

PGT

PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO



Comune di
Tribiano



vPR-PS

Piano delle Regole / Piano dei Servizi

Relazione di variante PGT

Sindaco
Franco Lucente

Direttore tecnico C.P.U.srl
Alessandro Magli

Data
settembre 2016

Approvazione variante PGT 2013
delibera C.C. 6 del 06/03/2014

Pubblicazione BURL 09/04/2014

VARIANTE 2016

Adozione
delibera C.C. del

Approvazione
delibera C.C. del

Pubblicazione BURL

Variante 2 PGT

COMUNE di TRIBIANO
PROVINCIA di MILANO



Sindaco

Avv. Franco Lucente

Segretario

Dott.ssa Giulia Cropano

Ufficio Tecnico comunale

Geom. Marco Chiosi

Variante PR e PS

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Arch. Alessandro Magli

Collaboratore per coordinamento generale: Andrea Gavazzoni

| | |
|--|-----------|
| PREMESSA | 4 |
| CAPITOLO 1: PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE PGT 2/2016..... | 6 |
| 1.1. SCOPO DEL DOCUMENTO | 6 |
| 1.2. STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE | 7 |
| 1.3. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE | 8 |
| CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELLA VARIANTE | 9 |
| 2.1. ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE AMMISSIBILI PERVENUTE DURANTE LA FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE E AGEVOLAZIONE DELL'ATTUAZIONE DEI COMPARTI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 9 |
| 2.2. MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PR | 16 |
| CONCLUSIONI | 21 |



PREMESSA

Il presente documento illustra la variante n.2 del 2016 al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Tribiano approvato con delibera di CC n. 30 del 18/11/2011 e pubblicato sul BURL n. 4 in data 25/01/2012.

La variante n. 1 al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Tribiano approvato con delibera di CC n. n. 6 del 06/03/2014 e pubblicato sul BURL n.15 del 09/04/2014.

Il procedimento di variante n. 2 al Piano di Governo del Territorio al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole è stato avviato con Delibera di G.C. n. 18 del 07/03/2016.

Con riferimento all'art. 4 della L.R. 12/2005, essa è assoggettata alla procedura di verifica di assoggettabilità per i seguenti motivi:

- La variante non attiene al Documento di Piano;
- Gli elementi oggetto della presente variante non rappresentano modifiche sostanziali al PGT in essere ma taluni non possono comunque essere esclusi rispetto a quanto previsto al punto 2.3 della DGR n. IX/3836.

A seguito della richiesta da parte dei cittadini di alcune e non sostanziali variazioni allo strumento urbanistico vigente, l'amministrazione comunale ha inteso dare avvio alla procedura di variante al PGT vigente "Variante PGT 2/2016" (Piano dei Servizi - PS e Piano delle Regole - PR) con l'obiettivo di ridefinire alcuni degli elementi del sistema di pianificazione del territorio urbanizzato consolidato, sulla base di modeste variazioni cartografiche e della normativa di piano.

Nel procedere alla redazione della suddetta variante, la Giunta Comunale intende, innanzitutto, attenersi ai principi indicati all'art. 2, co. 5, della citata legge regionale n. 12/2005 che così dispone:

"Il governo del territorio si caratterizza per:

- la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati".

A tal fine si è proceduto alla pubblicazione del relativo avviso pubblico di avvio di variante (per un periodo consecutivo di 30 gg) per sollecitare la collaborazione attiva dei cittadini, ed al riguardo sono pervenuti vari suggerimenti e proposte, vagliate dall'AC nella fase di stesura della presente proposta di Variante.

Lo studio e le scelte di questa seconda variante al PS e PR (Variante 2), sono state orientate alla creazione di un sistema urbano e territoriale il più possibile coerente ed adeguato alle mutate

condizioni economiche e sociali, rispetto a quelle esistenti nella redazione del PGT nella sua prima versione.

In particolare sulla base di emergenti esigenze e degli contenuti ex novo inseriti, tale variante volgerà l'attenzione ad una migliore gestione dello strumento urbanistico, in modo da renderlo flessibile alle diverse esigenze e adeguato ai contesti di intervento, con particolare riferimento agli ambiti del tessuto edificato; tutto ciò è reso possibile mediante modifiche puntuali alla cartografia di riferimento ma soprattutto attraverso azioni di adeguamento e miglioramento della normativa di governo del territorio, in termini di gestione e lettura dello strumento operativo.

Tutto ciò premesso, trattandosi della seconda variante allo strumento urbanistico approvato e vigente dal 25/1/2012, le analisi ricognitive relative al territorio in oggetto hanno convalidato i contenuti del quadro conoscitivo redatto per il PGT.

Su tale affermazione la presente relazione si limita a racchiudere puntualmente le modifiche oggetto della suddetta variante.



CAPITOLO 1: PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE PGT 2/2016

1.1. SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente documento costituisce la relazione della variante 2/2016 del PGT. Il documento riporta i criteri con i quali sono stati individuati gli obiettivi e le azioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, descrivendo le azioni proposte e le modifiche apportate alla documentazione di piano.

L'elenco degli elaborati del PGT in cui sono evidenziati in rosso quelli modificati con la presente variante.

PIANO DEI SERVIZI

| ELABORATI | |
|----------------------------|--|
| PS - P1 | Norme Tecniche di Attuazione |
| v_PS - P2 | Servizi esistenti e di progetto |
| ELABORATI CONOSCITIVI | |
| PS - C3 | Relazione |
| v_Allegato PS - C3a | Schede rilievo quantitativo e qualitativo dei servizi esistenti e di progetto |
| PS - C4 | Servizi esistenti |

NB. I documenti del PUGSS rimangono invariati rispetto al PGT approvato con DG n. 30 del 18/11/2011.

PIANO DELLE REGOLE

| ELABORATI | |
|--------------------|---|
| v_Relazione | Relazione di variante PGT |
| v_PR - P1 | Norme per il governo del territorio |
| PR - P2 | Norme di tutela e indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio) |
| v_PR - P3 | Ambiti del tessuto edilizio consolidato |
| PR - P4 | Categoria di intervento dei NAF – Nuclei di antica formazione |
| Elaborato ERIR | Pianificazione urbanistica e territoriale in prossimità degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, comune di Tribiano |

Parallelamente alla redazione del suddetto documento, è stata redatta la verifica di assoggettabilità della presente variante al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica; tale Rapporto, al quale si rimanda integralmente, ha il compito di determinare i possibili effetti significativi prodotti sull'ambiente a fronte delle trasformazioni di piano introdotte con la variante allo strumento urbanistico vigente.

1.2. STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

A circa quattro anni dall'approvazione definitiva del PGT vigente, è possibile evidenziare un riscontro in positivo sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche inserite e, di conseguenza, sulle trasformazioni della città pubblica.

In particolare, dei n.3 ambiti previsti nel Documento di Piano, n.2 presentano uno stato "in attuazione" (ambito ATR2 e ATP1) alla data di elaborazione della presente variante.

Si segnalano invece difficoltà di attuazione per quanto riguarda le trasformazioni del Piano delle Regole ovvero per ciò che concerne le trasformazioni "specifiche" del tessuto urbano consolidato (con trasformazioni "specifiche" si intendono gli ambiti individuati in cartografia con apposito simbolo grafico – PA o PCC).

Tali segnalazioni o richieste di variazione sono contenute prevalentemente nelle istanze dei cittadini oltre che un aggiornamento delle strategie sul patrimonio da parte dell'A.C.

In particolare, alla luce delle contingenti contrazioni del mercato immobiliare, è necessario rivedere la previsione attuativa del PA2, che è risultata sovradimensionata nella capacità edificatoria e strettamente correlata all'attuazione dell'intervento S3-P2 del Piano dei servizi non più confacente ai programmi dell'A.C..

Il suddetto ambito S3-P2 viene ridotto nella superficie di intervento, modificando la classificazione e destinazione dell'edificio esistente ex Cascina Molino d'Arese di proprietà comunale (tra via Liberazione e via Monte Grappa) ad una funzione residenziale di tipo libero (RC1a) anziché a "servizi comuni", mantenendo la previsione delle restanti aree a servizi per il culto.

Analogamente anche la Cascina Castellini, posta in adiacenza al nuovo Municipio, e attualmente destinata a servizi, viene riclassificata quale ambito Rc1a.

Tali nuove destinazioni d'uso consentiranno una migliore valorizzazione economica dei suddetti immobili a favore delle casse comunali.

Tenuto conto anche delle richieste della locale Parrocchia, il PA 2 viene stralciato, e l'area mantenuta nella sua classificazione RC1a senza obbligo di pianificazione attuativa e svincolando l'attuatore dagli obblighi dell'atto unilaterale d'obbligo prot. comunale n. 2074 del 20/05/2010.

La previsione, nel PdS, dell'intervento S3-P2, riguardante un'area di proprietà comunale, viene quindi mantenuta in quanto finalizzata al potenziamento ed ampliamento delle attrezzature religiose della locale Parrocchia come da PGT vigente.

Ulteriori richieste e istanze da parte dei cittadini, finalizzate ad una migliore gestione degli interventi edilizi, vengono considerate aggiornando conseguentemente la normativa del piano delle regole.



1.3. OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione Comunale ha dato riscontro positivo alle n.6 istanze presentate durante la pubblicazione dell'avvio di Variante secondo la reale fattibilità delle proposte pervenute, oltre ad aver preso decisione in merito a piccole modifiche alla struttura del PR per una migliore gestione operativa dello strumento; l'obiettivo primario della *Variante n. 2 al PS e al PR* ha rappresentato la volontà di accogliere favorevolmente quelle istanze di semplice gestione e attuazione, realizzabili attraverso modeste modifiche ai documenti del PGT in essere.

Gli obiettivi, riassunti come di seguito, riassumono le volontà dell'Amministrazione e sviluppate nella suddetta variante:

| | |
|---|---|
| 1 | Accoglimento delle richieste ammissibili pervenute durante la fase di avvio del procedimento di variante e agevolazione dell'attuazione dei comparti del tessuto urbano consolidato |
| 2 | Modifiche alla normativa del PR |

L'individuazione di tali obiettivi è stata necessaria principalmente per due motivi:

- Definire specifiche linee di intervento, in grado di determinare le azioni di interesse per il solo Piano delle Regole e Piano dei Servizi in variante;
- Determinare una "lista di elementi da sottoporre a valutazione degli impatti nell'ambito di assoggettabilità alla VAS (documento allegato alla variante al quale si rimanda integralmente).

Da una prima analisi, appare evidente che la presente variante non contiene al suo interno elementi di particolare criticità o stravolgimento dell'assetto di piano.

CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

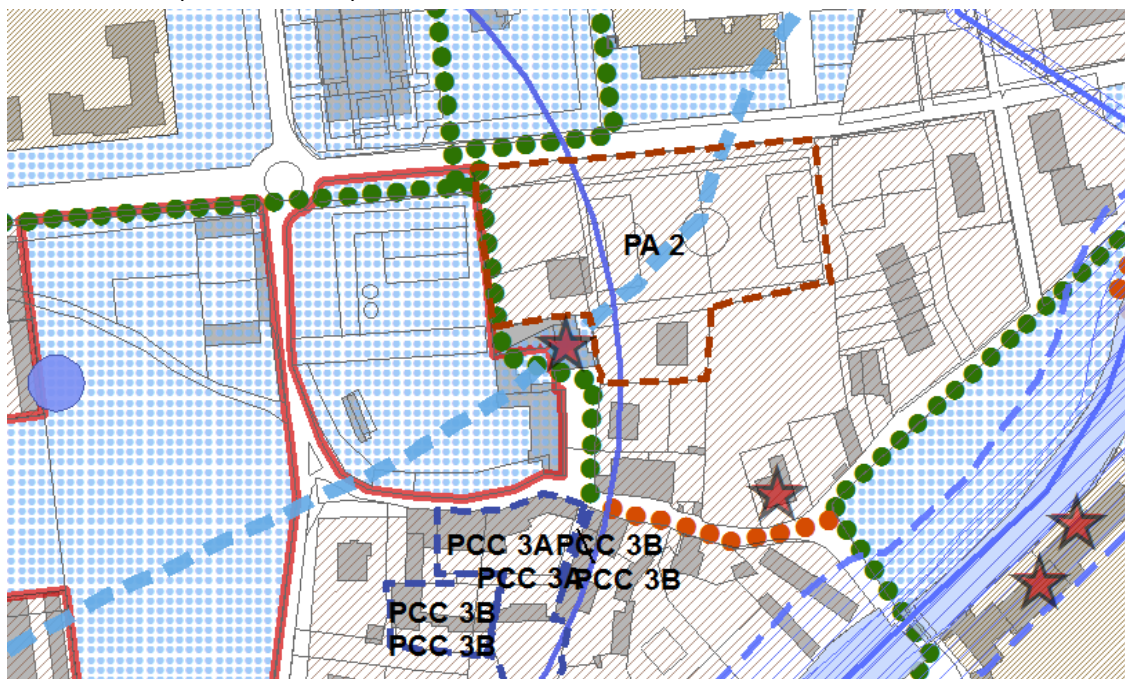
2.1. ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE AMMISSIBILI PERVENUTE DURANTE LA FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE E AGEVOLAZIONE DELL'ATTUAZIONE DEI COMPARTI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

L'Amministrazione Comunale ha dato riscontro alle istanze presentate durante la pubblicazione dell'avvio di Variante secondo la reale fattibilità delle proposte pervenute, oltre ad aver preso decisione in merito a piccole modifiche alla struttura del PR per una migliore gestione operativa dello strumento; l'obiettivo primario della *Variante n. 2/2016* ha rappresentato la volontà di accogliere favorevolmente quelle istanze di semplice gestione e attuazione, attuabili attraverso modeste modifiche ai documenti del PGT in essere, ed in particolare alle modalità di attuazione del Piano delle Regole PR.

| | | |
|-----------|---|--|
| M1 | → | Stralcio PA2 |
| M2 | → | Modifica della destinazione urbanistica di un'area da S a RC1a |
| M3 | → | Modifica della destinazione urbanistica di un'area da S a RC1a |

M1) Stralcio del Piano attuativo - PA2 individuato con apposito simbolo grafico in cartografia di piano "PR-P2 / Ambiti del tessuto urbano consolidato" interessante una porzione del tessuto urbano consolidato in via della Liberazione, per una superficie totale pari a circa 7.500 mq.

PGT VIGENTE (variante 2013)



Estratto tavola "v1_PR-P3 Tessuto urbano consolidato" dell'area oggetto di variante

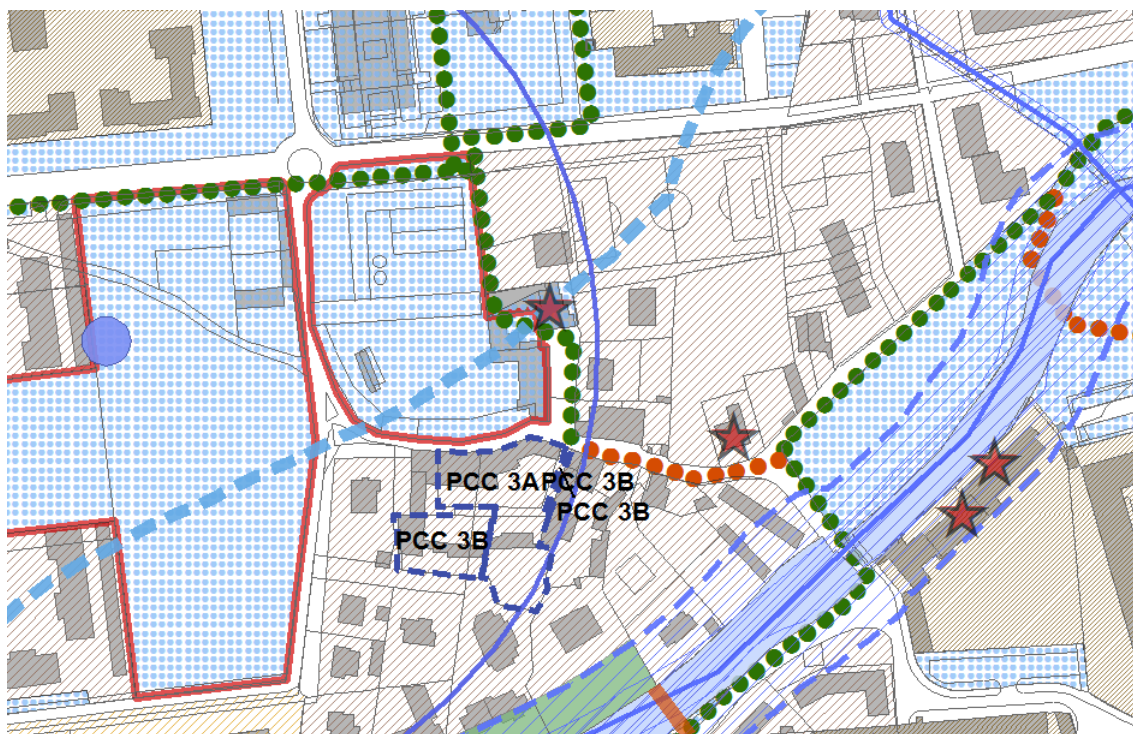
Variante 2 PGT

COMUNE di TRIBIANO
PROVINCIA di MILANO



Nel PGT vigente l'area oggetto di variante è inserita in area "RC1a – Ambito residenziale prevalente consolidato intensivo, la proposta consiste nello stralcio del PA2.

PGT VARIANTE 2016



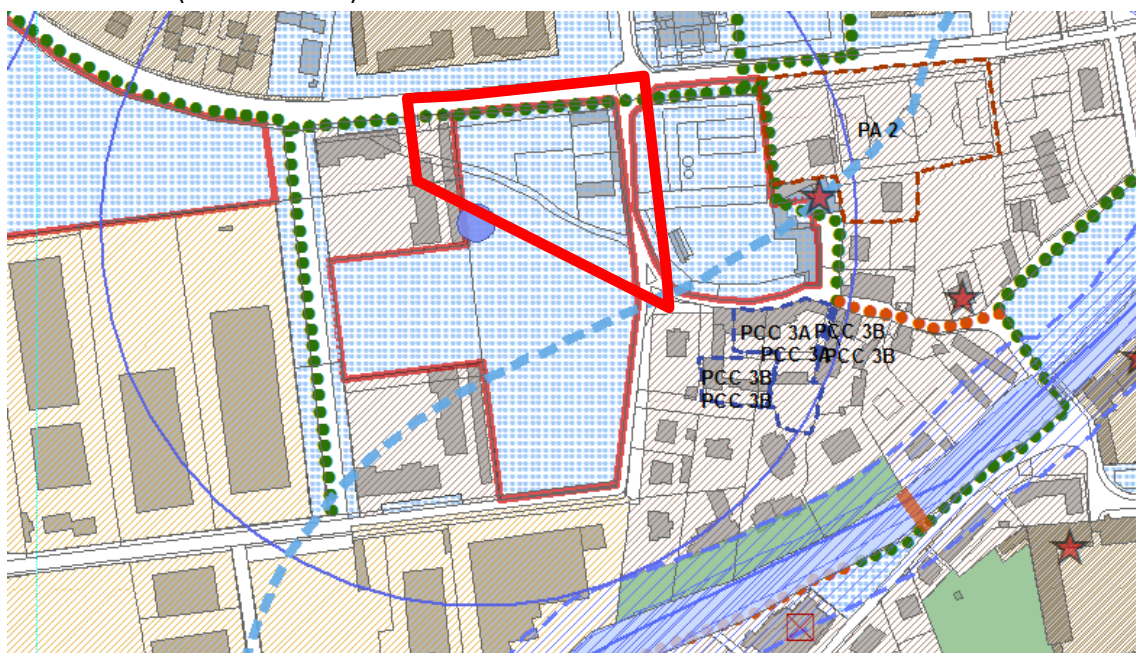
Estratto tavola "v_PR-P3 Tessuto urbano consolidato" dell'area oggetto di variante

L'area stralciata rimarrà "RC1a – Ambito residenziale prevalente consolidato intensivo" come indicato nella cartografia di piano vigente.

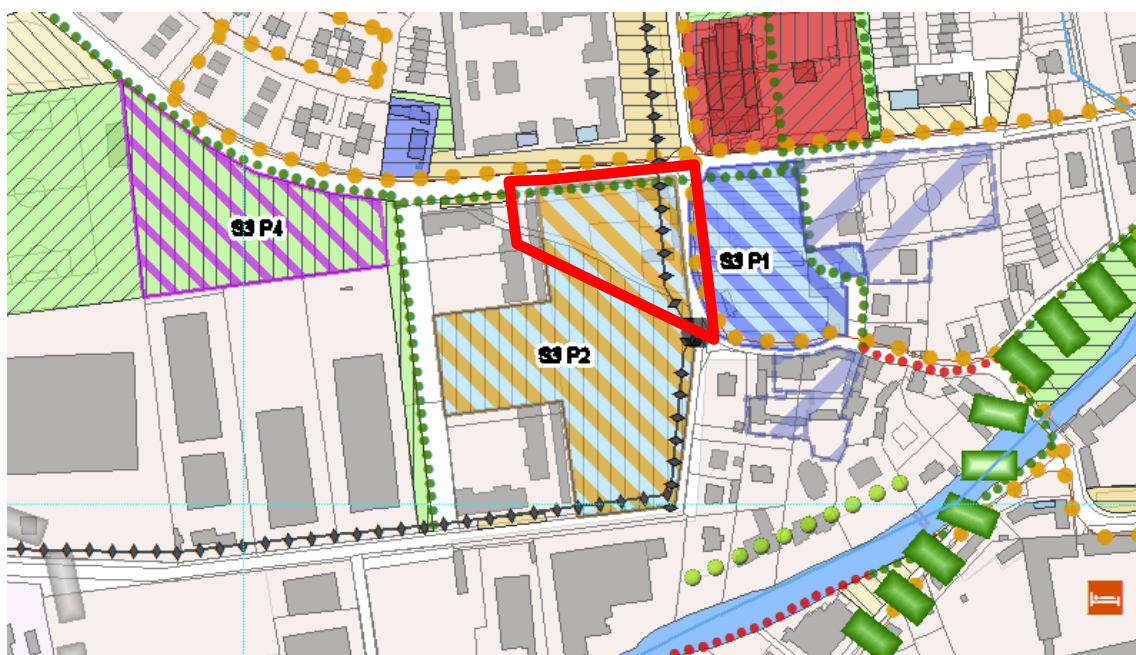
-X-X-X-X-X-X-X-

M2) Il secondo intervento consiste nella modifica della destinazione urbanistica di un'area attualmente identificata come "S – Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico" a "RC1a – Ambito residenziale prevalentemente consolidato intensivo".

PGT VIGENTE (variante 2013)



Estratto tavola "v1_PR-P3 Tessuto urbano consolidato" dell'area oggetto di variante



Estratto tavola "v1_PS-P2 Servizi esistenti e di progetto" dell'area oggetto di variante

Nella proposta di variante 2016 l'area viene stralciata dal piano dei servizi "S" e inserita negli

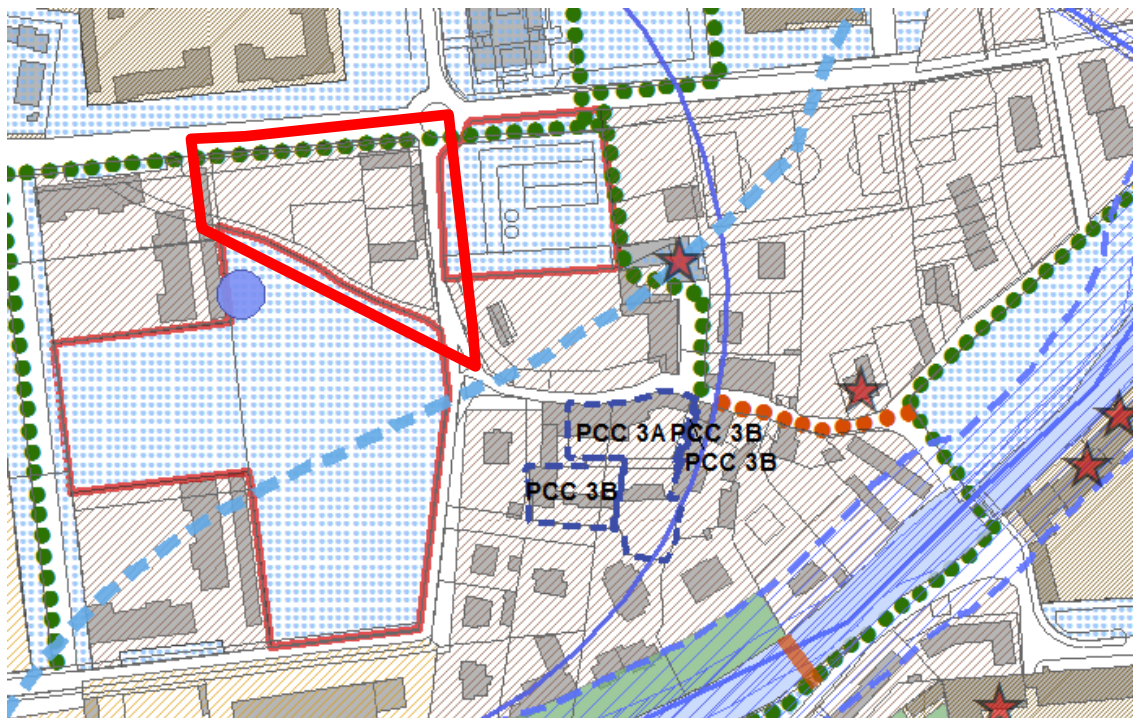
Variante 2 PGT

COMUNE di TRIBIANO
PROVINCIA di MILANO

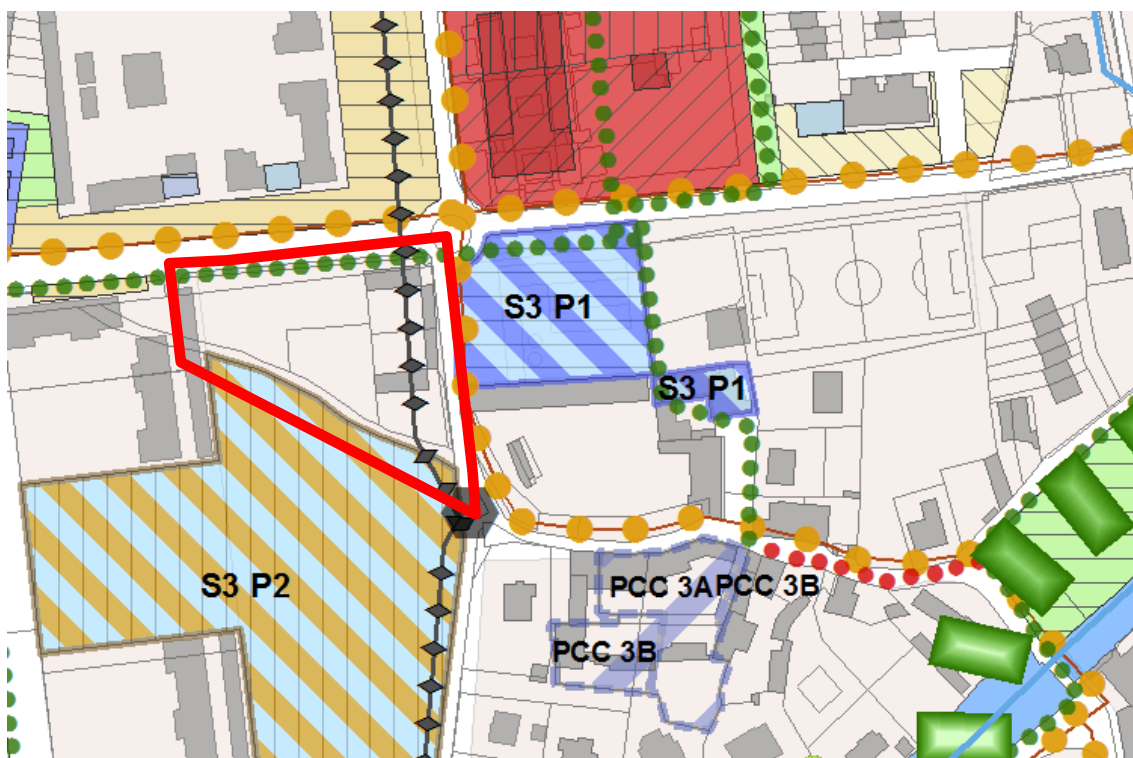


ambiti residenziali prevalenti del TUC.

PGT VARIANTE 2016



Estratto tavola "v_PR-P3 Tessuto urbano consolidato" dell'area oggetto di variante



Estratto tavola "v_PS-P2 Servizi esistenti e di progetto" dell'area oggetto di variante

La proposta ivi presentata non prevede l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione e nemmeno nuovo consumo di suolo in quanto l'area si trova all'interno del TUC – Tessuto urbano consolidato sia nel PGT vigente (variante 2013) sia nel PGT del 2012.

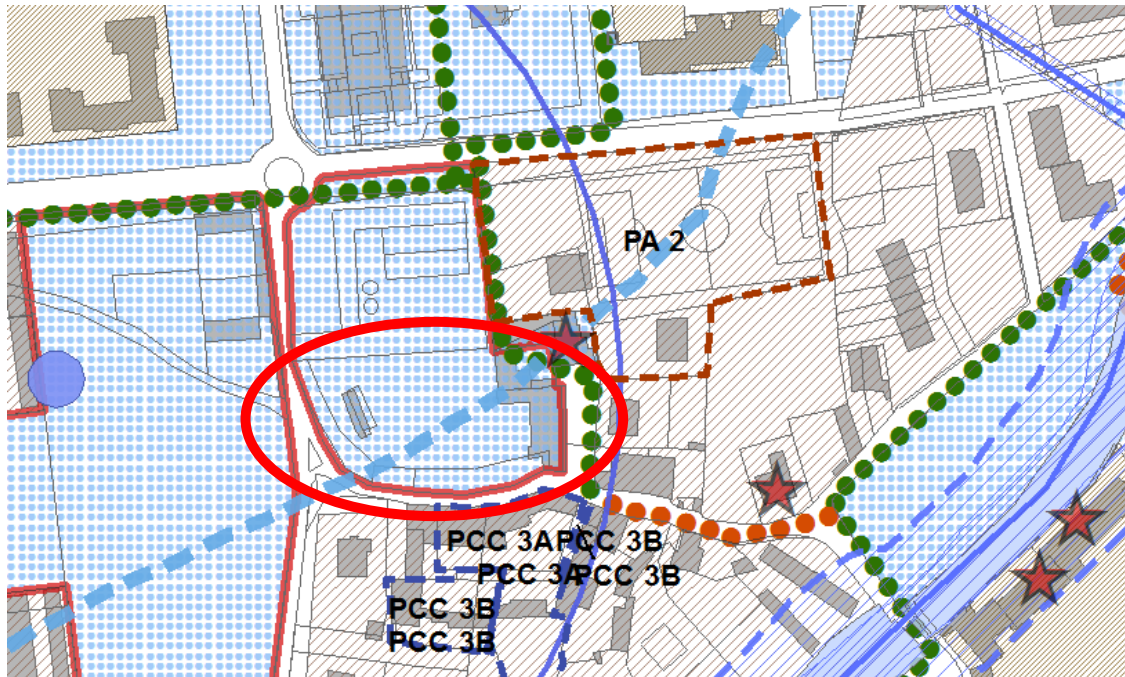
-X-X-X-X-X-X-X-



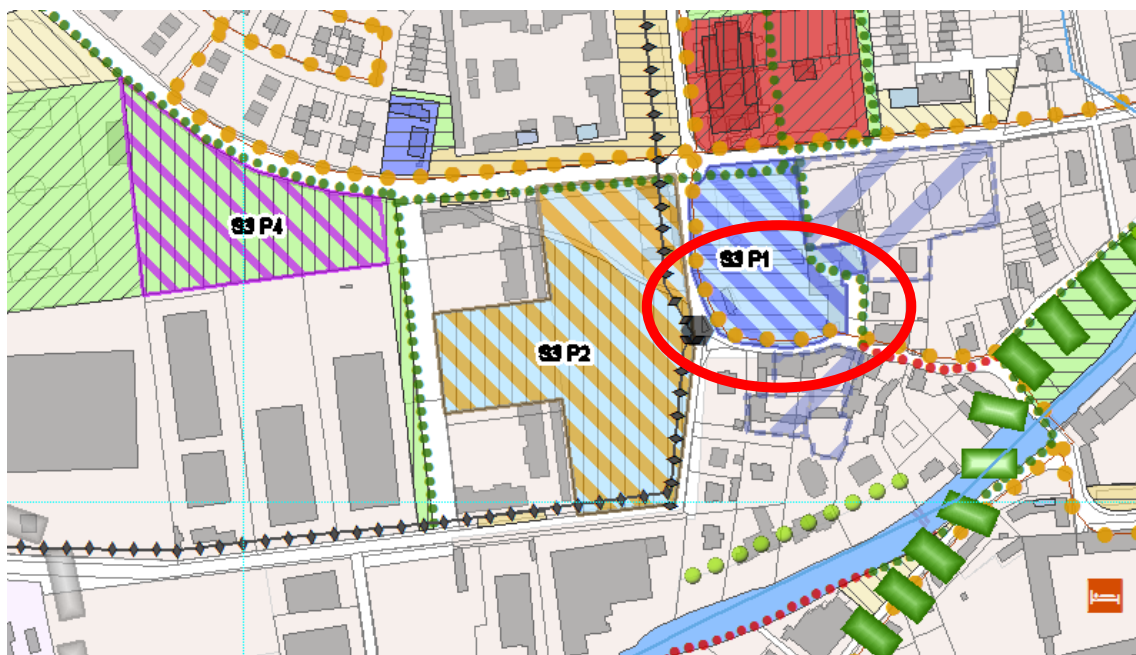
M3) Il terzo intervento consiste nella modifica della destinazione urbanistica di un'area denominata "Cascina Castellini", posta in adiacenza al nuovo Municipio, e attualmente destinata a servizi, riclassificata quale ambito Rc1a.

La nuova destinazione d'uso consentirà una migliore valorizzazione economica dei suddetti immobili a favore delle casse comunali.

PGT VIGENTE (variante 2013)



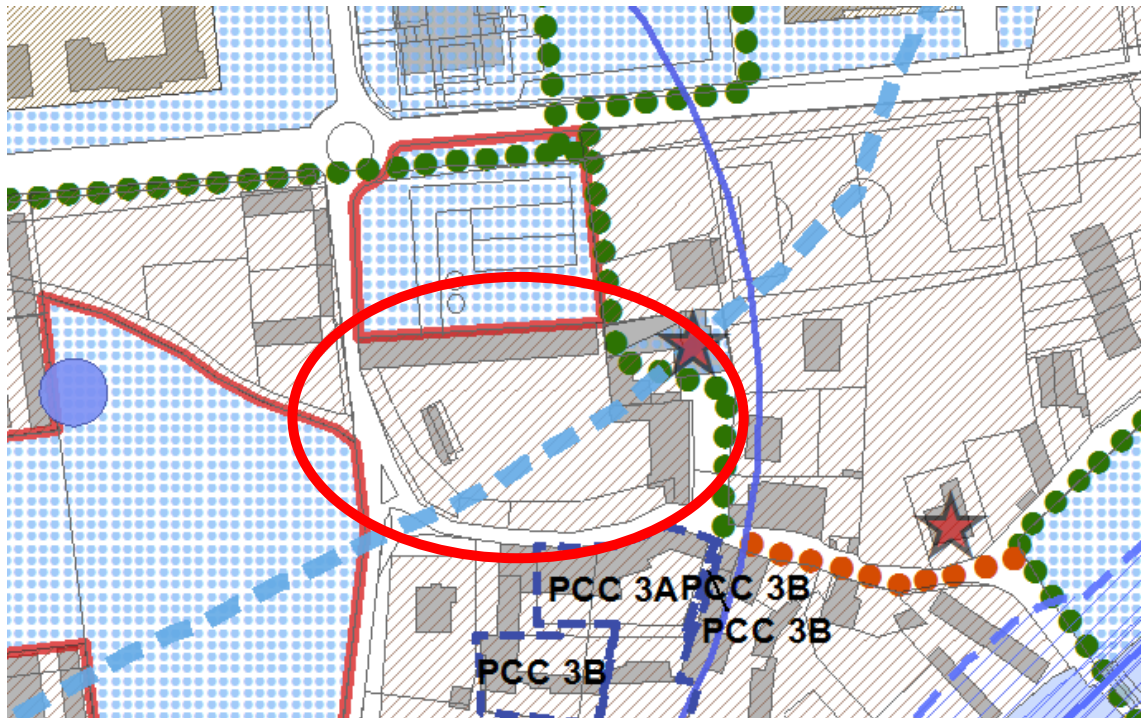
Estratto tavola "v1_PR-P3 Tessuto urbano consolidato" dell'area oggetto di variante



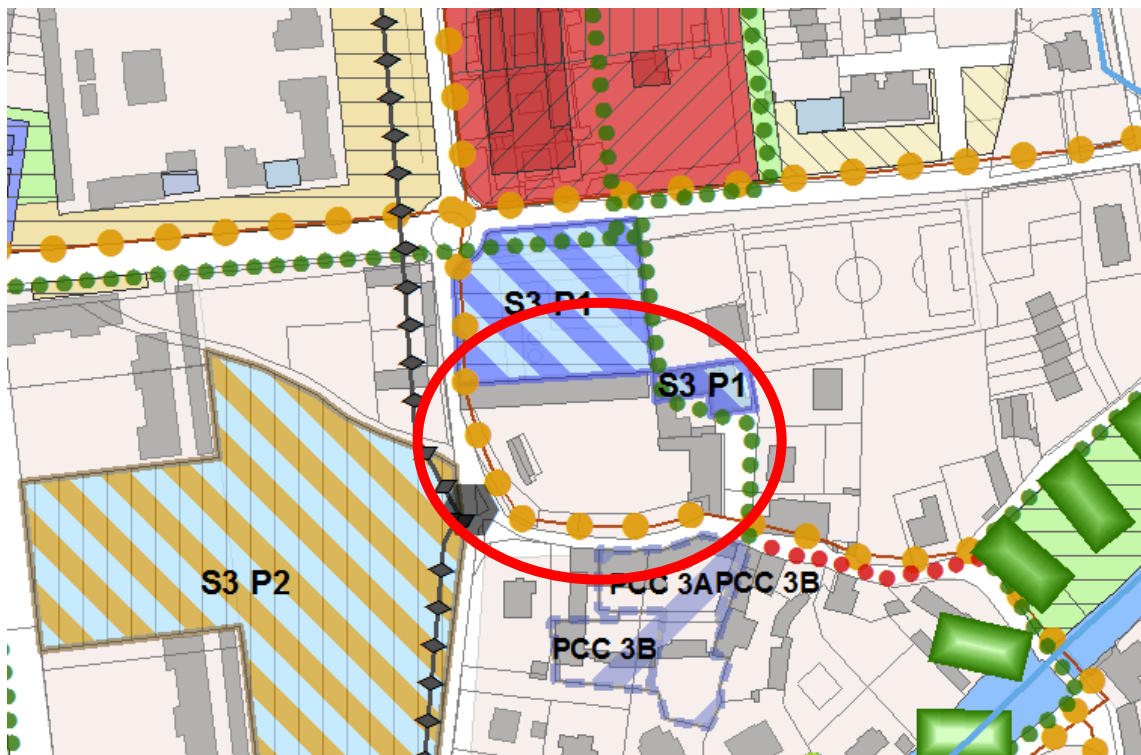
Estratto tavola "v1_PS-P2 Servizi esistenti e di progetto" dell'area oggetto di variante

Nella proposta di variante 2016 l'area viene stralciata dal piano dei servizi "S" e inserita negli ambiti residenziali prevalenti del TUC.

PGT VARIANTE 2016



Estratto tavola "v_PR-P3 Tessuto urbano consolidato" dell'area oggetto di variante



Estratto tavola "v_PS-P2 Servizi esistenti e di progetto" dell'area oggetto di variante



La proposta ivi presentata non prevede l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione e nemmeno nuovo consumo di suolo in quanto l'area si trova all'interno del TUC – Tessuto urbano consolidato sia nel PGT vigente (variante 2013) sia nel PGT del 2012.

2.2. MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PR

A seguito di un confronto con l'UTC e sulla scorta delle istanze da parte dei cittadini si provvede alla modifica, in aggiornamento alla normativa vigente, delle NGT del Piano delle Regole, ovvero:

| | | |
|-----------|---|---|
| M4 | → | art. 44.4 – viene stralciato il PA2 (vedi modifica m1) |
| M5 | → | art. 44.6 - Lotti liberi a edificazione predeterminata: l'intervento previsto viene integrato con maggiore volumetria sino a massimi mc, 4.100 |
| M6 | → | art. 47.2 - vengono ammesse in ambito produttivo polifunzionale maggiori altezze per i volumi tecnici (serbatoi, colonne di distillazione, ecc.), fino a massimi ml. 18,00 fuori terra; |
| M7 | → | art. 57.1 - Per incentivare l'attuazione dell'ambito ATR2 vengono ammesse destinazioni d'uso commercial anche prevalenti, nei limiti degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita. |

Come già detto, i contenuti della variante non modificano le strategie sovra locali soffermandosi invece ad azioni a carattere locale.

| | | |
|-----------|---|--|
| M4 | → | art. 44.4 – viene stralciato il PA2 (vedi modifica m1) |
|-----------|---|--|

| VARIANTE 1 PGT 2013 | VARIANTE 2 PGT 2016 | | | | | | | | |
|--|---|------------------|--------|--|--|----------|------------------|--------|---|
| PR-P1 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO | vPR-P1 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO | | | | | | | | |
| <p><u>44.4 Interventi speciali</u></p> <p>[...]</p> <p><u>PA 2</u> In cartografia di piano è individuato con apposito simbolo grafico (PA 2), interessante una porzione del tessuto consolidato in via della Liberazione, per una superficie totale pari a circa 7.500 mq, salvo più esatta misurazione in sede di piano attuativo. La finalità del PA è la riqualificazione di un tessuto edilizio mediante trasformazione urbanistica in un contesto residenziale, con indirizzo di destinazione d'uso di tipo residenziale prevalente con Indice territoriale non superiore a 2,5 mc/mq, e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono ammesse tutte le destinazioni previste per le zone "RC1a", in particolare residenziali, direzionali e commerciali, con possibilità di insediamento di medie strutture di vendita (MS) fino a 250 mq. di superficie di vendita, alimentare e non alimentare. La dotazione minima generale dei servizi pubblici è la seguente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Comparto</th> <th>Dotazione minima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PA n.2</td> <td>Determinata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse \geq 10% SLP per destinazioni secondarie e \geq 100% SLP per destinazioni terziarie (o predeterminata dalla scheda operativa)</td> </tr> </tbody> </table> | Comparto | Dotazione minima | PA n.2 | Determinata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse \geq 10% SLP per destinazioni secondarie e \geq 100% SLP per destinazioni terziarie (o predeterminata dalla scheda operativa) | <p><u>44.4 Interventi speciali</u></p> <p>[...]</p> <p><u>PA 2</u> In cartografia di piano è individuato con apposito simbolo grafico (PA 2), interessante una porzione del tessuto consolidato in via della Liberazione, per una superficie totale pari a circa 7.500 mq, salvo più esatta misurazione in sede di piano attuativo. La finalità del PA è la riqualificazione di un tessuto edilizio mediante trasformazione urbanistica in un contesto residenziale, con indirizzo di destinazione d'uso di tipo residenziale prevalente con Indice territoriale non superiore a 2,5 mc/mq, e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono ammesse tutte le destinazioni previste per le zone "RC1a", in particolare residenziali, direzionali e commerciali, con possibilità di insediamento di medie strutture di vendita (MS) fino a 250 mq. di superficie di vendita, alimentare e non alimentare. La dotazione minima generale dei servizi pubblici è la seguente:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Comparto</th> <th>Dotazione minima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PA n.2</td> <td>Determinata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse \geq 10% SLP per destinazioni secondarie e \geq 100% SLP per destinazioni terziarie (o predeterminata dalla scheda operativa)</td> </tr> </tbody> </table> | Comparto | Dotazione minima | PA n.2 | Determinata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse \geq 10% SLP per destinazioni secondarie e \geq 100% SLP per destinazioni terziarie (o predeterminata dalla scheda operativa) |
| Comparto | Dotazione minima | | | | | | | | |
| PA n.2 | Determinata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse \geq 10% SLP per destinazioni secondarie e \geq 100% SLP per destinazioni terziarie (o predeterminata dalla scheda operativa) | | | | | | | | |
| Comparto | Dotazione minima | | | | | | | | |
| PA n.2 | Determinata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse \geq 10% SLP per destinazioni secondarie e \geq 100% SLP per destinazioni terziarie (o predeterminata dalla scheda operativa) | | | | | | | | |



E' ammessa la monetizzazione parziale fermo restando una dotazione minima di parcheggi per destinazioni residenziali nella misura di 6 mq./ab. insediabili e del 50% della SLP per destinazioni direzionali e commerciali. La dotazione di servizi pubblici dovrà prioritariamente riguardare il sistema dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

Le modalità attuative e di dettaglio costruttivo nonché la cessione gratuita di servizi e viabilità pubblica del comparto, saranno dettagliati nel progetto di P.A. e sua convenzione.

In assenza di piano attuativo sono confermate le destinazioni d'uso esistenti e sono consentiti interventi diretti di manutenzione e ristrutturazione edilizia della volumetria esistente.

Si richiamano gli impegni presi con Atto Unilaterale D'Obbligo prot. comunale n. 2074 del 20/05/2010.

[...]

Tabella riassuntiva:

| Piani attuativi | St | Volumetria massima | abitanti | obiettivi |
|-----------------|-------|--------------------|----------|--|
| PA2 | 7.500 | 18.750 | 125 | inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto e sostituzione del tessuto esistente |

~~E' ammessa la monetizzazione parziale fermo restando una dotazione minima di parcheggi per destinazioni residenziali nella misura di 6 mq./ab. insediabili e del 50% della SLP per destinazioni direzionali e commerciali. La dotazione di servizi pubblici dovrà prioritariamente riguardare il sistema dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico.~~

~~Le modalità attuative e di dettaglio costruttivo nonché la cessione gratuita di servizi e viabilità pubblica del comparto, saranno dettagliati nel progetto di P.A. e sua convenzione.~~

~~In assenza di piano attuativo sono confermate le destinazioni d'uso esistenti e sono consentiti interventi diretti di manutenzione e ristrutturazione edilizia della volumetria esistente.~~

~~*Si richiamano gli impegni presi con Atto Unilaterale D'Obbligo prot. comunale n. 2074 del 20/05/2010.*~~

[...]

Tabella riassuntiva:

| Piani attuativi | St | Volumetria massima | abitanti | obiettivi |
|-----------------|------------------|--------------------|----------------|---|
| PA2 | 7.500 | 18.750 | 125 | inserimento coerente del progetto con i caratteri tipologici del contesto e sostituzione del tessuto esistente |

| | | |
|-----------|---|--|
| M5 | → | art. 44.6 - Lotti liberi a edificazione predeterminata: l'intervento previsto viene integrato con maggiore volumetria sino a massimi mc, 4.100 |
|-----------|---|--|

| VARIANTE 1 PGT 2013 | VARIANTE 2 PGT 2016 |
|--|--|
| PR-P1 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO | vPR-P1 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO |
| <p><u>44.6 Lotti liberi a edificazione predeterminata</u></p> <p>Con apposito simbolo grafico nella cartografia di piano è individuato un lotto libero a volumetria predeterminata pari a mc 2.100. Ulteriore capacità edificatoria può essere ammessa a fronte di accordi e convenzioni con l'AC per trasferimento di diritti edificatori provenienti da altri comparti del TUC.</p> | <p><u>44.6 Lotti liberi a edificazione predeterminata</u></p> <p>Con apposito simbolo grafico nella cartografia di piano è individuato un lotto libero a volumetria predeterminata pari a mc. 4.100. mc 2.100.</p> <p>Ulteriore capacità edificatoria può essere ammessa a fronte di accordi e convenzioni con l'AC per trasferimento di diritti edificatori provenienti da altri comparti del TUC.</p> |

-X-X-X-X-X-X-X-

| | | |
|-----------|---|---|
| M6 | → | art. 47.2 - vengono ammesse in ambito produttivo polifunzionale maggiori altezze per i volumi tecnici (serbatoi, colonne di distillazione, ecc.), fino a massimi ml. 18,00 fuori terra; |
|-----------|---|---|

| VARIANTE 1 PGT 2013 | VARIANTE 2 PGT 2016 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------------------------|------------------------|----|-----|--|---|----|---|------------------|-----|------------------------|--|----|---------------------------------|---|----|-----|--|---|----|---|------------------|-----|------------------------|
| PR-P1 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO | vPR-P1 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><u>47.2 Indici e parametri edilizi</u></p> <table border="1"> <tr> <td>RC</td> <td>Rapporto di copertura fondiario</td> <td>%</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Spd</td> <td>Superficie permeabile drenante (fondiaria)</td> <td>%</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>H</td> <td>Altezza massima*</td> <td>ml.</td> <td>12,00 (esistente se >)</td> </tr> </table> | RC | Rapporto di copertura fondiario | % | 60 | Spd | Superficie permeabile drenante (fondiaria) | % | 15 | H | Altezza massima* | ml. | 12,00 (esistente se >) | <p><u>47.2 Indici e parametri edilizi</u></p> <table border="1"> <tr> <td>RC</td> <td>Rapporto di copertura fondiario</td> <td>%</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Spd</td> <td>Superficie permeabile drenante (fondiaria)</td> <td>%</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>H</td> <td>Altezza massima*</td> <td>ml.</td> <td>12,00 (esistente se >)</td> </tr> </table> <p>*I volumi tecnici necessari per le attività (serbatoi, colonne di distillazione, ecc.), non sono computabili quali SLP o RC fondiario, e</p> | RC | Rapporto di copertura fondiario | % | 60 | Spd | Superficie permeabile drenante (fondiaria) | % | 15 | H | Altezza massima* | ml. | 12,00 (esistente se >) |
| RC | Rapporto di copertura fondiario | % | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Spd | Superficie permeabile drenante (fondiaria) | % | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H | Altezza massima* | ml. | 12,00 (esistente se >) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| RC | Rapporto di copertura fondiario | % | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Spd | Superficie permeabile drenante (fondiaria) | % | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H | Altezza massima* | ml. | 12,00 (esistente se >) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | |
|--|---|
| | sono ammessi con altezze fino a 18 ml. fuori terra. |
|--|---|

-X-X-X-X-X-X-X-

| | | |
|-----------|---|---|
| M7 | → | art. 57.1 - Per incentivare l'attuazione dell'ambito ATR2 vengono ammesse destinazioni d'uso commercial anche prevalenti, nei limiti degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita. |
|-----------|---|---|

| VARIANTE 1 PGT 2013 | VARIANTE 2 PGT 2016 |
|--|--|
| PR-P1 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO | vPR-P1 NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO |
| <p><u>57.1 Modalità di intervento ATR</u></p> <p>Gli ambiti di trasformazione controllata residenziale "ATR" sono assoggettati a piano attuativo di comparto ovvero a piano attuativo per stralci funzionali secondo le indicazioni della relativa Scheda attuativa di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano.</p> <p>In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.</p> <p>In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al 60% della volumetria edificabile complessiva.</p> | <p><u>57.1 Modalità di intervento ATR</u></p> <p>Gli ambiti di trasformazione controllata residenziale "ATR" sono assoggettati a piano attuativo di comparto ovvero a piano attuativo per stralci funzionali secondo le indicazioni della relativa Scheda attuativa di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano.</p> <p>In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.</p> <p>In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al 60% della volumetria edificabile complessiva, salvo che per l'ATR2 ove sono consentite le seguenti destinazioni, anche in via prevalente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150. - Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500. |

-X-X-X-X-X-X-X-

CONCLUSIONI

I contenuti della presente variante hanno effetto conformativo sul regime giuridico dei suoli nelle rispettive articolazioni del PGT come variato (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) come da cartografia e normativa di attuazione modificata a cui si rimanda integralmente.

Si ritiene importante evidenziare che in merito all'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio locale, si richiama lo studio elaborato quale parte integrante del PGT approvato con DGC n. n. 30 del 18/11/2011.

La presente variante, in conformità alla L.R. 31/2014, non comporta ulteriore consumo di suolo.