

# PGT CIRIMIDO

  

## DOCUMENTO DI PIANO

DATA 01.09.2011  
REV.5

## Indice generale

1.Indirizzi strategici.....	4
2.Documento di piano.....	4
3.Tipologia delle indicazioni di piano.....	4
4.RAPPORTI E COMPATIBILITA' TRA PGT E PTR.....	4
5.Rapporti e compatibilità tra PGT e PTCP.....	5
5.1.Assetto idrogeologico-difesa del suolo (artt. 1-20-21).....	5
5.2.Acqua – aria – energia – inquinamento acustico e luminoso (artt. 22-25-26-28-29-30) .....	5
5.3.Tutela ambiti paesistico ambientali (art. 10).....	6
5.4.Rete ecologica provinciale (art.11).....	6
5.5.Aree a vocazione agricola (art.16).....	6
5.6.Salvaguardia e valorizzazione del Patrimonio storico-artistico (art.18).....	6
5.7.Gli ambiti insediativi-consumo del suolo (artt. 32-36-38).....	6
5.8.Architettura bioclimatica (art. 41).....	6
5.9.Colore (art. 42).....	7
5.10.Greenways e piste ciclopedonali (art. 44).....	7
5.11.Mobilità (artt. 45-46).....	7
5.12.Poli produttivi (art.54).....	7
5.13.Il sistema distributivo commerciale (art.56).....	7
5.14.Valorizzazione del settore agroalimentare (art. 57).....	7
6.Criteri premiali e indici di sostenibilità insediativa.....	8
6.1.Incentivi.....	10
7.Indirizzi per la pianificazione comunale.....	10
8.Criticità e potenzialità.....	11
9.Azioni di piano.....	12
9.1.Aree agricole.....	13
9.2.Area di valore paesistico ambientale.....	14
9.3.Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	14
9.4.Ambiti di trasformazione.....	14
9.5.Ambiti di riqualificazione.....	18
9.6.Perequazione.....	19
9.7.Ambito storico.....	19
9.8.Tessuto consolidato.....	19
9.9.Aree dismesse o miste.....	20
9.10.Mobilità urbana e rete ciclopedonale.....	20

9.11. Validità del Documento di Piano..... 20

10.DIMENSIONAMENTO PGT..... 21

## 1. INDIRIZZI STRATEGICI

L'elaborato si prefigge lo scopo di approfondire e meglio articolare gli indirizzi strategici presentati al C.C. di Cirimido che hanno fatto da guida nella redazione del PGT.

## 2. DOCUMENTO DI PIANO

L'art. 10 bis della LR 12/2005 prevede che il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole debbano articolarsi in un unico atto, le cui prescrizioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. La parte del documento di piano dovrà essere verificata con periodicità almeno quinquennale. Per ragioni redazionali e di praticità invece il quadro conoscitivo è oggetto di trattazione separata.

## 3. TIPOLOGIA DELLE INDICAZIONI DI PIANO

Il documento pertanto unitamente ai contenuti del quadro conoscitivo del territorio comunale di Cirimido, considera le prescrizioni derivanti dalla programmazione sovracomunale e si esprime in merito all'assetto del territorio urbano e extraurbano.

Nello specifico valuta le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema di appartenenza del luogo, del sistema della mobilità, della presenza di interesse paesaggistico-storico ambientale ed archeologico e si esprime nell'assetto idrogeologico e sismico.

Il quadro delle conoscenze è orientato alla comprensione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza attraverso il procedimento di VAS.

## 4. RAPPORTI E COMPATIBILITA' TRA PGT E PTR

Per quanto concerne il PTR, lo strumento è stato approvato dalla Giunta regionale con DGR n. 6447 del 16 gennaio 2008 ed adottato dal Consiglio Regionale con DCR n.874 del 30 luglio 2009 e approvato definitivamente dal Consiglio Regionale il 19 gennaio 2010.

Il comune di Cirimido può essere considerato:

- **parte del Sistema territoriale pedemontano**, zona di passaggio tra gli ambiti meridionali pianeggianti e le vette delle aree montane alpine, zona di cerniera tra le aree densamente urbanizzate della fascia centrale della Lombardia e gli ambiti a minor densità edilizia che caratterizzano le aree montane. Obiettivi di tale sistema territoriale sono:

- ST3.1 Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche)
- ST3.2 Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse
- ST3.3 Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa
- ST3.4 Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata
- ST3.5 Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio
- ST3.6 Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola
- ST3.7 Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano
- ST3.8 Incentivare l'agricoltura e il settore turistico ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico
- ST3.9 Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel"

Il comune di Cirimido inoltre confina con il Comune di Lomazzo che , a sua volta, appartiene all'ambito individuato quale "Sottobacino Lambro-Seveso-Olona" per il quale, a causa del rilevante stato di degrado, anche dal punto di vista idrogeologico, sono previsti a livello regionale indirizzi e politiche condivise anche con l'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Gli obiettivi che muovono l'azione regionale su questi bacini critici tendono a:

- consolidare il sistema di pianificazione urbanistico territoriale previsto dal PAI e dalla l.r. 12/05 nei diversi livelli (comunale, provinciale e regionale), valutando la sostenibilità delle scelte pianificatorie in relazione al livello di rischio presente sul territorio;
- integrare maggiormente le politiche regionali in materia di sicurezza idraulica ed idrogeologica con quelle dell'uso: delle acque (collettamento, scarichi e depurazione), dell'ambiente (rinaturalizzazione dei corsi d'acqua) e del paesaggio (riqualificazione e recupero paesaggistico degli ambiti degradati lungo i corsi d'acqua).

In particolare le politiche dovranno declinarsi in azioni che prevedano:

- la riduzione degli afflussi artificiali alla rete di superficie attraverso una riduzione delle aree impermeabilizzate, lo smaltimento delle acque bianche direttamente sul suolo o nel sottosuolo, la separazione delle acque delle reti fognarie (bianche e nere) e la laminazione (volanizzazione) delle portate del reticolo urbano;
- favorire la programmazione strategica degli interventi basata sullo sviluppo delle conoscenze acquisite ed in una logica di sostenibilità ambientale dell'intervento stesso, valutato in tutti i suoi effetti di impatto sul territorio e sull'ambiente.

Il PPR, Piano Paesistico Regionale costituisce la componente del PTR dedicata alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio riprendendo ed approfondendo le tematiche già affrontate dal PTPR che rimane valido per la parte descrittiva e per le prescrizioni legate alle Unità di paesaggio. I documenti che lo compongono sono stati approvati con D.G.R. 16 gennaio 2008 n. VIII/6447.

## **5. RAPPORTI E COMPATIBILITÀ TRA PGT E PTCP**

Il PTCP rappresenta il quadro di riferimento pianificatorio per le scelte sovracomunali operate dal PGT. In una prima fase, durante nella stesura del quadro conoscitivo, il PGT ha assunto gli elementi territoriali descrittivi contenuti nel PTCP. In una seconda fase, di natura propositiva, il PGT ha declinato (cfr. art.6. delle n.t.a. del PTCP) gli indirizzi, le indicazioni e le prescrizioni che compongono il "corpus" pianificatorio del PTCP.

La rete ecologica provinciale è pertanto lo strumento attraverso il quale il PTCP identifica gli ambiti di territorio provinciale che, per qualità paesaggistica e funzione ecologica necessitano di essere salvaguardati in funzione delle scelte trasformatrici contenute nel PGT di Cirimido. (articolo 38 e 39 delle n.t.a. del PTCP).

Per chiarezza di lettura ed esposizione , di seguito vengono confrontati gli articoli delle n.t.a. del PTCP con il sistema di indirizzo descrittivo e normativo del PGT.

### **5.1. Assetto idrogeologico-difesa del suolo (artt. 1-20-21)**

La materia viene disciplinata dallo studio Geologico comunale e dallo studio del reticolo idrico minore.

### **5.2. Acqua – aria – energia – inquinamento acustico e luminoso (artt. 22-25-26-28-29-30)**

Vengono disciplinate nel regolamento edilizio le modalità da adottare per il contenimento delle emissioni inquinanti e di riduzione dei consumi energetici.

### **5.3. Tutela ambiti paesistico ambientali (art. 10)**

Il PGT legge il paesaggio del territorio di Cirimido attraverso classi di sensibilità paesistica rispetto alle quali tutti gli interventi devono confrontarsi. Per gli ambiti di trasformazione le norme mirano a garantire la coerenza delle costruito rispetto al paesaggio esistente che dovrà accogliere delle modificazioni, con particolare riferimento al nucleo storico e al territorio agricolo e agli ambiti boscati.

### **5.4. Rete ecologica provinciale (art.11)**

La rete ecologica espressa nel PTCP viene recepita nelle scelte pianificatorie locali. Il PGT ne riconosce il ruolo strutturale e si muove nella direzione di una sua tutela e valorizzazione.

### **5.5. Aree a vocazione agricola (art.16)**

Il PGT tutela le aree a vocazione agricola, riconoscendole parte fondante dell'unità tipologica del "Paesaggio n. 27 , Pianura Comasca" e persegue l'obbiettivo di non sottrarre con le trasformazioni aree di pregio all'attività agricola e nuovo consumo di terreni a vocazione agricola.

### **5.6. Salvaguardia e valorizzazione del Patrimonio storico-artistico (art.18)**

Il PGT, anche al fine di limitare il consumo del suolo non urbanizzato, considera di primario interesse il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione dei centri e nuclei di antica formazione del territorio comunale. Le norme compongono una specifica disciplina che regola le trasformazioni secondo criteri di tutela dei valori storico-architettonici con l'obbiettivo della rivitalizzazione del centro urbano.

### **5.7. Gli ambiti insediativi-consumo del suolo (artt. 32-36-38)**

Il PGT si propone la riduzione di consumo di nuovo suolo e il contenimento del carico antropico, favorendo il recupero e la riqualificazione dell'aggregato già urbanizzato ed edificato.

In termini di perequazione è stato indicato uno schema impostato sull'attribuzione di un indice edificatorio virtuale alle aree per servizi collegato agli ambiti di riconversione.

Come meglio illustrato nelle schede relative la normativa indica per ogni ambito di trasformazione le prescrizioni di tipo paesistico-ambientale prevedendo le opportune mitigazioni e compensazioni.

Il territorio è stato suddiviso secondo un limitato numero di classi (ambiti omogenee), evitando la suddivisione in sottozone.

L'area produttiva prevista dal PGT è una riconferma di una previsione del vecchio PRG, si trova adiacente alle aree produttive esistenti ed è servita in modo adeguato dalla rete delle infrastrutture. La conferma deriva dalla scelta di Piano di delocalizzare le attività produttive ora presenti in ambito residenziale.

In sintesi il risultato della verifica della SAE è positivo: la SAE prevista risulta inferiore a quella ammessa. Si rimanda alla tabella di verifica del punto 10.

### **5.8. Architettura bioclimatica (art. 41)**

Il regolamento edilizio contiene una serie di indicazioni in merito all'efficienza energetica degli edifici e prescrive l'uso di tecnologie costruttive e impiantistiche incentivando l'utilizzo di sistemi innovativi.

### **5.9. Colore (art. 42)**

La disciplina del colore trova applicazione nelle norme di attuazione del PR per l'ambito storico e nel regolamento edilizio.

### **5.10. Greenways e piste ciclopedonali (art. 44)**

Il PGT prevede lo sviluppo e l'estensione della rete ciclopedonale e della rete dei sentieri interpodearali esistenti sul territorio comunale. La rete è immaginata per un uso urbano per gli spostamenti casa-servizi e anche nell'ambito non urbanizzato per il collegamento con i comuni limitrofi.

### **5.11. Mobilità (artt. 45-46)**

Il PGT prosegue l'obiettivo primario di migliorare la mobilità sul territorio Comunale, mediante le azioni volte a confermate le scelte programmatiche del PTCP.

### **5.12. Poli produttivi (art.54)**

Il PGT prevede l'ampliamento dell'area produttiva-artigianale, graduandone la compatibilità ambientale. La previsione introdotta è di fatto una conferma di una indicazione già contenuta nel PRG ora vigente e tale da non incidere sul consumo di nuovo suolo, in coerenza con il regolamento di applicazione dei criteri premiali di cui al punto 5 della presente relazione.

### **5.13. Il sistema distributivo commerciale (art.56)**

Il PGT non prevede insediamenti commerciali di medie e grandi dimensioni. Si prevede il sostegno degli esercizi di vicinato nell'ambito storico e nel tessuto consolidato, anche al servizio delle fasce di popolazione con minore capacità di mobilità come i disabili e gli anziani.

### **5.14. Valorizzazione del settore agroalimentare (art. 57)**

Il PGT si propone la valorizzazione del comparto agricolo attuando direttive svolte alla formazione e sviluppo di aziende agricole. Si propone inoltre di contenere la perdita di territorio agricolo attuando politiche specifiche per il miglioramento delle produzioni agricole.

## 6. CRITERI PREMIALI E INDICI DI SOSTENIBILITÀ INSEDIATIVA

Per l'applicazione dei criteri premiali di cui all'art.40 delle norme del PTCP si propone di seguito la scheda di sintesi compilata secondo i parametri relativi all'ambito territoriale del Comune di Cirimido.

### SCHEDA PER LA VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ INSEDIATIVA

#### Gli Indici di Sostenibilità Insediativa (ISI)

N° Voce	Punteggio								
<p><b>1 ISI 1 - Indice di tutela del territorio</b></p> <p><i>Esprime il rapporto percentuale fra le aree sottoposte a tutela paesistico-ambientale (A.Tu.) e la superficie territoriale del comune (S.T.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 15 %.</i></p> <p> <math display="block">ISI 1 (\%) = \frac{A.Tu.}{S.T.} \times 100 \geq 15\%</math> </p> <p><i>NOTE:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Per valori dell'indice inferiore al 15% non è attribuito alcun punteggio.</li> <li>▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 15% e fino al 30% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.</li> <li>▶ Per valori dell'indice superiori al 30% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito</li> </ul>	<p><i>Punti attribuibili: da 4,0 a 15</i></p> <table border="1"> <tr> <td>A.Tu. (Kmq)</td> <td>1,66</td> </tr> <tr> <td>S.T. (Kmq)</td> <td>2,64</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">↓</td> </tr> <tr> <td>ISI 1 =</td> <td>62,88%</td> </tr> </table> <p>→ Punt: 15,0</p>	A.Tu. (Kmq)	1,66	S.T. (Kmq)	2,64	↓		ISI 1 =	62,88%
A.Tu. (Kmq)	1,66								
S.T. (Kmq)	2,64								
↓									
ISI 1 =	62,88%								
<p><b>2 ISI 2 - Indice di riuso del territorio urbanizzato</b></p> <p><i>Esprime il rapporto percentuale fra le aree urbanizzate soggette a trasformazione (A.U.T.) e la somma delle superfici delle zone di nuova espansione previste dal piano comunale (S.E.Pgt) e delle stesse aree soggette a trasformazione (A.U.T.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 10%</i></p> <p> <math display="block">ISI 2 (\%) = \frac{A.U.T.}{(S.E.Pgt + A.U.T.)} \times 100 \geq 10\%</math> </p> <p><i>NOTE:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Per valori dell'indice inferiore al 10% non è attribuito alcun punteggio</li> <li>▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 10% e fino al 50% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.</li> <li>▶ Per valori dell'indice superiori al 50% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito.</li> </ul>	<p><i>Punti attribuibili: da 6,0 a 30</i></p> <table border="1"> <tr> <td>A.U.T. (mq)</td> <td>26.285</td> </tr> <tr> <td>S.E.Pgt (mq)</td> <td>53.633</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">↓</td> </tr> <tr> <td>ISI 2 =</td> <td>49,01%</td> </tr> </table> <p>→ Punt: 29,4</p>	A.U.T. (mq)	26.285	S.E.Pgt (mq)	53.633	↓		ISI 2 =	49,01%
A.U.T. (mq)	26.285								
S.E.Pgt (mq)	53.633								
↓									
ISI 2 =	49,01%								
<p><b>3 ISI 3 - Indice di compattezza</b></p> <p><i>Esprime il rapporto percentuale fra le porzioni di perimetro delle aree di espansione insediativa (P.U.) in aderenza alle aree urbanizzate esistenti e il perimetro totale delle stesse aree di espansione insediativa (P.A.E.). Il valore minimo indicato è pari o maggiore al 40%.</i></p> <p> <math display="block">ISI 3 (\%) = \frac{\sum P.U.}{\sum P.A.E.} \times 100 \geq 40\%</math> </p> <p><i>NOTE:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Per valori dell'indice inferiore al 40% non è attribuito alcun punteggio</li> <li>▶ Per valori dell'indice uguali o superiori al 40% e fino al 100% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.</li> </ul>	<p><i>Punti attribuibili: da 5,0 a 20</i></p> <table border="1"> <tr> <td>∑ P.U. (m)</td> <td>1.115</td> </tr> <tr> <td>∑ P.A.E. (m)</td> <td>2.005</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">↓</td> </tr> <tr> <td>ISI 3 =</td> <td>55,61%</td> </tr> </table> <p>→ Punt: 8,9</p>	∑ P.U. (m)	1.115	∑ P.A.E. (m)	2.005	↓		ISI 3 =	55,61%
∑ P.U. (m)	1.115								
∑ P.A.E. (m)	2.005								
↓									
ISI 3 =	55,61%								



N° Voce	Punteggio
---------	-----------

4

ISI 4 - Indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli. Punti attribuibili: da 4,0 a 15

Esprime il rapporto percentuale fra la somma delle superfici non coperte e permeabili (S.N.C.P.) e la somma delle superfici fondiarie riferite alle aree di espansione e/o di trasformazione (S.F.) Il valore minimo indicato è differenziato in relazione all'uso delle aree, come indicato nella tabella sottostante.

► In aree di espansione a prevalente destinazione residenziale

	Σ S.N.C.P. (mq)	8.588	
$ISI\ 4a\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 40\%$	Σ S.F. (mq)	17.175	
		↓	
	ISI 4a =	50,00%	→ Punti: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,71</span>

► In aree di espansione produttive e/o commerciali

	Σ S.N.C.P. (mq)	1.655	
$ISI\ 4b\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 15\%$	Σ S.F. (mq)	11.030	
		↓	
	ISI 4b =	15,00%	→ Punti: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,62</span>

► In aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale

	Σ S.N.C.P. (mq)	8.795	
$ISI\ 4c\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 30\%$	Σ S.F. (mq)	17.591	
		↓	
	ISI 4c =	50,00%	→ Punti: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2,18</span>

► In aree di trasformazione produttive e/o commerciali

	Σ S.N.C.P. (mq)	3.870	
$ISI\ 4d\ (\%) = \frac{\sum S.N.C.P.}{\sum S.F.} \times 100 \geq 10\%$	Σ S.F. (mq)	25.800	
		↓	
	ISI 4d =	15,00%	→ Punti: <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1,75</span>

Valore complessivo per ISI 4 = Punti: 6,3

NOTE:

- Per valori dell'indice inferiore ai minimi percentuali riportati in tabella, non è attribuito alcun punteggio.
- Per valori dell'indice uguali o superiori ai minimi percentuali riportati in tabella, e fino al 75% è attribuito un punteggio proporzionale dal minimo fino al massimo stabilito.
- Per valori dell'indice superiori al 75% è attribuito indistintamente il punteggio massimo stabilito
- I punteggi parziali ISI 4a, ISI4b, ISI4c e ISI4d, sono proporzionali rispetto alle superfici fondiarie delle aree

N° Voce	Punteggio
---------	-----------

5

ISI 5 - Indice di accessibilità locale

Punti attribuibili: da 5,5 a 10

Ha lo scopo di esprimere il grado di accessibilità delle aree di espansione insediativa. L'indice viene calcolato sommando i punti (I.Ac.) assegnati secondo la casistica prevista nella tabella dell'Indice di accessibilità locale contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP.

In relazione al punteggio conseguito, l'accessibilità viene considerata Ottima, Buona o Carente. L'accessibilità delle aree di espansione deve essere classificata Buona oppure Ottima.

Parziale o Completa
Indice di Accessibilità Locale: Buona

ISI 5 = Buona → Punti: 8,0

**6 ISI 6 - Indice di dotazione/adequamento delle reti tecnologiche** Punti attribuibili: da 5,0 a 10

*Esprime il grado di dotazione esistente e di adeguamento delle reti tecnologiche previste dallo strumento urbanistico comunale. Gli strumenti urbanistici comunali e intercomunali dovranno prevedere la completa dotazione delle reti tecnologiche nelle aree di nuova espansione.*

Parziale o  
Completa

Dotazione reti tecnologiche comunali: **Completa**

ISI 6 = **Completa** → Punti: **10,0**

NOTE:

- Ai fini della presente scheda sono da considerarsi reti tecnologiche: le reti idriche e acque reflue, le reti di distribuzione del gas e dell'energia elettrica, la rete di illuminazione pubblica, le reti per le comunicazioni ad alta velocità (telefonia, collegamenti in fibra ottica, ...), il sistema di raccolta e smaltimento dei rifiuti, il sistema di depurazione delle acque.

RIEPILOGO PUNTEGGI	
ISI 1 - Indice di tutela del territorio	15,0
ISI 2 - Indice di riuso del territorio urbanizzato	29,4
ISI 3 - Indice di compattezza	8,9
ISI 4 - Indice di copertura e impermeabilizzazione dei suoli.	6,3
ISI 5 - Indice di accessibilità locale	8,0
ISI 6 - Indice di dotazione/adequamento delle reti tecnologiche	10,0
↓	
<b>TOTALE Punteggio Criteri Premiali</b>	<b>77,6</b>

$$I.Ad. \% = P \times \frac{1}{100} = \mathbf{0,78\%}$$

$$I.Pt. \% = P \times x = \mathbf{19,39\%}$$

### 6.1. Incentivi

Il Comune di Cirimido condividendo nelle proprie linee di attuazione del PGT l'indirizzo strategico indicato dal PTCP di contenimento di consumo del suolo, sceglie che l'eventuale incentivo derivante dall'applicazione dei criteri premiali sia espresso con un incremento percentuale dei punteggi nelle graduatorie dei bandi della provincia di Como, riguardanti il finanziamento di opere e interventi.

## 7. INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il PGT assume e fa proprie le direttive previste dall'art. 36 delle N.t.a. del PTCP.

Nella prima colonna si elencano gli obiettivi che il PGT si propone di perseguire, nella seconda colonna si elencano le azioni di piano che si desidera intraprendere.

TEMA	OBBIETTIVO GENERALE	OBBIETTIVI SPECIFICI - AZIONI
Ruolo sovracomunale	Attivare una politica di collaborazione con i Comuni confinanti.	Programmazione e gestione servizi Tutela ambientale Sicurezza.

Gestione dei servizi	Sviluppare una gestione efficiente ed efficace dei servizi.	Coinvolgere i soggetti privati favorendo la formazione di società partecipate e consorziate da più Comuni.
Salute	Migliorare la funzionalità delle strutture esistenti e ampliare l'offerta in campo sanitario.	Riorganizzazione dell'attuale struttura
Anziani	Valorizzare la competenza, la capacità e le esperienze	Ampliare l'offerta di iniziative di incontro.
Giovani	Proporre, incentivare le iniziative formative, ricreative e culturali per i giovani.	Ampliare l'offerta per le iniziative per il tempo libero.
Istruzione	Mantenere e rinnovare le strutture scolastiche e migliorare i servizi offerti.	Migliorare l'accessibilità ciclo-pedonale alle scuole.
Cultura	Proporre nuove iniziative culturali che utilizzino a pieno le strutture e le potenzialità esistenti.	Sostenere eventi ed iniziative culturali Ampliare l'offerta della biblioteca.
Sport	Promuovere e favorire la pratica dell'attività sportiva.	Ottimizzare la gestione degli impianti sportivi.
Sicurezza	Garantire la sicurezza e la vivibilità del territorio.	Potenziare i servizi di livello intercomunale. Sostenere attività di prevenzione e controllo sul territorio (parchi e scuole).
Protezione civile	Garantire la sicurezza del territorio in situazione di rischio.	Garantire l'efficienza delle strutture e dei nuclei di intervento.
Mobilità	Creare una rete di mobilità sostenibile ed efficiente che tenga conto delle caratteristiche delle diverse parti di territorio e delle esigenze dei cittadini.	Stabilire delle gerarchie nella rete di viabilità. Realizzare percorsi ciclo-pedonali. Rivedere il sistema di circolazione e di sosta.
Urbanistica	Programmare lo sviluppo urbanistico del luogo secondo principi di sostenibilità nel rispetto delle valenze ambientali e di paesaggio.	Contenere il consumo del suolo. Lavorare nella trasformazione tessuto urbano consolidato. Utilizzo dello strumento attuativo collegato al sistema sei servizi. Introdurre ove necessario forme di perequazione, compensazione e incentivazione.
Ecologia-ambiente	Rafforzare la natura dell'impronta ecologica del Comune di Cirimido. Promuovere la partecipazione attiva della popolazione alla vita del luogo.	Attivare il processo di Agenda 21. Creare collegamento di rete con altri enti per la promozione delle iniziative (bandi, finanziamenti e concorsi).

## 8. CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

Il PGT esprime le valutazioni sullo stato del territorio attraverso una lettura di sintesi delle criticità e potenzialità.

Le criticità rappresentano luoghi, elementi, temi, ecc., nei quali sono state registrate carenze e necessità o delle condizioni di sofferenza urbana-territoriale.

Le potenzialità sono luoghi come sopra descritti che presentano caratteri positivi, anche se a volte in forma latente, che attraverso le azioni di pianificazione hanno possibilità di miglioramento, ecc.

- L'area urbanizzata è delimitata a nord da una vasta area boscata e verso sud dalla continuità delle aree agricole. L'incontro tra le parti di territorio è spesso impreciso, sfregiato con frammenti di paesaggio urbanizzato che invade le aree agricole.

- Il tessuto consolidato si dispone a corona attorno al nucleo di antica formazione (centro storico). L'edificato è costituito in larga parte da edifici (villette) con buona dotazione di aree a verde privato, con una densità costruttiva accettabile. All'interno del tessuto consolidato è da segnalare la presenza di alcuni ambiti produttivi dismessi o da localizzare costituiti da edifici di valore posizionale che si prestano per localizzazione, storia e forma edilizia ad una loro riqualificazione.
- La struttura viabilistica di Cirimido subisce la presenza di un traffico di attraversamento del collegamento Lomazzo-Fenegrò diventato, nel corso del tempo, incongruente con la struttura urbana che attraversa. Gli effetti di questa criticità sono le pericolosità degli attraversamenti pedonali e le ricadute della qualità ambientale sulle abitazioni che prospettano (inquinamento atmosferico, rumore, ecc.)
- Il sistema dei sentieri esistenti al servizio delle aree agricole può diventare un'occasione per lo sviluppo di una nuova mobilità ciclo pedonale.
- Alcuni tratti di viabilità presentano notevoli criticità per la mobilità pedonale.
- La scarsità di aree a parcheggio a ridosso del centro storico rende poco agevole l'accessibilità e la pedonalità del luogo da parte della cittadinanza.
- Il centro storico si regge su un equilibrio tra spazio pubblico e spazio privato, tra interno ed esterno, spazi serviti e spazi serventi, ecc. Qualità che si declinano attraverso le figure della *Soglia* e della *Permeabilità*. Le azioni di piano riconoscono la straordinaria qualità dello spazio originato nel tempo dalla combinazione di queste figure e del delicato equilibrio architettonico.

## 9. AZIONI DI PIANO

AMBITI DI INTERVENTO	AZIONI DI PIANO
Ambiti agricoli e ecosistema	Precisa individuazione delle aree agricole aventi efficacia ai sensi dell'art.15 della LR 12/2005.
Ambiti di trasformazione	Contenimento del consumo del suolo e concentrazioni delle espansioni.
Ambiti di riqualificazione	Proposta di interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente quali occasioni per la formazione di nuova centralità urbana.
Ambito storico	Valorizzazione del centro quale spazio primario delle relazioni quale fondamento dello spirito della società civile.
Ambito di tessuto consolidato	Azioni di concentrazione edilizia in ambito consolidato, per incentivare una trasformazione dell'edificato esistente, evitando inutile consumo di nuovo suolo.
Sistema della mobilità	Definizione di interventi atti a rendere compatibile e sostenibile la mobilità veicolare con il tessuto edilizio esistente e con un uso pedonale e ciclo-pedonale del luogo da parte dei cittadini.

Si rimanda all'appendice per l'illustrazione delle tavole di concept che riassumono la visione delle azioni di piano.

## 9.1. Aree agricole

Il tema delle aree agricole è stato affrontato dalla Provincia di Como che ha inteso individuare l'ambito agricolo di riferimento alla scala provinciale associandolo all'ambito della rete ecologica, lasciando ai comuni la precisazione delle aree alla scala locale.

Si è preso a riferimento il documento, elaborato nel 2006 dalla Provincia "Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola ai sensi dell'art. 15 comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione".

I dati presi in considerazione sono quelli contenuti nel SIARL (Sistema Informativo Agricolo della Regione Lombardia) forniti dalla Provincia di Como, integrati con informazioni aggiuntive derivate dal rilievo diretto eseguito nelle fasi di analisi del presente PGT.

In relazione a tali criteri sono state individuate e mappate all'interno della rete ecologica provinciale le aziende agricole e i relativi terreni.

I terreni individuati appartengono alle seguenti categorie:

- terreni interessati da colture specializzate di pregio: colture florovivaistiche in genere (in terra o in vaso, sia protette in serra o da coperture stagionali o in piena aria), nonché le colture orticole, le colture frutticole, sia arboree che arbustive, la vite e l'olivo;
- terreni che hanno usufruito di contributi nell'ambito della politica agricola comunitaria, necessari per poter usufruire dei titoli di pagamento unico del nuovo regime di aiuti;
- terreni connessi ad attività zootecnica: terreni coltivati a prato e seminativi destinati ad uso foraggero, compresi i pascoli; terreni utilizzati per l'uso agronomico dei reflui zootecnici; terreni necessari per il mantenimento del giusto rapporto capi/ettaro.

Una volta definite le aree agricole sono state individuate le aree aventi efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 della LR 12/2005. Si è proceduto a selezionare nel seguente modo:

- le aree agricole a colture specializzate come sopra definite;
- i comparti agricoli aventi dimensioni significative, individuati compattando aree contigue e funzionalmente connesse, ricomprendendo elementi di ricucitura del paesaggio quali siepi, filari, strade interpoderali e le aree non agricole intercluse.

Dall'analisi dei dati il territorio di Cirimido risulta occupato solo in parte da aree ad uso agricolo.

- Per quanto riguarda i terreni interessati da colture specializzate, sono state individuate quello di tipo florovivaistico con un'estensione di **350.231** mq.
- Nella categoria dei terreni necessari per la conduzione delle attività zootecniche risulta che la quasi totalità delle aree è ad uso foraggero con un'estensione di **613.660** mq.
- I fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici risulta che in Cirimido sono presenti due aziende di medio-piccole dimensioni con prevalenza di bovini.

In merito alla perimetrazione delle aree agricole aventi efficacia prevalente è possibile individuare, secondo le direttive della Provincia, due grandi aree a sud e a nord del comune di Cirimido. Tali aree hanno una estensione complessiva pari a circa 600.000 mq.

Alcune aree attualmente coltivate ricomprese nel comparto di trasformazione AT3 e nell'ambito residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato lungo via Mazzini, non sono state ritenute di interesse strategico per le seguenti motivazioni:

- nelle previsioni urbanistiche del vigente PRG tali aree sono già classificate come edificabili;
- la loro conformazione e localizzazione determina una vocazione edificatoria risultando complementari al tessuto consolidato, la loro conferma nel PGT come aree edificabili persegue l'obiettivo di contenimento di consumo di suolo garantendo gli spazi per le future esigenze evitando la "polverizzazione" delle aree edificabili;
- anche il PTCP le ha escluse dalla rete ecologica, riconoscendo il loro legame con il tessuto edificato consolidato.

## 9.2. Area di valore paesistico ambientale

In riferimento a queste aree il DP recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e prevalenti e si conforma agli indirizzi, agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata. Il Piano delle Regole introduce ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione al fine delle regole di salvaguardia e valorizzazione. Le aree boscate e le aree agricole diventano strumento imprescindibile di conservazione e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio all'interno della struttura del paesaggio agrario di Cirimido riconosce l'ambito florovivaistico quale peculiarità da tutelare e garantire come opportunità economica di conduzione del fondo e di tutela ambientale della risorsa suolo.

In questo ambito l'edificazione è consentita esclusivamente per la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla conduzione del fondo nel rispetto della normativa vigente. L'insediamento di nuovi edifici dovrà essere coerente e supportata da adeguati piani di sviluppo aziendali e la concentrazione potrà avvenire nel rispetto dei criteri di continuità e contiguità con gli edifici esistenti, di facile accessibilità ed in applicazione delle normative di riferimento previste nelle NTA del Piano delle Regole.

Il piano delle regole determina l'attività edificatoria nelle zone agricole con parametri in riduzione a quanto previsto dalla legge regionale 12/2005, ponendo dei limiti anche dal punto di vista localizzativo delle volumetrie che potranno essere edificate solo in alcune zone che non compromettano i valori ambientali e paesaggistici.

Per perseguire gli obiettivi di tutela e di valorizzazione della struttura del paesaggio, all'interno dell'ambito florovivaistico sono individuate sia le aree di maggior valenza ambientale, così come rilevate dalla "Rete ecologica" del PTCP, sia le fasce di rispetto delle opere infrastrutturali connesse con la viabilità: Autostrada A9 e lo svincolo della "Pedemontana". In queste aree non è consentita nessun tipo di intervento.

L'edificazione in zona agricola dovrà essere sottoposta a una preventiva verifica di inserimento ambientale e ad una ricognizione delle infrastrutture esistenti relativamente alla loro capacità di sopportare il nuovo carico urbanistico dato dalle nuove costruzioni, facendosi carico degli eventuali necessari interventi di adeguamento.

Esigenze edificatorie che superino i limiti posti dal Piano delle Regole, potranno essere valutate allo scadere del presente documento di piano, di cui successivo punto 9.11, qualora un'azienda abbia esaurito la propria capacità edificatoria e dimostri la necessità di ulteriore edificazione.

## 9.3. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Queste aree sono quelle parti di territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato, che per ragioni di "Visione" sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scarto urbanistico significativo rispetto allo stato di fatto. Sono localizzate attorno al tessuto di espansione, a ridosso del nucleo storico, e hanno il compito di "murare" la parte di città costruita rispetto alla campagna. Per queste aree il PR individua le parti dettandone la disciplina d'uso e di intervento.

## 9.4. Ambiti di trasformazione

L'evoluzione demografica del Comune di Cirimido è riassumibile nel seguente modo:

- La popolazione di Cirimido nel 1991 è stata pari a 1844 abitanti.
- La popolazione di Cirimido nel 2001 è stata pari a 1914 abitanti.
- La popolazione di Cirimido nel 2006 è stata pari a 2044 abitanti.
- L'incremento di popolazione nel periodo 1991-2001 è stato del 3,65%
- L'incremento di popolazione nel periodo 2001-2006 è stato del 6,36%
- Il numero medio dei componenti per famiglia è sceso a 2,5
- La crescita complessiva nell'ultimo quindicennio è pari al 9,78%
- I piani attuativi ancora aperti prevedono un carico edificatorio pari a 61 abitanti

- I lotti liberi all'interno del tessuto consolidato producono un carico edificatorio pari a 193 abitanti.

dalla lettura dei dati e della loro evoluzione si prevede per i prossimi 15 anni uno sviluppo molto simile, quantificabile mediamente in 3-4% di aumento ogni 5 anni.

I limiti imposti dal PTCP in termini di consumo del suolo e i criteri di calcolo contenuti nell'art 38 delle N.T.A. del PTCP sono riassunti nella seguente tabella.

	INDICATORI	SUPERFICI MQ	PERCENTUALI
Superficie territoriale complessiva	S.T.	2.644.874,64	100,00%
Area urbanizzata	A.U.	907.627,11	34,32%
Area non urbanizzata	A. non U.	1.737.247,53	65,68%

AMBITI TERRITORIALI		A	B	C	D	E
1	Alto Lario	0 / 3 %	3 / 6 %	6 / 9 %	9 / 12 %	12 / 100 %
2	Alpi Lepontine	0 / 2,50 %	2,50 / 5,0 %	5,0 / 7,5 %	7,5 / 10 %	10 / 100 %
3	Lario Intelvese	0 / 6%	6 / 9%	9 / 12%	12 / 18%	18 / 100%
4	Triangolo Lariano	0 / 10%	10 / 15%	15 / 20%	20 / 25%	25 / 100%
5	Como ed Area Urbana	0 / 30 %	30 / 35 %	35 / 40 %	40 / 45 %	45 / 100 %
6	Olgiatese	0 / 20 %	20 / 25 %	25 / 30 %	30 / 40 %	40 / 100 %
7	Canturino e Marianese	0 / 25%	25 / 30%	30 / 35%	35 / 40%	40 / 100 %
8	Brughiera Comasca	0 / 25%	25 / 30%	30 / 35%	35 / 40%	40 / 100 %
	Limiti ammissibili di espansione L.A.E.	6,00 %	2,70 %	1,70 %	1,30 %	1,00 %

<b>Superficie ammissibile per le espansioni</b>	<b>A.U. X L.A.E.</b>	<b>15.429,66 MQ</b>
---	----------------------	---------------------

Sulla base dei dati relativi all'incremento demografico, al carico antropico aggiuntivo e ai limiti di cui al PTCP appare abbastanza scontata la scelta del PGT di contenere il consumo del suolo e di puntare sulla riqualificazione dell'edificato esistente. La risorsa suolo è un bene non rinnovabile e il suo valore economico è in larga misura un prodotto sociale in cui gli investimenti pubblici hanno avuto un peso rilevante.

Sulla scorta del principio di contenimento del consumo del suolo il DP. prevede i seguenti ambiti di trasformazione:

- AT1 – Via Monte Grappa – Via Grandi
- AT2 – Via Giovanni XXIII – Via Roma
- AT3 – Via Mazzini – Strada di mezzo
- AT4 – Via Como – Via Volta

Si deve precisare che tali ambiti costituiscono in realtà CONFERME DI PREVISIONI GIÀ CONTENUTE NEL PRG VIGENTE.

Il DP ha verificato che questi ambiti risultano comunque coerenti con i principi generali di localizzazione, contesto paesistico e accessibilità, ed ha pertanto scelto di mantenere e rafforzare le previsioni, sia pure in una visione di sviluppo mutata che ha comportato una riduzione dell'indice di fabbricabilità rispetto a quella che strutturava l'attuale PRG vigente.

## 9.5. Ambiti di riqualificazione

Altro tema fondativo del DP è il lavorare sulle aree già costruite che per posizione e prossimità si prestano ad interventi di riqualificazione. Le aree in oggetto sono localizzate in modo funzionale rispetto ai servizi esistenti e di previsione, a ridosso del centro storico e risultano già urbanizzate (sia pure per altre destinazioni d'uso) e provviste delle reti primarie.



Sulla scorta del principio di contenimento del consumo del suolo il DP prevede i seguenti ambiti di riqualificazione:

AR1 - Via Vittorio Veneto - Viale Rimembranze

AR2 - Via Grandi- Via V. Veneto

AR3 - Via Roma

AR4 - Via Strada di Mezzo

## **9.6. Perequazione**

Le modalità di realizzazione degli interventi di riqualificazione adottano il principio della perequazione circoscritta. Sarà la pianificazione attuativa, sulla base dei criteri definiti nel DP coerentemente con gli obiettivi quantitativi di sviluppo fissati, ad attribuire i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.

L'indice di edificabilità oggetto di attribuzione ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare la slp complessiva prevista dal piano attuativo.

## **9.7. Ambito storico**

Il nucleo storico di antica formazione è assoggettato ad una disciplina volta a garantire la valorizzazione, la tutela dei caratteri architettonici e edilizi della tradizione locale.

La lettura della centralità del nucleo esistente e la sua conservazione si muove sulla definizione di tre paradigmi che hanno costruito la morfologia del centro di Cirimido e di cui il disegno urbano deve continuare ad avvalersi: *la soglia, il passaggio, la permeabilità*.

*La soglia* è l'elemento che come un ponte distingue per meglio unire. Essa sancisce il giustapporsi dei luoghi, dell'interno con l'esterno. La città storica europea è un congegno straordinario di soglie.

*Il passaggio*, è essa stessa soglia, luogo intermedio dove con l'architettura si declinano gli aspetti della convivenza e dell'ospitalità. E' il caso degli androni che segnano il passaggio dallo spazio pubblico allo spazio domestico degli isolati compatti. E' tra queste relazioni che si percepisce un legame fra il dentro e il fuori e che l'esterno può farsi esso stesso interno.

*La permeabilità* allo sguardo e al passo è infine essenziale per combinare invito e piacere della scoperta nella concatenazione dei luoghi, dello loro capacità di accogliere, rinsaldare e rappresentare la vita associata del paese.

Gli edifici non in uso come residenza potranno essere destinati a funzioni residenziali attraverso una disciplina che tenga conto dell'accessibilità veicolare e della dotazione di parcheggi.

Le funzioni di tipo commerciale al dettaglio e le funzioni di servizio sono una componente della varietà e mix funzionale del centro storico e come tali da assimilare alla residenza.

## **9.8. Tessuto consolidato**

Si propone il mantenimento dell'edificabilità dei lotti già esistenti con l'obiettivo della modificazione del costruito, risparmiando aree esterne non urbanizzate.

La ridistribuzione dimensionale e quantitativa delle unità immobiliari segue l'evoluzione dei nuclei famigliari (aumento delle famiglie mono-bicomponente).

Il PR definisce la disciplina edilizia conseguente tenendo conto della struttura tipologica prevalente e di un adeguato rapporto costruito-scoperto.

Una disciplina a parte viene assegnata a singoli casi caratterizzati da ville con giardino in modo di preservare la valenza morfologica di occupazione del lotto, nonché il mantenimento delle aree verdi dei giardini in ambito urbano consolidato.

### **9.9. Aree dismesse o miste**

Negli ambiti caratterizzati da funzioni miste residenziali-artigianali e nei casi di edifici dismessi originariamente destinati a funzioni produttive il DP prevede la riconversione degli immobili verso usi residenziali con modalità attuative specifiche che consentono la verifica di compatibilità rispetto al contesto.

Il PR definisce in modo puntuale i singoli ambiti dando una disciplina urbanistica che si adatta alle condizioni di contesto e alle possibilità di intervento.

### **9.10. Mobilità urbana e rete ciclopedonale**

La sicurezza è il principio guida che informa la rete viabilistica urbana. Le esigenze della fluidità del traffico si devono conciliare con la sicurezza delle persone e il loro desiderio di vivere la socialità dello spazio urbano nel senso di perseguire un nuovo equilibrio fra spazialità e temporalità.

La rete ciclopedonale è riferita al sistema urbano, verso le aree verdi e verso i servizi. La rete avrà lo scopo di creare itinerari multifunzionali per una fruizione diffusa del territorio. La rete disegna una accessibilità alternativa all'auto verso i principali servizi urbani. L'obbiettivo è di legare la rete locale ciclopedonale all'insieme più vasto di una ciclopedonalità territoriale che investa comuni limitrofi.

La previsione di una bretella di collegamento della zona nord ovest del territorio, con la variante alla S.P. n. 39 da realizzarsi in comune di Fenegrò, è un'indicazione che dovrà essere concordata e approfondita solo in sede di realizzazione di detta variante, in quanto il tracciato insistente sul territorio di Cirimido risulterebbe privo di ogni funzionalità senza la realizzazione del nuovo tracciato della Strada Provinciale.

### **9.11. Validità del Documento di Piano**

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2004 n. 12 e s.m.i., ha validità di anni cinque, scaduto tale termine l'Amministrazione Comunale procederà ad approvare un nuovo Documento, basandosi sul monitoraggio dell'attuazione dei contenuti previsti dal presente Documento.

L'amministrazione nel proprio bilancio dovrà prevedere le necessarie risorse per il processo di monitoraggio da svolgersi nel corso di validità del Documento.

## 10. DIMENSIONAMENTO PGT

La capacità insediativa del PGT si costruisce considerando anche la stima della capacità insediativa residua del PRG vigente. L'analisi dello stato di attuazione del PRG vigente ha evidenziato una significativa quota di previsioni non attuate. Con riferimento ai dati riportati nei capitoli precedenti è possibile articolare il seguente dimensionamento :

AREE RESIDENZIALI	SUPERFICIE slp	ABITANTI
Abitanti residenti al 31.12.2009		2121
Lotti liberi residenziali	9365	193
Lotti liberi a P.C. Convenzionato	3461	69
P.R. In corso	3045	61
Ambiti AT urbana	1321	26
Ambiti AR urbana	3786	76
<b>Capacità teorica</b>		<b>2546</b>
Totali	SUPERFICIE slp	ABITANTI

Il valore corrispondente di un abitante teorico è pari a 150 mc – 50 mq (base slp)

Con riferimento alle indicazioni di PTCP si deve quindi precisare che la superficie ammissibile delle espansioni SAE calcolata ai sensi dell'art. 38 delle Norme di PTCP è così quantificabile:

Considerando la superficie territoriale delle sole aree di trasformazione e riqualificazione di nuova previsione che producono consumo di nuovo suolo e che rientrano nella verifica della SAE, il quadro complessivo è il seguente:

AT1=	= 1594
AT2=	= 4126
AR2=	= 642
area via Mazzini p.c.c.=	= 1277
AR4= (11030*20%)	= 2206

Totale SAE prevista = **9845** mq < 15.429 mq ammessa