



studio associato di architettura e urbanistica
v. roberto tremelloni 5 20128 milano italy

t 0039 0 2 2571035 f 0039 0 2 2571188
studio@studioaeu.com CF e PIVA 09436090964

dott.arch. francesco corna ordine architetti ppc milano 17329
dott.arch. maurizio provenzale ordine architetti ppc milano 16025

COMUNE DI BAREGGIO

PIANO ATTUATIVO PA r5
IN VARIANTE A PA p2 E PA r5

RELAZIONE GENERALE

Sommario

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE (V. TAV. 03.01)	3
1.1 Consistenza delle aree	5
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO (V. TAV. 03.03)	6
3. URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI (V. TAV. 03.06)	7
4. DA PA p2 A PA r5. IL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE ALLE DESTINAZIONI D'USO	8
4.1 Premessa	8
4.2 Indici urbanistico – ecologici a confronto	10
4.3 Oneri a confronto	11
4.4 Valorizzazione delle aree	11
4.5 PA r5 (v. Tav. 03.07a)	13
4.6 Le varianti al vigente PGT	13
5. I CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO (V. TAV. 03.07a)	13
5.1 L'area di intervento	14
5.2 Le volumetrie e le tipologie edilizie (v. Tav. 03.16)	15
5.3 Cessioni e dotazioni di servizi (v. Tav. 03.07a)	16
5.4 Standard “qualitativi”	18
5.5 Urbanizzazioni (v. Tavv. 03.11, 03.11a, 03.11b, 03.12)	18
6. DATI QUANTITATIVI DEL PIANO ATTUATIVO	20
6.1 Dati dimensionali	20
6.2 Dati di progetto	20
7. DATI ECONOMICI DEL PIANO ATTUATIVO	21

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE (V. TAV. 03.01)

L'area di intervento è situata all'interno del nucleo insediativo residenziale del Comune, sulla frangia liminare orientale del centro storico.

È identificata al NCEU nel Comune di Bareggio al **Foglio 12, Mappale 429**.

Il territorio urbano circostante è caratterizzato dalla larga prevalenza di insediamenti residenziali, fatta eccezione per alcune occorrenze di insediamenti produttivi per lo più in disuso.

Le rimanenti porzioni a destinazione produttiva, ad eccezione degli insediamenti della zona settentrionale del territorio comunale, si riscontrano in due agglomerati situati verso il canale scolmatore, ad ampia distanza dal centro.

L'area di intervento risulta delimitata dalle vie XXV Aprile (NORD), Trieste (EST), Diaz (SUD) e da una fascia di proprietà private a destinazione residenziale prospicienti la via Borsieri (OVEST).

Essa fa parte quindi di una residua 'sacca' di ex destinazioni produttive dismesse che comprende i due lotti ex SAPLA ed il lotto della ex cartiera, tutte aree reputate meritevoli dalla pianificazione comunale di una riqualificazione strategica concertata con gli operatori privati.

L'area presenta una delimitazione perimetrale in muratura con due accessi sui fronti nord e sud, ed è circondata sui tre lati nord, est e sud da percorsi pedonali (privi di marciapiede sui fronti nord e sud).

Ad est il marciapiede è affiancato da un nastro di parcheggi a raso paralleli al flusso veicolare, che risultano essere insufficienti a sopportare il carico della zona durante i periodi di maggiore afflusso.

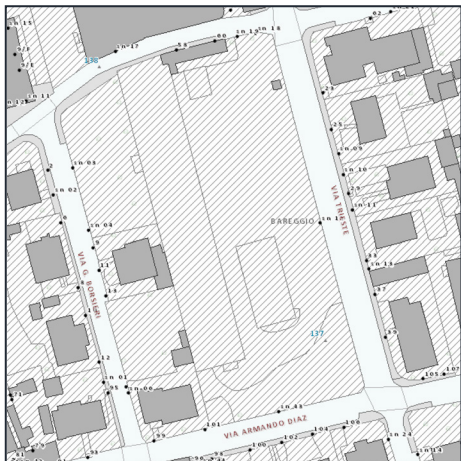
Pur non essendo prettamente all'interno del nucleo di antica formazione, infatti, la zona assorbe parte dei flussi viari che si concentrano intorno alla piazza Cavour durante le funzioni religiose ed il mercato, parte dei flussi che convergono al parcheggio all'incrocio delle vie Diaz e IV Novembre diretti in centro o al vicino Cineteatro, ed infine i flussi generati dalla Bocciofila Bareggese di via XXV Aprile.

Da un punto di vista morfotipologico, gli isolati contermini tendono ad essere quasi esclusivamente -salvo le eccezioni già menzionate- a destinazione residenziale, con una certa equivalenza di fabbricati uni-bifamiliari e di piccoli condominî, dei quali diversi conservano la distribuzione *a ringhiera* tipica dell'edilizia popolare lombarda. Il linguaggio compositivo, soprattutto degli edifici dell'ultimo cinquantennio, risulta piuttosto eclettico e variegato pur con una coerenza che tende a sfrangiarsi allontanandosi dal centro storico del Comune. Restano predominanti le coperture a falde con manto in coppi e le finiture tipiche dell'architettura lombarda: laterizio; intonaco prevalentemente nei toni dell'ocra, giallo e terra; zoccolature e cornici in materiali litici con una maggiore occorrenza di ceppo, serizzo o beola, o in agglomerato cementizio.

Nelle immediate prossimità non vi sono quindi occorrenze di tipologie residenziali a torre, a stecca o di fabbricati oltre i tre-quattro piani fuori terra.

La collocazione dell'area in una zona, come visto, sostanzialmente centrale determina un buon innervamento di tutti i servizi funzionali alla residenza, ad eccezione, come accennato e come approfondito in seguito, degli spazi di sosta veicolare.

Restano invece più critiche le dotazioni di servizi funzionali alle attività produttive, quali i percorsi carrabili di approvvigionamento, le mitigazioni ambientali, le eventuali dotazioni di linee elettriche in alta tensione e similari. All'interno del lotto di intervento si riscontrano, oltre al fabbricato maggiore lungo il fronte ovest, un piccolo fabbricato adibito a residenza del custode ed una tettoia in posizione baricentrica, aperta sui quattro lati. Il fabbricato principale è a sua volta una ampia tettoia di 12 metri di manica con uno sviluppo di circa 100 metri lineari con un'altezza al colmo di circa otto metri (v. Tav. 03.1a/05/10). Curiosamente quindi il fabbricato



produttivo presenta delle caratteristiche volumetriche assimilabili a quelle di un tradizionale edificio residenziale. Esso è interamente collocato al confine ovest, sul fronte in comune con la proprietà dei confinanti prospettando sulle medesime con un imponente fronte cieco. Le attività produttive dismesse, prevalentemente di magazzinaggio, non danno adito a supporre alte criticità sotto l'aspetto dell'inquinamento dei suoli, tuttavia tale aspetto è demandato alle specifiche indagini condotte dai professionisti incaricati con l'eventuale coinvolgimento degli Enti Pubblici preposti.

Infine, da un punto di vista della morfologia del lotto di intervento, è opportuno evidenziare che si riscontrano alcune difformità fra le cartografie di riferimento. In particolare i perimetri dei piani (dei quali saranno chiariti in seguito i dettagli) seguono probabilmente i profili riscontrati dalla cartografia aerofotogrammetrica.

È chiaro che la cartografia di piano non può raggiungere un dettaglio tale da identificare le aree con inequivocabile esattezza. Sarà quindi necessario riferirsi alla più dettagliata cartografia



catastale, che ha dei punti di difformità rispetto al confine ovest dell'area. Si ritiene opportuno dunque anche un rilievo strumentale per maggiore definizione delle superfici e dei confini (v. Tav. 03.04).

In particolare si constata la presenza nell'area di proprietà di una piccola porzione esterna all'attuale perimetro del PA, azzonata come tessuto consolidato estensivo. Il fronte ovest è infatti perimetrato presumibilmente sul rilevato dall'aerofotogrammetria, che segue le linee di gronda dei fabbricati ed i relativi aggetti. I confini catastali sono invece rettilinei lungo il suddetto fronte ovest.

Tale contorno rettilineo è invece riscontrabile in tutte le versioni più aggiornate della cartografia regionale, sia nella CTR aggiornata dai DB topografici che nei DbT stessi (vedere a riguardo le immagini allegate).

Si evidenzia che già il previgente PRG non presentava questa peculiarità. È a questo punto lecito supporre che si tratti di un errore materiale la cui composizione, essendo il proponendo Piano una variante allo strumento urbanistico, si rimanda alle successive proposte di perimetrazione dell'area, in particolare nel paragrafo 5.1 della presente Relazione e negli elaborati grafici allegati.

Non essendo tale grandezza rilevabile nello stato dei luoghi, derivando unicamente da una imprecisione di tracciamento su una cartografia a grande scala, la sua esatta quantificazione geometrica non è definibile se non per differenza da superfici note, come più avanti dimostrato.

1.1 *Consistenza delle aree*

I dati dimensionali delle superfici prese in esame per il presente Piano Attuativo sono desunti dal Sistema Informativo Territoriale. Non essendo tutte le aree quantificate esplicitamente nella documentazione ufficiale del Piano di Governo del Territorio, i relativi dati sono stati verificati direttamente (qualora possibile) o indirettamente attraverso l'esame del Piano, con le modalità sotto esposte.

PA r5

La consistenza del PA r5 secondo il SIT corrisponde a **3265,47 mq** e trova riscontro nella tabella “nuovi abitanti all'interno dei tessuti consolidati” riportata con approssimazione dei decimali alla pagina 20 della relazione DP 1 del Documento di Piano del PGT.

PA p2

Nella documentazione ufficiale di piano non è possibile invece ritrovare la superficie territoriale del PA p2, ma solamente la prevista dotazione di servizi della somma dei PA p1 e PA p2, pari a 1330 mq (**punto 17 del Par. 4.5 del PS2 e pag. 22 del DP 2**).

La superficie riportata dal SIT di **2956,22 mq** è coerente con tale valore. Infatti, come dimostrato in seguito, il valore di 1330 mq è pari al 20% (superficie da destinare a servizi per i PA industriali – **pag. 48 PS2**) della somma di PA p1 e PA p2 come riportati nel SIT ($3697,20 \text{ mq} + 2956,22 \text{ mq} = 6653,42 \text{ mq}$).

AP

Per l'area AP il SIT riporta una superficie di **mq 1184,08**. Tale dato quantitativo non trova pronto riscontro nella documentazione di piano, ma può essere confermato quantomeno con una ragionevole approssimazione dalla tabella 6 “Consistenza delle aree per la sosta veicolare” riportata nel PS2 al Par.3.6 “Il sistema della sosta”. In tale tabella infatti sono meramente elencate in ordine quantitativo tutte le aree destinate da PGT alla sosta veicolare. Il fatto che fra le aree se ne ritrovi una con la medesima superficie di 1184 mq lascia supporre che il dato quantitativo del SIT sia corretto ed in assenza di una ulteriore definizione si ritiene di assumere tale dato come dato di riferimento per lo strumento urbanistico.

Ricapitolando, le superfici hanno una consistenza, secondo il Sistema Informativo Territoriale, di 2956,22 mq per il PA p2 che occupa la porzione nord del lotto, 3265,47 mq per il PA r5 e 1184,08 mq per l'area AP nella porzione sud (v. Tav. 03.03).

Ne discende una superficie complessiva di mq 7405,77.

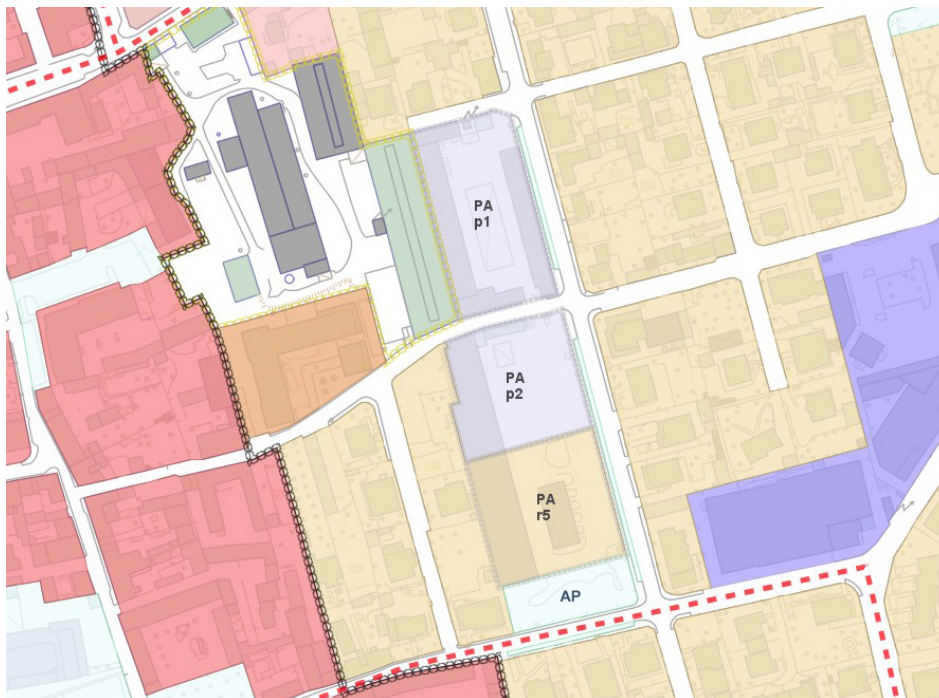
Il rilievo strumentale, che come già detto viene assunto come riferimento per i dati quantitativi di piano, restituisce una superficie interna alla recinzione pari a 7436,56 mq.

È lecito supporre che tale differenza sia da ascrivere all'imprecisa perimetrazione del PA p2 sul fronte Ovest, alla quale si è accennato sopra, la cui consistenza è pertanto ragionevole stimare in circa 31 mq.

La superficie di proprietà all'interno della recinzione è pertanto 7436,56 mq.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO (V. TAV. 03.03)

Per tutti gli insediamenti che costituiscono il nucleo formato dalla ex cartiera e dalla ex SAPLA, come si vedrà in seguito, la pianificazione comunale prevede un qualche tipo di riqualificazione concertata con l'operatore privato. L'area di intervento, in particolare, è interessata da tre differenti perimetrazioni.



La parte meridionale rientra nelle **AP - attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale**. In particolare l'elaborato PS1 del Piano dei Servizi la identifica come **area a parcheggio pubblico o di uso pubblico** e risulta avere una consistenza di 1184,08 mq. Non presenta indici di edificabilità strettamente intesi, sono tuttavia consentite le costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi (cfr. PdS, elaborato PS2 pag. 50).

La residua porzione dell'area è suddivisa in due perimetrazioni rispondenti ai Piani Attuativi PA p2 (nord verso la via XXV Aprile) e PA r5 (centrale lungo la via Trieste, fra L'area AP e l'area PA p2).

PA p2 – superficie territoriale 2956,22 mq

La parte di area di intervento ricompresa nel perimetro di prescrizione del PA p2 è disciplinata dall'art. 4.5. **Insediamenti a prevalente caratterizzazione produttiva** delle Regole di Gestione del Territorio e del Paesaggio, ed in particolare al comma 4.5.3. **Tessuti a bassa densità**. Sono normati gli indici urbanistico-ecologici degli ambiti assoggettati a Piano Attuativo, con i seguenti valori:

$I_t = 0,4 \text{ mq/mq}$

$I_p = 15\%$

$H = 10 \text{ m}$

$A = 1 \text{ albero} / 80 \text{ mq}$

$A_r = 1 \text{ arbusto} / 80 \text{ mq}$

Dotazione di servizi = nelle quantità previste dal PS

Il PS all'art. 4.5. norma gli ambiti produttivi "SAPLA". È fatta previsione di acquisire aree a parcheggio in ragione dei due distinti piani PA p1 e PA p2 per un totale di mq 1330, senza tuttavia specificare le reciproche dotazioni.

È tuttavia facilmente desumibile, poiché il PS medesimo prevede una dotazione di servizi minima del 20% per i Piani Attuativi produttivi. Il PA p1 ha un'area totale da cartografia GIS di mq 3697,20, che sommata all'area da cartografia del PA p2 di 2956,22 totalizza 6653,42 mq, il cui 20% corrisponde a 1330,68 mq.

Pertanto è pacifico inferirne che la **dotazione di servizi relativa al PA p2 è di $2956,22 \times 20\% = 591,24$ mq**

PA r5 - superficie territoriale 3265,47 mq

La porzione compresa nel Piano Attuativo r5 rientra nella disciplina dell'art. 4.4.3. **Tessuti consolidati estensivi**. Sono specificatamente normati nel suddetto articolo gli ambiti soggetti a Piano Attuativo, con i seguenti parametri:

$I_t = 0,4 \text{ mq/mq}$

$R_c = 30 \%$

$I_p = 30\%$

$H = 3 \text{ piani} - 11,50 \text{ m}$

$A = 1 \text{ albero} / 80 \text{ mq}$

$A_r = 1 \text{ arbusto} / 80 \text{ mq}$

Dotazione di servizi = nella quantità prescritta dal PS.

Il PS prevede come dotazione di servizi **una superficie a parcheggio pari a 944 mq**.

Lungo la via Trieste il PS prevede l'implementazione di un percorso ciclopeditonale.

Perimetrazione	I_t (mq/mq)	R_c (%)	I_p (%)	H (piani -m)
PA r5	0,4	30	30	3 – 11,50 m
PA p2	0,4	40	15	10,00 m
AP	Solo funzionali	-	-	-

3. URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI (V. TAV. 03.06)

L'area di intervento, situata nel tessuto urbano cittadino, risulta completamente urbanizzata su tutto il suo perimetro. I lati Nord, Est e Sud sono circondati come già analizzato dalla viabilità cittadina.

L'illuminazione pubblica sul fronte più lungo, corrispondente alla via Trieste ad Est, è collocata dal lato strada opposto rispetto al lotto di progetto.

Sui lati Nord e Sud andranno, come si vedrà in seguito, ricollocate le illuminazioni stradali da destinarsi anche ai parcheggi ceduti come da menzionato Piano dei Servizi.

Il transito pedonale è garantito lungo la via Trieste da un marciapiede che costeggia il muro di cinta, mentre sui fronti Nord e Sud ai pedoni è riservata una porzione di carreggiata in uso promiscuo con il transito veicolare.

Le reti idriche e fognaria percorrono tutte le vie che perimetrano l'isolato.

La rete gas è disponibile lungo la via Trieste (la cabina è in prossimità dell'incrocio con via Diaz) e la via XXV Aprile. La rete Elettrica presenta un tratto lungo la via Trieste ed uno lungo la XXV Aprile, con una cabina di trasformazione elettrica a poca distanza dall'area di intervento sul fronte nord del PA p1 prospettante la via Trento.

Sarà comunque possibile considerare l'inserimento di una ulteriore cabina nell'area di intervento qualora ritenuta necessaria.

4. DA PA p2 A PA r5. IL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE ALLE DESTINAZIONI D'USO

4.1 Premessa

Gli obiettivi prefissi dalla pianificazione di dettaglio espressa mediante la proposta di Piano Attuativo in esame sono orientati precipuamente alla riqualificazione ed alla rifunzionalizzazione della dismessa area ex SAPLA.

Si ritiene tuttavia che, al fine di pervenire ad una pianificazione organica e coerente della ricucitura dell'isolato delimitato dalle vie Trieste, XXV Aprile, Borsieri e Diaz, il permanere di una porzione di produttivo, quantitativamente non espressamente giustificata, in parziale mantenimento della previa destinazione, sia incoerente con gli obiettivi di piano.

Già la pianificazione precedente, ora superata dal vigente Piano di Governo del Territorio, si poneva il problema della riqualificazione dell'area in oggetto.

Senza entrare nel dettaglio delle vicende che hanno portato alle attuali previsioni, è utile rammentare che già il Piano Regolatore Generale del 1984 prevedeva l'integrale stralcio della destinazione produttiva, giudicata incompatibile, e della sua trasformazione in attrezzature pubbliche.

Già nella **delibera 106/1981** si segnalava che, nonostante l'effettiva sussistenza di fabbricati produttivi in attività sul lotto in esame, **la presenza di funzioni industriali e di deposito nel cuore di un contesto urbano caratterizzato da funzioni residenziali e ad esse assimilabili, produceva rilevanti conseguenze negative sul circostante ambiente di vita e determinava un grave intralcio all'ordinato svolgersi delle funzioni prevalenti.**

Il privato aveva proposto ricorso avverso all'azzoneamento previsto dal PRG onde tutelare la propria attività in essere, incompatibile con le previsioni di piano.

La disputa si andava a comporre con la Delibera C.C. 101/1988 di Variante al P.R.G. che si poneva l'obiettivo di contemperare l'interesse del privato al mantenimento dell'attività produttiva con quello pubblico di 'miglioramento delle condizioni ambientali' ed aumento delle dotazioni di servizi.

Tale delibera faceva cronologicamente seguito all'istanza di Condono Edilizio presentata dai proprietari dell'area, che verrà poi rilasciato nell'ottobre del 1990 con la prescrizione di cedere un'area da destinarsi a parcheggi pubblici in fregio alla via Diaz.

Tale area, che si ritrova nelle odierne previsioni di Piano con la destinazione AP (come individuata al precedente paragrafo 1.1) era stata oggetto di atto d'obbligo da parte dei proprietari del lotto ed era infatti già presente nell'azzoneamento definito dalla suddetta variante approvata con DGR 4/42786 nel 1989.

Si anticipa fin d'ora che la collocazione e la consistenza di detta area non viene modificata rispetto alle previsioni di piano, viene anzi prevista la realizzazione di tutte le necessarie opere di urbanizzazione, in attuazione di previsioni ormai quarantennali che non hanno mai trovato finora compiuta concretizzazione. **Tale area, resta inteso, non viene computata nelle superficie fondiaria e non genera alcuna volumetria.**

Tornando alle destinazioni d'uso del lotto, è lo stesso Piano dei Servizi (PS 2 art. 4.5) a considerare 'penalizzante' il mantenimento dell'insediamento produttivo, al punto da prefiggere l'obiettivo di porre particolare cura **“affinché gli interventi privati risultino adeguati vista la particolare localizzazione dei comparti”**.

Del resto, è lecito ritenere che la presenza di un sito a carattere industriale a tale prossimità dai punti nodali del centro storico sia anacronistica e poco sostenibile, anche da un punto di vista igienico-sanitario e di inquinamento acustico. È infatti lo stesso Piano delle Regole che per i tessuti produttivi a bassa densità (4.5.3.) prescrive l'obbligatorietà di accorgimenti tecnici per la minimizzazione degli inquinamenti e la **mitigazione degli insediamenti produttivi** mediante la piantumazione sui fronti strada.

Basti infine dire che gli **obiettivi generali di gestione** evidenziati nel DDP prevedono per la **riduzione delle criticità e riqualificazione ecologica dei tessuti a prevalente caratterizzazione produttiva e degli insediamenti produttivi isolati** di guidarne “l'evoluzione e l'eventuale sostituzione”.

Nel caso di specie sembra dunque più che lecito supporre un pubblico interesse preordinato alla conversione delle difficilmente riattivabili attività produttive verso destinazioni residenziali, in piena ed **assoluta coerenza con il tessuto circostante**. È anzi lecito supporre che la partizione arbitraria del lotto PA r5 – PA p2 in due tronconi dei quali uno da convertirsi ad abitativo e l'altro, *de facto*, saldato al lotto PA p1 nonostante la via XXV Aprile, sia più ragionevolmente ascrivibile ad un portato vestigiale di pianificazione precedente.

Questo per quanto concerne le ragioni fondative della scelta di proporre un cambio di destinazione da 'tessuto produttivo a bassa densità' a 'tessuto urbano consolidato: tessuti estensivi', al fine, resta inteso, di dare una maggiore appetibilità commerciale che, pur essendo la finalità dell'operatore privato (attuatore, ad ogni buon conto, della pianificazione di dettaglio di concerto con la PA), non necessariamente debba essere contrastante con il pubblico interesse. È conseguentemente utile valutare anche gli effetti sulla collettività di una tale scelta pianificatoria.

È opportuno chiarire con fermezza che il passaggio da produttivo a residenziale non costituisce un ulteriore consumo di suolo, che potrebbe chiaramente essere l'unico effetto negativo per la collettività. La SLP realizzabile è esattamente la medesima, poiché l'It è in entrambi i casi di 0,4mq/mq.

Le funzioni insediabili nel lotto sono pertanto quelle previste dal Piano di Governo del Territorio per i tessuti urbani consolidati: tessuti estensivi, ed in particolare la residenza è la funzione principale.

Si precisa che, ai fini del presente piano, le dotazioni di servizi vengono pertanto riferite alla destinazione d'uso principale dell'unità urbanistica rappresentata dal comparto, ovvero la residenza, conformemente alle previsioni del PS2 “Programmazione e gestione dei Servizi” (pag. 48).

4.2 Indici urbanistico – ecologici a confronto

Gli indici urbanistico-ecologici delle aree soggette a pianificazione attuativa, produttiva e residenziale, sono stati sopra esposti, ma vale la pena ricapitarli.

INDICE TERRITORIALE

It = 0,4 mq / mq sia per le destinazioni produttive che residenziali

RAPPORTO DI COPERTURA

Per i PA produttivi non è specificato un Rc, assumiamo pertanto $Rc=40\%$ pari alle prescrizioni generali per i tessuti a bassa densità non assoggettati a PA. Nei tessuti consolidati estensivi soggetti a PA residenziale $Rc = 30\%$. Ricapitolando **Rc residenza 30%, più restrittivo di Rc produttivo 40%**.

INDICE DI PERMEABILITA'

PA r5 = 30%; PA p2 = 15%. Anche in questo caso è necessaria una maggiore permeabilità nel caso di destinazioni residenziale rendendo **l'indice ecologico più restrittivo per le destinazioni residenziali**.

ALTEZZA MASSIMA

Per il residenziale l'altezza massima consentita è di 3 piani – 11,50 m mentre per il produttivo è di 10 metri.

Va tuttavia considerato che per i fabbricati residenziali l'H max si misura all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, utilizzando la media tra colmo e gronda qualora l'ultimo solaio sia inclinato. Al contrario per il produttivo si misura all'intradosso delle travi di appoggio della copertura qualora questa non sia piana, e non alla mezzera. Essa potrebbe dunque avere una altezza considerevole, anche oltre quella di un analogo fabbricato residenziale. **I due parametri possono dunque considerarsi equivalenti, se non più restrittivo il residenziale.**

INDICE DI DENSITA' ARBOREA

Per entrambe le destinazioni la previsione è di 1 albero / 80 mq

INDICE DI DENSITA' ARBUSTIVA

Per entrambe le destinazioni la previsione è di 1 arbusto / 80 mq

DOTAZIONI DI SERVIZI

Come anticipato, per il **PA r5 il PS prevede 944 mq di parcheggi**.

La previsione deriva da 3265,47 mq di superficie territoriale, dai quali si ricava:

$$3265,47 \cdot 0,4 = 1306,19 \text{ mq SLP} \cdot 3 = 3918,57 \text{ mc VOLUME}$$

$3918,57 / 110 \text{ mc/ab.} = 35,62 \text{ abitanti virtuali}$. La previsione di servizi è di 26,5 mq/abitante (pag. 48 Piano dei Servizi PS2), e pertanto si ricava $943,93 \Rightarrow 944 \text{ mq}$

Dai calcoli effettuati in precedenza si desume che la dotazione di servizi anticipata dal PGT per il PA p2 corrisponde al 20% della St di **2956,22 cioè 591,24 mq**.

Applicando invece il metodo di calcolo del PA r5 al PA p2, si avrebbe $2956,22 \cdot 0,4 = 1182,49 \text{ mq SLP} \cdot 3 = 3547,47 \text{ mc VOLUME}$

$3547,47 / 110 \text{ mc/ab.} = 32,25 \text{ abitanti virtuali}$. $32,25 \cdot 26,5 \text{ mq/abitante} = \mathbf{854,63 \text{ mq di cessioni per servizi}}$.

Se ne ricava che applicando i metodi di calcolo delle aree a servizi relativi al residenziale al PA p2, si ottiene una **richiesta di aree a servizi di 855 mq invece dei previsti 591**, anche in questo caso quindi un valore **maggiormente favorevole per il pubblico interesse**.

Infatti per entrambe le destinazioni d'uso, sia del Par5 che del PAp2, le previsioni del PS si orientano verso gli spazi di sosta veicolare.

Al di là delle superfici minime da destinarsi a servizi per le due differenti funzioni, derivanti da metodi di calcolo non comparabili, sarebbe lecito supporre che una destinazione produttiva determini un carico avventizio di veicoli parchati anche superiore ad una corrispondente funzione residenziale.

La quantità assoluta di spazi destinati alla sosta, nel caso della destinazione residenziale, va ad ogni modo ad incrementarsi rispetto al produttivo, ampliando una delle offerte di servizi considerate più vitali dal PS del PGT.

4.3 Oneri a confronto

Il dettaglio degli oneri di urbanizzazione sarà affrontato oltre, ci si limita in questa sede ad una rapida ricapitolazione parametrica.

Nel caso degli interventi produttivi il gettito derivante dagli oneri ammonterebbe ad € 44,52/ mq comprensivi di primaria, secondaria e smaltimento rifiuti.

Nel caso dei PA residenziali, possiamo valutare in 38,52 €/mq (12,84 €/mc x 3 m) la primaria, 76,92 €/mq (25,64 €/mc x 3 m) la secondaria e 47,84 €/mq il contributo commisurato al costo di costruzione (10% del valore base di 398,65 €/mq maggiorato del 20% per la classe intermedia VI). Ne discende un contributo di costruzione complessivo medio di 163,28 €/mq per il residenziale.

La differenza complessiva è di 118,76 €/mq, per un'incidenza degli oneri di urbanizzazione quasi quadrupla ed un maggiore esborso per l'operatore quantificabile in una cifra che supera i 140.000 euro.

4.4 Valorizzazione delle aree

Come sopra esposto, risulta piuttosto evidente come si possa presumere che la conversione di un'area semicentrale destinata ad attività produttive con implicazioni poco prevedibili o, peggio, destinata all'abbandono, verso una ben più compatibile destinazione residenziale, possa considerarsi nell'interesse della collettività. Anche tutti gli indici urbanistici e le previsioni di dotazioni di servizi beneficiano la collettività nell'ipotesi di conversione verso la residenza.

Ad ogni buon conto, se si volesse prendere in considerazione il mutato valore delle aree in ragione dei maggiori costi da sostenere, si potrebbero trarre le seguenti conclusioni.

I MAGGIORI VALORI DEL COSTRUITO

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare assegna, nella zona di Bareggio dove si colloca il Piano (B1 centrale-centro), per il primo semestre 2020 (ultimo dato disponibile) un valore compreso, per i fabbricati industriali (capannoni tipici), fra i 550 e i 700 €/mq.

I fabbricati di civile abitazione in ottime condizioni manutentive (la categoria più alta, in via prudenziale) sono valutati fra i 1650 ed i 2100 €/mq.

Se ne può derivare una **differenza di valore medio del costruito (DV) di 1250 €/mq** (fra i valori di 625 e 1875 €/mq).

I MAGGIORI COSTI DI COSTRUZIONE

Confrontando i prezziari parametrici per tipologia edilizia si può ipotizzare un costo medio di costruzione per il produttivo di 350 €/mq e di 1275 €/mq per il residenziale. A questi si sommeranno i già calcolati costi relativi al contributo di costruzione da versare all'AC, di 44,52 e 163,28 €/mq rispettivamente per produttivo e residenziale.

Possiamo quindi sintetizzare i costi in 395 €/mq per il produttivo e 1438 €/mq per il residenziale, con un **maggior costo (DC) di 1043 €/mq per il residenziale**.

RAFFRONTO

Possiamo quindi dedurre un attivo derivante dal cambio di destinazione verso la residenza quantificabile in circa 207 €/mq (DV 1250 €/mq- DC 1043 €/mq) approssimabili in 245.000 euro su una SLP di 1182 mq.

La variazione di destinazione non è ad ogni modo finalizzata ad una maggiore marginalità dell'operazione, ma deriva piuttosto dalla necessità di proporre al mercato un prodotto che possa essere efficacemente recepito.

I sondaggi effettuati hanno infatti evidenziato in prima istanza le oggettive difficoltà di vendita della destinazione produttiva in questo contesto. Oltre a tale fattore è necessario considerare l'influsso negativo di un comparto industriale sul valore delle proprietà abitative del Piano Attuativo r5 e delle residenze circostanti, così come sulla qualità della vita degli abitanti ivi insediati.

A compensazione del maggior valore derivante dal cambio d'uso, inquadrato nella sempre più frequente disciplina degli standard "qualitativi" in contrapposizione o aggiunta ai consolidati standard "quantitativi", l'operatore propone come ulteriore cessione, con la finalità di potenziare l'offerta pubblica dei servizi, un immobile sito in via A. De Gasperi identificato al foglio 1 mappale 1093 subalterno 753 Categoria C/1 Classe 4, esterno al perimetro di piano.

Il valore di tale immobile sarà oggetto di opportuna quantificazione ma, pur non avendo necessariamente correlazione diretta con gli importi derivanti dal raffronto di cui sopra, nelle stime dell'operatore bilancia congruamente la proposta di cambio di destinazione funzionale oggetto del presente piano.

4.5 PA r5 (v. Tav. 03.07a)

Si propone in definitiva la ripermimetrazione del PA r5 comprendendo tutta la parte dei due Piani Attuativi, con esclusione dell'area AP che rimane nella sua collocazione e con la sua consistenza originaria. La destinazione residenziale di tutto il comparto, in parziale variante alla prevista destinazione produttiva per il PAp2 viene compensata dalla cessione dello standard qualitativo di cui al punto 5.5.

4.6 Le varianti al vigente PGT

Come finora anticipato e come verrà esplicitato nel capitolo seguente, si propongono le seguenti varianti allo strumento urbanistico vigente:

- Definizione di un unico PA residenziale PA r5 che ricomprende le superfici dei precedenti PAp2 e Par5;
- Migliore identificazione del confine ovest del PA r5 così determinato in base alle osservazioni più avanti esposte e chiarite graficamente negli elaborati allegati;

Le precedenti proposte di variante alla normativa di Piano vengono approfondite nell'allegata bozza di Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo e non costituiscono variante al Documento di Piano. L'allegato grafico tav. 03.07 riporta una mera variazione dei dati quantitativi.

5. I CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO (V. TAV. 03.07a)

Dai rilievi strumentali di cui agli elaborati grafici, l'area interna alla recinzione esistente (e quindi la superficie catastale di 8190 mq decurtata delle porzioni già attualmente asservite ad uso pubblico) è pari a **7436,56 mq**.

Vi è una piccola difformità rispetto ai 7405,77 mq ricavabili dal SIT (corrispondenti alla somma di 2956,22 mq del PAp2, 3265,47 mq del PAr5 e 1184,08 mq dell'area AP) e derivanti dagli strumenti di pianificazione.

Come già accennato, è tuttavia improbabile che le superfici derivanti dal tracciamento di aree su uno strumento alla scala pianificatoria possa essere preciso in modo inequivocabile. La differenza, nell'ordine dello 0,5% è ascrivibile ad una ragionevole tolleranza.

Si procede pertanto a dividere l'area di intervento in due porzioni. La prima, sul fronte Sud lungo la via Diaz, viene perimetrata in modo da essere almeno pari a 1184,08 mq, cioè la superficie attesa dalla pianificazione comunale per l'**area AP** e permane come tale destinazione; non rientrando nella Superficie Territoriale, non possiede indici edificatori, **non genera SLP**, non viene edificata salvo che per le opere di urbanizzazione primaria destinate alla realizzazione dei parcheggi.

La residua porzione nord del lotto di intervento viene indifferenziatamente perimetrata come PAr5 con l'accorpamento dei due Piani Attuativi e la soppressione del PAp2.

Ne deriva una Superficie Territoriale di piano pari a 6252,37 mq.

5.1 *L'area di intervento*

Come accennato nel primo capitolo, i confini Ovest dell'area di intervento sono perimetrati nello strumento urbanistico vigente in conformità con le coperture rilevate nelle aerofotogrammetrie. Tale interpretazione della struttura del lotto è tuttavia difforme rispetto ai confini di proprietà nonché alla larga parte della cartografia reperibile, ivi compreso il previgente PRG.

La constatazione dell'errore materiale e la richiesta delle opportune rettifiche da parte dell'Amministrazione sarebbero, si ritiene, destinate ad un certo esito positivo.

Tuttavia, essendo il presente Piano proposto in variante al vigente strumento urbanistico, risulta naturale prevedere la ripermetrazione del fronte Ovest onde ricomprendere le porzioni evidenziate precedentemente come tessuti consolidati estensivi.

Il perimetro indicato costituisce pertanto una migliore identificazione dei confini delle aree, più che una variante in senso stretto.

Si badi che la volontà di ripermetrare sul fronte ovest il Piano Attuativo è unicamente improntata al conseguimento, per l'Amministrazione, dei criteri di economicità ed efficienza del processo legato al Piano in oggetto, a svantaggio (per quanto modesto) dell'operatore. Infatti tali porzioni vengono qui computate nella Superficie Territoriale, venendo quindi decurtate delle cessioni, mentre in caso contrario sarebbero -si ritiene- a buon titolo da ascrivere alla SF.

La Superficie fondiaria risultante dalle cessioni operate giace su un lotto di 90 metri di lunghezza e 48,20 di larghezza, presentando quindi una consistenza di **4338 mq**.

In virtù delle limitazioni derivanti sia dalle altezze massime stabilite, sia dal fatto che la volumetria edificabile discende dalla St mentre i principali parametri urbanistici di piano (Sc, Sp) sono stabiliti in funzione della Sf, la collocazione dei fabbricati all'interno della Sf gode di un agio piuttosto limitato, considerando in particolare le superfici cedute all'Amministrazione dalle previsioni del presente Piano e le limitazioni derivanti.

Nella presente proposta è comunque stato possibile salvaguardare i valori della distanza dai confini con proprietà di terzi (Dc) così come stabiliti dal PGT.

Si ritiene tuttavia opportuno esercitare quantomeno le facoltà previste dall'art. 2.3.2 e 2.3.3 delle Regole di Gestione del Territorio e del Paesaggio (PR2).

Per ciò che riguarda la distanza delle costruzioni dagli spazi pubblici è opportuno puntualizzare che tutti e tre i lati della Sf che non confinano con proprietà di terzi (fronte ovest) si trovano a confine con spazi pubblici derivanti da urbanizzazioni del presente piano. I fabbricati non si trovano pertanto ad una distanza superiore di 5 metri dal confine fra l'attuale proprietà e gli spazi pubblici, ma tali distanze si riducono solo in virtù delle cessioni qui operate.

Si prevede altresì la possibilità di definire la distanza minima fra gli edifici (De) conformemente al disposto dell' art. 2.3.3. Pertanto fra gli edifici facenti parte del piano attuativo la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti non interesserà superfici finestrate qualora la distanza sia inferiore a 10 metri o all'altezza dell'edificio più alto.

Per quello che concerne tutti gli altri indici urbanistico ecologici non si ritiene di apportare modifiche e si possono quindi assumere come indici di piano i seguenti:

$I_t = 0,4mq/mq$
$R_c = 30 \% S_f$
$I_p = 30\% S_f$
$H = 3$ piani – 11,50 m
$A = 1$ albero /80 mq St
$Ar = 1$ arbusto /80 mq St
$D_c > 5m$
$D_p > 3m$
$D_e > 3m$ fra le superfici non finestrate delle pareti di edifici

5.2 Le volumetrie e le tipologie edilizie (v. Tav. 03.16)

La disposizione degli edifici, con l'asse longitudinale lungo la direttrice Est-Ovest ma al contempo allineata agli edifici contermini, è pensata in modo da offrire un forte contributo all'integrazione ed al rafforzamento del sistema vegetazionale. Viene infatti garantita permeabilità fisica e visiva del sistema del verde privato che risulta in diretto contatto e collegamento con lo spazio pubblico di progetto.

Il dimensionamento e l'impatto volumetrico degli edifici di progetto evidenzia la nuova destinazione d'uso e ricercando il più possibile la mimesi dialoga con le residenze adiacenti.



I corpi di fabbrica presentano uno sviluppo a T in modo da massimizzare le esposizioni.

Il linguaggio architettonico, riprendendo l'utilizzo dei materiali più consolidati della tradizione lombarda, mira ad un inserimento il più possibile rispettoso dell'intorno. Si ha quindi un efficace inserimento sia volumetrico che materico.

Il fine ultimo è quello di proporre un intervento capace di integrarsi immediatamente dal punto di vista volumetrico e che risulti allo stesso tempo di facile lettura in modo da agevolare futuri possibili insediamenti adiacenti l'area d'intervento.

La volumetria realizzabile con la St a disposizione è stata computata al massimo teorico, di modo da individuare prudenzialmente le cessioni minime alla quantità più sfavorevole.

In particolare la SLP viene maggiorata del 5% in forza del disposto della Delibera CC n°105 del 29/09/2009.

Poiché alla data di entrata in vigore della deliberazione comunale nr 105 del 29/09/2009 le classi energetiche valevoli per l'applicazione della norma erano la A e la A+, corrispondenti ai migliori livelli di prestazione energetica previsti per il periodo, e poiché a far data dal 1 ottobre 2015 entrano in vigore i decreti di attuazione del 26 giugno 2015 della Legge 90/2013 attraverso i quali sono state ridefinite le classi energetiche, si ritiene di poter applicare le parametrizzazioni riportate dalla delibera alle classi energetiche ora vigenti in ragione del parallelo fra le allora vigenti Classi A ed A+ con le attuali A3 ed A4 corrispondenti ai massimi parametri attualmente previsti. Di conseguenza si propone l'applicazione del bonus del 5% come disposto dalla Delibera CC 105 qualora si ottenga una classe di progetto che rientri almeno nei parametri limite della Classe A3.

Si ritiene altresì di procedere allo scomputo delle murature perimetrali conformemente alle disposizioni dell'art.4 della Lr31/2014. qualora si raggiungano i requisiti ivi indicati.

Pertanto la SLP ammissibile risulta essere 2626,00 mq derivanti da:

$$6252,37 \text{ (St)} * 0,4 \text{ (It)} = 2500,95 \text{ mq SLP} + 5\% = 2626,00 \text{ (SLP)}$$

Si precisa che la SLP di progetto è da considerarsi indicativa al fine di illustrare la fattibilità di un'opera assentibile con i parametri derivanti dal presente Piano. La Superficie massima ammissibile è da considerarsi sempre quella sopra calcolata.

5.3 Cessioni e dotazioni di servizi (v. Tav. 03.07a)

Il calcolo delle aree da cedere come dotazione di servizi si opera in aggiunta ai già citati 1184,08 mq esclusi dalla territoriale.

La quantificazione delle aree minime di cessione si opera in ragione di 26,5 mq/abitante insediato, parametrati a 110 mc/abitante.

In forza della sopra calcolata SLP massima ammissibile di 2626,00 mq, la volumetria finalizzata al calcolo delle cessioni è pertanto 7878,00, che porta ad un **numero di abitanti insediati pari a 71,62.**

Le aree di cessione minime risultano essere 1897,93 mq.

Tale superficie è in grado di sopperire, come accennato, alle dotazioni necessarie anche per l'eventuale aumento di SLP per l'efficientamento energetico. Si precisa inoltre che la richiesta dei

titoli abilitativi degli interventi privati sarà subordinata alla cessione delle aree individuate per la dotazione di servizi, che resteranno tuttavia in consegna all'operatore al fine di realizzare le opere di urbanizzazione.

In queste aree si propone di fornire gli spazi per la sosta veicolare auspicati dal PS nonché il tracciato per la pista ciclopedonale parallela alla via Trieste, come da progetti delle urbanizzazioni allegati. Tali opere saranno eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria relativi all'intervento.

La trasformazione d'uso da produttivo a residenziale determina un incremento insediativo di 35 abitanti a fronte della soppressione della destinazione produttiva le cui implicazioni sono state già diffusamente esposte. Dal DDP si evince che nella zona di realizzazione dell'intervento la principale esigenza è relativa al soddisfacimento del bisogno di parcheggi, tanto che sia per il PA p2 che per il PA r5 il PS prevedeva come dotazione di servizi la cessione di spazi da destinarsi alla sosta veicolare. È pertanto lecito supporre che, a prescindere dalla destinazione d'uso dell'area, questa sia la dotazione di servizi maggiormente necessaria per il nuovo insediamento nonché per il soddisfacimento degli obiettivi di piano.

Le urbanizzazioni primarie necessarie all'insediamento vengono quindi realizzate dall'operatore e sono a carico dello stesso anche gli eventuali potenziamenti dei sottoservizi strettamente necessari al corretto esercizio dei nuovi corpi di fabbrica. Non si reputa necessario, a fronte dell'incremento insediativo di 35 abitanti derivante dalla mutata destinazione, il reperimento di urbanizzazioni secondarie all'interno dell'area di intervento. Mentre infatti risultano cogenti da DDP e PS le necessità relative alla dotazione di parcheggi, non si riscontrano pari evidenze di richieste di servizi in particolare nella zona centrale in cui ci si colloca. È lecito supporre di poter applicare il principio sancito alla pagina 20 del DP2 del Documento di Piano "In questo modo la dotazione di aree e strutture per il soddisfacimento delle esigenze della popolazione in tema di servizi è comunque salvaguardato anche se i singoli interventi non contribuiranno [...] con altre cessioni dirette". Si tenga presente, ad ogni modo, che parte dell'area ceduta verrà sistemata a verde, in rispetto o eccedenza del parametro $A=2$ alberi/100 mq ed aumentando pertanto le aree verdi ad uso pubblico.

Le dotazioni di servizi previste dal presente Piano, in conformità al disposto del PS2 del Piano dei Servizi del PGT, sono riferite alla destinazione d'uso principale individuata dalle unità urbanistiche di progetto, nello specifico "tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali – tessuti estensivi. Fanno pertanto riferimento alla dotazione della funzione F1 – funzione abitativa, indicato, come sopra esposto in 26,5 mq/abitante.

Conformemente alle prescrizioni dell'art. 4.4.3 del PR2 del PGT, le funzioni non ammissibili sono: F2/2 – F2/3 – F2/4 – F2/5 – F2/10 – F2/11 – F2/12 – F2/13 – F2/15 – F2/16 – F3 – F4 – F5

Le residue funzioni si intendono compatibili.

Il presente Piano prevede unicamente l'insediamento della funzione principale.

Le funzioni compatibili saranno liberamente insediabili conformemente al disposto dell'Art. 51 della LR 12/2005 con particolare riferimento al reperimento di eventuali aree o dotazioni aggiuntive

dovute in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

5.4 Standard "qualitativi"

La già accennata cessione dell'immobile commerciale eventualmente da destinarsi a farmacia rientra nel diffuso concetto di standard cosiddetto "qualitativo" che travalica la matematica meccanicità delle dotazioni di servizi quantitativamente desunte dalle superfici insediate ed ha come fine il concreto potenziamento della dotazione di servizi del Comune.

Tale immobile, nella disponibilità dell'Operatore, è collocato in via De Gasperi al civico 42, identificato al NCEU al Foglio 1, Mappale 1093, Subalterno 753. La superficie catastale è di 211 mq mentre la superficie commerciale di circa 256 mq. È situato al piano rialzato, dotato di tre ampie vetrine su strada, è dotato di ingresso con rampa.

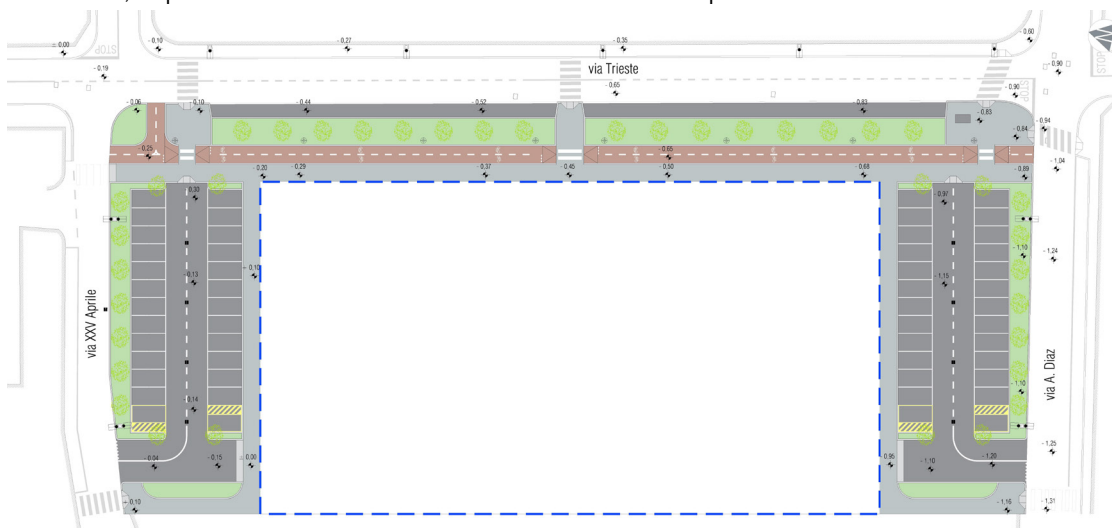
È inoltre corredato di opere funzionali alla realizzazione degli spazi di vendita, al laboratorio galenico ed in generale delle dotazioni impiantistiche finalizzate alla realizzazione di una farmacia.

5.5 Urbanizzazioni (v. Tavv. 03.11, 03.11a, 03.11b, 03.12)

Le urbanizzazioni verranno realizzate quasi interamente nelle aree di cessione ed interesseranno parzialmente anche aree già di proprietà Comunale (completamento marciapiedi in corrispondenza del sedime stradale di via A. Diaz, allacciamenti alle reti pubbliche e segnaletica stradale).

Si andranno così a concretizzare le previsioni di piano del PGT, in particolare verso la dotazione di spazi per la sosta veicolare e la realizzazione della pista ciclabile in fregio alla via Trieste.

La qualificazione di dettaglio delle opere è rimandata agli allegati di progetto e computo metrico estimativo, si procede tuttavia a darne una breve descrizione qualitativa.



Verranno innanzi tutto realizzati marciapiedi per il transito pedonale al momento assenti nelle vie Diaz e XXV Aprile, mentre verrà riqualificato quello sulla via Trieste, affiancato dal percorso ciclabile.

Il percorso ciclabile è previsto altimetricamente complanare alla carreggiata di modo da non creare dislivelli per il transito dei cicli, scorporando quindi il percorso pedonale mantenuto alla quota di marciapiede, allo scopo di garantire la maggiore sicurezza di entrambe le utenze.

I parcheggi paralleli al flusso veicolare sulla via Trieste vengono mantenuti in ragione di uno sviluppo complessivo di metri 101 ed una superficie di 226,80 mq, praticamente invariati rispetto all'esistente.

Sui fronti nord e sud dell'intervento, invece, vengono ricavati 52 stalli per la sosta veicolare, 26 per ciascuna area di sosta, dei quali 2 nell'area settentrionale e 2 nell'area meridionale destinati ai disabili.

È opportuno notare che sui 72 abitanti previsionalmente insediati dal PA, se applicato l'indice di motorizzazione di 1,5 di cui al punto 3.6 del PS2, i parcheggi previsti internamente al lotto di intervento superano la dotazione previsionale, per cui è lecito supporre che l'insediamento residenziale avrà un carico molto limitato sulla dotazione di parcheggi pubblici.

Verrà rimossa e reinstallata l'illuminazione pubblica sulle vie Diaz e XXV Aprile, sostituendola con corpi illuminanti a doppio flusso per l'illuminazione della sede stradale e delle aree di parcheggio e lungo la via Trieste verrà creata una nuova linea dedicata esclusivamente alla pista ciclabile.

Saranno previste aiuole piantumate in ragione ed in eccedenza della quantità minima richiesta di densità arborea $A=2$ alberi ogni 100 mq di superficie a parcheggio, con essenze autoctone.

Le aree saranno completate con l'apposita segnaletica orizzontale e verticale di concerto con i Settori competenti oltre alla fornitura e posa di 10 panchine tipo Milano e 5 cestini.

I materiali saranno omogenei a quelli riscontrati nelle urbanizzazioni attigue.

La quantificazione economica delle opere a scomputo si attesta, da CME allegato, ad € 278.345,82 e ad essa viene applicata una riduzione forfettaria del 15%.

Tali opere vengono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi del comma 2-bis dell'art. 16 del DPR 380/2001 e della lettera b) del primo comma dell'art. 46 della LR 12/2005 come novellata dalla LR 7/2010.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come sotto calcolati ammontano ad euro 303.145,44 e pertanto la differenza verrà versata dall'operatore all'amministrazione comunale.

6. DATI QUANTITATIVI DEL PIANO ATTUATIVO

6.1 *Dati dimensionali*

AREA AP ESTERNA A St DA CEDERE	1.184,19 mq	(preesistente 1.184,08, ceduta titolo gratuito)
SUPERFICIE TERRITORIALE	6.252,37 mq	(da rilievo strumentale esclusa AP)
FABBRICABILITA' TERRITORIALE	0,40 mq/mq + 5% SLP	(Delibera CC n°105 del 29/09/2009)
SLP EDIFICABILE	2.626,00 mq	$(6.252,37 * 0,40 * 105\%)$
ABITANTI TEORICI	71,62 ab.	$(2.626,00 * 3,00 / 110 \text{ mc/ab})$
AREE DI SERVIZI DA CEDERE	1.897,93 mq	$(71,62 \text{ ab.} * 26,5 \text{ mq/ab.})$
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO 122/89	787,80 mq	$(2.626,00 * 3,00 / 10 \text{ mc/mq})$
SUPERFICIE COPERTA massima	1.301,40 mq	$(4.338,00 * 30\%)$
SUPERFICIE PERMEABILE minima	1.301,40 mq	$(4.338,00 * 30\%)$

6.2 *Dati di progetto*

SUPERFICIE TERRITORIALE	6.252,37 mq	(da rilievo strumentale esclusa AP)
AREE IN CESSIONE ENTRO LA St	1.914,37 mq	(maggiore di 1.897,93 mq minimi)
AREE IN CESSIONE ESTERNE A St E AP	754,21 mq	(area di proprietà già ad uso pubblico)
SUPERFICIE FONDIARIA	4.338,00 mq	$(St = 6.252,37 \text{ mq} - \text{cessioni } 1.914,37 \text{ mq})$
SLP DI PROGETTO	2.625,00 mq	(minore di 2.626,00 mq)
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO 122/89	820,00 mq	(maggiore di 787,80 mq)
SUPERFICIE COPERTA	1.160,00 mq	(minore di 1.301,40 mq)
SUPERFICIE PERMEABILE	1.488,00 mq	(maggiore di 1.301,40 mq)

7. DATI ECONOMICI DEL PIANO ATTUATIVO

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 101.153,52 €
 $2.626,00\text{m} * 3,00\text{m} * 12,84 \text{ €/mc}$

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA 201.991,92 €
 $2.626,00\text{m} * 3,00\text{m} * 25,64 \text{ €/mc}$

ONERI DI URBANIZZAZIONE
 $101.153,52 + 201.991,92 =$ 303.145,44 €

REALIZZAZIONE OPERE A SCOMPUTO ONERI URBANIZZAZIONE
 $278.345,82 - 15\% = 236.593,95 \text{ €} < 303.145,44 \text{ €}$

CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE 104.685,49 €
 $398,65 \text{ €/mq} * 2626,00\text{m} * 10\%$

CESSIONE IMMOBILE COMMERCIALE 320.000,00 € CIRCA