

ESTRATTO DEL PARAGRAFO 6.1 DEL VOL. 2 "DOCUMENTO PROGRAMMATICO" DEL DOCUMENTO DI PIANO: "Normativa generale per gli ambiti di trasformazione"

Art. 1 – Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

- a. Il Documento di Piano è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 della L.r. 12/2005 e s.m.i., disciplina gli Ambiti di Trasformazione.
- b. Gli Ambiti di Trasformazione (AT) esplicano la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano, per interventi di sviluppo e/o rinnovamento urbanistico da realizzare attraverso lo strumento dei piani attuativi. Tali ambiti si distinguono da altre previsioni del PGT regolati da strumenti di pianificazione attuativa, quali interventi di completamento nel tessuto urbano consolidato, regolati dal Piano delle Regole.

Art. 2 – Riferimento alla cartografia di Piano

La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento ai seguenti elaborati grafici:

- DP.01 "Carta delle previsioni di piano"
- PR.03 "Carta di azionamento – Quadro d'insieme".

Art. 3 – Disposizioni per gli strumenti di pianificazione attuativa negli Ambiti di Trasformazione

- a. Le trasformazioni previste per gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi.
- b. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del piano attuativo stesso senza che sia stata sottoscritta dai proponenti la relativa convenzione, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscriverla entro un termine non superiore a novanta giorni; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del piano attuativo.
- c. Le schede descrittive – progettuali degli Ambiti di Trasformazione (AT) stabiliscono i criteri di intervento per ciascun ambito, finalizzati all'orientamento della progettazione insediativa nonché alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-artistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica (art. 8 L.r. 12/2005). Tali criteri devono orientare direttamente le azioni di sviluppo negli ambiti di trasformazione, in sede di formazione dei conseguenti strumenti attuativi (previsti dalla L.r. 12/2005, art. 12).

d. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione, funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio e in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale. Le aree che a seguito della riperimetrazione risulteranno esterne agli ambiti di trasformazione assumeranno la destinazione dell'area contigua.

e. La proposta contenuta nelle schede descrittivo - progettuali degli ambiti di trasformazione potrà essere attuata per sub - ambiti, laddove previsti dalle schede stesse ovvero se individuati e previsti nella definizione dello strumento urbanistico attuativo. La realizzazione per sub - ambiti è consentita a condizione che:

- la Slp massima ammissibile in applicazione degli indici di edificabilità prescritti nonché la superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme regolanti l'attuazione degli Ambiti di intervento proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Il perimetro di ciascuno sub - ambito dovrà comunque garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'Ambito di Trasformazione stesso, anche se non proponenti l'eventuale sub - ambito attuativo.

f. I piani attuativi dovranno essere corredati da uno specifico approfondimento sui potenziali impatti ambientali, definendone l'articolazione, i contenuti e il ruolo sia nel percorso di verifica tecnica degli Uffici comunali sia come strumento di ausilio alla negoziazione che sarà definita durante l'iter di formazione dei piani attuativi. Laddove previsto dalla normativa in materia, il piano attuativo dovrà essere sottoposto a procedura di VAS.

Art. 4 - Procedimento istruttorio per il passaggio dalle previsioni del Documento di Piano all'approvazione degli specifici piani o programmi attuativi

a. La formazione dei progetti di piani e programmi attuativi di iniziativa privata deve intervenire in seguito agli approfondimenti, promossi mediante aperte consultazioni tra gli operatori interessati e il Comune, di un apposito procedimento istruttorio inerente le seguenti tematiche:

- definizione delle scelte relative a pesi insediativi e funzioni da insediare;

- perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico indicati nelle schede descrittivo – progettuali degli Ambiti di Trasformazione;
- scelte occorrenti ai fini di una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti d’inserimento;
- negoziazioni tra Comune e operatori interessati, da promuovere sulla base dei criteri di seguito descritti.

b. Viene di seguito individuato e prescritto il percorso per lo svolgimento del procedimento istruttorio suddetto.

b.1 Coloro i quali, avendone la necessaria legittimazione, assumono iniziative di sviluppo urbanistico relative agli Ambiti di Trasformazione debbono, in primo luogo, presentare istanza al Comune per convocare una riunione preliminare a fini di consultazioni ed approfondimenti. Nel corso della stessa debbono essere individuate e verbalizzate le questioni da affrontare per promuovere la proiezione operativa delle scelte solo di massima contenute nel Documento di Piano, al fine di redigere una bozza di piano e/o programma attuativo. All’istanza presentata dagli operatori interessati potrà essere allegata ipotesi di definizione di dette scelte di massima, costituita da alcuni elaborati grafici e da una relazione.

b.2 La riunione preliminare di cui al precedente comma deve essere convocata dal dirigente del competente ufficio comunale con la possibile urgenza, comunque entro giorni 30 dalla data di ricevimento della richiesta ovvero nel rispetto di previsioni di legge vigenti.

b.3 Il dirigente responsabile potrà riscontrare l’opportunità di fare partecipare alla riunione consulenti di fiducia del Comune nonché consulenti degli operatori interessati (qualora dagli stessi indicati). Il dirigente potrà inoltre invitare rappresentanti di Comuni contermini per i quali l’attuazione dell’Ambito di Trasformazione in oggetto possa dar luogo ad effetti nel proprio territorio.

b.4 Nel corso di detta riunione preliminare dovrà intervenire l’individuazione, in contraddittorio, oltre che delle questioni da affrontare nella prospettiva della definizione del progetto di piano o programma attuativo, anche del possibile oggetto di negoziazioni da promuovere in applicazione dei criteri ad esse relativi, di cui al successivo articolo.

b.5 In successiva riunione, la cui data viene fissata a conclusione di quella preliminare, anche alla luce di approfondimenti nel frattempo intervenuti potranno essere concordemente individuate ipotesi di definizione delle scelte di massima del Documento di Piano, ivi comprese quelle relative ai modi di soluzione dei problemi emersi dalle prime fasi del procedimento istruttorio. A conclusione della

suddetta riunione verrà redatto breve documento contenente l'indicazione di eventuali concordi formulazioni di ipotesi e, se presenti, di dubbi ancora da superare e/o degli approfondimenti ritenuti necessari.

b.6 Dopo il suddetto incontro gli interessati, rappresentanti la maggioranza della proprietà dell'ambito calcolata in base all'imponibile catastale, potranno presentare al Comune uno schema di assetto preliminare costituito dagli elementi ritenuti idonei dal dirigente comunale interpellato, con riferimento alla disciplina contenuta all'Art. 5 commi 3, 4 e 5 delle NtA del Piano delle Regole. Su tale schema la Giunta Comunale sarà chiamata ad esprimere le sue valutazioni, formulate anche alla luce delle risultanze del confronto pubblico-privato di cui ai precedenti punti. Con l'atto contenente dette valutazioni la Giunta Comunale indicherà eventuali modifiche considerate necessarie in base alla disciplina vigente oppure opportune in sede di traduzione dello schema preliminare in un progetto di piano programma attuativo.

b.7 I proprietari interessati, accettando o meno richieste e o suggerimenti di modifiche contenuti nell'atto della Giunta Comunale potranno comunque far redigere il progetto di piano e/o programma attuativo da sottoporre, per l'eventuale accettazione della prospettata definizione e poi, per l'adozione e l'approvazione del piano o programma stesso.

Art. 5 – Criteri di negoziazione

a. Ai fini della definizione puntuale di piani e/o programmi per l'attuazione urbanistica degli Ambiti di Trasformazione, nella prospettiva di un necessario confronto pubblico – privato (come enunciato dall'Art. 8, c. 2, lett. e) della L.r. 12/2005 e s.m.i.) e nel dovuto rispetto delle previsioni prescrittive contenute nelle schede descrittivo – progettuali, vengono di seguito indicati i vari criteri di negoziazione che, a seconda dei casi, troveranno applicazione:

- Concordare l'indice e i parametri di edificazione
- Promuovere approfondimenti delle valutazioni relative alla sostenibilità ambientale, paesaggistica e urbanistica, eventualmente ritenute necessarie od opportune in merito all'esigenza di garantire una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nel territorio
- Verificare e concordare apporti straordinari che gli operatori possono essere disposti a dare in aggiunta a quanto comunque dovuto sulla base delle previsioni di cui alle schede descrittivo – progettuali nonché rispetto alla disciplina vigente, per quanto riguarda le urbanizzazioni, anche al fine della concessione di c.d. premialità ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 11 della L.r. 12/05 e s.m.i.

- Individuare, anche ai fini di una corretta definizione delle premialità di cui al precedente articolo, gli incrementi di valore conseguenti alla concessione delle premialità stesse, ricorrendo eventualmente all'uopo a valutazioni di Enti e soggetti competenti (es. Agenzia del Territorio, periti)
- Verificare la fattibilità economica delle varie ipotesi di definizione delle scelte del Documento di Piano e degli accordi relativi all'ambito che vengono presi in considerazione.
- Concordare la cessione al Comune di aree da utilizzare per la realizzazione di interventi di edilizia pubblica e/o sociale convenzionata (modello del Social Housing).

Art. 6 – Contenuti delle schede descrittivo – progettuali per gli Ambiti di Trasformazione

a. Le schede descrittivo – progettuali contenute nella relazione programmatica del Documento di Piano riassumono gli elementi da specificare nella fase attuativa.

In ciascuna scheda sono riportati:

- l'inquadramento dell'ambito
- i dati quantitativi: superfici, destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici, aree cedute a servizi, ecc.
- i criteri prestazionali: modalità attuative, indirizzi progettuali, indirizzi gestionali, oneri di qualità, ecc.

b. La scheda descrittivo – progettuale definisce, per ogni AT, l'indice di edificabilità entro un *range* quantitativo tra un indice minimo e un indice massimo ammessi, nella forma dell'indice di utilizzazione territoriale ovvero fondiario.

c. Per ciascun ambito di trasformazione è eventualmente indicato l'impiego del meccanismo attuativo della perequazione. Nelle schede descrittivo – progettuali degli AT sono individuate le aree di concentrazione edificatoria e le aree da cedersi gratuitamente al Comune, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture e per le aree di compensazione e contestualizzazione ambientale.

d. Per ciascun ambito di trasformazione si esplicita eventualmente:

- la possibilità di incremento dell'edificabilità massima per misure di compensazione e/o incentivazione;
- la percentuale minima di SIp da destinare a edilizia residenziale pubblica.

Art.7 Dotazione di servizi

a. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito dalle schede descrittivo – progettuali e dal Piano dei Servizi. Tutte le proprietà

devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione o alla loro monetizzazione.

b. La pianificazione attuativa dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto indicato all'interno delle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- la monetizzazione, delle aree per servizi per le destinazioni residenziali, non cedute in luogo.

c. Con i piani attuativi relativi agli ambiti di trasformazione dovranno essere reperite, negli ambiti stessi, aree per servizi pubblici aventi una superficie tale da garantire, a seconda delle funzioni da insediare, le seguenti dotazioni:

- 10 mq/abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro dei 150 mc/abitante, oltre alle monetizzazioni sulla differenza con la quota pro-capite di servizi di progetto da PGT;
- 200% (200 mq ogni 100 mq) della Slp per parcheggi nelle destinazioni commerciali, per le grandi strutture di vendita e i centri e parchi commerciali, di cui almeno la metà destinati a parcheggi di uso pubblico;
- 100% (100 mq ogni 100 mq) della Slp per parcheggi nelle destinazioni commerciali, fino alle medie strutture di vendita;
- 100% (100 mq ogni 100 mq) della Slp per le destinazioni terziarie non commerciali;
- 10% (10 mq ogni 100 mq) della Slp per le destinazioni produttive secondarie.

Art.8 Disposizioni generali per i parcheggi

a. Gli interventi in attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione devono comunque prevedere parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 e s.m.i. fermo restando che la quantità minima per la residenza deve comunque garantire un posto auto per alloggio.

b. Allo scopo di determinare la dotazione minima di parcheggi pertinenziali il volume è definito nel prodotto tra la Superficie Lorda di Pavimento di tutti i piani per l'altezza virtuale di mt. 3,00.

c. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che sopra suolo.

Art.9 Monetizzazione delle aree a servizi negli Ambiti di Trasformazione (AT)

Qualora l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa parziale alla cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata alla maggiore utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Non sono monetizzabili le aree a parcheggio per le aree a destinazione secondaria, terziaria, commerciale.

Art.10 Definizione dello standard qualitativo

Il Documento di Piano individua per gli ambiti di trasformazione AT un *range* quantitativo entro il quale è possibile dare attuazione alle previsioni di piano: l'indice di edificazione applicato varia infatti tra un minimo ed un massimo.

Sulla base di quanto emerso in sede di negoziazione, tra Comune e operatori, in merito alla scelta dell'indice di edificazione da applicare all'ambito in oggetto, lo standard qualitativo sarà definito percentualmente sulla stima della rivalutazione fondiaria dovuta ai cambiamenti di destinazione d'uso previsti dallo strumento urbanistico.

Art.11 Facoltà dei privati

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico in compartecipazione col Comune o con altri Enti, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà sia su aree di proprietà pubblica o appositamente asservite all'uso pubblico.

Art.12 Disposizioni ai fini della mitigazione paesaggistica degli interventi

a. Negli ambiti di trasformazione a destinazione non residenziale devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio. Gli spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica sono intesi come pertinenze private e non possono essere considerate al fine del calcolo dei servizi. Le schede descrittivo – progettuali di ciascun ambito potranno specificare la localizzazione degli interventi di compensazione e contestualizzazione ambientale.

b. In presenza di situazioni di contiguità tra aree residenziali e aree produttive e tra ambiti edificabili e spazi aperti del sistema paesistico-ambientale, è obbligatoria la realizzazione di una fascia boscata atta a mitigare gli impatti acustici, atmosferici e paesistico-ambientali. La

consistenza di tale fascia boscata (giacitura, sesto di impianto, essenze) dovrà essere definita all'interno di apposito elaborato da considerarsi parte sostanziale degli elaborati progettuali.

Art.13 Disposizioni per la fattibilità ambientale e energetica degli interventi

a. Nei casi di interventi riguardanti aree già occupate da edificazione a carattere produttivo, gli interventi stessi devono essere sempre accompagnati da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

b. Gli interventi negli ambiti di trasformazione devono garantire l'invarianza idraulica.

c. Nell'attuazione degli interventi dovrà essere garantito, quale requisito energetico – ambientale minimo: non meno del 70% della superficie lorda di pavimento, delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità, da realizzare di classe energetica non inferiore alla B.

d. Le soluzioni progettuali adottate per gli ambiti di trasformazione dovranno ricomprendere misure tese al risparmio idrico, da definire in sede negoziale, in particolare con l'impiego di impianti e tecniche costruttive utili al recupero delle acque meteoriche e al loro riutilizzo per:

- l'irrigazione di parchi e giardini,
- il funzionamento dei servizi igienici,
- altri usi non domestici.

Art.14 Regime transitorio

Per le aree indicate come ambiti di trasformazione AT del Documento di Piano e fino alla approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano stesso, valgono le seguenti disposizioni:

- interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria,
- destinazioni ammesse: sono confermate le destinazioni in essere.

[Paragrafo 6.2.2 – "L'ambito di trasformazione AT 1: Ex Tessitura"]

Inquadramento



L'area dismessa riveste un particolare valore strategico, nei confronti del sistema commerciale areale dell'Esselunga e della prossima riqualificazione del tracciato ferroviario. E' direttamente insistente sulla Spina d'Attraversamento identificata nello Schema Strutturale di Progetto, interessata dalla vertebra "Nuova Platea Centrale" di cui è ambito fondamentale per l'inserimento di nuove destinazioni d'uso e per interventi integrativi/aggiuntivi alla viabilità (tradizionale e lenta).

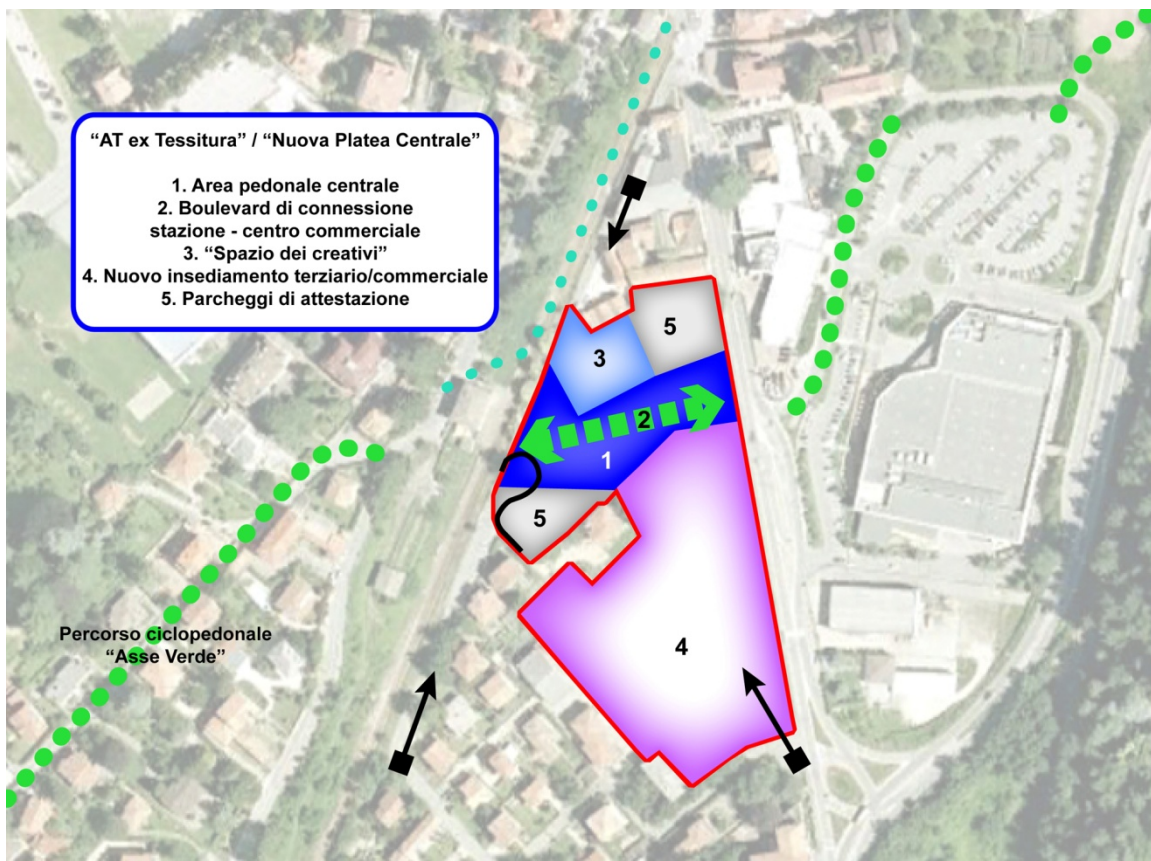
Dati quantitativi

- Superficie territoriale: 16.630 mq circa
- Superficie di concentrazione fondiaria: 10.100 mq circa

Destinazioni (cfr. paragrafo 8.2 "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole):

- Capannone "a shed": attività artistico - creative di ogni genere (gruppo funzionale Gf 2.2)
- Area restante: Gf 1; Gf 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4; Gf 4; Gf 5.2 (ad esclusione delle attività alimentari); Gf 6, Gf 8.1
- La destinazione Gf 1 è ammessa per una quota massima di 1/3 della Slp totale ammessa

- Non sono ammesse le destinazioni: Gf 2; Gf 3.5, 3.6 e 3.7; Gf 5.1, 5.3, 5.4, 5.5 e 5.6; Gf 7; Gf 8.2
- Indice di utilizzazione territoriale (Iut) minimo: 0,7 mq/mq (Slp = 11.641 mq)
- Indice di utilizzazione territoriale (Iut) massimo: 0,8 mq/mq
 - Slp massima realizzabile: 13.300 mq
 - Slp residenziale realizzabile: 4.433 mq massimo
- **ABITANTI TEORICI INSEDIABILI: 89**
- Il capannone da recuperare per lo "Spazio dei creativi" è escluso dal computo delle volumetrie ammesse
- Altezza massima (H max): mt. 14
- Cessione aree per servizi in loco ai fini dell'attuazione dell'AT:
 - il capannone "a shed", da recuperare per attività artistico – creative di ogni genere (Spazio dei Creativi): Slp = 1.238 mq;
 - parcheggio "nord": 1.190 mq circa;
 - parcheggio "sud": 903 mq circa;
 - area pedonale e boulevard centrale: 3.190 mq circa



Criteri prestazionali

Si mantengono obbligatori i criteri previsti per tutti gli ambiti di trasformazione, che devono poi essere opportunamente specificati (in sede di negoziazione pubblica e trasparente) da un piano attuativo elaborato anche in considerazione degli obiettivi per la vertebra "Nuova Platea Centrale".

Si sottolineano le potenzialità dell'area per rispondere a criticità e opportunità legate:

- ai flussi di viabilità di attraversamento;
- alla futura nuova stazione ferroviaria;
- alla qualità del tessuto urbano centrale;
- alla rigenerazione urbana complessiva.

Indirizzi progettuali prescrittivi:

- Un P.A. unitario per tutta l'area, con indicazione delle soluzioni di connessione verso la nuova stazione e l'Esselunga.
- Il P.A. deve prevedere la cessione al Comune del capannone a "shed" che non computa nella SIp
- Un'area pedonale con boulevard d'attraversamento, tra la stazione e il centro commerciale (Esselunga), sul quale si affacci lo "Spazio dei creativi"
- Parcheggi pertinenziali in interrato, salvo una quota di 1/5 del totale

Indirizzi gestionali:

- Il Comune gestirà lo "Spazio dei Creativi", frazionato in ambiti di 100-150 mq massimo da assegnare in comodato a tempo, con l'obbligo della ristrutturazione, per attività creative di ogni settore (pittura, scultura, artigianato, moda, cucina, fotografia, editoria, ...). E' ammessa l'apertura di esercizi di somministrazione di cibi e bevande, e la vendita delle opere prodotte.

[Paragrafo 4.2 – I nuovi servizi per la residenza]

NUOVE AREE/ATTREZZATURE PER SERVIZI ALLA RESIDENZA	
AREE DAI COMPLETAMENTI RESIDENZIALI NEL TURR (PARAMETRATE 10 MQ/AB., NON AZZONATE)	4.040 mq
AREE IN CESSIONE DAI PA in previsione (residenziali, anche d'iniziativa comunale)	8.714 mq (Compreso il verde pubblico ceduto da PA terziario)
AREE A SERVIZI DALLE AT A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (PARAMETRATE 10 MQ/AB., NON AZZONATE)	3.580 mq (AT3: 1.410 mq; AT4: 2.170 mq)
AREE IN CESSIONE TRAMITE MECCANISMI ATTUATIVI DELLE AT	115.102 mq di cui: • 33.372 da AT 1 • 5.284 (escluso Spazio dei Creativi) da AT 2 • 71.785 da AT 3 (aree libere e area oggi occupata dalla pista di kart) • 3.170 da AT 4 (PA1 e PA4) • 1.491 da AT 5 (magazzino comunale)
TOTALE AREE A SERVIZI DA AT, PA e COMPLETAMENTI TUC	131.436 mq
ALTRE PREVISIONI DI AREE/ATTREZZATURE	
Nuovi parcheggi per asilo comunale esistente	450 mq
"Spazio dei Creativi" (superficie coperta)	1.238 mq
Area per Asse Verde	667 mq
Fascia alberata nel parcheggio della scuola "Don Milani"	497 mq
Locale nuova stazione FS	252 mq
Area parcheggio nuova stazione FS	3.748 mq
Area parcheggio Via Monte Orsa	1.218 mq
Nuovo giardino pubblico Via Olona/Goito	622 mq
Area per Social Housing (edilizia pubblica/privata convenzionata)	5.130 mq
Area a verde pubblico da PA in itinere (Via Tofane – Pavia)	1.567 mq
Area a parcheggio da PA in itinere (Via Tofane – Pavia)	887 mq
Area per centro ippico (attività privata convenzionata)	19.173 mq
TOTALE	35.449 mq
TOTALE	166.885 mq

La motivazione per cui viene parametrata una quota di 10 mq/ab, nel calcolo delle aree a servizi per i completamenti residenziali nel TURR, è che Induno Olona non ha bisogno di nuove aree per servizi perché il bilancio urbanistico attuale è più che soddisfacente (oltre 26 mq/ab) e la previsione del PdS è ancora superiore.

Pertanto per tutti i piani attuativi a destinazione residenziale, sia del DdP che del PdR, sono sufficienti, salvo diverse esplicite e puntuali previsioni, minori aree in cessione in loco solo per parcheggi e arredo verde, per 10 mq/ab.

[...]

Si tenga presente che dai servizi alla residenza di nuova previsione sono escluse, per il calcolo della nuova quota di servizi pro – capite:

- Aree/attrezzature di impianti tecnologici
- Aree azzonate nei Parchi territoriali (Parco regionale Campo dei Fiori e PLIS della Bevera)

Si deve ricordare il fondamentale ruolo ambientale ed ecologico che rivestono il Parco regionale Campo dei Fiori e il PLIS della Bevera. Tale ruolo può essere inteso alla stregua di un servizio, come del resto viene fatto dal presente PdS parlando dei livelli di scala all'interno del sistema dei servizi, considerando anche il ruolo che tali contesti svolgono all'interno dello schema di Rete Ecologica Comunale. Pur tenendo ben presente l'importanza di queste dotazioni territoriali (di scala vasta) per Induno, esse non vengono conteggiate nel bilancio dei servizi per ottenere la nuova quota pro – capite di servizi alla residenza. Infatti, date sia la disomogeneità di "utilizzo" dei Parchi da parte dei residenti sia la fruizione da parte di una popolazione "gravitante" (non residente) per la quale non si dispone di dati esaustivi, l'inserimento nel bilancio urbanistico dei servizi rischierebbe di falsare la disponibilità di servizi realmente inerenti i residenti indunesi.

Inoltre, non sono incluse nelle aree a servizi riconfermate le seguenti due aree (già di proprietà comunale, in totale 5.426 mq) per le quali il PdS prefigura possibili interventi:

- Area da forestare negli spazi liberi, dove è stata recentemente realizzata una rotatoria su Via Jamoretti;
- Area verde non attrezzata ceduta dal PL di Via Poretti: da mantenere, senza attrezzature, come area che può "mitigare" eventuali fenomeni esondativi del fiume Olona (superficie drenante di "regimazione naturale").

NUOVO BILANCIO DEI SERVIZI PER LA RESIDENZA	
TOTALE AREE PER SERVIZI DI NUOVA PREVISIONE	166.885 mq
AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA ALLO STATO DI FATTO (esclusi impianti e servizi tecnologici)	239.313,50 mq
AREE A SERVIZI RICONFERMATE	6.382 mq
TOTALE SERVIZI ALLA RESIDENZA	412.580,50 mq
TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI DA PGT: 11.736	
NUOVA QUOTA SERVIZI PRO - CAPITE	35,15 mq/ab.

Il calcolo della nuova quota di servizi pro - capite conteggia anche aree che sono per caratteristiche intrinseche molto simili a quanto già detto sulle molte aree (agricole o boscate) ricomprese nei Parchi territoriali: non hanno cioè un grado di fruizione diretto dalla maggior parte della popolazione comunale. Per tale motivo, ai fini delle monetizzazioni da prevedere per gli strumenti di pianificazione attuativa, si preferisce fornire una distinzione tra le categorie "servizi usufruibili" e "altre aree verdi", come nella tabella seguente.

SERVIZI USUFRUIBILI (sul bilancio totale): 1. Servizi per l'istruzione 2. Servizi collettivi 3. Servizi per il culto 4. Servizi per l'assistenza 5. Servizi per la sicurezza 6. Verde pubblico e sportivo 7. Servizi per la mobilità	321.622,50 mq (pro - capite 27,40 mq/ab)
ALTRE AREE VERDI (non conteggiate per le monetizzazioni) 1. Aree cedute da AT 3 "La Piana" 2. Area per centro ippico (servizio privato convenzionato)	90.958 mq (pro - capite 7,75 mq/ab)
Totale Servizi alla residenza	412.580,50 mq
QUOTA PER SERVIZI PRO - CAPITE TOTALE	35,15 mq/ab.
QUOTA PER SERVIZI PRO - CAPITE DA APPLICARE ALLE MONETIZZAZIONI	27,40 mq/ab.

Tale approccio permette di evitare che il pagamento delle monetizzazioni, per servizi non ceduti in loco, venga gravato anche dal valore di aree che si esprimono un ruolo "di servizio" per il Comune, ma che non sono direttamente riconducibili alla residenza.

[Paragrafo 5.1 – Risorse finanziarie di cui disporre per l’attuazione del PGT]

Le tabelle seguenti presentano i dati estimativi delle risorse finanziarie necessarie per l’attuazione del sistema dei servizi concepito dal PGT, in base al nuovo bilancio descritto al paragrafo 4.2.

Costi di previsione “Aree a Servizi dei Completamenti Residenziali” Derivanti da interventi di densificazione del TUC (regolato dal Piano delle Regole)		
Servizio	Superficie	Costo previsto
Acquisizione aree per servizi in loco (parcheggi e verde) derivanti dalla cessione di 10 mq/ab.	4.040 mq	A carico dell’operatore
Stima del costo di realizzazione aree per servizi in loco [Valore di riferimento: realizzazione di parcheggi. Realizzazione con eventuale scomputo oneri]	4.040 mq	404.000 euro

Costi previsione “Aree in cessione dai Piani Attuativi” regolati dal Piano delle Regole		
Servizio	Superficie	Costo previsto
Acquisizione aree per servizi in loco (parcheggi e verde) derivanti dalla cessione di 10 mq/ab	8.714 mq	A carico dell’operatore
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA 1 “Social housing” [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	570 + 610 mq	57.000 + 152.500 €
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA 2 “Oratorio di San Paolo” [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	220 + 365 mq	22.000 + 91.250 €
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA 3 “Via Monte Chiusarella” [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	390 + 365 mq	39.000 + 91.250 €
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA 4 “Oratorio S. Giovanni Bosco” [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	200 mq	20.000 €
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA 5 “Via Monte Bisbino” [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	670 mq	67.000 €
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA “Giardino dell’Esselunga” [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	4.120 mq	206.000 €
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA.COM 1 “Via Cesariano” [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in	580 + 194 mq	58.000 + 48.500 €

sede negoziale]		
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA.COM 2 "Via Alemanni" [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	430 mq	43.000 €
TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE (stima)		895.500 euro

Costi previsione "Aree a Servizi dalle AT a destinazione residenziale" regolate dal Documento di Piano			
<u>Servizio</u>	<u>Superficie</u>	<u>Costo di acquisizione previsto</u>	<u>Costo di realizzazione Previsto</u>
Realizzazione servizi in loco AT 3 <i>[Valore di riferimento: realizzazione di parcheggi. Realizzazione con eventuale scomputo oneri]</i>	1.410 mq	A carico dell'operatore	141.000 €
Realizzazione servizi in loco AT 4 <i>[Valore di riferimento: realizzazione di parcheggi. Realizzazione con eventuale scomputo oneri]</i>	2.170 mq (10 mq/ab., per parcheggi, escluso PA1)	A carico dell'operatore	217.000 €
TOTALE	3.580 mq	A carico dell'operatore	358.000 euro

Per quanto riguarda la stima delle risorse da reperire per attuare attrezzature e servizi già previsti nel precedente strumento urbanistico comunale, ma non attuati ad oggi e riconfermati, si tenga presente quanto segue. Le aree riconfermate sono cinque:

- Area di Via Brughiera, nei pressi del centro sportivo, di proprietà comunale: mq. 645
- Area di Via Brughiera, nei pressi del centro sportivo, di proprietà privata: mq. 4.322
- Area di Via Andreolli/Croci, nei pressi della palestra L. Ganna, di proprietà comunale: mq. 1.415
- Area nei pressi della rotatoria di Via Jamoretti, di proprietà comunale (in parte attuata con la realizzazione della rotatoria): mq. 2.850. Tale area deve essere forestata, ove possibile e senza interferire con la linea di elettrodotti in essa passante
- Area verde non attrezzata ceduta dal PL di Via Poretti (mq. 2.577), di proprietà comunale, sulla quale non si prevede alcuna opera (non conteggiata nei costi di previsione).

Per l'acquisizione dell'unica area non ancora nella disponibilità del patrimonio immobiliare comunale, il terreno verrà acquisito dal comune tramite compensazione con diritti volumetrici alla proprietà, proporzionalmente a quelli edificabili attualmente (allo stato di fatto l'area è a uso agricolo).

La realizzazione delle aree riguarda:

- 1.415 mq per parcheggi, con costi per 141.500 euro
- 7.817 mq per verde pubblico, con costi per 390.850 euro

Costi previsione "Aree a Servizi del precedente Piano dei Servizi non attuate e riconfermate"		
Servizio	Superficie	Costo previsto
Acquisizione aree a servizi del precedente Piano dei Servizi non attuate e riconfermate	4.322 mq	Con compensazione tramite diritti volumetrici
Realizzazione aree a servizi del precedente Piano dei Servizi non attuate e riconfermate	9.232 mq	532.350 euro
TOTALE		532.350 euro

Costi previsione Attuazione AT Produttive
Derivanti dallo scorporo dei costi di urbanizzazione: AT1: 2.265.927,50 euro AT2: 895.758,32 euro
TOTALE: 3.161.686 euro

Per i costi di previsione inerenti la realizzazione della rete ciclopedonale, il PGT opera la scelta di contabilizzare solo i costi delle previsioni ritenute portatrici di un "alto grado di priorità realizzativa", per le quali si pensa ad una loro realizzazione nel medio periodo. La distinzione dei gradi di priorità realizzativa è esplicitata nella cartografia allegata al Piano dei Servizi.

Costi previsione "Realizzazione Piste Ciclabili" (con alto grado di priorità realizzativa)		
Tracciato	Superficie	Costo previsto
Tracciato "Asse Verde – tratto 1"	762 ml	190.500 euro
Tracciato "Asse Verde – tratto 2"	1.139 ml	284.750 euro
Tracciato "Asse Verde – tratto 3"	396 ml	99.000 euro
Pista in galleria ferroviaria naturale dismessa	319 ml	79.750 euro
Pista su galleria ferroviaria artificiale coperta	471 ml	117.750 euro
Percorso di collegamento verso la strada consorziale "del Pidèr" (in AT 4, PA1)	155 ml	38.750 euro
"Ciclopedonale dell'Olonà"	1.700 ml	425.000 euro
Altri tracciati (alta priorità di realizzazione)	2.544 ml	636.000 euro
Altri tracciati (bassa o media priorità di realizzazione)	4.700 ml	---
TOTALE	12.186 ml	1.871.500 euro

Per quanto riguarda la stima delle risorse da reperire per attuare attrezzature e servizi di nuova previsione, si tenga presente che:

- Alcune previsioni dovranno necessariamente essere messe al vaglio degli uffici comunali competenti e degli operatori coinvolti, essendo in gioco troppe variabili (in primis: cosa si vuole realizzare) per permettere una stima "realistica"
- L'attuazione delle aree da AT e PA dipende comunque da fattori legati alla dinamica realizzativa del PGT, la cui conoscenza ad oggi risulta gioco forza non "completamente certa".

COSTI ALTRE AREE/ATTREZZATURE DI NUOVA PREVISIONE			
	SUPERFICIE	COSTO ACQUISIZIONE	COSTO ATTUAZIONE
Nuovi parcheggi per asilo comunale esistente	450 mq	Acquisizione tramite Permesso di costruire convenzionato	45.000 euro
"Spazio dei Creativi" (superficie coperta)	1.238 mq	In cessione dall'operatore	1.400.000 (stima)
Magazzino comunale (cessione da AT 5)	1.491 mq	In cessione dall'operatore	A carico dell'operatore
Area per Asse Verde (nel TUC)	667 mq	53.400 euro (a venale stimato dagli uffici competenti: 80 €/mq)	30.000 euro
Fascia alberata nel parcheggio della scuola "Don Milani"	497 mq	Di proprietà comunale	50.000 euro (stima)
Locale nuova stazione FS	252 mq	Opera già finanziata	Opera già finanziata
Area parcheggio nuova stazione FS	3.748 mq	Opera già finanziata	Opera già finanziata
Area parcheggio Via Monte Orsa	1.218 mq	Acquisizione tramite compensazione da parte del Comune con diritti volumetrici (indice virtuale 1 mc/mq)	125.000 euro
Nuova giardino pubblico Via Olona/Goito	622 mq	Di proprietà comunale (spazio risultante dalla chiusura di un tratto stradale)	70.000 euro (stima comprendente rimozione manto stradale e realizzazione del verde)
Area a verde pubblico da PA in itinere (Via Tofane - Pavia)	1.567 mq	Definiti dalla documentazione del PA antecedente la redazione del PGT (non rientrano nel bilancio economico del PdS)	
Area a parcheggio da PA in itinere (Via Tofane - Pavia)	887 mq	Definiti dalla documentazione del PA antecedente la redazione del PGT (non rientrano nel bilancio economico del PdS)	
Area per centro ippico (attività privata convenzionata)	19.173 mq	Realizzazione di attività convenzionata con il Comune, con costi a carico dell'operatore privato	
TOTALE	13.637 mq	53.400 euro	1.720.000 euro
		1.773.400 euro	

[Paragrafo 5.2 – Risorse finanziarie attivate dalle previsioni del PGT]

5.2.3 Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione Residenziale regolati dal Documento di Piano

AT 2 "Ex Tessitura" – quota residenziale

Considerato un volume realizzabile massimo di 13.299 mc (1/3 della Slp massima ammessa, con indice di utilizzazione territoriale Iut di 0,8 mq/mq: 4.433 mq)

Considerati 89 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 890 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.)

Considerate le ulteriori aree cedute dalle proprietà, non monetizzabili, nelle quali viene ricompresa la quota di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.):

- il capannone "a shed", da recuperare per attività artistico – creative di ogni genere (Spazio dei Creativi): Slp = 1.238 mq;
- parcheggio "nord": 1.190 mq circa;
- parcheggio "sud": 903 mq circa;
- area pedonale e boulevard centrale: 3.190 mq circa

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (89 ab. x 27,40 mq./ab.): 2.438,60 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 2.438,60 – 890 = 1.548,60 mq

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $13.299 \times 15,35 = 204.139,65$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: 4.433 (Slp) $\times 10\%$ di 392,82 = 174.137,10 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: $1.548,60 \times 100 = 154.860$ euro

5.2.4 Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione Produttiva/Terziaria regolati dal Documento di Piano

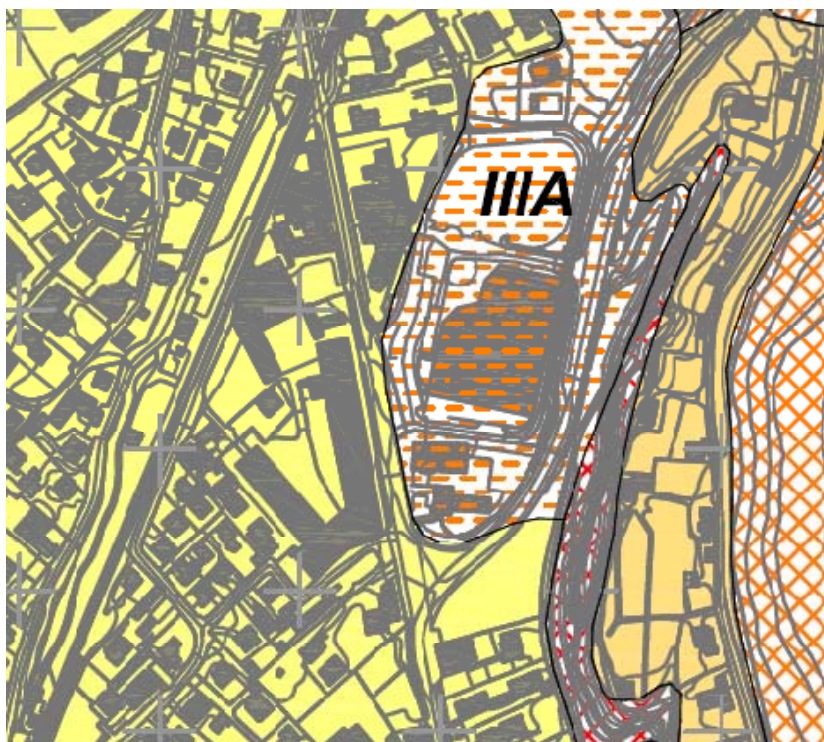
AT 2 "Ex Tessitura"

Considerata la previsione di una SIp massima per 13.304 mq, a destinazione terziaria

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $13.304 * 67,33 = 895.758,32$ euro
- incasso da Costo di Costruzione per destinazione terziario/commerciale: 13.304 (SIp) $* 10\%$ di $1.000 = 1.330.000$ euro

ESTRATTO DALLO STUDIO GEOLOGICO ALLEGATO AL PGT: CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO



L'ambito di trasformazione non presenta criticità dal punto di vista geologico, in quanto completamente inserito in classe 2 dallo studio geologico.