2.048.380,00	132.641,00	2.660	398.880,00

**TOTALE COMPLESSIVO PREVISIONI P.G.T. (DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DELLE
REGOLE) E PIANI ATTUATIVI IN CORSO DEL P.R.G. (lotti inattuati) SEGUITO DELLA
VARIANTE**

DOCUMENTO	sup. terr.: St [m ²]	edif. produttiva e terziario/ commerciale/ ricettiva: Slp [m ²]	abitanti n.	edificabilità residenziale m ³
TOTALE COMPLESSIVO PREVISIONI P.G.T.	501.398,00	132.641,00	1.493	223.880,00
TOTALE COMPLESSIVO PIANI ATTUATIVI P.R.G. IN CORSO	316.898,00	103.248,00	1.618	242.611,00
TOTALE	818.296,00	235.889,00	3.111	466.491,00
AMBITO STRATEGICO 13	1.546.982,00		1.167	175.000,00
TOTALE COMPLESSIVO	2.365.278,00	214.289,00	4.721	707.928,00
TOTALE COMPLESSIVO	2.365.278,00	235.889,00	4.278	641.491,02