Comune di Cairate



Provincia di Varese

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano dei Servizi

Relazione illustrativa e programmatica

Con NORME DI ATTUAZIONE in allegato

Dott. Arch. Paolo Favole

Collaboratori

Dott. Pianificatore Territoriale

Angioletti Marco

Testo controdedotto e approvato con delibera del C.C.

п°

del

COMUNE DI CAIRATE					
SUPERFICIE TERRITORIALE	11.345.000 mg circa				
POPOLAZIONE RESIDENTE TOTALE	7.935 ab. (al 31/12/2012)				
RESIDENTI A CAIRATE	3.651 ab. (46 %)				
RESIDENTI A BOLLADELLO	3.078 ab. (39 %)				
RESIDENTI A PEVERANZA	1.206 ab. (15 %)				

SOMMARIO

1. CHE COS'E' IL PIANO DEI SERVIZI	1
1.1. I riferimenti legislativi antecedenti il Piano dei Servizi	1
1.1.1. Il concetto di "standard urbanistico"	1
1.1.2.Il problema della quantità: la dimensione nazionale	1
1.1.3.La <i>capacità insediativa di piano</i> in base alla legislazione nazionale	
1.1.4.Il dimensionamento delle aree a standard nella legislazione nazionale	
1.1.5. Il problema dei vincoli e degli indennizzi: la dimensione nazionale	4
1.1.6. Il problema delle quantità e della realizzazione dei servizi: la scelta lombarda	6
1.2. Il Piano dei Servizi secondo la L.r. 1/2001 della Lombardia	6
1.2.1. Standard versus Servizio	7
1.2.2.Il ruolo del Piano dei Servizi	
1.2.3.Le modalità di calcolo della capacità insediativa in Lombardia	
1.3. Il Piano dei Servizi secondo la L.r. 12/2005 della Lombardia	
1.3.1. Definizione di servizio pubblico e d'interesse pubblico o generale	12
1.3.2.Classificazione dei servizi d'interesse pubblico e generale	
1.3.3.Flessibilità funzionale	
1.3.4. Il dimensionamento della capacità teorica nella L.r. 12/2005	
1.4. Costruzione e metodologia del Piano dei Servizi di Cairate	
1.4.1.Indicazioni programmatico — progettuali per il Piano dei Servizi	
2. ANALISI DELL'OFFERTA DEI SERVIZI	
2.1. Schede descrittive dei servizi esistenti	
2.1.1. Istruzione	
2.1.2.Cultura	
2.1.3.Sanità	
2.1.4. Assistenza	
2.1.5.Culto	
2.1.6.Altri servizi d'interesse generale	
2.1.7.Impianti e servizi tecnologici	
2.1.8.Mobilità	
2.1.9.Verde urbano e per la pratica sportiva	63

2.2. Il bilancio urbanistico dei servizi	76
2.2.1.La valutazione quantitativa	76
2.2.2. La valutazione qualitativa	82
3. LE LINEE PROGRAMMATICHE PER I SERVIZI A CAIRATE	90
3.1. Elementi progettuali per la programmazione dei servizi	90
3.1.1. Il Programma triennale delle opere pubbliche	
3.1.2.L'analisi del sistema insediativo comunale e sovracomunale	93
3.1.3.I livelli di scala nel sistema dei servizi a Cairate	96
3.2. Le aree tematiche per la programmazione	97
3.2.1.Il sistema del verde	97
3.2.1.1. Verde territoriale	
3.2.1.2. Definizione del perimetro di adesione al Plis "RTO" e descrizione della Rete Eco	ologica
Comunale (REC)	99
3.2.1.3. Verde locale	102
3.2.2. Istruzione	102
3.2.3. Aree/attrezzature per lo sport	103
3.2.4. Attrezzature collettive	
3.2.5. La qualità urbana	
3.2.5.1. La rete ciclabile	
3.2.5.2. Nuova viabilità locale	
3.2.5.3. La dotazione di parcheggi	
3.2.5.4. Il commercio di vicinato	
3.3. Questioni di accessibilità ai servizi	
4. IL NUOVO BILANCIO DEI SERVIZI PER CAIRATE	
4.1. La popolazione residente prevista dal PGT	
4.2. I nuovi servizi per la residenza	
4.3. Lettura del Progetto per classi d'utenza	
4.4. Le caratteristiche di programmazione economica nel Piano dei Servizi	
4.5. Bacino demografico di riferimento per il piano	
	122 125
5.1. Opere contenute nel Piano triennale delle opere pubbliche	
5.3. Le risorse finanziarie attivate dalle previsioni del PGT	
5.3.1.Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi regolati dal Piano delle Regole	
5.3.2.	
regolati dal Documento di Piano	
5.3.3. Introiti derivanti dalla piena attuazione dell'Ambito di Trasformazione Produttivo re	
dal Documento di Pianodal	_
5.3.4. Introiti derivanti dalla piena attuazione dell'Ambito di Trasform	
Commerciale/Produttivo regolato dal Documento di Piano	
5.3.5. Sintesi introiti totali derivanti dall'attuazione del PGT	
5.3.6. Sintesi finale della stima economica delle Previsioni del Piano dei Servizi	
6. ALLEGATO - NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	
Art. 1. Contenuti e finalità del Piano dei Servizi	
Art. 2. Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	145
Art. 3. Modifiche non varianti al Piano dei Servizi	
Art. 4. Documenti che costituiscono il Piano dei Servizi	
Art. 5. Aree per servizi esistenti	
Art. 6. Aree per servizi in previsione	146

Art.	7.	Modi di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi	146
Art.	8.	Limiti di edificabilità	147
Art.	9.	Dotazione di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa	148
Art.	10.	Norma per la conservazione e l'implementazione del verde	149
Art.	11.	Orti urbani	152
Art.	12.	Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici	153
Art.	13.	Attrezzature religiose	154
Art.	14.	Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente ai mutamenti di	
dest	inazio	one d'uso	154
Art.	15.	Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche	155
Art.	16.	Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole	155
Art.	17.	Limiti alle facoltà dei privati	155
Art.	18.	Rete Ecologica Comunale	155

1. CHE COS'E' IL PIANO DEI SERVIZI

1.1. I riferimenti legislativi antecedenti il Piano dei Servizi

1.1.1. Il concetto di "standard urbanistico"

Il concetto di "standard urbanistico" ha subito nel tempo una continua evoluzione passando da una dimensione esclusivamente quantitativa ad una più qualitativa.

In urbanistica, l'espressione standard viene usata come riferimento prescrittivo unificato per la misurazione quantitativa delle attrezzature, sia in atto che in previsione, che devono garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi.

1.1.2. Il problema della quantità: la dimensione nazionale

Lo standard urbanistico trova avvio con la legge 6 agosto 1967 n°765, la quale introduce valori massimi di densità e altezze insediative con standard a efficacia immediata e differita. Questi ultimi vengono poi definiti dal Dim 1444/1968 ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della legge sopra citata. Tale decreto introduce il concetto di zona omogenea, definisce i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici e collettivi in misura tale da assicurare a ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima inderogabile di 18 mq. Esclusi gli spazi destinati alla viabilità, tale dotazione minima di 18 mq era così ripartita:

- 4,5 mq/ab. di aree per l'istruzione;
- 2 mg/ab. di aree per attrezzature d'interesse comune;
- 9 mq/ab. di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- 2,5 mg/ab. di aree per parcheggi.

Nel corso degli anni, la letteratura urbanistica ha evidenziato i problemi di tale legislazione che possono essere ricondotti in forme di piano fortemente meccanicistiche e a un'attenzione incentrata solo sugli aspetti quantitativi dei servizi piuttosto che su quelli qualitativi. Da ciò traspare un'impostazione normativa che, pur generando da un lato un miglioramento delle condizioni di vita urbana, introducendo l'idea irrinunciabile che ciascun cittadino ha diritto di disporre di un'equa

quota di servizi pubblici urbani, ha spesso eccessivamente irrigidito la programmazione dei servizi comunali.

1.1.3. La capacità insediativa di piano in base alla legislazione nazionale

La legislazione urbanistica nazionale fornisce degli indirizzi piuttosto scarsi riguardo al dimensionamento degli strumenti urbanistici e da cui avrebbe dovuto dipendere il corrispondente dimensionamento degli standard.

La legge 7 agosto 1942 n°1150 non si esprimeva nel merito lasciando libero e irrisolto il problema del dimensionamento residenziale di un piano, che ha trovato risoluzione nel tempo attraverso le analisi del Fabbt2, inteso come fabbisogno di progetto.

Quest'ultimo è stato ricondotto all'espressione: Fabbt2 = f (St1, Vt2, Pt2) dove:

St1 = rappresenta un'analisi dello stato di fatto al tempo t1;

Vt2 = concerne un'assunzione di valore relativa allo standard abitativo che si vuole consequire nel tempo t2;

Pt2 = riguarda la previsione da raggiungersi in tutto l'arco temporale della vigenza del piano, fino alla sua ennesima revisione.

Una volta identificata la domanda abitativa, ha quindi luogo la predisposizione dell'offerta di spazi per le nuove funzioni urbane ma quasi sempre si è assistito al sovradimensionamento dei piani e ai noti quasti urbani e territoriali. Tale processo nel corso della storia urbanistica contemporanea si è notevolmente amplificato e ha generato una concezione espansionistica dell'uso del suolo oggi non più accettabile. Occorre dunque mirare al riuso urbano e alla riqualificazione, avvalendosi di servizi che non corrispondano solo a standard e vincoli meccanici e che facciano sempre maggior ricorso alla sussidiarietà dell'intervento privato.

1.1.4. Il dimensionamento delle aree a standard nella legislazione nazionale

Molti sono stati i contributi al riguardo al punto che ormai si concorda nel ritenere che il dimensionamento di piano sia rappresentato dalla definizione della capacità teorica insediativa congruente rispetto ai fabbisogni.

Il dimensionamento delle aree a standard è stato formalizzato dall'art. 3 del Dim. 2 giugno 1968 n° 1444, nel quale viene precisato che ad ogni abitante insediato o da insediare debbano corrispondere mediamente 25 mg di superficie lorda abitabile.

La letteratura urbanistica concorda sul fatto che il calcolo del dimensionamento delle aree a standard debba basarsi su tre momenti analitici:

- La stima della domanda insorgente;
- La stima dell'offerta;
- La valutazione dello stato d'attuazione.

La stima della domanda insorgente si ottiene calcolando la Pop.teor (popolazione teorica) corrispondente a:

Pop.teor = (suped * If) / 100 mc/ab., dove:

suped = superficie libera da destinare a trasformazione;

If = indice di edificabilità fondiaria delle aree destinate alla trasformazione.

Successivamente al calcolo della popolazione teorica sulla base degli If, il calcolo del fabbisogno insorgente di standard avrà allora luogo mediante:

Dimensionamento = Pop.teor * 18 mq/ab.

Un maggior grado di dettaglio è ottenibile correlando la popolazione teorica a ogni singola tipologia di servizio e identificando in tal modo il dimensionamento per ogni tipo di standard. Alla domanda insorgente occorrerà aggiungere la stima della domanda arretrata derivante dal fabbisogno generato da precedenti interventi edilizi espansivi i cui standard non sono stati ceduti preferendosi la monetizzazione, o dalle necessità del patrimonio edilizio esistente, o da omissioni negli strumenti urbanistici previgenti.

La stima dell'offerta permette di considerare le attrezzature disponibili non solo per le strutture identificate dal Dim. 1444/1968, ampliato nella sostanza dalle leggi regionali, ma anche per tutte quelle funzioni private generate dal soddisfacimento di un fabbisogno sempre più diversificato.

La valutazione dello stato d'attuazione, infine, verifica se l'offerta erogata soddisfa la domanda.

1.1.5. Il problema dei vincoli e degli indennizzi: la dimensione nazionale

Un aspetto importante da considerare è quello dei vincoli imposti dal piano per la realizzazione della città pubblica, oltre alla loro durata e alla possibilità di reiterarli in caso di decadenza. Il problema si lega alle questioni del regime dei suoli, del rapporto tra esproprio e proprietà privata e dell'indennizzo da corrispondere al privato.

Nella redazione degli strumenti di pianificazione comunale vengono individuate le aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria o secondaria. I suoli coinvolti da tali vincoli preordinati all'espropriazione divengono così difficilmente commerciabili e, in ogni caso, assumono un limitato valore fondiario. Dunque, anche se l'espropriazione non ha luogo, si concreta invece appieno il danno alla proprietà poiché il mercato deprezza immediatamente il bene appena il vincolo preordinato all'espropriazione viene apposto. Nell'ambito del piano urbanistico, quindi, alcuni proprietari vedono i loro beni sviliti dal vincolo che li ha colpiti, e di contro altri indirettamente beneficiano della circostanza che gli standard urbanistici sono stati reperiti altrove, lasciando intatta la loro proprietà. In altri termini, i suoli di taluni destinati all'edificazione vengono a fruire della presenza delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ma reperite a carico di altri. Riguardo tale problema, alcuni concetti di qualche interesse come quello della perequazione, non hanno tuttora trovato ricezione in legge generale.

Inoltre, configurandosi il PRG come strumento senza limiti temporali, per lungo tempo anche la durata del vincolo risultava illimitata e, oltretutto, senza pagamento del corrispondente indennizzo. Ciò è rimasto fino alla nota sentenza n° 55 del 29 maggio 1968 della Corte Costituzionale, che censurò i vincoli d'inedificabilità assoluta apposti a tempo indeterminato pur senza conferimento di alcun indennizzo. Tale sentenza fu poi materializzata nella legge 1187 del 19 novembre 1968 la quale conferiva durata quinquennale ai vincoli d'inedificabilità apposti. Con gli anni sorgono sostanziali interrogativi circa l'ammissibilità della reiterazione dei vincoli divenuti inefficaci per decorso quinquennale e solo con la sentenza della Corte Costituzionale 179/1999 si ribadisce

l'obbligo d'indennizzare i vincoli urbanistici ablativi e d'inedificabilità oggetto di reiterazione. Questa sentenza può determinare pericolosi risvolti alla gestione urbanistica, soprattutto per il pagamento dei vincoli reiterati, cui molti Comuni difficilmente possono completamente adempiere.

L'esproprio è un istituto giuridico di diritto pubblico che si concreta nell'emanazione, da parte di un'autorità amministrativa, di un provvedimento con cui uno o più soggetti vengono privati del diritto di proprietà al fine di soddisfare un pubblico interesse prevalente.

Con l'emanazione del DPR. n° 327, 8 giugno 2001, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" è stata segnata una svolta riorganizzando integralmente la materia sotto il profilo legislativo e regolamentare. Esso costituisce l'unico corpus di riferimento in materia di espropriazione per pubblica utilità. Una novità sostanziale introdotta all'art. 3 del T.U. riquarda un glossario relativo ai soggetti che entrano nel procedimento espropriativo, oltre alle sequenti fasi del procedimento espropriativo:

- Previsione dell'opera nello strumento urbanistico o atto equivalente
- Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio
- Operazioni planimetriche e preparatorie
- Dichiarazione di pubblica utilità
- Cessione volontaria
- Determinazione dell'indennità
- Emanazione del decreto d'esproprio.

Rispetto al vecchio regime, il procedimento espropriativo risulta sostanzialmente più snello e sicuramente più trasparente, in quanto i diretti interessati, risultanti dai registri catastali, vengono direttamente avvisati sin dall'avvio del procedimento.

Il T.U. conferma l'art. 2 della L.1187/1968, mantenendo la durata quinquennale al vincolo espropriativo e sottolineando inoltre che, dopo la sua decadenza, può essere reiterato salva la previsione di indennizzo a favore del proprietario. Dunque l'obbligo di indennizzo è previsto all'atto della riapposizione del vincolo.

E' noto che l'osservanza di standard minimi nei piani urbanistici generali presenti difficoltà per la più parte dei comuni nell'acquisizione delle aree. Difficoltà sia dal punto di vista finanziario ma anche procedurale. Si tratta di aree scelte di solito tra i lotti inedificati, interclusi o marginali. Va tenuto presente che molte tipologie di standard urbanistici riguardano attrezzature di tipo diffuso i cui raggi d'influenza debbono essere necessariamente limitati, e tale esigenza localizzativa non si può disattendere a pena della sottoutilizzazione dell'attrezzatura. Si tratta quindi di funzioni a localizzazione vincolata che, in presenza di difficoltà nell'acquisizione dei terreni corrispondenti, necessitano di soluzioni alternative. Un insieme di pratiche in diffusione nelle regioni italiane riguarda l'utilizzo della perequazione, sebbene essa non sia ancora "recepita" da una legge urbanistica nazionale.

1.1.6. Il problema delle quantità e della realizzazione dei servizi: la scelta lombarda

La Regione Lombardia ha prodotto nel 1975 la sua prima legge urbanistica fondamentale, la L.r. n. 51 che disciplinava espressamente, al livello della pianificazione comunale, il rapporto tra servizi pubblici, capacità insediativa residenziale teorica (c. 3, art. 22) e superficie standard per abitante. In merito a quest'ultimo punto, il legislatore regionale innalzò i limiti di legge imposti dal D.M. 1444/1968 elevando da 18 a 26,5 mq/ab. la dotazione minima, mentre le attrezzature per insediamenti produttivi (parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie) coinvolgevano il 20% della St (c. 6, art. 22) e quelle per gli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie) interessavano il 100% della Slp, di cui almeno 1/2 a parcheggio (c. 7, art. 22). In tale panorama apparentemente irrigidito, la Regione Lombardia è riuscita ad avviare negli ultimi anni intensi ripensamenti per sostituire – agli ormai decrepiti standard quantitativi del decreto ministeriale – più flessibili ed efficienti standard qualitativi, riuscendo infine a promulgare la L.r. 15 gennaio 2001, n. 1 riguardante – tra l'altro – il riassetto disciplinare dei servizi pubblici e collettivi e il nuovo strumento obbligatorio da accompagnare al piano regolatore, rappresentato dal Piano dei Servizi.

1.2. Il Piano dei Servizi secondo la L.r. 1/2001 della Lombardia

Con la L.r. 1/2001 la Regione Lombardia ha introdotto il cosiddetto "Piano dei servizi".

E' nato come strumento urbanistico complementare del Piano Regolatore Generale (PRG) e finalizzato ad attuarne le previsioni, per una concreta politica dei servizi, intesi come strutture o prestazioni d'interesse pubblico offerte sul territorio comunale. Si configura come strumento a forte valenza programmatica, attraverso il quale l'Amministrazione Comunale ha piena autonomia nel

valutare il grado di efficienza e sufficienza dei servizi offerti alla collettività locale; prevede eventualmente nuove strutture e la valorizzazione di quelle esistenti; incentiva forme di collaborazione sia pubblico-privato, garantendo a tutti i cittadini la fruibilità di particolari servizi. Due sono le principali innovazioni teoriche:

- la rielaborazione del concetto di "standard";
- l'introduzione del concetto di "servizio di interesse pubblico o generale".

1.2.1. Standard versus Servizio

La nozione di servizio non coincide automaticamente con quella di standard urbanistico: compito del Piano dei Servizi, oltre a quello di costituire atto di programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio, è altresì quello di selezionare, nell'ambito dei servizi programmati, quelli che l'Amministrazione Comunale, sulla scorta delle valutazioni delle esigenze locali e delle scelte politiche strategiche, identifica come standard urbanistici.

La definizione di standard, quindi, se da un lato recupera un campo di esplicazioni tendenzialmente illimitato (è potenzialmente standard tutto ciò che è qualificabile come servizio di interesse pubblico generale), dall'altro resta salvaguardata nella propria essenza: sono, e continueranno ad esserlo, standard quegli specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per un'equilibrata strutturazione del territorio.

Per interesse generale deve intendersi: l'assetto che, in base alle condizioni (anche temporali) del contesto dato, meglio corrisponde a criteri di efficienza territoriale, sviluppo sostenibile, maggiore offerta di spazi e servizi, miglioramento della qualità della vita individuale e sociale della comunità.

Innanzitutto la L.r. 1/2001 elimina categorie predefinite di standard.

Valutando le esigenze locali e gli obiettivi stabiliti, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di scelta in merito a quali servizi debbano essere considerati nel calcolo degli standard urbanistici. Tuttavia, non è standard ciò che, essendo minimamente indispensabile alla stessa esistenza di un insediamento, non ne rappresenta un'implementazione in termini qualitativi (la viabilità, le urbanizzazioni primarie,...).

Va evidenziato come la nozione di standard non sia più obbligatoriamente legata alla dotazione fisica di aree o strutture edilizie, potendosi infatti estendere a tutte quelle attività che in concreto concorrono a realizzare un'autentica qualità della vita.

Non si applica più solo una categoria definita a priori o una regola matematica (X mg/ab), ma si compie un'operazione di interpretazione e selezione.

Lo standard non è più un mezzo di attuazione astratta per garantire a tutti i cittadini servizi uquali e nelle medesime quantità, ma strumento diretto a fornire una soluzione alle esigenze di qualità e indirizzato, dunque, a rispondere puntualmente a bisogni differenziati. La popolazione è composta in maniera eterogenea e pertanto la domanda di servizi è variegata e composita: popolazioni diverse necessitano di servizi e strutture diverse, difficilmente riconducibili ad un parametro matematico prestabilito.

Si passa da un concetto di standard quantitativo ad uno di standard prestazionale, per valutare il quale diventano importanti anche gli aspetti:

- localizzativi;
- qualitativi;
- attuativi;
- gestionali.

Il Piano dei Servizi si inserisce così nel dibattito della concorrenza dei territori, che ha il suo logico sbocco nella necessità di mettere a punto strumenti appropriati (dotazione di infrastrutture, servizi e qualità complessiva dell'ambiente costruito) per rendere da una parte più competitivo il territorio, dall'altra per migliorarne la qualità della vita.

L'evoluzione normativa che introduce la legge regionale 1/2001, a livello metodologico e pratico, è la sequente: un servizio, per essere di interesse pubblico, non deve necessariamente essere prodotto dalla mano pubblica ma può, come dimostra l'esperienza empirica, essere prodotto da un soggetto privato che, persequendo un interesse personale o privatistico, concorre comunque a soddisfare un'esigenza espressa dalla comunità locale. Restano salde alcune prerogative della mano pubblica, sia per questioni etiche sia funzionali: un'Amministrazione che rinunci ad un patrimonio di aree pubbliche quali parchi urbani e giardini si trova costretta a "richiedere l'aiuto" dei privati, attivando un meccanismo che, in assenza di determinati requisiti, può trasformarsi in un circolo vizioso di favoritismi e clientelismi che poco hanno a che fare con l'amministrazione del bene pubblico.

A distanza di alcuni anni dalle prime elaborazioni di Piani dei Servizi è comunque possibile affermare che l'ingresso del privato nella produzioni di servizi pubblici è circoscrivibile ad alcuni settori (strutture ospedaliere o assistenziali, attività ricreative o parcheggi,...) e comunque richiede requisiti locali non sempre disponibili, tra i quali la completezza ed efficacia nella redazione di convenzioni pubblico-privato.

1.2.2. Il ruolo del Piano dei Servizi

Oggetto del Piano dei Servizi non sono quindi solo gli standard, ma tutte quelle attrezzature ed infrastrutture urbane che incidono positivamente sulla qualità degli spazi urbani, compresi:

- i servizi a gestione diffusa sul territorio (servizi sociali e di assistenza, strutture per l'infanzia, centri culturali e ricreativi);
- le *urbanizzazioni* (viabilità, arredo urbano, servizi tecnologici, servizi primari quali acqua, gas, elettricità, trasporti,...).

Non solo, ai fini del calcolo dei servizi/standard non vengono fatte distinzioni circa la proprietà.

Possono essere considerati infatti:

- i servizi e le attrezzature realizzate per iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- i servizi e le attrezzature, anche private, di utilizzo pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso.

Nello specifico, il Piano dei Servizi:

- rileva lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti;
- valuta la necessità esistente e futura (in relazione alla durata del Piano) di servizi, ponendo attenzione al fatto che la domanda è fortemente segmentata;
- precisa le attrezzature da garantire per soddisfare la domanda, distinguendo tra servizi per usi residenziali permanenti, servizi per usi residenziali non permanenti, servizi per usi non residenziali;
- dimostra l'idoneità dei siti individuati in relazione alla destinazione prevista.

La L.r. 1/2001 ha rappresentato dunque una forte innovazione nel panorama legislativo regionale e nazionale, riconoscendo a livello giuridico pratiche già esistenti e dando nuovo impulso a una concezione maggiormente programmatica del governo del territorio. Infatti il disegno di legge urbanistica nazionale del 2005 comunemente conosciuto come "Legge Lupi", pur non avendo concluso l'iter, ha sancito anche a livello nazionale lo standard qualitativo introdotto dalla L.r. 1/2001,

riconoscendo la possibilità di computare a servizi anche quelle prestazioni non necessariamente connesse a specifici ambiti spaziali.

1.2.3. Le modalità di calcolo della capacità insediativa in Lombardia

Il Titolo III dell'ex L.r. 1/2001 trattava inoltre delle "norme per la determinazione della capacità insediativa e per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico", e il computo della capacità insediativa aveva luogo ripartendo lo spazio comunale nei due ambiti:

- delle aree edificate: "per le aree edificate, si assume come capacità insediativa il numero degli abitanti residenti, quali rilevati dal comune al 31 dicembre dell'anno antecedente l'adozione del piano o sua variante" ex art. 6, c. 1, lett. a);
- delle aree d'espansione e libere: "per le aree d'espansione e per i lotti liberi, si assume come capacità insediativa il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, dividendo tale prodotto per il valore medio di 150 mc/ab." ex. art. 6, c. 1, lett. b), oltre aqli abitanti insediabili in base ad ampliamenti di superficie e volumetrici consentiti.

Attraverso l'assunzione di una differente entità – da 100 a 150 mc – del volume da attribuire a ogni abitante virtuale si modificavano anche le quantità di standard unitari, che venivano diminuiti di un terzo per effetto di questo nuovo calcolo, nel senso di:

Popteor = (suped * If) / 150 mc/ab., dove

suped = superficie libera da destinare a trasformazione;

If = indice di edificabilità fondiaria delle aree destinate alla trasformazione.

Poi, successivamente al calcolo della popolazione teorica sulla base degli If di tutte le aree di espansione (zone C) e dei lotti liberi nelle aree di completamento (zone B), il calcolo del fabbisogno insorgente di standard risultava da calcolarsi come seque:

Dimensionamento = Popteor * 26,5 mg/ab.

non essendo stata variata dall'ex L.r. 1/2001 l'entità degli standard comunali ex L.r. 51/1975.

1.3. Il Piano dei Servizi secondo la L.r. 12/2005 della Lombardia

La definitiva sistemazione del Piano dei Servizi (anche "PdS" d'ora innanzi), nella struttura legislativa urbanistica della Lombardia, si ha con la nuova legge urbanistica regionale n. 12 del 16 febbraio 2005.

La legge lombarda per il governo del territorio, all'Art.9, rende obbligatorio per tutti i comuni l'elaborazione del Piano dei Servizi come strumento per attuare di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico. L'Art. 104 comma ff, abroga la legge regionale del 15 febbraio n°1/2001, di sopra analizzata. I contenuti della L.r. 1/01 vengono ripresi e ridefiniti nella nuova legge urbanistica con la differenza che il PdS diventa parte integrante e fondamentale nel processo di redazione del piano. Il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) è articolato in tre documenti distinti per forma e funzione:

- il Documento di Piano:
- il Piano dei Servizi;
- il Piano delle Regole.

In sintesi dunque il Piano dei Servizi, in una concezione programmatica del territorio:

- Punta a rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;
- Riconosce ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediativa e del grado di sufficienza ed efficienza dei servizi offerti alla collettività locale,
- Valorizza ed incentiva le forme di concorso e coordinamento tra Comuni (aventi popolazione inferiore ai 20.000 ab.) ed Enti per la realizzazione e la gestione delle strutture dei servizi.
- Incentiva nuove forme di collaborazione pubblico-privato,
- Orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde.
- Indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità.

Le procedure di approvazione, anche per il PdS, sono fissate dall'Art. 13, e prevedono in sintesi:

- La raccolta preventiva di "suggerimenti e proposte" da parte della cittadinanza
- Il "parere delle parti sociali ed economiche"
- L'adozione del Consiglio Comunale
- La pubblicazione e la successiva raccolta di osservazioni
- L'approvazione definitiva con controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

51/1975.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre vincolante.

Per questo motivo si rende necessario un approccio strategico attraverso:

- la definizione delle priorità di intervento;
- la dimostrazione della fattibilità, economica e gestionale, degli interventi;
- la descrizione delle iniziative in concorso con altre Amministrazioni o che coinvolgono l'iniziativa privata.

1.3.1. Definizione di servizio pubblico e d'interesse pubblico o generale

Secondo la definizione generale data dalla L.r. 12/2005 della Lombardia: "(...) sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella eventualmente servita". I Comuni lombardi si sono dotati nel tempo di un sistema di servizi sulla base dei propri compiti istituzionali ed in virtù delle prescrizioni regionali fissate fin dalla previgente legge urbanistica L.r.

Pertanto l'adequatezza nella dotazione dei servizi è stata orientata in relazione alla normativa suddetta nonché alla legislazione statale di riferimento, al reperimento di una certa quantità di metri quadrati per abitante teorico. Tale prescrizione ha comunque garantito nella prima fase di riorganizzazione territoriale governata, una risposta concreta ai bisogni degli abitanti e delle imprese, dando qualità ai luoghi dell'abitare e del lavorare.

Nell'attuale fase di sviluppo del territorio lombardo, realizzato nella maggior parte dei Comuni il raggiungimento della dotazione quantitativa necessaria a garantire una buona qualità dell'abitare, è necessario ripensare il ruolo dei servizi e le loro necessità di revisione, anche in considerazione

degli obiettivi di riqualificazione territoriale, e della domanda diffusa di benessere proveniente dai cittadini: la nuova disciplina urbanistica regionale si muove d'altra parte in tale direzione.

1.3.2. Classificazione dei servizi d'interesse pubblico e generale

Di seguito si presenta un elenco per la classificazione dei servizi, utilizzata nel Piano dei Servizi per l'analisi dello stato di fatto e la successiva pianificazione, nonché per l'individuazione degli ambiti dei servizi a livello comunale anche ai fini del riconoscimento dei servizi privati.

A. Attrezzature scolastiche per l'istruzione

- a. Scuole dell'infanzia
- b. Scuole primarie
- c. Scuole secondarie inferiori

B. Attrezzature comuni:

a. Attrezzature amministrative e culturali

- i. Sedi amministrative pubbliche
- ii. Sedi delle istituzioni per la sicurezza
- iii. Centri ricreativi e culturali
- iv. Biblioteche

b. Attrezzature socio - sanitarie ed assistenziali

- i. Asili nido
- ii. Presidi medici
- iii. Farmacie
- iv. Centri disabili e di sostegno sociale
- v. Centri di aggregazione per fasce deboli o protette
- vi. Sedi delle istituzioni socio sanitarie
- vii. Sedi di istituzioni per l'occupazione
- viii. Residenze/pensioni per anziani

c. Altre attrezzature

- i. Uffici postali
- ii. Attrezzature cimiteriali
- iii. Attrezzature religiose
- iv. Negozi di vicinato, con superficie inferiore a 150 mq (nelle aree di concentrazione commerciale individuate)
- v. Parcheggi pubblici o di uso pubblico

d. Infrastrutture e servizi tecnologici

- i. trattamento rifiuti
- ii. trattamento acque

- iii. sottoservizi
- iv. stazioni e attrezzature per la mobilità

C. Verde pubblico e sportivo

- a. Impianti sportivi scoperti:
 - i. A gestione pubblica
 - ii. A gestione privata (convenzionata o regolamentata)
- b. Impianti sportivi coperti:
 - i. A gestione pubblica
 - ii. A gestione privata (convenzionata o regolamentata)
- c. Parchi urbani e verde:
 - i. Giardini e parchi pubblici
 - ii. Aree boscate e verde di rispetto
 - iii. Orti urbani
 - iv. Aree di proprietà pubblica libere o non attrezzate o con usi impropri
 - v. Corridoio ecologici e verde di connessione

D. Attrezzature di carattere sovracomunale

- a. Scuole secondarie superiori
- b. Ospedali
- c. Residenza sociale

E. Associazioni

La legislazione regionale riconosce ai servizi privati un ruolo "pubblico o d'interesse generale", purché siano garantite le seguenti condizioni:

- Svolgano la propria attività nel Comune a favore della popolazione residente o gravitante
- 2. Siano regolati da apposito atto di asservimento o regolamento d'uso
- 3. Siano accreditati sulla base della legislazione di settore

Fanno eccezione le attrezzature religiose , che seguono una disciplina specifica.

Il PdS è chiamato quindi a fornire i punti indispensabili da richiamare nelle forme contrattuali tra il Comune ed il privato, affinché quanto offerto sia riconoscibile come servizio.

Per la riconoscibilità di un'attività come servizio, si fa riferimento in prima istanza all'appartenenza alle categorie definite precedentemente, in analogia a quelle svolte direttamente dal pubblico. Saranno in secondo luogo importanti le condizioni di accesso al servizio in termini di orari, accessibilità garantita a tutta o a una parte significativa della popolazione residente, e laddove previste tariffe "agevolate" (favorevoli rispetto a prezzi di mercato).

1.3.3. Flessibilità funzionale

Sebbene i servizi per le attività produttive siano in generale funzionalmente diversi da quelli per la residenza, alcune tipologie di servizi e spazi di uso pubblico possono rispondere a criteri di funzionalità reciproca. Alcuni esempi sono:

- asilo nido nell'ambito dei luoghi di lavoro, accessibili anche a lavoratori esterni;
- impianti di depurazione e impianti di smaltimento dei rifiuti, che potrebbero soddisfare necessità di interesse pubblico di ambiti locali circostanti;
- spazi da dedicare a musei ed esposizioni, reperiti in strutture produttive da conservare in quanto elementi di archeologia industriale;
- aree a verde;
- mense aziendali aperte anche all'utenza esterna;
- spazi dedicati alla mobilità ed alla sosta dei mezzi privati;
- funzioni complementari e/o temporaneamente esclusive (spazi ed ambienti per il tempo libero che si svolgono durante la sera/notte e nei week-end).

1.3.4. Il dimensionamento della capacità teorica nella L.r. 12/2005

Il computo dei servizi occorrenti deve riferirsi alla popolazione sia esistente, sia futura, sia "gravitante nel territorio" (art. 9, c. 2), e deve necessariamente considerare elementi di qualità, fruibilità e accessibilità (art. 9, c. 3). Qualora la dotazione di servizi in atto non basti a garantire le quantità minime di legge, il Piano dei Servizi dovrà stimare i più opportuni interventi di rafforzamento valutandone i costi e le modalità.

A partire dall'entrata in vigore della L.r. 11 marzo 2005 n° 12 vengono ridimensionate le quantità minime di aree occorrenti: dai 26,5 mg/ab ai previgenti 18 mg/ab del Dim 1444/1968.

Conseguentemente, la stima della popolazione teorica (Popteor) riguardo alla quale stimare il dimensionamento dei servizi corrispondenti potrà risultare come:

Popteor = (suptrasf * If) / (mc/ab. = volume per abitante identificato discrezionalmente), dove Suptrasf = superficie inedificata da destinare all'insediabilità;

If = indice di edificabilità fondiaria delle aree destinate alla trasformazione.

Procedendo poi al dimensionamento comunale delle aree occorrenti, che equivarrà a (Popteor * 18,0 mq/ab.).

Per i servizi sovracomunali, infine, la nuova disciplina richiama la previa individuazione - nel Piano territoriale di coordinamento provinciale – dei comuni rappresentativi di "polo attrattore" di flussi per lavoro, studio, fruizione di servizi, rilevanti presenze turistiche; in tali casi occorrerà sia stimare "i fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante" e contemplare "la previsione di servizi pubblici aggiuntivi" sia prevedere "i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione".

1.4. Costruzione e metodologia del Piano dei Servizi di Cairate

La costruzione del metodo di lavoro del PdS si fonda:

- sull'analisi "sul campo" (sul territorio e presso l'amministrazione comunale);
- sulla raccolta ed elaborazione delle informazioni all'interno di una banca dati che costituisce lo strumento di riferimento per la lettura della domanda e offerta di servizi, di tipo sia quantitativo che qualitativo.

Tale metodo consente di avere sia una conoscenza diretta dello stato dei servizi della città, sia una disponibilità di informazioni con un aggiornamento continuo e un utilizzo flessibile per il monitoraggio e l'eventuale riprogrammazione dei servizi.

La definizione del proqetto di Piano dei Servizi si costruisce attraverso i sequenti passaggi:

- consultazione con i gestori dei servizi;
- una lettura delle caratteristiche del sistema insediativo del territorio comunale e sovracomunale in relazione alla attuale offerta di servizi, con la classificazione e l'analisi dell'offerta dei servizi esistenti (formazione dell'inventario dei servizi) ed in relazione agli aspetti di maggiore criticità e potenzialità (letture tematiche relative agli ambiti territoriali di riferimento delle attrezzature, alle condizioni di accessibilità e fruibilità, ecc.);
- una ricognizione della programmazione in corso, sulla base dell'attuazione del PRG vigente così come delle opere pubbliche programmate;
- la precisazione delle principali questioni normative legate all'interpretazione ed a contenuti previsionali prescrittivi del sistema dei servizi, di carattere comunale e sovracomunale;
- l'individuazione degli obiettivi e delle relative previsioni (sostenibili) del piano, legata ai contenuti complessivi del PGT e, in particolare, ai contenuti strategici di trasformazione del Documento di piano, nonché all'impostazione del Piano delle regole.

1.4.1. Indicazioni programmatico — progettuali per il Piano dei Servizi

Nel delineare gli indirizzi programmatico – progettuali per il Piano dei Servizi, s'impone una riflessione sul destino delle città e dei territori. La sempre più marcata "globalizzazione" dei contesti socio – territoriali coinvolge anche le realtà territoriali minori come Cairate: se da un lato la riproduzione di realtà urbane omologhe (con un consolidato mix di funzioni e destinazioni) è fenomeno pervasivo e in molti casi un ostacolo ad azioni di pianificazione di reale innovazione, dall'altro la concorrenza territoriale delle realtà minori (tutte più o meno attrezzate con gli stessi servizi) si pone come serio elemento di rischio per la tutela e la valorizzazione del territorio. Queste considerazioni sono ancora più importanti considerando il quadrante territoriale nel quale Cairate è inserito (in stretta relazione ad altri poli attrattori di livello intermedio come Gallarate e Busto Arsizio): la porzione di regione urbana milanese che lungo l'asse del Sempione si allunga tra il capoluogo lombardo e l'aeroporto di Malpensa.

Il rischio di assistere ad uno svilimento della pianificazione urbanistica, sovente appiattita a qenerare capacità edificatorie, producendo valorizzazione immobiliare della risorsa suolo, e, solo nel più fortunato dei casi, a produrre strategie di marketing territoriale, è elevato.

Riportare al centro il tema del ruolo del pubblico nella costruzione del destino della città significa, in definitiva, riattribuire significato ad una politica urbana che sappia farsi promotrice di vivacità e di qualità della vita.

Il proqetto di Piano dei Servizi per Cairate, anche in relazione ai contenuti degli altri due documenti che strutturano il PGT, assume i sequenti principi d'azione:

- A. una valutazione quantitativa riferita alla soglia minima prevista dalla L.r. 12/05 dei 18 mg per abitanti;
- B. un qoverno esercitato su: la qualità, l'assortimento, la proprietà e la gestione dei servizi di livello comunale:
- C. il coinvolgimento dei privati convenzionati;
- D. l'assunzione delle frazioni/località come bacini di utenza, al di fuori delle quali è preferibile che la popolazione non pendoli per alcuni servizi comunali essenziali (verde pubblico, farmacie, luoghi di culto ed attrezzature sportive);
- E. l'intercomunalità di alcuni servizi
- F. la sostenibilità e fattibilità economico finanziaria delle previsioni riguardanti quelle aree e quei servizi la cui proprietà o la cui offerta è in capo all'Amministrazione Comunale.

2. ANALISI DELL'OFFERTA DEI SERVIZI

La popolazione di Cairate usufruisce di servizi pubblici e privati di uso pubblico offerti sia sul territorio comunale sia al di fuori di esso. Nella fase di analisi dei servizi esistenti verranno prese in considerazione entrambe le tipologie, con l'obiettivo di offrire un quadro analitico quanto più corretto ed esaustivo, ben tenendo in considerazione che a livello programmatico e progettuale potranno essere espressi orientamenti ed obiettivi solo per i servizi e le attrezzature di carattere comunale.

In accordo sostanziale con la letteratura in argomento, riguardo il Comune di Cairate si individuano le seguenti categorie di servizi presenti:

- Istruzione
- Cultura;
- Sanità:
- Assistenza
- Culto;
- Sicurezza ed Emergenza;
- Altri servizi d'interesse generale;
- Impianti e servizi tecnologici;
- Mobilità:
- Verde urbano e per la pratica sportiva.

Sequirà un'attenta analisi dei servizi presenti, facendo riferimento alle categorie individuate sopra, a partire da una loro descrizione attraverso delle schede di dettaglio.

2.1. Schede descrittive dei servizi esistenti

Le schede dei servizi esistenti forniscono una panoramica sulle caratteristiche principali delle aree e attrezzature presenti a Cairate.

I dati areali in esse presentati sono ottenuti in ambiente informatico GIS, sulla base del Database Topografico consegnato dal Comune.

2.1.1. Istruzione

Categoria	Istr	uzione	Servizio		Scuola dell'infanzia
Identificativo					Paritaria "G. Crosti"
Localizzazione	Via	Dante n°38 - Caira		1 11210	Tarriaria d. Crosii
Estratto aerofoto		Baine ii 30 - Caire	Stralcio ortofoto		
Estrato del ottografia del constitución					
Sup. coperta	635 mq	Classi	n.d.	Iscritti	n.d.
Posti disponibili	n.d.	Capienza ulteriore	n.d.	Superfic standard	1 / /UU ma
Mq/alunno		Area minima		Δ	
Stato di conserva dell'immobile	zione	Buono	Stato di conservazione della struttura		la Buono
Parcheggi pertine esclusivo	nziali di uso	Sì	Presenza di parcheggi nelle vicinanze		e No
		Attrezzature sportive/palestra			No
		Refettorio/mensa			Si
Presenza di spazi	i speciali	•	integrative/labora	tori	No
TTESENZA UL SPAZI	Speciali	Spazi ricreativi			Si
		Presenza di allog	gio di abitazione		No
		Spazi aperti pert	inenziali		Si
Proprietà immobiliare		Privata	Gestione del servizio		Privata

Categoria	ls	struzione	Servizio		Scuola dell'infanzia		
Identificativo			Denominazione Se	rvizio	Paritaria "Carnelli"		
Localizzazione	٧	/ia Rossa n° 38 – Bol	Rossa n° 38 – Bolladello				
Estratto aerofot	ogrammetrico		Stralcio ortofoto				
Sup. coperta	1.246 mg	Classi	n.d.	Iscritti	n.d.		
Posti disponibili	n.d.	Capienza ulteriore	n.d.	Superfici standard	1 /4 5 IO MA		
Mq/alunno		Area minima		Δ			
Stato di conserv dell'immobile	azione	Buono	Stato di conservazione della Buono		Buono		
Parcheggi pertine esclusivo	enziali di uso	Sì	Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No		
		Attrezzature spo	Attrezzature sportive/palestra				
		Refettorio/mensa			Si		
Presenza di spaz	i speciali	Aule per attività	integrative/labora	tori	No		
Presenza ur spaz	Speciali	Spazi ricreativi			Si		
		Presenza di allog	Presenza di alloggio di abitazione				
		Spazi aperti pert	Spazi aperti pertinenziali				
Proprietà immobil		Privata	Gestione del serv		Privata		

Categoria	Istr	uzione	Servizio		Scuola dell'infanzia	
Identificativo			Denominazione Servizio Paritaria "Sacro Cuore			
Localizzazione	Via	Matteotti n° 43 -	- Peveranza			
Estratto aerofoto	ogrammetrico		Stralcio ortofoto			
Sup. coperta	1.868 mq	Classi	n.d.	Iscritti	n.d.	
Posti disponibili	n.d.	Capienza ulteriore	n.d.	Superficie standard	3.562 mq	
Mq/alunno		Area minima		Δ		
Stato di conserva dell'immobile	zione	Buono	Stato di conservazione della struttura		Buono	
Parcheggi pertine esclusivo	nziali di uso	Sì	Presenza di parcheggi nelle vicinanze		Sì	
		Attrezzature sportive/palestra			No	
		Refettorio/mensa			Si	
Presenza di spazi	i enociali	Aule per attività integrative/laboratori			No	
rieseliza ul spazi	speciali	Spazi ricreativi			Si	
		Presenza di alloggio di abitazione			Si	
		Spazi aperti pertinenziali			Si	
Proprietà immobiliare		Privata	Gestione del servizio		Privata	

Proprietà immobiliare

Categoria	Ist	ruzione	Servizio		tuto scolastico
					prensivo
Identificativo			Denominazione Se	rvizio "Sa	lly Mayer"
Localizzazione	Via	Vittorio Veneto n°	'8 – Cairate		
Estratto aerofoto	ogrammetrico		Stralcio ortofoto		
Slp	1.645,84 mq (819 + 827)	Classi	10	Iscritti	233
Posti disponibili	250	Capienza ulteriore	17	Superficie a standard	6.835 mq
Mq/alunno	23,50 (D.m. 18 dicembre 1975)	Area minima	5.475,50	Δ	+ 1.359,50
Stato di conserva dell'immobile	zione	Buono	Stato di conserva struttura	azione della	Buono
Parcheggi pertine esclusivo	Parcheggi pertinenziali di uso esclusivo		Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No
		Attrezzature sno	rtive/palestra (to	ale)	1.158 mg
		ATTICZZararc Spe	rince pateonia (ro	utc/	1.130 1114
		Palestra	, river pates rive (rot	dicy	297,40 mq (Slp)
		· ·	·	ater	
Presenza di spazi	i speciali	Palestra Refettorio/mensa	·		297,40 mg (Slp)
Presenza di spazi	i speciali	Palestra Refettorio/mensa	1		297,40 mg (Slp) No
Presenza di spazi	i speciali	Palestra Refettorio/mensa Aule per attività	integrative/labora gio di abitazione		297,40 mq (Slp) No Si

Gestione del servizio

Comunale

Comunale

Categoria		Istruzione	Servizio	Scu	ola primaria
Identificativo			Denominazione Se	rvizio "Do	n Milani"
Localizzazion	e	Via Carnelli n° 13 – Bo	olladello		
Estratto aer	ofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
Slp	862,50 mq	Classi	7	Iscritti	148
Posti disponibili	170	Capienza ulteriore	22	Superficie a standard	5.010 mq
Mq/alunno	18,33 (D.m. 18 dicembre 1975)	Area minima	2.712,80 mg	Δ	+ 2.297 mq
Stato di cons dell'immobile	servazione	Buono	Stato di conservazione della struttura		Buono
Parcheggi pe esclusivo	rtinenziali di uso	No	Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No
		Attrezzature sportiv	ive/palestra		Si (Slp palestra: 456 mq)
Drocome	opazi oposiali	Refettorio/mensa			Si
Presenza di	spazi speciali	Aule per attività integrative/laboratori			Si
		Spazi ricreativi			Si
		Presenza di alloggio	di abitazione		No
		Spazi aperti pertinen	ziali		Si
Proprietà imm	nobiliare	Comunale	Gestione del serv	vizio	Comunale

Categoria		Istruzione	Servizio		Scuola primaria
Identificativo			Denominazione Se	rvizio	"Suor Irene Signorelli"
Localizzazione		Via A. Manzoni n°2 –	Cairate		
Estratto aerofoto	grammetrico		Stralcio ortofoto		
Estratto aerofotogrammetrico Stralcio ortofoto					
Sup. coperta	867 mg	Classi	10	Iscritti	175
Posti disponibili	180	Capienza ulteriore	5	Superfici standard	6 / # # ma
Mq/alunno		Area minima		Δ	
Stato di conserva dell'immobile	zione	Buono	Stato di conservazione della struttura		Buono
Parcheggi pertiner esclusivo	nziali di uso	Si	Presenza di parch vicinanze	No No	
		Attrezzature sportive	/palestra		No
		Refettorio/mensa			Si
Presenza di spazi	enociali	Aule per attività integ	grative/laboratori		Si
rieseliza ul spazi	Speciali	Spazi ricreativi			Si
		Presenza di alloggio di			No
		Spazi aperti pertinenzi			Si
Proprietà immobiliare		Comunale	Gestione del servizio		Comunale

2.1.2. Cultura

Categoria	Cultura	Servizio	Biblioteca	
Identificativo		Denominazione Servizio	Biblioteca Comunale	
Localizzazione	Via Monastero n° 10			
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
Superficie area standard		9.572 mq		
Slp		780 mq		
Parcheggi pertinenziali di uso	esclusivo	No		
Presenza di parcheggi nelle vid	inanze	Si		
Presenza di spazi speciali		Si		
Stato di conservazione dell'imm	nobile	Ottimo (nuova costruzione)		
Stato di conservazione della s	Stato di conservazione della struttura Ottimo (nuova costruzione)			
Proprietà immobiliare Com	nunale	Gestione del servizio	Comunale	

Categoria	Cultura	Servizio	Museo	
Identificativo		Denominazione Servizio	Chiesa vecchia SS Ambrogio e Martino	
Localizzazione	Via Monastero			
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
		A Bloom	ARTOR VINE A	
Superficie area standard (sup.		540 mq		
Parcheggi pertinenziali di uso		No		
Presenza di parcheggi nelle vi	cinanze	Si		
Presenza di spazi speciali		No		
Stato di conservazione dell'imi	mobile	Insufficiente		
Stato di conservazione della s		Insufficiente		
Proprietà immobiliare Prov	incia di Varese	Gestione del servizio	Provincia di Varese	

Categoria	Culto	Servizio	Spazio museale		
Identificativo		Denominazione Servizio	Monastero di S. Maria Assunta		
Localizzazione	Via Monastero				
Estratto aerofotogrammet	Estratto aerofotogrammetrico		Estratto ortofoto		
Superficie area standard		4.850 mq			
Slp		4.278,38 mq			
Presenza di parcheggi pert. di uso esclusivo		Si			
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		Si			
Presenza di spazi speciali		No			
Stato di conservazione dell'immobile		In ristrutturazione			
Stato di conservazione della struttura		In ristrutturazione			
Proprietà immobiliare	Provincia di Varese	Gestione del servizio	Provincia di Varese		

Proprietà immobiliare

Comunale

Categoria	Cultura	Servizio	Monumento commemorativo
Identificativo		Denominazione Servizio	Monumento ai Caduti
Localizzazione	Via Giacomo Matteotti		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto	
Superficie area standard		640 mq	
Superficie coperta		 	
Parcheggi pertinenziali di uso esclusivo		No	
1 33		Si	
		No	
Stato di conservazione dell'immobile		Buono	
Stato di conservazione della struttura Buono			

Gestione del servizio

Comunale

2.1.3. Sanità

Categoria	Sanità	Servizio	Farmacia	
Identificativo		Denominazione Servizio	Farmacia Sabbioni	
Localizzazione	Via Edmondo De Amicis	36 – Bolladello		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
SF		253 mq		
Slp		91 mq		
Parcheggi pertinenziali di uso esclusivo		No		
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No		
Presenza di spazi speciali		No		
Stato di conservazione dell'immobile		Buono		
Stato di conservazione della struttura		Buono		
Proprietà immobiliare Pri	vata	Gestione del servizio	Privata	

Categoria	Sanità	Servizio	Farmacia
Identificativo		Denominazione Servizio	Farmacia Cogliati
Localizzazione	Via Corridoni 5 – Caira	-	
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto	
SF		78 mq	
Slp		70 mq	
Parcheggi pertinenziali di uso esclusivo		Si	
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		Si	
Presenza di spazi speciali		Si	
Stato di conservazione dell'immobile		Buono	
Stato di conservazione della struttura		Buono	
Proprietà immobiliare Pri	vata	Gestione del servizio	Privata

Categoria	Sanità	Servizio	Ambulatorio (e cultura)
Identificativo		Denominazione Servizio	Ambulatorio
Localizzazione	Via Cattaneo – Pever	anza	
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto	
SF		270 mq	
Slp		76 mq	
Parcheggi pertinenziali di uso esclusivo		No	
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		Si	
Presenza di spazi speciali		Si	
Stato di conservazione dell'immobile		Buono	
Stato di conservazione della struttura		Buono	
Proprietà immobiliare Con	munale	Gestione del servizio	Medico di base

2.1.4. Assistenza

Categoria	Assistenza	Servizio	Asilo nido
Identificativo		Denominazione Servizio	Asilo nido comunale
Localizzazione	Via Vignola 2 – Bolla	dello	
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto	
Superficie area standard		3.987 mq (+ 1.310 di parchego	ji)
Slp		698 mq	
Iscritti		25 (disponibilità: 44 posti)	
Classi		3	
Parcheggi pertinenziali di uso	esclusivo	Si	
Presenza di parcheggi nelle vi	cinanze	Si	
Presenza di spazi speciali		Si: 1) Refettorio/mensa 2) Aule - laboratorio 3) Spazi ricreativi e all'aperto	
Stato di conservazione dell'immobile		Buono	
Stato di conservazione della struttura		Buono	
Proprietà immobiliare Co	munale	Gestione del servizio	Comunale

2.1.5. Culto

Categoria	Culto	Servizio	Luogo di culto
Identificativo		Denominazione Servizio	Chiesa Ss. Ambrogio e Martino
Localizzazione	Via Corridoni – Cairate		
Estratto aerofotogramme	trico	Estratto ortofoto	
Superficie area standard		16.564 mq	
Superficie coperta		1.590 mq	
Presenza di parcheggi per		Si	
Presenza di parcheggi nel	le vicinanze	Si	
Presenza di spazi speciali		Si	
Stato di conservazione de	ell'immobile	Buono	
Stato di conservazione de	ella struttura	Buono	
Proprietà immobiliare	Ente ecclesiastico	Gestione del servizio	Parrocchia

Categoria	Culto	Servizio	Luogo di culto	
Identificativo		Denominazione Servizio	Chiesa di Sant'Ambrogio	
Localizzazione	Piazza Pio XI – Bolladello			
Estratto aerofotogrammet	rico	Estratto ortofoto		
Superficie area standard		1.135 mq		
Superficie coperta	1 5 1 1	841 mq		
Presenza di parcheggi per		Si		
Presenza di parcheggi nel		Si		
Presenza di spazi speciali		No Buono		
	Stato di conservazione dell'immobile			
	Stato di conservazione della struttura		Buono	
Proprietà immobiliare	Ente ecclesiastico	Gestione del servizio	Parrocchia	

Categoria	Culto	Servizio	Luogo di culto	
Identificativo		Denominazione Servizio	Chiesa S. Maria Assunta	
Localizzazione	Via Cattaneo 18 - Peveranza			
Estratto aerofotogramme	trico	Estratto ortofoto		
Superficie area standard		640 mq		
Superficie coperta		438 mq		
Presenza di parcheggi per	t. di uso esclusivo	Si		
Presenza di parcheggi nel	le vicinanze	Si		
Presenza di spazi speciali	Presenza di spazi speciali		Si	
Stato di conservazione dell'immobile		Buono		
Stato di conservazione de	Stato di conservazione della struttura		Buono	
Proprietà immobiliare	Ente ecclesiastico	Gestione del servizio	Parrocchia	

Categoria	Culto	Servizio	Luogo di culto	
Identificativo		Denominazione Servizio	Chiesa di S. Calimero	
Localizzazione	Via San Calimero – Bo	olladello		
Estratto aerofotogrammet	rico	Estratto ortofoto		
Superficie area standard		820 mq		
Superficie coperta		137 mq		
Presenza di parcheggi per	t. di uso esclusivo	No		
Presenza di parcheggi nel	Presenza di parcheggi nelle vicinanze		Si	
Presenza di spazi speciali		No		
Stato di conservazione dell'immobile		Buono		
Stato di conservazione de	lla struttura	Buono		
Proprietà immobiliare	Ente ecclesiastico	Gestione del servizio	Parrocchia	

Categoria	Culto	Servizio	Centro religioso di aggregazione	
Identificativo		Denominazione Servizio	Oratorio maschile San Luigi	
Localizzazione	Via Filippo Corridoni n° 15	- Cairate		
Estratto aerofotogramme	trico	Estratto ortofoto		
Superficie area standard		11.320 mq		
Slp		1.095 mq		
Presenza di parcheggi per		No		
Presenza di parcheggi nel	Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No	
Presenza di spazi speciali	Presenza di spazi speciali		Si	
Stato di conservazione de	Stato di conservazione dell'immobile		Buono	
Stato di conservazione della struttura		Buono		
Proprietà immobiliare	Ente ecclesiastico	Gestione del servizio	Parrocchia	

Categoria	Culto	Servizio	Centro religioso di aggregazione
Identificativo		Denominazione Servizio	Oratorio San Luigi
Localizzazione	Piazza Pio XI – Bolladell	0	
Estratto aerofotogrammetri	со	Estratto ortofoto	
Estratto aerofotogrammetrico			
Superficie area standard		4.289 mq	
Slp		298 mq	
Presenza di parcheggi pert.	di uso esclusivo	No	
Presenza di parcheggi nelle	vicinanze	Si	
Presenza di spazi speciali		Si – campi da gioco	
Stato di conservazione dell'	immobile	Buono	
Stato di conservazione della	a struttura	Buono	
Proprietà immobiliare	Ente ecclesiastico	Gestione del servizio	Parrocchia

Categoria	Culto	Servizio	Centro religioso di aggregazione
Identificativo		Denominazione Servizio	Oratorio "Sacro Cuore" di Peveranza
Localizzazione	Via Carlo Cattaneo n° 16		
Estratto aerofotogramme	trico	Estratto ortofoto	
Superficie area standard		2.700 mq	
Slp		270 mq	
Presenza di parcheggi per	t. di uso esclusivo	No	
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No	
Presenza di spazi speciali		Si	
Stato di conservazione dell'immobile		Buono	
Stato di conservazione de	ella struttura	Buono	
Proprietà immobiliare	Ente ecclesiastico	Gestione del servizio	Parrocchia

2.1.6. Altri servizi d'interesse generale

Categoria	Altri servizi	Servizio	Uffici pubblica amministrazione	
Identificativo		Denominazione Servizio	Municipio	
Localizzazione	Via Monastero 10			
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
Superficie area standard		9.570 mq		
Slp		914 + 564,50 mq	914 + 564,50 mq	
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	Si	Si	
Presenza di parcheggi nelle vi	cinanze	Si	Si	
Presenza di spazi speciali Si				
Stato di conservazione dell'immobile Ott		Ottimo	Ottimo	
Stato di conservazione della struttura Ottimo				
Proprietà immobiliare Co	munale	Gestione del servizio	Comunale	

Categoria	Interesse generale	Servizio	Archivio comunale /seggio elettorale	
Identificativo		Denominazione Servizio	"ex Materna di Peveranza"	
Localizzazione	Via Prealpi n° 2 – Pe	veranza		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
Sup. coperta 1.040 mg	Classi	Non presenti Supe	orficie a 3.230 mq	
Stato di conservazione dell'immobile	Sufficiente	Stato di conservazione struttura	della Sufficiente	
Parcheggi pertinenziali di uso esclusivo	Si	Presenza di parcheggi i vicinanze	nelle No	
	Attrezzature sportive/palestra		Si	
	Refettorio/mensa		No	
Presenza di spazi speciali	Aule per attività integrative/laboratori		No	
Tresenza ur spazi speciali	Spazi ricreativi		Si	
	Presenza di alloggio d	di abitazione	No	
	Spazi aperti pertinenziali		Si	
Proprietà immobiliare	Comunale	Gestione del servizio	Comunale	

Categoria	Altri servizi	Servizio	Posta
Identificativo		Denominazione Servizio	Posta
Localizzazione	Via G. Mazzini n° 2	- Cairate	
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto	
Slp		180 mq	
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	No	
Presenza di parcheggi nelle vio	cinanze	Si	
Presenza di spazi speciali		Si	
Stato di conservazione dell'immobile		Sufficiente	
Stato di conservazione della s	truttura	Sufficiente	
Proprietà immobiliare Con	munale	Gestione del servizio	Poste Italiane Spa

Categoria	Altri servizi	Servizio	Posta	
Identificativo		Denominazione Servizio	Posta	
Localizzazione	Via Genova 5 – Bollad	Genova 5 – Bolladello		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
Superficie area standard		875 mq		
Slp		125 mq		
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	No		
Presenza di parcheggi nelle vi	inanze	Si		
Presenza di spazi speciali		Si		
Stato di conservazione dell'imm	nobile	Sufficiente		
Stato di conservazione della s	truttura	Sufficiente		
Proprietà immobiliare Con	nunale	Gestione del servizio	Poste Italiane Spa	

c			[
Categoria	Altri servizi	Servizio	Igiene pubblica e culto
Identificativo		Denominazione Servizio	Cimitero di Cairate
Localizzazione	Via Milano – Cairate		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto	
Superficie area standard		20.410 mq (+ 6.720 mq aree di riserva)	
Presenza di parcheggi pert. di us	o esclusivo	Si	
Presenza di parcheggi nelle vicina	inze	Si	
Presenza di spazi speciali		Si	
Stato di conservazione dell'immobile		Buono	
Stato di conservazione della struttura		Buono	
Proprietà immobiliare Co	munale	Gestione del servizio	Comunale

C-+i-	Albeiiei	Cii-	laisas aukklias a aulka	
Categoria	Altri servizi	Servizio	Igiene pubblica e culto	
Identificativo		Denominazione Servizio	Cimitero di Bolladello	
Localizzazione	Via Bozza al Ponte	– Bolladello		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
Superficie area standard		19.026 mq		
Presenza di parcheggi pert. di us	o esclusivo	Si		
Presenza di parcheggi nelle vicina	Presenza di parcheggi nelle vicinanze		Si	
Presenza di spazi speciali		Si		
Stato di conservazione dell'immobile		Buono		
Stato di conservazione della stru	Stato di conservazione della struttura		Buono	
Proprietà immobiliare Co	munale	Gestione del servizio	Comunale	

Categoria	Altri servizi	Servizio	lgiene pubblica e culto
Identificativo		Denominazione Servizio	Cimitero di Peveranza
Localizzazione	Via Torino – Pever	anza	
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto	
	7		
Superficie area standard		4.330 mq	
Presenza di parcheggi pert. di us	o esclusivo	Si (715 mq)	
Presenza di parcheggi nelle vicina	ınze	Si	
Presenza di spazi speciali		Si	
Stato di conservazione dell'immobile		Buono	
Stato di conservazione della struttura		Buono	
Proprietà immobiliare Co	munale	Gestione del servizio	Comunale

Categoria	Altri servizi	Servizio	Area mercato comunale	
Identificativo	AUTT SELVIZI	Denominazione Servizio		
		Denominazione Servizio	Area mercato comunale	
Localizzazione	Via Pontida – Cairate			
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
		O Disparation		
Superficie area standard		1.735 mq		
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	Si		
Presenza di parcheggi nelle vi	Presenza di parcheggi nelle vicinanze		Si	
Presenza di spazi speciali		No		
Stato di conservazione dell'immobile		Buono		
Stato di conservazione della struttura		Buono		
Proprietà immobiliare Con	nune	Gestione del servizio	Comunale	

Categoria	Altri servizi	Servizio	Aggregazione civica	
Identificativo		Denominazione Servizio	Area feste comunale	
Localizzazione	Via Garibaldi – Bol	lladello		
Estratto aerofotogrammetrio		Stralcio ortofoto		
Superficie area standard		9.996 mq		
Presenza di parcheggi pert.	di uso esclusivo	Si	Si	
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		Si	Si	
Presenza di spazi speciali		No	No	
Stato di conservazione dell'immobile		Buono	Buono	
Stato di conservazione della struttura		Buono	Buono	
Proprietà immobiliare	Comune	Gestione del servizio	Comunale	

2.1.7. Impianti e servizi tecnologici

Categoria	Impianti tecnologici	Servizio	Depurazione acque
Identificativo		Denominazione Servizio	Depuratore
Localizzazione	Strada vicinale dei Pr	obosceri	
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto	
Estratro aerofofogrammetrico Stralcio ortofoto		The supplies of the supplies o	
Superficie area standard		29.960 mq	
Presenza di parcheggi pert. di uso esclusivo		Si	
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No	
Presenza di spazi speciali Si		_	
Stato di conservazione dell'immobile		Sufficiente	
Stato di conservazione della struttura		Sufficiente	
Proprietà immobiliare Pri	vata	Gestione del servizio	Privata

Categoria	Impianti tecnologici	Servizio	Raccolta differenziata rifiuti	
Identificativo		Denominazione Servizio	Piattaforma ecologica	
Localizzazione	Via Milano 48			
Estratto aerofotogrammetr	ico	Stralcio ortofoto		
Superficie area standad		7.015 mq		
Superficie coperta		665 mq		
Presenza di parcheggi pert	. di uso esclusivo	Si		
Presenza di parcheggi nelle	vicinanze	No		
Presenza di spazi speciali		No		
Stato di conservazione dell'immobile		Sufficiente		
Stato di conservazione della struttura		Sufficiente		
Proprietà immobiliare Comune Gestione del servizio		Privata e comunale		

	<u> </u>			
Categoria	Impianti tecnologici	Servizio	Telecomunicazioni	
Identificativo		Denominazione Servizio	Centrale Telecom	
Localizzazione	Via Pascoli – Bolladell	0		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
SITAL STATE OF THE PROPERTY OF				
Superficie area standad		1.390 mq		
Superficie coperta		200 mq		
	Presenza di parcheggi pert. di uso esclusivo		No	
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No		
Presenza di spazi speciali		No		
Stato di conservazione dell'immobile		Sufficiente		
Stato di conservazione della s	truttura	Sufficiente		
Proprietà immobiliare Pri	vata	Gestione del servizio	Privata	

Categoria	Impianti tecnologici	Servizio	Telecomunicazioni	
Identificativo		Denominazione Servizio	Centrale Telecom	
Localizzazione	Via Angera – Cairate			
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
Superficie area standad		1.400 mq		
Superficie coperta		190 mq		
Presenza di parcheggi pert. di uso esclusivo		No		
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No		
Presenza di spazi speciali		No		
Stato di conservazione dell'imm	Stato di conservazione dell'immobile		Sufficiente	
Stato di conservazione della s	Stato di conservazione della struttura		Sufficiente	
Proprietà immobiliare Pri	vata	Gestione del servizio	Privata	

Categoria	Impianti tecnologici	Servizio	Captazione acque
Identificativo		Denominazione Servizio	Pozzo idrico
Localizzazione	Via Angera – Cairate		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto	
		SITALLIO OFFICIORO	
Superficie area standard		294 mq	
Presenza di parcheggi pert. d	i uso esclusivo	No	
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No	
Presenza di spazi speciali		No	
Stato di conservazione dell'immobile		Sufficiente	
Stato di conservazione della struttura		Sufficiente	
Proprietà immobiliare Co	munale	Gestione del servizio	Privata

Categoria	Impianti tecnologici	Servizio	Captazione acque
Identificativo		Denominazione Servizio	Pozzo idrico
Localizzazione	Via Palermo – Bollado	ello	
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto	
		Stralcio ortofoto	
Superficie area standard		140 mq	
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	No	
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No	
Presenza di spazi speciali		No	
Stato di conservazione dell'immobile		Sufficiente	
Stato di conservazione della struttura		Sufficiente	
Proprietà immobiliare Con	munale	Gestione del servizio	Privata

Categoria	Impianti tecnologici	Servizio	Captazione acque
Identificativo	, ,	Denominazione Servizio	Pozzo idrico
Localizzazione	Via Lucca – Bolladello)	
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto	
Superficie area standard		140 mq	
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	No	
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No	
Presenza di spazi speciali		No	
Stato di conservazione dell'immobile		Sufficiente	
Stato di conservazione della struttura		Sufficiente	
Proprietà immobiliare Con	nunale	Gestione del servizio	In disuso

Categoria	Impianti tecnologici	Servizio	Captazione acque	
Identificativo		Denominazione Servizio	Pozzo idrico	
Localizzazione	Pozzo "area ex Cartie	ra"		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
		Stralcio ortototo		
Superficie area standard		140 mq		
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	No		
Presenza di parcheggi nelle vicinanze No		No		
Presenza di spazi speciali No				
Stato di conservazione dell'immobile Sufficiente				
Stato di conservazione della struttura		Sufficiente		
Proprietà immobiliare Con	munale	Gestione del servizio	Privata	

Categoria	Impianti tecnologici	Servizio	Gestione acque	
Identificativo		Denominazione Servizio Cabina di rete - acquedotto		
Localizzazione	Via Barlam – Cairate			
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
		Stralcio ortofoto		
Superficie area standard		110 mq		
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	No		
Presenza di parcheggi nelle vi	cinanze	No		
Presenza di spazi speciali	Presenza di spazi speciali		No	
Stato di conservazione dell'im	Stato di conservazione dell'immobile		Sufficiente	
Stato di conservazione della s	Stato di conservazione della struttura		Sufficiente	
Proprietà immobiliare Co	munale	Gestione del servizio	In disuso	

Categoria	Impianti tecnologici	Servizio	Rete elettrica	
Identificativo		Denominazione Servizio	Cabina Enel	
Localizzazione	Via Antonio Vivaldi –	Cairate		
Estratto aerofotogrammetrico)	Stralcio ortofoto		
		Stralcio ortofoto		
Superficie area standard		90 mq		
Presenza di parcheggi pert. o	di uso esclusivo	No		
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		No		
Presenza di spazi speciali		No		
Stato di conservazione dell'in	Stato di conservazione dell'immobile		Sufficiente	
Stato di conservazione della struttura		Sufficiente		
Proprietà immobiliare (omunale	Gestione del servizio	Privata	

2.1.8. Mobilità

Cairate presenta un'offerta di spazi per la sosta delle auto e per la fermata protetta dei mezzi di trasporto pubblico (autobus) che servono il Comune, abbastanza soddisfacente. Nel complesso sono stati censiti 86 spazi per la sosta, di cui 39 a Cairate, 35 a Bolladello e 12 a Peveranza, con le caratteristiche presentate nella seguente tabella di sintesi.

LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA PARCHEGGIO	AREA
Cairate – Via A. Manzoni	A pettine con strisce in sede propria	418
Cairate - Via A. Manzoni	A pettine con strisce in sede propria	104
Cairate - Via A. Manzoni	A pettine con strisce in sede propria	269
Cairate - Via A. Manzoni	In linea con autobloccanti in sede propria (da PL)	51
Cairate - Via A. Manzoni	In linea con autobloccanti in sede propria (da PL)	58
Cairate – Via Bologna	Filo strada con strisce non in sede propria	114
Cairate – Via Bozzoni	Senza strisce in sede propria	93
Cairate - Via C. Battisti	Filo strada in erbablocks non in sede propria	86
Cairate – Via Dante Alighieri	A pettine con strisce in sede propria	148
Cairate – Via F. Corridoni	A pettine con autobloccanti in sede propria (da PL)	185
Cairate - Via F. Corridoni	A pettine con autobloccanti in sede propria (da PL)	181
Cairate – Via Faenza	A pettine con erbablocks (da PL)	174
Cairate – Via Faenza	In linea con erbablocks (da PL)	11
Cairate - Via Faenza	A pettine con erbablocks (da PL)	94
Cairate – Via Faenza	Filo strada con strisce non in sede propria	108
Cairate – Via Fornasari	Senza strisce in sede propria	60
Cairate – Via Forti	A pettine con strisce – sede propria	670
Cairate – Via G. Mazzini	Filo strada con strisce non in sede propria	75
Cairate – Via G. Mazzini	Filo strada con strisce non in sede propria	88
Cairate – Via G. Mazzini	Filo strada con strisce non in sede propria	90
Cairate – Via G. Mazzini	Filo strada con strisce non in sede propria	42
Cairate - Via Lucca	Senza strisce in sede propria	89
Cairate – Via Lucca	Senza strisce in sede propria	91
Cairate – Via Lucca / Via Milano	Parcheggio del cimitero – a pettine di pesce con strisce in sede propria	1282
Cairate – Via Luini Aurelio	A pettine con strisce in sede propria	281
Cairate – Via Luini Aurelio	A pettine con strisce in sede propria	219
Cairate - Via Mascheroni	A pettine con strisce in sede propria	103
Cairate - Via Monastero	Filo strada con strisce non in sede propria	31
Cairate - Via Monastero	Con strisce in sede propria	124
Cairate - Via Monastero	Filo strada con strisce non in sede propria	116
Cairate - Via Pontida	Parcheggio del mercato in autobloccanti	1736

Cairate - Via Pontida	Con strisce in sede propria	156
Cairate - Via San Martino	Parcheggio del cimitero – a pettine di pesce con strisce in sede propria	5525
Cairate - Via San Martino	Senza strisce in sede propria	233
Cairate - Via San Martino	Senza strisce in sede propria	52
Cairate - Via San Pietro	A pettine con autobloccanti in sede propria (da PL)	51
Cairate – Via Stella	A spina di pesce con strisce in sede propria	1351
Cairate - Via V. Veneto	A pettine con strisce in sede propria	363
Cairate – Via XX Settembre	Con strisce in sede propria	80
Bolladello – Piazza Primo Maggio	A pettine con strisce in sede propria	89
Bolladello – Piazza Noè	A spina di pesce con strisce in sede propria	118
Bolladello – Piazza Pio XI	A pettine con autobloccanti in sede propria	137
Bolladello – Piazza Pio XI	A pettine con strisce in sede propria	118
Bolladello – Piazza Primo Maggio	A pettine con strisce in sede propria	55
Bolladello – Piazza Primo Maggio	A pettine con strisce in sede propria	115
Bolladello – Via Bordighera	A pettine con strisce in sede propria	72
Bolladello – Via Bozza al Ponte	Parcheggio del cimitero – a pettine con strisce in sede propria	738
Bolladello – Via dei Fiori	A pettine con strisce in sede propria	87
Bolladello – Via dei Fiori	A pettine con strisce in sede propria	208
Bolladello – Via dei Tesoreggi	A pettine con autobloccanti in sede propria	1480
Bolladello – Via dei Tesoreggi	Fermata autobus filo strada in sede propria	161
Bolladello – Via E. Fermi	In linea con strisce in sede propria	292
Bolladello – Via G. Carducci	A pettine con strisce in sede propria	74
Bolladello – Via G. Carducci	A pettine con strisce in sede propria	254
Bolladello – Via G. Carducci	A pettine con strisce in sede propria	155
Bolladello - Via G. Carducci / P. Togliatti	Parcheggio del cimitero – a pettine e a spina di pesce con strisce in sede propria	2282
Bolladello – Via G. Garibaldi	Fermata autobus senza strisce in sede propria	264
Bolladello – Via G. Mameli	Filo strada con autobloccanti in sede propria	183
Bolladello – Via G. Mameli	A pettine con autobloccanti in sede propria	118
Bolladello – Via Genova	A pettine con strisce in sede propria	71
Bolladello – Via Genova	A pettine con strisce in sede propria	51
Bolladello – Via Madonnina	Senza strisce in sede propria	267
Bolladello – Via Mestre	Senza strisce in sede propria	518
Bolladello – Via Milano	Fermata autobus e parcheggio senza strisce in sede propria	628
Bolladello – Via Montello	Senza strisce in sede propria	395
Bolladello – Via San Giacomo	A pettine con strisce in sede propria	149
Bolladello – Via San Giacomo	A pettine con strisce in sede propria	210
Bolladello – Via San Giacomo	A pettine con strisce in sede propria	119
Bolladello – Via Sant'Ambrogio	A pettine con strisce in sede propria	153
Bolladello – Via Ungaretti/Porta	Senza strisce in sede propria	491
Bolladello – Via Vignola	Parcheggio dell'asilo nido comunale senza strisce in sede propria	1310
Bolladello – Via Vignola	A pettine con autobloccanti in sede propria (da PL)	51
Bolladello – Via Vignola	A pettine con autobloccanti in sede propria (da PL)	123

Bolladello – Via Vignola	A pettine con autobloccanti in sede propria (da PL)	77
Peveranza - Via Bertani	Filo strada con strisce non in sede propria	42
Peveranza - Via Bertani	Spazio stradale	34
Peveranza - Via Bertani	Spazio stradale	10
Peveranza – Via C. Cattaneo	Parcheggio della chiesa in autobloccanti	286
Peveranza - Via G. Matteotti	A pettine con autobloccanti in sede propria (da PII)	1492
Peveranza – Via Milano	A pettine con strisce in sede propria	67
Peveranza – Via Mornera	A spina con strisce in sede propria	177
Peveranza – Via Mornera	A spina con strisce in sede propria	92
Peveranza – Via Mornera	A spina con strisce in sede propria	77
Peveranza – Via Mornera	A spina con strisce in sede propria	114
Peveranza – Via Torino	Senza strisce in sede propria	798
Peveranza – Via Torino	Parcheggio del cimitero – a pettine con strisce in sede propria	717

2.1.9. Verde urbano e per la pratica sportiva

Categoria	Verde pubblico	Servizio	Verde per la prati	ra sportiva
Identificativo		Denominazione	Campo di calcio Cai	-
Localizzazione	Via San Martino 13		campo ai catelo ca	
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
		Stralcio ortofoto		
SF		7.730 mq		
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	No		
Presenza di parcheggi nelle vio	inanze	Si		
Presenza di spazi speciali		Si (tribuna e spogliatoi)		
Stato di conservazione dell'imm	Stato di conservazione dell'immobile Buono			
Stato di conservazione della s	truttura	Buono		
Proprietà immobiliare Con	nunale	Gestione del servi:	zio	Comunale

C-1	V 1 1111	C	V 1 1 1	1.1	
Categoria	Verde pubblico	Servizio	Verde per la prati		
Identificativo		Denominazione	Denominazione Centro sportivo comunale		
Localizzazione	Via G. Garibaldi/G. Mat	teotti – Bolladello ,	/ Peveranza		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto			
		STRAILED OFFICION			
SF		33.254 mq			
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	Si			
Presenza di parcheggi nelle vio	inanze	Si			
Presenza di spazi speciali	speciali Si				
Stato di conservazione dell'immobile Buono					
Stato di conservazione della s	truttura	Sufficiente			
Proprietà immobiliare Con	nunale	Gestione del serviz	zio	Privata	

Categoria	Verde pubblico	Servizio	Verde pubblico at	trezzato
Identificativo		Denominazione Servizio	Giardino pubblico Bolladello	chiesa di
Localizzazione	Via dei Fiori – Bollad	ello		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
SF		1.718 mq		
Presenza di parcheggi pert. di		No		
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		Si		
Presenza di spazi speciali		No		
Stato di conservazione dell'immobile		Buono		
Stato di conservazione della struttura		Buono		
Proprietà immobiliare Con	nunale	Gestione del servi	zio	Comunale

Categoria	Verde pubblico	Servizio	Verde per la prat	ica sportiva	
Identificativo		Denominazione	Campi da gioco del	ll'oratorio	
Localizzazione	Piazza Pio XI / Via S	Giovanni Bosco – Bo	olladello		
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto			
	THE DITIONS OF THE PROPERTY OF				
SF		9.228 mq			
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	No			
Presenza di parcheggi nelle vicinanze		Si			
Presenza di spazi speciali		No			
Stato di conservazione dell'imm	Stato di conservazione dell'immobile		Buono		
Stato di conservazione della s	Stato di conservazione della struttura		Buono		
Proprietà immobiliare En	te ecclesiastico	Gestione del servi:	zio	Parrocchiale	

Categoria	Verde pubblico	Servizio	Verde pubblico attrezzato	
Identificativo		Denominazione Servizio	Giardino pubblico - Cairate centro	
Localizzazione	Via Jesi - Cairate			
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto		
SF		745 mq		
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	Si		
Presenza di parcheggi nelle vi	enza di parcheggi nelle vicinanze Si			
Presenza di spazi speciali		No		
Stato di conservazione dell'immobile Buono				
Stato di conservazione della s	truttura	Sufficiente		
Proprietà immobiliare Con	munale	Gestione del servizio a cu	ra di Comunale	

Categoria	Verde pubblico	Servizio	Verde pubb		
Identificativo		Denominazione Servizio	Giardino pu	bblico	
Localizzazione	Via San Giovanni B	osco – Bolladello			
Estratto aerofotogrammetric	0	Stralcio ortofoto			
SF		3.575 mq			
Presenza di parcheggi pert.	di uso esclusivo	Si	Si		
Presenza di parcheggi nelle	vicinanze	Si	Si		
Presenza di spazi speciali		No	No		
Stato di conservazione dell'immobile		Buono	Buono		
Stato di conservazione della struttura		Buono	Buono		
Proprietà immobiliare	Tomunale	Gestione del servizio a cu	ıra di	Comunale	

Categoria	Verde pubblico	Servizio	Verde pubblico regolato				
Identificativo		Denominazione Servizio Area verde cimitero Cairate					
Localizzazione	Via Milano - Cairat	е					
Estratto aerofotogramm	netrico	Stralcio ortofoto					
SF		800 mq					
Presenza di parcheggi p	pert. di uso esclusivo	Si	Si				
Presenza di parcheggi r	nelle vicinanze	Si	Si				
Presenza di spazi speci	ali	No	No				
Stato di conservazione	dell'immobile	Sufficiente	Sufficiente				
Stato di conservazione	della struttura	Sufficiente	Sufficiente				
Proprietà immobiliare	Comunale	Gestione del servizio a c	ura di Comunale				

Categoria	Verde pubblico	Servizio	Verde pubblico regolato		
Identificativo		Denominazione Servizio	Giardino pubblico		
Localizzazione	Via G. Garibaldi / Via	Montello – Bolladello			
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto			
SF		2.315 mq			
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	Si			
Presenza di parcheggi nelle vi	tinanze	Si			
Presenza di spazi speciali		No			
Stato di conservazione dell'immobile		Buono			
Stato di conservazione della s	truttura	Buono			
Proprietà immobiliare Con	nunale	Gestione del servizio a cu	ra di Comunale		

Categoria	Verde pubblico	Servizio	Verde pubblico regolato			
Identificativo		Denominazione Servizio	Giardino pubblico			
Localizzazione	Via Montello / Via S	San Giacomo – Bolladello				
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto				
SF		2.250 mq				
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	Si	Si			
Presenza di parcheggi nelle vi	inanze	Si	Si			
Presenza di spazi speciali		No				
Stato di conservazione dell'immobile		Buono				
Stato di conservazione della struttura		Buono				
Proprietà immobiliare Con	munale	Gestione del servizio a cu	ura di Comunale			

Categoria	Verde pubblico	Servizio	Verde pubblico regolato		
Identificativo		Denominazione Servizio	Giardino pubblico		
Localizzazione	Via San Giacomo – E	Bolladello			
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto			
SF		300 mq			
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	Si	Si		
Presenza di parcheggi nelle vi	cinanze	Si	Si		
Presenza di spazi speciali		No			
Stato di conservazione dell'immobile		Sufficiente			
Stato di conservazione della s	truttura	Sufficiente			
Proprietà immobiliare Co	munale	Gestione del servizio a cu	ra di Comunale		

Categoria	Verde pubblico	Servizio Verde pubblico attrezzato				
Identificativo		Denominazione Servizio	Giardino pubblico			
Localizzazione	Via Mornera – Peve	veranza				
Estratto aerofotogrammetr	ico	Stralcio ortofoto				
SF		1.840 mq				
Presenza di parcheggi pert.	. di uso esclusivo	Si	Si			
Presenza di parcheggi nelle	Presenza di parcheggi nelle vicinanze		Si			
Presenza di spazi speciali		No	No			
Stato di conservazione dell	Stato di conservazione dell'immobile		Buono			
Stato di conservazione dell	a struttura	Buono	Buono			
Proprietà immobiliare	Comunale	Gestione del servizio a	cura di Comunale			

Categoria Identificativo	Verde pubblico	Servizio Verde pubblico attrezzato Denominazione Servizio Giardino pubblico "S. Maria Assunta"				
Landing to a	VI- C C-H I	. Cattaneo - Peveranza				
Localizzazione	VIa L. Lattaneo – I	Stralcio ortofoto				
Estratto aerofotogrammetrico		STRUCTO OF TOTOTO				
SF		720 mq circa, di cui 330 m	q a verde			
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	Si	Si			
Presenza di parcheggi nelle vi	cinanze	Si	Si			
Presenza di spazi speciali		Si: piazza pubblica (390 mc	Si: piazza pubblica (390 mq circa)			
Stato di conservazione dell'imi	mobile	Buono	Buono			
Stato di conservazione della s	struttura	Buono				
Proprietà immobiliare Co	munale	Gestione del servizio a cui	ra di Comunale			

Categoria	Verde pubblico	Servizio Verde pubblico attrezzato					
Identificativo		Denominazione Servizio Parco comunale					
Localizzazione	Via A.Manzoni – Cairat	е					
Estratto aerofotogrammetrico		Stralcio ortofoto					
SF		2.273 mq					
Presenza di parcheggi pert. di	uso esclusivo	No					
Presenza di parcheggi nelle vio	Presenza di parcheggi nelle vicinanze						
Presenza di spazi speciali		No					
Stato di conservazione dell'immobile		Buono					
Stato di conservazione della s	Buono						
Proprietà immobiliare Con	nunale	Gestione del servizio a cui	ra di	Comunale			

2.2.Il bilancio urbanistico dei servizi

2.2.1. La valutazione quantitativa

Nel calcolare il fabbisogno di servizi comunali a Cairate si fa riferimento ai 18 mq/ab. stabiliti dalla L.r. 12/2005 e al numero di abitanti più aggiornato (31 dicembre 2012: 7.935).

La valutazione quantitativa per i servizi (attrezzature e aree) alla residenza non conteggia la categoria di servizi "Impianti Tecnologici". Tale categoria è ovviamente e comunque azzonata nella cartografia di Piano, assommando le aree/attrezzature per impianti tecnologici a 40.200 mq, così suddivise:

- Centrale Telecom Via Pascoli (1.388 mg)
- Centrale Telecom Via Angera (1.401 mg)
- Cabina Enel Via A. Vivaldi (90 mg)
- Depuratore (proprietà e gestione privati) 29.961 mg
- Cabina di rete acquedotto (in disuso) Via Barlam (36 mq)
- Piattaforma ecologica Via Milano (7.013 mq)
- Pozzo idrico (in disuso) Via Lucca (10 mg)
- Pozzo idrico (attivo) Via Angera (294 mg)
- Pozzo idrico (attivo) Via Palermo (6 mg)

Non vengono inoltre conteggiati aree ed immobili di proprietà comunale, per un totale di 8.040 mq, tra cui:

- gli edifici prima utilizzati per ospitare la biblioteca comunale, gli uffici della Polizia Locale e quelli del municipio, ora riuniti nella nuova sede del municipio di Cairate in Via Monastero;
- 6.720 mg di aree di riserva per il cimitero di Cairate (Via Lucca).

Tali proprietà comunali non sono conteggiate in quanto attualmente non interessate dalla presenza/erogazione di un servizio: in particolare nel caso degli edifici una volta occupati da funzioni d'interesse generale, il Comune valuterà in futuro se alienarli per una valorizzazione economica oppure se riutilizzarli per altri fini d'interesse pubblico.

COMPUTO DEI SERVIZI ESISTENTI COMPLESSIVI – ABITANTI AL 31/12/2012: 7.935							
TIPO	SUPERFICIE ESISTENTE	PRESCRIZIONE L.r. 12/2005	ECCEDENZA	FABBISOGNO			
ATTREZZATURE COLLETTIVE	62.577 (7,89 mg/ab.)						
ATTREZZATURE RELIGIOSE	25.623 (3,23 mq/ab.)						
ISTRUZIONE	25.880 (3,26 mg/ab.)	18 mq x <i>7.935</i> ab.					
PARCHEGGI	30.380 (3,83 mq/ab.)		75.913 mq				
VERDE e SPORT	74.343 (9,36 mg/ab.)						
TOTALE	218.803 mq	142.830 mq					

Dal presente computo dello stato di fatto dei servizi mancano alcune aree cedute da Piani Attuativi che si considerano "in itinere" (così indicati nella cartografia di azzonamento allegata al PGT), in quanto approvati e convenzionati ma di fatto non ancora realizzati o ultimati; sono invece ricomprese aree per servizi cedute da Piani Attuativi recentemente conclusi, sebbene non desumibili dall'ultima versione aggiornata del DBT (Database Topografico comunale).

Attualmente a Cairate, considerando i 7.935 abitanti residenti al 2012, la quota pro – capite di attrezzature e aree per servizi è di 27,57 mg/ab.

Emerge chiaramente la netta differenza dello stato di fatto attuale dei servizi a Cairate rispetto alle previsioni da PRG vigente. Se infatti queste ultime fossero state completamente realizzate (cfr. tabella sottostante), oggi la quota pro - capite si attesterebbe a ben 67,30 mg/ab.

E' bene specificare che tale dato deriverebbe però dall'inclusione nel sistema dei servizi comunale di aree in un ampio settore della Valle Olona per oltre 250.000 mq., previsto in acquisizione dal PRG e per il quale il PGT intende agire con modalità differenti (di cui si dirà oltre), sebbene sempre nell'ottica di una migliore caratterizzazione naturalistica e fruizione pubblica per l'ambito territoriale.

	COMPUTO DEI SERVIZI PREVISTI DAL PRG VIGENTE Versione aggiornata al PIANO DEI SERVIZI (2005)				
TIPO	SUPERFICIE (mq)				
Attrezzature collettive [inclusi 251.927 mq previsti in acquisizione in Valle Olona] [esclusi 74.888 mq di impianti tecnologici, depuratore privato com					
Attrezzature religiose	35.431				
Istruzione	35.214 [incluso l'asilo nido comunale di Bolladello]				
Parcheggi e verde	85.953				
Verde e Sport	70.589				
TOTALE	533.116				

Un'utile chiave di lettura dello stato di fatto dei servizi è data dal raffronto, per le varie categorie di servizio (istruzione, verde e sport, ecc.), tra le differenti normative che a carattere nazionale e regionale regolano o hanno regolato la specifica disciplina urbanistica riguardante i servizi. Le tabelle sottostanti riportano pertanto le caratteristiche e i confronti tra la disciplina nazionale prevista dal D.i.m. 1444/1968 (tuttora vigente) e la disciplina regionale attuale (L.r. 12/2005 e s.m.i.) e previgente (L.r. 1/2001, la prima normativa di riferimento per la redazione del Piano dei Servizi allegato allo strumento urbanistico comunale).

	AREE PER L'ISTRUZIONE	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (CIVICHE)	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (RELIGIOSE)	AREE PER PARCHEGGI	AREE A VERDE E SPORT	TOTALE
Standard minimi D.i.m 1444/1968	4,5 mq/ab.	2 ma	2 mq/ab.		9 mq/ab.	18 mq/ab.
Standard minimi L.r. 1/2001		13,25 m	13,25 mq/ab.			26,5 mq/ab.
Standard minimi L.r 12/2005			18 mq/ab.			

	QUOTA PRO – CAPITE SERVIZI ESISTENTI					
	AREE PER L'ISTRUZIONE	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (CIVICHE)	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (RELIGIOSE)	AREE PER PARCHEGGI	AREE A VERDE E SPORT	TOTALE
Dotazione aree a servizi attuali (ab. 7.935 - anno 2012)	3,26 mq/ab.	7,89 mq/ab.	3,23 mq/ab.	3,83 mq/ab.	9,36 mq/ab.	27,57 mq/ab.
Δ standard attuali – Dim 1444/1968	– 1,24 mq/ab.	+ 9,12	mq/ab.	+ 1,33 mq/ab.	+ 0,36 mq/ab.	+ 9,57 mq/ab.
Δ standard attuali – L.r. 1/2001		+ 4,96 mg	/ab.		- 3,89 mq/ab.	+ 1,07 mq/ab.
Δ standard attuali – L.r. 12/2005			+ 9,57 mq/ab.			

Nonostante i 27,57 mq/ab. attuali per servizi superino abbondantemente i 18 mq/ab. prescritti dalla L.r. 12/2005 e dal D.i.m. 1444/1968 e i 26,5 mq/ab. della ex L.r. 1/2001, è suggeribile affrontare tale argomento con un'analisi puntuale sulle varie dotazioni di servizi.

Per quanto concerne le attrezzature scolastiche, pur non emergendo particolari deficit strutturali degli edifici esistenti, lo stato di fatto evidenzia un deficit nella dotazione pro – capite di attrezzature per l'istruzione (riferendosi alle categorie del D.i.m. 1444/1968).

In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature verdi, si osserva che:

La dotazione pro – capite appare sufficiente, sebbene il confronto dello stato di fatto con quanto previsto dal D.i.m. 1444/1968 e dalla legge regionale del 2001 (che mutuava i fabbisogni "per categoria" dalla prima legge urbanistica lombarda L.r. 51/1975) mostra un deficit. Tale deficit viene in realtà abbondantemente compensato dalla dotazione di verde territoriale presente a Cairate, in relazione alla quale possono però certamente essere migliorate le "relazioni sinergiche" tra aree a verde pubblico attrezzato, aree per servizi di altre categorie, aree libere e pertinenziali a verde degli edifici. Va di fatto valorizzata la presenza dei diffusi "cunei verdi" interstiziali presenti nelle fasce perimetrali dei centri abitati, deboli

sotto il profilo ecologico ma significativi sotto quello estetico – percettivo, per l'impatto che hanno sulla percezione quotidiana degli ambienti di vita. Tutte queste aree dovrebbero vedere il loro ruolo rafforzato, ad esempio tramite interventi "di sistema" quali percorsi di mobilità "lenta" (accesso alla Valle Olona, accesso ai boschi del pianalto morfologico del Tenore, ecc.)

 La distribuzione di aree verdi attrezzate nel territorio urbanizzato si caratterizza per una conformazione per parti, disarticolata rispetto a un disegno di fruizione complessivo. La sufficiente dotazione deriva infatti quasi esclusivamente dalle numerose e ampie aree a verde per la pratica sportiva (sia di proprietà comunale che presenti nei tre oratori), necessarie ma poco influenti a livello di qualità estetica dell'urbanizzato rispetto ai cosiddetti "giardini di vicinato".

Le considerazioni di cui sopra conducono a ritenere che il Piano dei Servizi debba orientare la propria azione al fine di sviluppare nuovi percorsi di connessione tra le aree a verde di rilevanza territoriale e le aree "centrali" del tessuto urbano consolidato, nonché nuove aree verdi e/o piazze per i nuclei abitati.

Per quanto riguarda le aree a parcheggio, l'esame delle loro localizzazioni spinge a considerare i sequenti aspetti:

- la distribuzione delle aree di parcheggio pare essere sostanzialmente sufficiente nelle aree pericentrali ai nuclei abitati per effetto di talune localizzazioni a raso, alle quali si aggiunge la dotazione di posti auto a bordo strada;
- alcune delle aree e attrezzature per servizi, come ad esempio il centro sportivo comunale di Bolladello e in parte gli edifici scolastici, risultano dotate di aree di sosta appena sufficienti per le condizioni d'uso, spesso organizzate in modo poco razionale; considerazioni a parte possono esser fatte per il nuovo municipio e la nuova biblioteca, che dispongono di un ampio parcheggio ma sono in posizione decentrata rispetto ad altri servizi, quali le scuole);
- nelle zone periferiche i parcheggi sono perlopiù il risultato di strumenti urbanistici attuativi del passato, dunque assumono un significato strettamente locale, pur se funzionale;
- talune zone sono sostanzialmente prive di parcheggi pubblici, pertanto la sosta dei veicoli avviene quasi esclusivamente a bordo strada.

Le aree per attrezzature collettive esistenti presentano un saldo positivo rispetto alla dotazione richiesta dal Dim 1444/1968.

La dotazione di spazi per gli uffici comunali risulta ad oggi totalmente rinnovata grazie alla realizzazione del nuovo municipio (insieme alla nuova biblioteca) in Via Monastero. La nuova sede municipale permette di liberare l'attuale sede di Via Mazzini, che potrà essere locata o alienata, qualora altre finalità d'interesse generale (es. associazioni) non evidenzino l'esigenza di strutture. Particolare attenzione dovrebbe essere prestata alla possibilità di implementare la dotazione di "residenza pubblica/sociale (oggi meglio conosciuta sotto l'etichetta di "Social housing"). Da alcuni anni è infatti tornato ad assumere grande importanza, dal punto di vista delle politiche pubbliche ed urbane, il tema della casa. La cronica mancanza e ristrettezza di un ampio mercato dell'affitto, unito al costante aumento del prezzo degli immobili che si è registrato negli ultimi anni, hanno fatto emergere un quadro abbastanza problematico e critico nei riquardi delle reali possibilità che una certa fascia della popolazione (anziani soli, giovani single, famiglie monoreddito e monogenitoriali, giovani coppie), numericamente sempre più incisiva, riscontra nell'accedere al mercato della casa, sia in locazione sia in proprietà. La casa come "servizio" è ritornato ad occupare un ruolo importante nell'ambito delle politiche regionali, provinciali e comunali. Per questi motivi – ed anche sulla scorta delle tendenze in atto, che al costante aumento dell'età media della popolazione fanno registrare un incremento delle difficoltà economiche che una quota sempre maggiore di anziani incontra col passare del tempo – si ritiene opportuno valutare possibili interventi sul tema della "casa come servizio". Cairate, tra le altre cose, appare poco attrezzata per quanto riguarda i servizi alla popolazione anziani (centro anziani diurno, casa di riposo, ecc), un tema da considerare con attenzione visto il continuo aumento dell'età media della popolazione (e la consequente ridefinizione delle priorità e dei compiti nel campo della programmazione dei servizi).

2.2.2. La valutazione qualitativa

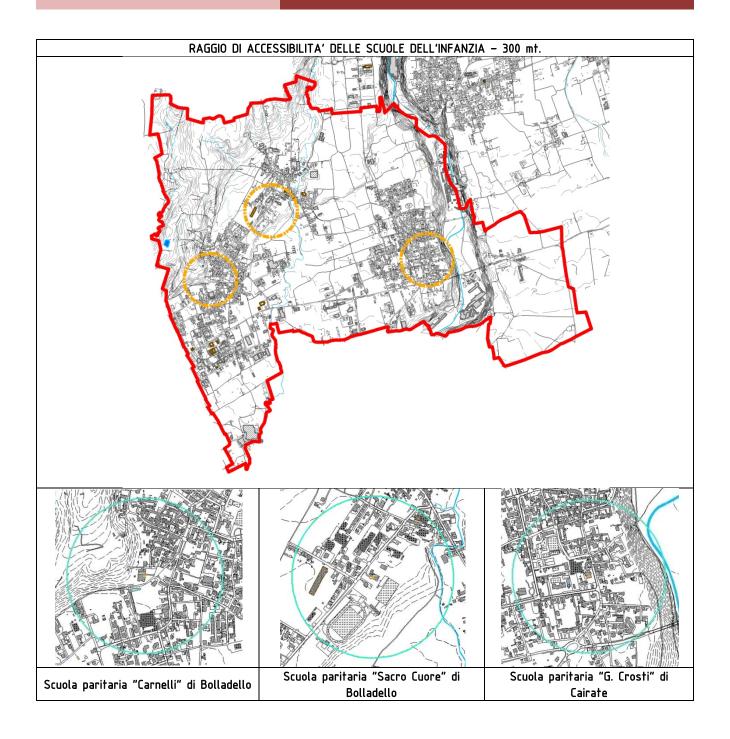
In conclusione, è possibile formulare alcuni giudizi di carattere qualitativo sulle aree e attrezzature d'interesse pubblico e generale già presenti sul territorio di Cairate.

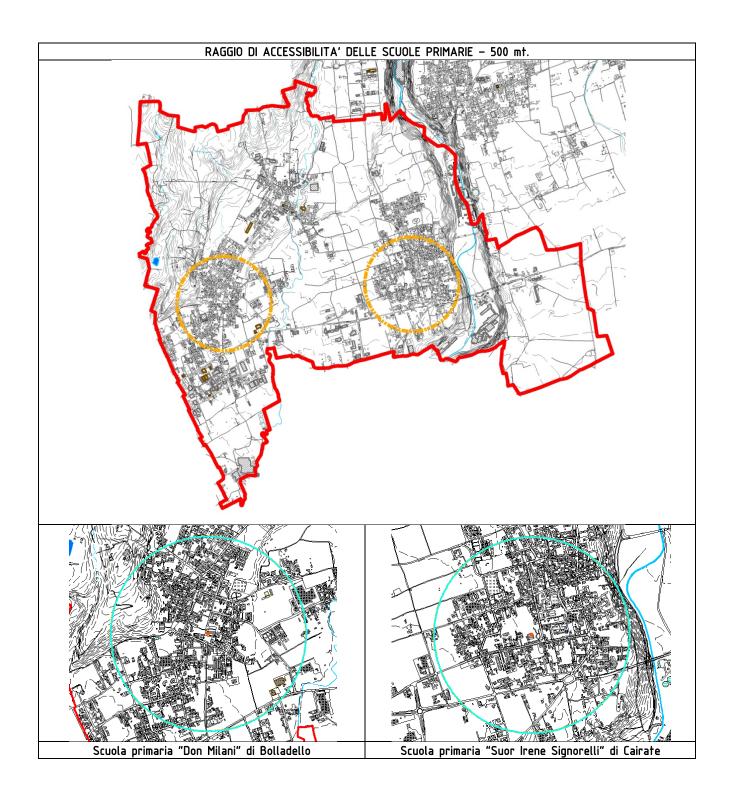
Attrezzature per l'istruzione

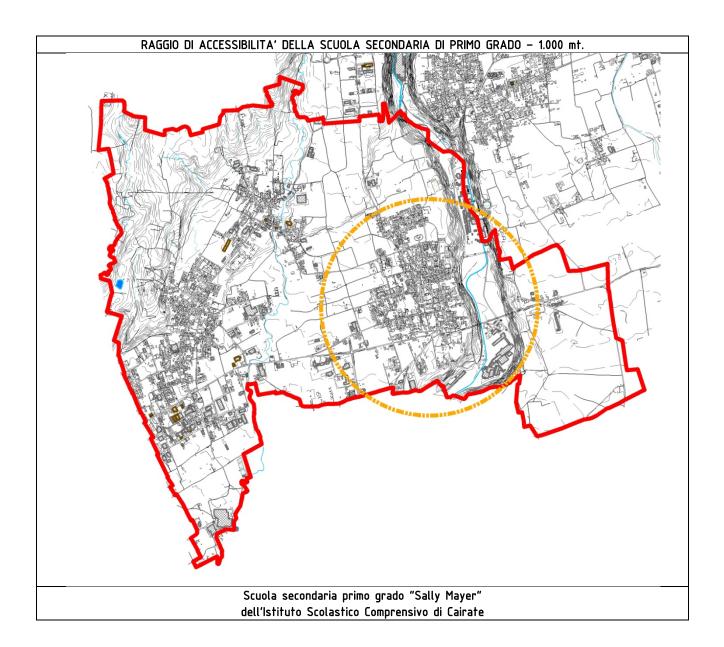
La prima considerazione d'ordine "qualitativo" è innegabilmente legata a quella già formulata nell'analisi quantitativa: Cairate necessita di un miglioramento della dotazione pro – capite di aree/attrezzature per l'istruzione

Per le attrezzature relative all'istruzione è inoltre necessario fare delle considerazioni riguardanti l'accessibilità delle sedi scolastiche nel territorio, che deve risultare appropriata soprattutto in relazione ai parametri stabiliti dal D.m. 18 dicembre 1975 ("Norme tecniche per l'edilizia scolastica"). Con riferimento ai quadri analitici delle pagine seguenti, si osserva che:

- Le scuole dell'infanzia paritarie appaiono ben localizzate, con livelli prestazionali di accessibilità che configurano un servizio agli utenti soddisfacente.
- Le scuole primarie di Bolladello e di Cairate sono a loro volta ben localizzate, sebbene alcuni contesti territoriali (Peveranza, la porzione meridionale di Bolladello sotto la SP12 e il centro storico di Cairate) risultino a una distanza sensibilmente alta (tra 1 e 1,5 km) dagli edifici scolastici. Si tratta tuttavia di condizioni ricorrenti in ambito comunale, laddove quasi sempre (per ovvi motivi di possibilità ed economicità di localizzazione delle attrezzature) non è possibile "coprire" con un grado omogeneo di accessibilità il territorio.
- La scuola secondaria di primo grado "Sally Mayer" occupa una posizione molto buona per l'utenza di Cairate, mentre le frazioni restano a una distanza media di 2 km da essa, tale da comportare spostamenti quotidiani per gli iscritti. Ciò deriva, come già accennato al punto precedente, da oggettivi "fattori limitanti": un principio di efficacia economica e organizzativa esclude infatti la possibilità per ogni nucleo abitato di avere una sede di scuola secondaria. Il PGT dovrà allora agire per un miglioramento dell'accessibilità al polo scolastico di Cairate, puntando a ridurre il traffico locale (e l'inquinamento connesso) negli orari di accesso: la previsione di una rete ciclopedonale che colleghi le frazioni al centro paese è una soluzione importante, anche se non totalmente sostitutiva di altri mezzi (es. servizio scuolabus).







<u>Cultura</u>

Cairate ha una buona dotazione di strutture culturali, tra le quali particolare rilevanza va attribuita alla nuova biblioteca, recentemente realizzata nel complesso pubblico di Via Monastero che ospita anche il nuovo municipio. L'area dell'ex monastero si configura, nel medio termine, come il polo culturale di riferimento per la cittadinanza e i visitatori esterni, considerando che la Provincia allestirà uno spazio museale/espositivo nei locali si sua proprietà.

<u>Assistenza</u>

L'unico ambito per il quale non si denotano prestazioni eccellenti è quello dell'assistenza agli anziani, categoria di popolazione che a Cairate può godere di servizi assistenziali del Comune o di associazioni ma non di strutture appositamente dedicate (es. centro di aggregazione diurno, casa di riposo, ecc.).

Per l'assistenza alle famiglie, Cairate dispone di un asilo nido comunale ben organizzato localizzato a Bolladello; per servire in maniera più capillare la popolazione residente si ravvisa l'opportunità di favorire l'iniziativa privata tramite la creazione di micronidi convenzionati, ad esempio con canoni d'affitto vantaggiosi in spazi a disposizione del Comune.

Attrezzature per il culto e centri parrocchiali

Cairate dispone di un centro parrocchiale in centro paese e nelle frazioni di Peveranza e Bolladello. Sono presenti attrezzature sportive interne ed esterne agli edifici, oltre ad attività per il tempo libero e la cultura. L'offerta quali – quantitativa è pertanto soddisfacente.

<u>Sicurezza</u>

Per tale categoria non si riscontrano particolari esigenze e/o nuove prospettive. Il comando della Polizia Locale è stato recentemente dotato di una nuova sede nel "polo municipale" di Via Monastero.

<u>Servizi di interesse generale</u>

Gli uffici comunali si sono da poco trasferiti nel complesso recuperato dell'ex monastero. L'unica problematica rilevabile è la localizzazione poco "centrale" del nuovo municipio, ma nel complesso l'attenta operazione di ristrutturazione del complesso monastico (rimasto in stato d'abbandono per anni), abbinata alla realizzazione di un nuovo parcheggio e di un nuovo giardino pubblico, fanno ritenere la nuova sede municipale adeguata e soddisfacente.

Anche le aree cimiteriali soddisfano i livelli prestazionali richiesti, considerando tra l'altro che recentemente si sono conclusi i lavori per la realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio del cimitero di Cairate, e che sia il cimitero di Cairate che quello di Bolladello dispongono di sufficienti aree di riserva (per eventuali espansioni) già di proprietà del Comune.

Impianti tecnologici

La piattaforma ecologica ubicata in Via Milano offre soddisfacenti livelli prestazionali per Cairate, considerando anche il suo buon posizionamento rispetto ai tre centri abitati. Pur non trattandosi certamente di uno dei principali settori sul quale intervenire nel breve/medio termine, si rileva comunque un aspetto di problematicità legato alla vicinanza con il corso d'acqua del Tenore.

Considerazioni a parte andrebbero svolte per quanto riguarda lo stato di efficienza e manutenzione delle reti tecnologiche, materia che la normativa regionale assoggetta al PUGSS "Piano urbano generale per i servizi del sottosuolo".

Servizi connessi alla mobilità

La dotazione di parcheggi non appare del tutto sufficiente, in particolare considerando la disponibilità di parcheggi nei pressi delle aree e delle attrezzature per servizi. Un settore sul quale porre attenzione è quello delle aree di sosta/fermata per mezzi pesanti, in particolare nelle zone a maggior concentrazione d'impianti produttivi (come a Bolladello).

Per quanto riguarda la rete ciclabile attualmente si evidenzia l'assenza di una rete "organica" non frammentata e complementare alla viabilità automobilistica nel tessuto urbano, in sedi che minimizzino il rischio di incidentalità e conflittualità con le autovetture (ma anche con i pedoni), capace inoltre di elevare il livello estetico del'arredo urbano nel contesto insediativo.

Verde pubblico e territoriale

La dotazione di verde pubblico a Cairate è buona, sebbene la quota maggiore sia rappresentata dalle aree e dagli impianti per lo sport (cfr. punto successivo) e si possa quindi ravvisare una ridotta presenza di giardini pubblici di vicinato. Alcuni recenti interventi di lottizzazione hanno attrezzato nuove aree di questo tipo, che sono importanti in particolare per lo svago delle fasce di popolazione più giovani (prima infanzia e bambini) e più anziane (pensionati) e per una migliore organizzazione e qualità estetica del tessuto urbano. Il centro abitato che pare avere una maggiore necessità di piccole aree di verde pubblico appare essere Cairate, nel quale un'area verde attrezzata nel tessuto storico sarebbe auspicabile. Il PGT dovrebbe inoltre intervenire per un miglioramento delle relazioni tra tessuto urbano consolidato e il verde territoriale confinante.

Per quanto riguarda il verde "territoriale", di cui Cairate abbonda, è da rimarcare la non adesione ad alcun Ente di protezione della natura, pur essendo presenti due Plis nei comuni confinanti (Rile Tenore Olona "R.T.O." a nord e Media Valle Olona a sud). In particolare, vista la presenza di vasti e importanti ambiti naturali o seminaturali a Cairate (Pianalto del Tenore, piana agricola centrale, Valle Olona), è auspicabile l'adesione del Comune al Plis "R.T.O." (che fa parte delle linee programmatiche del PGT): il Plis, pur essendo una forma di area protetta meno "solida" (rispetto a parchi nazionali e regionali) dal punto di vista normativo e delle possibilità di pianificazione, si configura in ogni caso come un importante tassello per garantire la connettività ecologica nel territorio, considerando come ad oggi Cairate rappresenti di fatto un "buco nero di tutela" nella rete ecologica provinciale, non aderendo ad alcun Plis.

La rete dei sentieri, già tracciati e numerosi, è composta da passaggi interpoderali nelle zone agricole e/o come percorsi di accesso al Pianalto morfologico del Rile – Tenore e alla Valle dell'Olona. Un'effettiva circuitazione dei sentieri con segnaletica, manutenzione e realizzazione delle connessioni mancanti, incentiverebbe una migliore e più ampia fruizione del patrimonio naturalistico del comune: si tratta di un'azione che ben si accosterebbe all'adesione ad un Plis, essendo lo sviluppo delle rete sentieristica da sempre un elemento di primario interesse nelle aree protette.

Verde sportivo

Come già accennato, sono presenti impianti e aree per lo sport, comunali ma anche degli oratori, che rendono l'offerta complessiva soddisfacente. Sono da valutare eventuali necessità insorgenti ad esempio "integrazioni" agli impianti e attrezzature esistenti.

Standard aree produttive/terziario

Le aree per servizi delle zone a destinazione produttiva e/o terziaria a Cairate sono poche, ben localizzate in particolare nella zona produttiva di Bolladello a sud della SP12. Si ravvisa la necessità di aree per la sosta di mezzi pesanti.

<u>Aree acquisite prive di servizio e proprietà comunali</u>

Rappresentano un "serbatoio" di aree pubbliche e di edifici su cui il Comune ha la possibilità di programmare differenti tipologie di servizio, nonché azioni di valorizzazione economica e urbanistica

(alienazione), perseguendo in questo modo obiettivi di lungo periodo commisurati alle risorse economiche effettivamente disponibili.

Nel complesso il sistema dei servizi di Cairate presenta un livello quantitativo di aree/attrezzature per servizi ben oltre i 18 mq/ab stabiliti dalla normativa regionale, con un buon assortimento complessivo ma alcune condizioni qualitative che richiedono la programmazione di alcuni interventi migliorativi.

3. LE LINEE PROGRAMMATICHE PER I SERVIZI A CAIRATE

3.1. Elementi progettuali per la programmazione dei servizi

Si richiamano i passaggi che rivestono particolare importanza per definire un nuovo documento programmatico – progettuale per i servizi d'interesse pubblico o generale:

- A. Analisi del sistema insediativo comunale e sovracomunale in relazione alla attuale offerta di servizi, con:
 - a. la classificazione e l'analisi dell'offerta dei servizi esistenti (inventario dei servizi);
 - b. l'analisi degli aspetti di maggiore criticità e potenzialità (letture tematiche relative agli ambiti, le condizioni di accessibilità e fruibilità, ecc.).
- B. Ricognizione della programmazione in corso, sulla base dell'attuazione del PRG vigente così come del "Programma triennale delle opere pubbliche";
- C. Questioni normative legate all'interpretazione e ai contenuti previsionali prescrittivi del sistema dei servizi
- D. Individuazione degli obiettivi e della sostenibilità previsionale del PGT, legata in particolare ai contenuti strategici di trasformazione nel Documento di Piano, nonché all'impostazione normativa del Piano delle Regole.

Tenendo in considerazione i passaggi suddetti, per l'elaborazione progettuale della nuova versione del PdS, si assumono i sequenti criteri di riferimento:

- A. Delineare un disegno strategico della città pubblica, fondato su:
 - a. spazi pubblici con un effettivo ruolo di centralità urbane;
 - b. la costituzione di una rete di luoghi, quand'anche privi del carattere di "centralità", comunque "di relazione"
- B. Uno stretta relazione dei nuovi interventi proposti con le opere già previste o in attuazione
- C. La tensione verso il miglioramento della qualità urbana complessiva

3.1.1. Il Programma triennale delle opere pubbliche

La L.r. 12/2005 e s.m.i. esplicita (Art. 9, c. 4): "Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati".

Il Programma Triennale delle opere pubbliche, con validità in corso per gli anni 2013 – 2015, viene ripartito come dalla tabella seguente.

Su una spesa totale programmata di 5.230.000 euro nel triennio 2013 – 2015, è da notare in particolare la previsione delle seguenti opere di nuova realizzazione (cfr. tabella sottostante):

- Realizzazione del nuovo plesso scolastico a Cairate
- Completamento e miglioramento dell'area feste comunale
- Realizzazione del primo lotto della pista ciclopedonale di collegamento tra centri abitati (da Cairate verso Bolladello)
- Adequamenti tecnologici (impianti fotovoltaici) e alla rete fognaria

PROGRAMMA TRIENNALE OPERE PUBBLICHE 2013 – 2015						
TIPOLOGIA	CATEGORIA		DESCRIZIONE	2013 (Importo in €)	2014 (Importo in €)	2015 (Importo in €)
MANUTENZIONE	Altre infrastrutture per ambiente e territorio	1	INTERVENTI DI SISTEMAZIONE IDRAULICO – FORESTALE DEL VERSANTE IN FRANA A MONTE DI VIA CASCINA BARLAM	200.000	-	
MANUTENZIONE	Stradali (compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	2	MANUTENZIONE DELLE STRADE E DEI MARCIAPIEDI COMUNALI	110.000	110.000	110.000
NUOVA COSTRUZIONE	Edilizia sociale e scolastica (comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case riposo)	3	REALIZZAZIONE NUOVO PLESSO SCOLASTICO COMUNALE		-	3.000.000
MANUTENZIONE	Edilizia sociale e scolastica (comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case riposo)	4	REALIZZAZIONE IMPIANTI PER RIDUZIONE COSTI DI RISCALDAMENTO E DI ILLUMINAZIONE NELLE SCUOLE PRIMARIE "DON MILANI" E "SIGNORELLI" E NELLA SCUOLA SECONDARIA "SALLY	150.000		

			MAYER"			
NUOVA COSTRUZIONE	Edilizia sociale e scolastica (comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case riposo)	5	REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO NELLE SCUOLE PRIMARIE "DON MILANI" E "SIGNORELLI"	435.000	1	
NUOVA COSTRUZIONE	Altre infrastrutture del settore energetico	6	REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO PRESSO EX SCUOLA ELEMENTARE (E PALESTRA) DI PEVERANZA, L'AREA DELLA PIATTAFORMA ECOLOGICA (VIA MILANO 48) E L'ASILO NIDO "FIORDALISO" DI BOLLADELLO	410.000	-	-
NUOVA COSTRUZIONE	Altre infrastrutture del settore energetico	7	REALIZZAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SUI COLOMBARI DELLE AREE CIMITERIALI DEL COMUNE	255.000		
NUOVA COSTRUZIONE	Altra edilizia pubblica	8	COMPLETAMENTO DELL'AREA FESTE DI VIA GARIBALDI (BOLLADELLO)		150.000	
NUOVA COSTRUZIONE	Piste ciclabili e ciclopedonali	9	COMPLETAMENTO PISTA CICLOPEDONALE – LOTTO DA VIA S.G. BOSCO A VIA CAMPO DEI FIORI		100.000	
NUOVA COSTRUZIONE	lgienico sanitario (compreso infrastrutture per rifiuti, piattaforme ecologiche e fognature)	10	REALIZZAZIONE NUOVO TRATTO DI FOGNATURA DA VIA PREALPI A VIA SAPORITI (PEVERANZA)	200.000		
TOTALE				1.760.000	360.000	3.110.000
IMMOBILI DA TRASFERIRE			NO			

3.1.2. L'analisi del sistema insediativo comunale e sovracomunale

L'analisi del contesto comunale e sovracomunale, sul quale incardinare nuove proposte per il sistema dei servizi a Cairate, è già in parte stata sviluppata con il "Bilancio urbanistico dei servizi", che ha permesso valutazioni quantitative e qualitative.

Come già anticipato nella valutazione qualitativa (cfr. paragrafo 2.2), alcune categorie di servizi presentano maggiori carenze/criticità.

Attrezzature socio - sanitarie e assistenziali

L'assistenza alla popolazione anziana risente della carenza di strutture apposite, ma non sono previste azioni in tal senso dal PGT, ritenendo sufficienti i servizi attualmente forniti dal Comune. Per l'assistenza alle famiglie per la cura dei figli, soprattutto per i nuclei con genitori lavoratori, l'attuale dotazione (asilo nido comunale a Bolladello) potrebbe essere arricchita incentivando i micronidi privati convenzionati.

Attrezzature per l'istruzione

Pur avendo un grado di accessibilità soddisfacente per quasi tutto il territorio comunale, una criticità rilevante è rappresentata dalla carenza in termini quantitativi (di quota pro – capite tra i residenti) per le aree e attrezzature dell'istruzione. In tal senso, come già previsto dal Comune nella propria programmazione delle opere pubbliche, si vuole provvedere alla realizzazione di un nuovo plesso scolastico.

Attrezzature comunali

In prospettiva la ristrutturazione del complesso dell'ex monastero, sarà completata nella porzione di proprietà della Provincia di Varese con la realizzazione di un polo culturale espositivo (e in parte ricettivo), che potrà aumentare il grado di attrattività di Cairate alla scala sovra comunale.

Attrezzature e servizi per la mobilità

Molti aspetti legati a questa categoria di servizi sono migliorabili, e rappresentano fattori decisivi per aumentare la qualità urbana nel Comune, in particolare:

> La dotazione di aree a parcheggio in punti nevralgici e attualmente poco serviti, come luoghi pubblici (scuole, edifici religiosi) per i quali sarebbe opportuno ridurre la presenza delle vetture con sistemazione delle vie a viale urbano (zona 30) e/o isole

pedonali: ciò richiede certamente la dotazione di parcheggi d'attestazione nelle immediate vicinanze.

- Riorganizzazione della viabilità con interventi mirati, in particolare in relazione a interventi sottoposti a pianificazione attuativa (PA e AT)
- Il miglioramento della rete di piste ciclabili, attualmente quasi del tutto assente a
 Cairate, nel tessuto urbano consolidato a servizio dei centri abitati e delle
 aree/attrezzature per servizi (scuole, oratori, ecc.), con il fine ultimo di aumentare
 l'attrattività dell'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti locali nonché come
 percorsi fruitivi degli spazi liberi dall'edificazione (parchi urbani e territoriali).
- Rafforzamento della qualità estetico percettiva sulle strade principali

Attrezzature sportive

La dotazione quantitativa di spazi per l'attività sportiva appare buona e sufficiente con il centro sportivo di Bolladello, ma il PGT intende comunque lavorare nell'ottica del miglioramento dei livelli prestazionali per gli impianti sportivi a servizio dei cittadini, tra cui:

- razionalizzazione dei parcheggi a servizio del centro sportivo, è una misura da considerare;
- previsione di aree di riserva per espansioni future del centro sportivo stesso;

Verde pubblico attrezzato e verde territoriale

La dotazione per tale categoria a Cairate è buona, ma il Piano dei Servizi nello specifico intende:

- aumentare la dotazione di aree di verde pubblico "di vicinato", nelle quali si inseriscano anche percorsi ciclopedonali, con il fine ulteriore di migliorare la connessione tra "verde urbano" e "verde territoriale", anche individuando aree di proprietà comunale idonee allo scopo (es. aree cedute ma non realizzate da interventi urbanistici conclusi);
- richiedere, negli Ambiti di Trasformazione (AT, regolati dal Documento di Piano) e nei Piani Attuativi (PA, regolati dal Piano delle Regole), la cessione di aree per verde pubblico attrezzato e/o di compensazione paesaggistico – ambientale da sottoporre a forestazione, soprattutto considerando attentamente le peculiarità di carattere estetico ed ecologico da mantenere e tutelare nei "lati campagna";
- riportare a rilevanti valori di naturalità alcuni settori del territorio fino ad oggi urbanizzati: in particolare il riferimento è alle aree industriali delle cartiere dismesse in Valle Olona;
- arricchire la dotazione di aree attrezzate per le attività ludiche e sportive all'interno degli ambiti naturali e seminaturali (Valle Olona; Pianalto del Tenore, piana agricola centrale) presenti;

- rafforzare il mantenimento e lo sviluppo del cosiddetto "verde territoriale" (ripe e settori boscati, spazi aperti agricoli e incolti), per l'importanza ambientale, ecologica e culturale che riveste, con azioni quali:
 - o il miglioramento delle connessioni territoriali a scala locale e sovra comunale, con una rete di sentieri e piste ciclopedonali in grado di migliorare anche la relazione dell'urbanizzato con gli spazi liberi ad esso confinanti e/o interstiziali;
 - o l'adesione al Plis del Rile Tenore (RTO), per implementare notevolmente la connettività ecologica e fruitiva del territorio nel suo insieme;
 - o sostegno all'azione di associazioni e di categorie sociali locali (es. associazioni ambientaliste, pensionati e anziani), nonché di operatori privati, che si occupino della cura del verde in generale.

Impianti e servizi tecnologici: pur non ravvisandosi criticità particolarmente rilevanti, un'indagine più approfondita sulle reti tecnologiche e i sottoservizi (così importanti per lo svolgimento di qualsiasi attività quotidiana) è certamente raccomandabile, ma del resto essa rientra anche nelle competenze del Piano urbano generale per i servizi del sottosuolo (PUGSS, ex L.r. 23/2003).

3.1.3. I livelli di scala nel sistema dei servizi a Cairate

In aggiunta a quanto suddetto, il Piano dei Servizi individua due livelli di scala, attraverso i quali è possibile classificare i servizi anche per il bacino d'utenza che soddisfano.

1. Servizi alla scala comunale

Si tratta di servizi con una presenza "una tantum" sul territorio comunale, come:

- il municipio;
- il centro polisportivo;
- la biblioteca comunale;
- la scuola secondaria di primo grado;
- le scuole primarie;
- gli uffici postali;
- le parrocchie;
- qli oratori;
- i parcheggi pubblici;
- gli esercizi di vicinato (EdV);
- i giardini pubblici;
- le piazze;
- il centro raccolta rifiuti.

2. Servizi a scala territoriale

Sono aree e attrezzature di servizio pubblico o d'interesse generale che sviluppano un grado d'influenza che va oltre i confini comunali:

- La Piana agricola centrale;
- La Valle dell'Olona;
- Il Pianalto morfologico del Tenore;
- le aree boscate;
- le infrastrutture:
 - o la rete viabilistica;
 - o la rete dei sentieri e dei percorsi ciclopedonali (esistenti e progettati).

3.2. Le aree tematiche per la programmazione

Il sistema dei servizi pubblici o d'interesse generale necessita quindi, per quanto precedentemente osservato, di alcuni interventi di integrazione e di nuova realizzazione, in relazione anche alle strategie e alle trasformazioni territoriali previste dal Documento di Piano, nonché allo schema normativo delineato dal Piano delle Regole.

I successivi sottoparagrafi descrivono le azioni del PdS per aree tematiche specifiche.

3.2.1. Il sistema del verde

Il Piano dei Servizi, e il PGT nel suo complesso, apportano molti spunti progettuali per il sistema del verde di Cairate.

Il Comune possiede infatti una dotazione di verde territoriale molto importante; meno ricca è invece la dotazione di verde urbano, sebbene molte siano le potenzialità inespresse. Il Piano dei Servizi, riconoscendo tali caratteristiche, lavora nella prospettiva di un'integrazione efficace delle due componenti, quella territoriale e quella locale.

Rafforzare la reciproca relazione tra gli elementi del verde territoriale e gli elementi del verde locale, significa:

- Arricchire il patrimonio ambientale e la funzionalità ecologica del territorio
- Qualificare il paesaggio antropizzato con spazi a verde che rendano la percezione dell'ambiente di vita più armonica, anche attraverso passaggi meno bruschi tra l'edificato diffuso e i settori a maggiore naturalità
- Incidere positivamente sulla salute dei cittadini e sulle possibilità di svago con vicinanza agli insediamenti residenziali e commerciali.

3.2.1.1. Verde territoriale

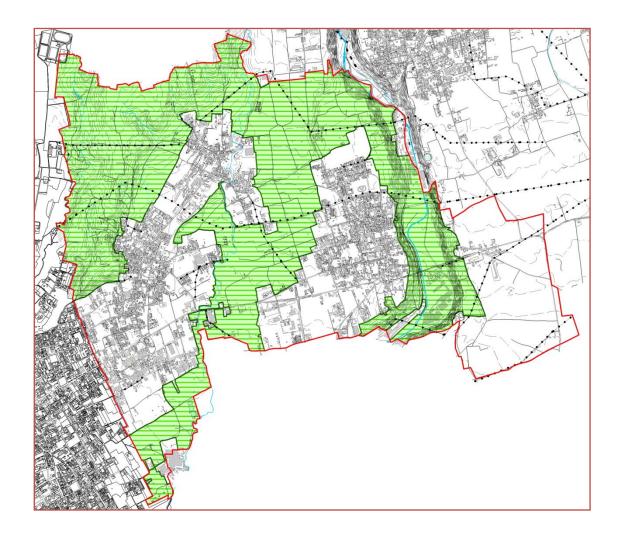
Le azioni, con effetti ecologico – ambientali e paesaggistici potenzialmente molto rilevanti, che il PdS prevede sono:

- L'adesione al Plis "Rile Tenore Olona" (R.T.O.), ricomprendendo nelle aree ad esso conferite:
 - O l'ambito della Valle Olona, con acquisizione di ampi settori al patrimonio pubblico e interventi di bonifica legati ai meccanismi attuativi di alcuni AT, con l'intento di una loro valorizzazione sia fruitiva che di gestione del territorio (difesa idrogeologica, connettività ecologica, ecc.);

- o il Pianalto morfologico del Rile Tenore, occupato quasi interamente da boschi ben strutturati;
- o buona parte dell'ampia Piana agricola centrale che separa i centri abitati di Cairate e delle frazioni. E' un ambito che presenta ancora importanti valori dal punto di vista paesaggistico ed ecologico.
- L'individuazione della Rete Ecologica Comunale (REC), quale infrastruttura ambientale di raccordo alla Rete Ecologica Provinciale (REP)
- La previsione di un tracciato ciclopedonale continuo, già in fase di progettazione durante l'iter del PGT, utile oltre che per una differente politica della mobilità anche per la fruizione del patrimonio naturale e semi naturale del Comune, non solo da parte di possibili turisti ma anche per gli stessi cittadini, per il miglioramento del loro ambiente di vita quotidiano.
- La valorizzazione e qualificazione dell'esistente, con la previsione di interventi di forestazione ("compensazione boschiva"), in particolare a sud della SP12, ai fini di una connessione continua tra fasce e macchie boscate oggi isolate negli spazi aperti e/o tra tessuti urbani non continui. Tale azione progettuale si dispiega utilizzando meccanismi compensativi attivati dal Comune nonché in relazione all'Albo per le compensazioni forestali creato dalla Provincia.
- l'individuazione e la manutenzione della rete di sentieri che permette l'accesso al Pianalto morfologico del Rile – Tenore (in prospettiva inserito nel Plis RTO) a ovest e a nord degli abitati di Peveranza e Bolladello; nonché alla Valle dell'Olona.

3.2.1.2. Definizione del perimetro di adesione al Plis "RTO" e descrizione della Rete Ecologica Comunale (REC)

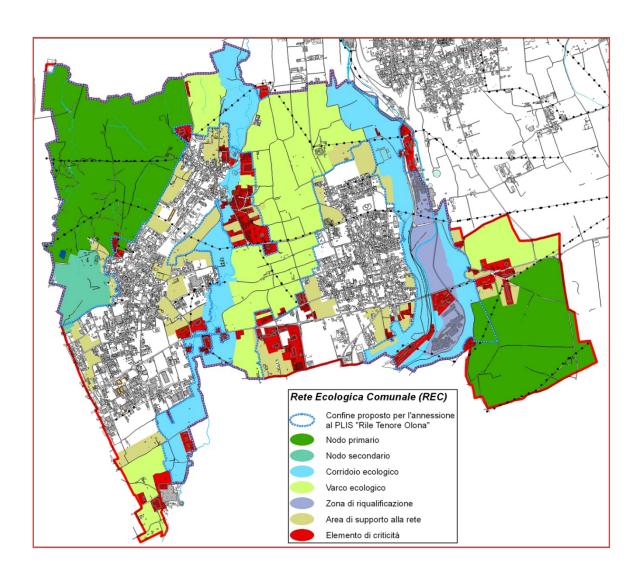
Il Documento di Piano esplicita le linee programmatiche sulla quale poggia la volontà di aderire al Plis "Rile Tenore Olona", da parte del comune di Cairate.



Con il perimetro proposto (immagine sopra) vengono conferite al Plis aree per un totale di oltre 5.663.100 mq (566 Ha circa), incidendo sul territorio comunale per una percentuale di quasi il 50%. Si tratta di un impegno realmente significativo, soprattutto considerando che l'adesione al Plis di Cairate permetterà di dare una continuità di tutela tra aree protette (i Plis, oggi solo confinanti con Cairate, a nord e a sud), rafforzando il complessivo sistema di tutela ambientale della

Provincia, nonché il coordinamento tra i parchi dell'Insubria, regolato da un accordo di programma che ha, come potenziale (e auspicabile) risultato nel medio – lungo termine, la fusione tra Parchi che ormai rappresentano, con l'adesione di Cairate, un unico ambito territoriale.

In relazione a quanto suddetto, e a quanto recentemente innovato da parte della legislazione regionale sulle aree protette, il Piano dei Servizi definisce una normativa per i settori territoriali del Comune individuati come appartenenti alla Rete Ecologica Comunale (cfr. NdA allegate al presente volume), con riferimento alla specifica cartografia allegata al Piano dei Servizi.



La REC si compone dei sequenti elementi:

- 1. Nodo primario
- 2. Nodo secondario
- 3. Corridoio
- 4. Varco
- 5. Zona di riqualificazione ecologica
- 6. Elemento di criticità
- 7. Area di supporto.

La REC individua quali nodi primari:

- 1. Il "nodo primario ovest": tutto il settore boscato, rappresentato dal cosiddetto "Pianalto morfologico del Tenore", a ovest degli abitati di Bolladello e Peveranza.
- 2. Il "nodo primario est": composto dal settore di boschi e aree agricole che si sviluppa nella zona della località Barlam, a sud del tracciato della SP 12.

Viene individuato inoltre un importante <u>nodo secondario</u>, a completamento del "nodo primario ovest", al confine con Cassano Magnago.

Sono inoltre individuati due <u>corridoi ecologici</u>, con caratteristiche prettamente "fluviali", in quanto imperniati sui corsi del torrente Tenore e del fiume Olona.

La REC specifica in modo areale il settore di <u>varco</u> genericamente individuato dagli elaborati del Ptcp di Varese, in tutto il settore della "Piana agricola centrale", la cui funzione paesaggistica ed ecologica risulta fondamentale per il complessivo sistema ambientale di Cairate. Il varco rappresenta una "strozzatura" nella prospettiva di scala vasta della Rete ecologica, perché è sottoposto alle pressioni insediative dei centri abitati. E' un'area, sebbene non particolarmente compromessa dalle attività umane, molto sensibile per la sua funzione di "cerniera" tra nord e sud, sia nel territorio stesso di Cairate che nei confronti dei comuni contermini.

Una <u>zona di riqualificazione ecologica</u> interessa tutte le aree in Valle Olona che le scelte di PGT intendono riportare ad elevati livelli di naturalità, o comunque riqualificare con interventi di demolizione e bonifica degli impianti industriali dismessi delle ex cartiere Vima e Mayer. Tale settore ha una forte valenza strategica per il miglioramento della qualità ambientale e del contesto di vita dei cittadini (ma anche dei potenziali turisti).

Gli <u>elementi di criticità</u> della REC sono sostanzialmente rappresentati dagli episodi insediativi sparsi e isolati che rischiano di compromettere, con le loro dinamiche di sviluppo future, il grado di "permeabilità ecologica" della Rete, con riguardo sia agli elementi di maggior importanza (nodi e corridoi) sia a quelli più "ordinari" (aree di supporto).

Le <u>aree di supporto</u> sono individuate, quali "cuscinetti ecologico – paesaggistici (buffer, zone tampone), soprattutto in contesti agricoli o di fasce boscate, interposti tra l'urbanizzato e gli elementi della REC oppure tra gli stessi elementi di REC, non rappresentando in quest'ultimo caso settori strettamente necessari alla Rete, pur essendo in alcuni casi comunque interni a ambiti di valore come il (futuro) PLIS.

3.2.1.3. Verde locale

I nuovi interventi per il verde urbano sono:

- Realizzazione di un parco pubblico nel nucleo di antica formazione di Cairate, su aree private cedute nell'ambito di un piano attuativo (Via Dante): il parco permetterà anche una migliore relazione "connettiva" tra il centro abitato e la Valle dell'Olona.
- Realizzazione di un parco pubblico nei pressi del nucleo di antica formazione di Cairate, nell'ambito di un piano attuativo (Via Sorrento).
- Realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato in Via G. Matteotti (a nord degli impianti sportivi di Bolladello), in attuazione di un Piano Attuativo che permetterà anche una migliore contestualizzazione del monumento ai caduti esistente a nord.
- Costituzione, in attuazione di un Piano Attuativo a destinazione residenziale in Via Milano, di uno spazio pubblico in prevalenza pedonale che permetta una migliore accessibilità del solco vallivo del torrente Tenore dal tessuto urbano consolidato circostante.
- Creazione di un'area verde attrezzata specificatamente per le esigenze di persone diversamente abili, a ovest del nucleo di Peveranza (interno al perimetro previsto per l'adesione al Plis R.T.O.), in relazione al progetto denominato "NaturAbili", a carico di operatori privati.
- Valorizzazione del laghetto per la pesca, di proprietà comunale, in località "Paù" a Bolladello (sempre interno al perimetro previsto per l'adesione al Plis R.T.O.).

3.2.2. Istruzione

L'analisi quantitativa dei servizi esistenti ha evidenziato una carenza nella complessiva dotazione di attrezzature e aree per l'istruzione. Tale criticità è nota, e per questo il Comune ha già preventivato, nel suo più recente Piano Triennale delle Opere Pubbliche (cfr. paragrafo 3.1.1.), la

futura realizzazione di un nuovo plesso scolastico per il 2015. Tale nuova attrezzatura potrebbe così risolvere la carenza di spazi e di strutture adeguate, ma soprattutto affronterebbe una profonda razionalizzazione dell'organizzazione del sistema scolastico a Cairate. Infatti, la localizzazione del nuovo plesso scolastico prevista nei pressi del cimitero di Cairate, più "centrata" rispetto a tutti i nuclei abitati, dovrebbe permettere un accorpamento di classi e di gradi di istruzione, con una conseguente riduzione delle spese di gestione per gli edifici scolastici, che verrebbero ridotti (ed eventualmente alienati o valorizzati in altro modo).

Tale azione progettuale rappresenta di fatto una delle più importanti per il futuro del sistema dei servizi cairatese.

3.2.3. Aree/attrezzature per lo sport

Cairate non ha attualmente la necessità di aggiornare le aree e le attrezzature per la pratica sportiva. Partendo da questa premessa, gli intenti progettuali sono sostanzialmente rivolti ad una razionalizzazione e qualificazione dell'esistente, in particolare:

- prevedendo l'acquisizione di aree per l'eventuale espansione del centro sportivo comunale di Bolladello;
- attrezzando un'area nella Valle dell'Olona, ceduta con meccanismi di pianificazione attuativa, con un "Bike Park".

3.2.4. Attrezzature collettive

Le attrezzature collettive, già abbastanza variegate per le esigenze di Cairate, vengono arricchite da:

- il nuovo municipio e la nuova biblioteca in Via Monastero, recentemente ultimati nell'ex monastero ristrutturato;
- il futuro spazio espositivo e museale, nella parte rimanente dell'ex monastero che la Provincia ha in progetto di ristrutturare;
- l'acquisizione di aree per l'eventuale espansione dell'area feste nei pressi del centro sportivo comunale di Bolladello.

3.2.5. La qualità urbana

Diversi interventi, per il miglioramento della qualità urbana complessiva, trovano previsione nel Piano dei Servizi, (e anche laddove non specificatamente azzonati, tramite le previsioni normative di raccordo con il Piano delle Regole, vd. Allegato):

- il PA_R5 di Via Dante attrezza uno spazio pubblico che agevoli l'accesso da Cairate alla Valle dell'Olona;
- il PA_R9 di Via Milano attrezza uno spazio pubblico, alberato e prevalentemente pedonale, che agevoli l'accesso da Peveranza (Via Milano) al solco vallivo del torrente Tenore;
- alberature e nuovi parcheggi filo strada su tracciati interni regolati a senso unico;
- alberature nei parcheggi esistenti;
- l'estensione e l'integrazione della rete ciclo pedonale.

3.2.5.1. La rete ciclabile

Il Piano dei Servizi individua la rete ciclopedonale esistente e di progetto nella propria cartografia (Tav. PS.01 e tavole di dettaglio).

La rete ciclopedonale di Cairate è poco strutturata: la costituzione della rete ciclopedonale, al fine di attrarre il maggior numero di utenti possibili (sia per classi d'età che per attitudine – maggiore o minore – all'uso della bicicletta), deve prediligere la realizzazione di percorsi in settori pianeggianti. Bisogna inoltre progettare una rete comunale che abbia uno schema di riferimento complessivo, in grado di porsi realmente come complementare e alternativa ai tracciati per auto, in particolare per gli spostamenti di breve – medio raggio.

Il PGT recepisce la progettazione già avviata da parte del Comune per realizzare un lungo tracciato ciclopedonale che ha l'obiettivo di unire Cairate alle frazioni (giungendo in Via Don Giovanni Bosco a Bolladello), sviluppato sia su strade esistenti che su tratturi e strade interpoderali agricole.

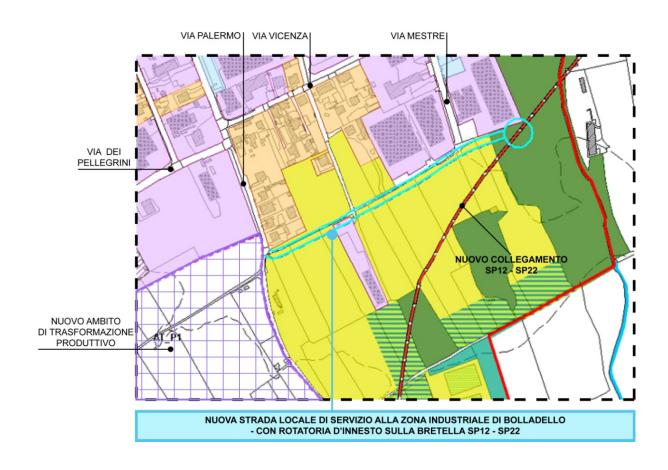
La tabella seguente descrive i tratti della rete ciclo – pedonale, esistente e di progetto, discretizzandola anche sulla base di un grado di priorità per la realizzazione dei tratti in progetto da PGT.

DESCRIZIONE	TIPOLOGIA TRACCIATO	GRADO DI PRIORITÀ	LUNGHEZZA
Percorso ciclopedonale campestre della Valle Olona	Esistente: percorso campestre	Manutenzione	2.417
Percorso ciclopedonale campestre della Valle Olona – 2	Esistente: percorso campestre	Manutenzione	657
Percorso ciclopedonale da PL – Via Giovanni Pascoli	Esistente: percorso stradale in sede propria	Manutenzione	201
Percorso ciclopedonale di collegamento Via Campo dei Fiori – Via Genova	Esistente: percorso stradale in sede propria	Manutenzione	175
Percorso ciclopedonale comunale: tratto da Via Milano a Via S. Giovanni Bosco	Esistente: percorso stradale in sede propria	Manutenzione	475
Percorso ciclopedonale comunale: tratto Cairate centro lungo tutta Via Milano	Esistente: percorso stradale in sede propria	Manutenzione	1.465
Anello vie Bertani – Castelfidardo e Via Saporiti (Peveranza): sistemazioni per mobilità lenta	Progetto: adeguamento strada urbana esistente	Alta	471
Tratto sulla ripa dell'Olona da "PA Via Dante" a Via A. Volta	Progetto: percorso campestre da adeguare/attrezzare	Alta	248
Tratto di collegamento Via Carducci – Via Leopardi	Progetto: percorso campestre da adeguare/attrezzare	Alta	113
Tratto campestre esistente di Via Santa Chiara	Progetto: percorso campestre da adeguare/attrezzare	Alta	114
Nuovo percorso di collegamento Via Santa Chiara - Via Campo dei Fiori	Progetto: percorso campestre	Alta	168
Tratto su aree agricole e boschive di Via Leopardi	Progetto: percorso campestre	Alta	290
Tra vie S.Giovanni Bosco – Viorba – Carducci: sistemazioni per mobilità lenta	Progetto: percorso stradale in sede propria	Alta	827
Tratto "PA Via Dante" - ripa dell'Olona	Progetto: percorso stradale in sede propria	Alta	293
Tratto Via G. Garibaldi (centro sportivo Bolladello)	Progetto: percorso stradale in sede propria	Alta	483
Tra Via G. Garibaldi – Via Madonnina: sistemazioni per mobilità lenta	Progetto: adeguamento strada in seguito alla realizzazione "collegamento SP12 – 22"	Media	1.007
Tra Via G. Matteotti – Via Milano: sistemazioni per mobilità lenta	Progetto: adeguamento strada in seguito alla realizzazione "collegamento SP12 – 22"	Media	643
Tra Via Faenza – Via Monastero: sistemazioni per mobilità lenta	Progetto: adeguamento strada urbana esistente	Media	849
Tra vie Bozzoni – Fornasari – Alberti: sistemazioni per mobilità lenta	Progetto: adeguamento strada urbana esistente	Media	793
Collegamento "Area Naturabili" – "Laghetto Paù"	Progetto: percorso campestre da adeguare/attrezzare	Media	482
Tra Via Cavour – Via S. Calimero verso "Laghetto Paù"	Progetto: percorso campestre da adeguare/attrezzare	Media	374

Nuovo collegamento tra percorso perimetrale Laghetto Paù e percorso tra Via Cavour - Via S. Calimero	Progetto: percorso campestre	Media	223
Tratto cimitero Cairate - nuovo plesso scolastico	Progetto: percorso stradale in sede propria	Media	147
Nuova ciclopedonale: collegamento scuole – Via Rimembranze	Altro percorso di progetto da PGT	Media	299
Via C. Cattaneo: sistemazioni per mobilità lenta	Progetto: adeguamento strada in seguito alla realizzazione "collegamento SP12 – 22"	Bassa	577
Via G. Leopardi: sistemazioni per mobilità lenta	Progetto: adeguamento strada urbana esistente		142
Via Vignola: sistemazioni per mobilità lenta	Progetto: adeguamento strada urbana esistente	Bassa	221
Tra vie Moncucca – Allodola – Cavour: sistemazioni per mobilità lenta	Progetto: adeguamento strada urbana esistente	Bassa	646
Percorso perimetrale al "Laghetto Paù"	Progetto: Percorso perimetrale al "Laghetto Paù" percorso campestre da adeguare/attrezzare		468
Tratto sulla ripa dell'Olona da Via Sorrento a zona di Via Opifici	Progetto: percorso campestre da adeguare/attrezzare	Bassa	627
Tratto ad anello da Via Moncucca a collegamento "Naturabili" – "Laghetto Paù"	Progetto: percorso campestre da adeguare/attrezzare	Bassa	1.293

3.2.5.2. Nuova viabilità locale

Il PGT prevede interventi sulla viabilità locale, in particolare la strada di servizio alla zona industriale di Bolladello, che connetta il "Nuovo collegamento SP12 - SP22" (recentemente definito da un Accordo di Pianificazione tra comuni) alla viabilità interna del comparto produttivo. In particolare si pensa a un tracciato che si sviluppi parallelamente ma circa 230 metri più a sud di Via Vicenza.



All'incrocio tra la SP12/via Abbiate e via dei Roncacci, la Provincia ha previsto la realizzazione di una rotatoria al fine di migliorare la viabilità e rendere più sicuro l'incrocio.



Altri interventi saranno legati agli ambiti sottoposti dal Piano a meccanismi di attuazione specifici (AT e PA).

3.2.5.3. La dotazione di parcheggi

La dotazione dei parcheggi, oltre ad essere migliorata negli aspetti di arredo urbano grazie a una serie di prescrizioni introdotte nella normativa allegata al Piano dei Servizi, oltre alle norme delle NtA del Piano delle Regole, viene migliorata attraverso:

- Parcheggi di nuova costruzione in occasione di tutte le nuove edificazioni, sia PA che AT
- Nuovi parcheggi per autotreni ceduti dall'ambito di trasformazione produttivo (AT_P)

3.2.5.4. Il commercio di vicinato

Il Piano dei Sevizi identifica come servizi gli esercizi di vicinato nei centri storici (NAF "Nuclei di Antica Formazione) di Cairate e delle frazioni, a condizione che non superino la Slp di 150 mq cadauno.

3.3.Questioni di accessibilità ai servizi

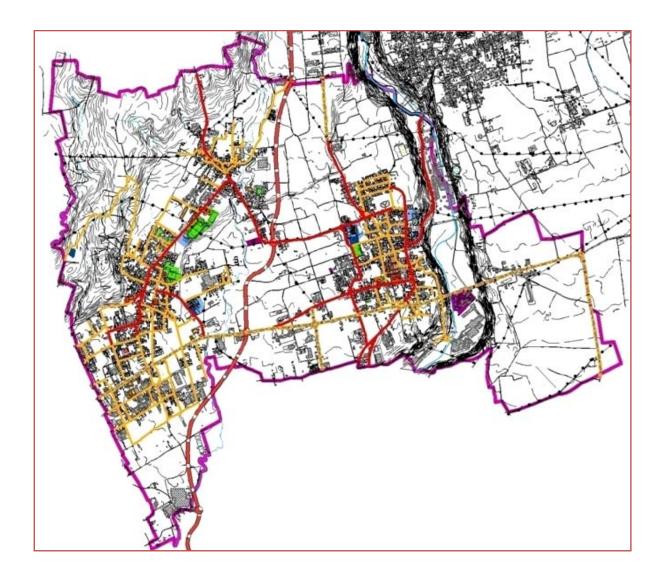
Le previsioni progettuali del Piano dei Servizi vanno inquadrate sul territorio comunale anche con riferimento alle caratteristiche dei collegamenti (fisici) per la mobilità. La questione dell'accessibilità risulta infatti determinante, come espressamente indicato dal comma 3 dell'Art. 9 L.r. 12/2005 e s.m.i.

Il PdS infatti deve soddisfare i bisogni espressi sul territorio tanto dalla popolazione residente, quanto dalla popolazione (teorica) da insediare sulla base delle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano, nonché dalla (eventuale, e comunque sempre difficilmente quantificabile in termini precisi) popolazione gravitante.

La questione dell'accessibilità si confronta con la struttura complessiva della rete infrastrutturale (veicolare e di mobilità lenta) di Cairate, per la quale si ravvisano i seguenti aspetti. In ossequio alla ricercata gerarchia pedone/ciclista/automobilista, il PGT prevede un forte potenziamento dei percorsi ciclopedonali, da accompagnare in alcuni casi anche alla previsione di sensi unici (cfr. PdR). Tale soluzione è atta in via prioritaria al ridisegno (anche con costi contenuti nel breve periodo, riguardanti sostanzialmente la segnaletica stradale orizzontale) delle sedi stradali, per consentire la formazione di piste ciclabili e marciapiedi. Seguendo con decisione questa prospettiva si andrebbe a costituire una rete di mobilità alternativa all'automobile, da finalizzare ai poli attrattivi di servizio pubblico e d'interesse generale.

Per quanto riguarda la rete viabilistica di Cairate, l'immagine sottostante esplicita la buona dotazione di strade interquartiere (linee rosse) per l'accessibilità alle principali aree/attrezzature per servizi (campiture in colori pieni). Tuttavia, a fronte delle "criticità di carico" emerse su tali assi stradali nel corso degli anni, in particolare nelle fasce orarie di maggiore utilizzo dei servizi da parte dell'utenza (es. negli orari di apertura e chiusura delle scuole, in concomitanza a spostamenti pendolari per motivi lavorativi), il Comune si è reso promotore e partecipe con altri Enti della proposta di collegamento tra "SP 12 - SP 22". Tale collegamento di valenza sovra comunale (linea rossa e bianca nell'immagine sotto), recentemente sancito e definito con un Accordo di Pianificazione che costituisce variante al Ptcp di Varese, ha l'obiettivo di evitare il traffico passante all'interno dei centri abitati, considerando anche il possibile aumento dei flussi in

relazione ad altri tracciati in previsione (e in realizzazione) nel territorio circostante, come ead esempio l'autostrada Pedemontana.



4. IL NUOVO BILANCIO DEI SERVIZI PER CAIRATE

Sulla base delle linee programmatiche esposte nei paragrafi precedenti, è possibile redarre un nuovo bilancio dei servizi per Cairate.

La quota di aree per servizi pro – capite viene calcolata per i servizi pubblici/d'interesse generale che sono attribuibili ad un utilizzo generico da parte dei cittadini, mentre un conteggio separato viene fatto per i servizi riguardanti le aree a destinazione produttiva e terziaria.

E' importante precisare come la base di calcolo dei servizi sia cambiata rispetto al bilancio precedente, perché:

- l'azzonamento definitivo delle aree per servizi (così come per tutto il territorio) è
 stato fatto sulla cartografia digitale del Database Topografico (come vogliono le più
 recenti direttive regionali), che presenta un sistema di coordinate geografiche
 differente, nonché una restituzione cartografica complessiva delle aree (ad es. delle
 pertinenze degli edifici) sensibilmente diversa dalle cartografie precedentemente
 utilizzate (anche per il PRG);
- i calcoli quantitativi realizzati in ambiente GIS possono differire da quelli effettuati in ambiente CAD.

Quanto suddetto non inficia ovviamente la validità del Piano dei Servizi, anzi ne rende la cartografia più aggiornata e aderente alla normativa urbanistica regionale.

CATEGORIA	ESISTENTE	IN PROGETTO		
SCALA COMUNALE				
	SI SI			
MUNICIPIO MUNICIPIO	(nuovo "polo comunale")			
AUDITORIUM	SI (nuovo "polo comunale")			
CENTRO POLISPORTIVO	SI	1. AREE DI RISERVA PER AMPLIAMENTO 2. SISTEMAZIONE PARCHEGGI		
CENTRO CIVICO / BIBLIOTECA COMUNALE	SI (nuovo "polo comunale")			
PARROCCHIE E ORATORI	SI			
PARCHEGGI PUBBLICI	SI	NUOVI SPAZI DA AT E PA		
ASILO NIDO	SI (Bolladello)	MICRONIDI PRIVATI CONVENZIONATI		
SCUOLE DELL'INFANZIA	SI			
SCUOLA PRIMARIA	SI	NUOVO PLESSO SCOLASTICO		
SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO	SI	NUOVO PLESSO SCOLASTICO		
ESERCIZI DI VICINATO (EDV)	SI			
GIARDINI PUBBLICI / AREE VERDI ATTREZZATE	SI	1. AREA ATTREZZATA "NATURABILI" 2. GIARDINI PUBBLICI CENTRO STORICO DI CAIRATE (VIA DANTE E VIA SORRENTINO) 3. GIARDINO PUBBLICO "MONUMENTO DEI CADUTI" 4. VERDE PUBBLICO DI PA		
PIAZZE CIVICHE	SI	SISTEMAZIONE ARREDO DELLE ESISTENTI		
CASA DI RIPOSO	NO			
STRUTTURE ASSISTENZIALI	NO	NUOVA STRUTTURA PRIVATA PER ASSISTENZA AI DISABILI		
UFFICIO POSTALE	SI			
FARMACIA	SI			
PIATTAFORMA ECOLOGICA	SI			
AREA FESTE	SI (Bolladello)	SISTEMAZIONE		
	SCALA TERRITORIALE	VASTA		
VALLE OLONA	AREE URBANIZZATE (ex cartiere dismesse)	AREE RINAUTRALIZZATE E PER SERVIZI		
PLIS "Rile Tenore Olona"	NO	ADESIONE		
RETE PISTE CICLABILI	NO	1. NUOVO COLLEGAMENTO CAIRATE – BOLLADELLO 2. INTEGRAZIONE SISTEMA (INTER)COMUNALE DELLA MOBILITA' LENTA		
AREE PRODUTTIVE				
PARCHEGGI	NO NO	PARCHEGGI PER AUTOTRENI		

4.1.La popolazione residente prevista dal PGT

Il primo passaggio da compiere verso la definizione della nuova quota pro – capite di servizi alla residenza è la descrizione della dinamica demografica che dovrebbe accompagnare l'attuazione del PGT.

I dati presentati di seguito, pur ricavati da una base conoscitiva quanto più possibile completa e aggiornata (il Database Topografico, che fornisce informazioni dettagliate sui volumi esistenti), mantengono in ogni caso un valore di stima.

BILANCIO DEGLI ABITANTI TEORICI – PGT			
ABITANTI TEORICI	VOLUME (mc)		
RESIDENTI (al 31/12/2012)			
PIANI ATTUATIVI (a destinazione residenziale)	77.755		
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (destinazione residenziale)	8.370		
TOTALE			

4.2. I nuovi servizi per la residenza

La tabella sottostante descrive la composizione delle nuove aree e attrezzature per il sistema dei servizi a Cairate.

Di seguito si precisano alcune questioni.

- 1) Il motivo per cui viene parametrata una quota di 10 mq/ab, nel calcolo delle aree a servizi per i nuovi interventi urbanizzativi, deriva dal fatto che Cairate non ha "urgente" bisogno di nuove aree per servizi perché il bilancio urbanistico attuale è più che soddisfacente (oltre 27 mq/ab.). Pertanto per tutti i piani attuativi a destinazione residenziale, sia regolati dal DdP che dal PdR, si ritiene siano sufficienti minori aree in cessione in loco, solo per parcheggi e verde di arredo, per 10 mq/ab. Il Comune, in fase attuativa degli interventi, potrà poi richiedere (qualora non fossero realizzati altri servizi o cedute aree) la monetizzazione sulla differenza tra la quota pro capite per servizi di progetto da PGT e i 10 mq/ab ceduti in loco.
- 2) Nella quantità totale di aree e attrezzature per nuovi servizi che la tabella presenta, non sono inserite le aree in Valle Olona (settore A e C) azzonate dal Piano delle Regole come "ambiti di riqualificazione paesaggistico ambientale", per le quali il PGT prevede il coinvolgimento nei meccanismi attuativi di alcuni AT (rispettivamente AT-P e AT_C/P). Anche le aree per compensazione boschiva cedute da alcuni PA e AT (vedi oltre) non sono conteggiate nel nuovo bilancio dei servizi, poiché (come i settori della Valle Olona) rappresentano comunque una dotazione di "verde territoriale", la cui fruizione risulterà di fatto nulla da parte della maggior parte dei residenti. Si ritiene quindi opportuno escluderle dalla quota di servizi pro capite che si otterrà per Cairate, anche per evitare di ottenere eccessive quote di servizi da monetizzare (perché non cedute/realizzate in loco) nei nuovi interventi.
- 3) Dalla quantità totale di "Altre previsioni di nuove aree/attrezzature per servizi" viene sottratta l'area del laghetto di proprietà comunale in località Paù, sempre per i motivi di cui al punto precedente: essa rappresenta infatti una dotazione di "verde territoriale" e si ritiene opportuno non inserirla nella quota pro capite per servizi di progetto, sulla quale calcolare le monetizzazioni per nuovi interventi urbanistici.

NUOVE AREE/ATTRE	ZZATURE PER SERVIZI ALLA RESIDENZA		
AREE A SERVIZI da PA A DESTINAZIONE RESIDENZIALI (PARAMETRATE 10 mq/ab., NON AZZONATE) AREE A SERVIZI da AT A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	4.960 mq 560 mq		
(PARAMETRATE 10 MQ/AB., NON AZZONATE) AREE IN CESSIONE TRAMITE MECCANISMI	(AT_R) 2.760 mq di cui:		
ATTUATIVI degli AT (tutte le destinazione d'uso)	 Da AT_R: 510 mq (stima) per allargamento sedimi stradali Da AT_C/Psub2: 2.250 mq (stima) per allargamento sedimi stradali 		
AREE IN CESSIONE TRAMITE MECCANISMI ATTUATIVI dei PA (destinazione residenziale)	64.4300 mq di cui: Da PA_R3: 35.750 mq per "Bike Park" in Valle Olona (settore B) Da PA_R4: 1.095 mq per parcheggio pubblico Da PA_R5: 840 mq per parcheggi pubblici + 5.430 mq per verde pubblico Da PA_R8: 1.600 mq per area di verde pubblico attrezzato Da PA_R9: 930 mq per spazio pubblico (pedonale) di accesso al torrente Tenore Da PA_R10: 2.955 mq per area di verde pubblico attrezzato Da PA_R13: 295 mq per parcheggio pubblico con "torna indietro" in Via F. Cervi Da PA_R14: 15.535 mq per future aree a servizi		
TOTALE AREE/ATTREZZATURE da AT e PA (ai fini delle monetizzazioni)	72.710 mq		
TOTALE AREE PER SERVIZI RICONFERMATE (da PRG)	833 mq (Area già acquisita da attrezzare a verde pubblico — Via Edmondo De Amicis)		
Area "NaturAbili"	8.010 mq		
"Laghetto Paù"	29.545 mq		
PA_RS "Centro assistenziale disabili"	6.000 mq		
Aree per il nuovo plesso scolastico	21.015 mq		
Nuovo polo culturale espositivo (Provincia di Varese)	4.420 mq		
TOTALE ALTRE PREVISIONI DI NUOVE AREE/ATTREZZATURE (ai fini delle monetizzazioni)	39.445 mq (esclusa area "Laghetto Paù")		
TOTALE	112.988 mg		

Va evidenziato che l'attuazione degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi è vincolata, nei casi di seguito elencati e su aree che permangono alla proprietà privata, ad interventi di

compensazione boschiva, con il fine primario di ricostituire un patrimonio boscato a sud del tracciato della SP 12, permettendo un miglioramento paesaggistico degli ambiti agricoli di quella porzione territoriale (anche considerando la previsione di costituzione del perimetro di PLIS in Cairate):

- AT_C/Psub1: mq 13.280 per compensazione boschiva
- AT C/Psub2: mg 9.470 per compensazione boschiva
- PA R6: mg 2.400 per compensazione boschiva
- PA R7: mq 1.570 per compensazione boschiva

Il PGT individua inoltre, nella cartografia allegata (carta di azzonamento del Piano delle Regole e carta dello stato di fatto e di progetto del Piano dei Servizi), altre aree per compensazione boschiva, la cui attuazione potrà essere relazionata all'utilizzo dell'Albo per le compensazioni forestali istituito dalla Provincia di Varese, per 58.500 mg circa.

NUOVO BILANCIO DEI SERVIZI PER LA RESIDENZA			
TOTALE AREE PER SERVIZI DI NUOVA PREVISIONE O RICONFERMATE 112.988 mq			
AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA ALLO STATO DI FATTO 218.803 mq			
TOTALE SERVIZI ALLA RESIDENZA 331.791 mq			
TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI DA PGT: 8.507			
QUOTA PER SERVIZI PRO – CAPITE DA APPLICARE ALLE MONETIZZAZIONI 39,00 mq/ab.			

SERVIZI PER LE AREE A DESTINA	AZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA
AREE A SERVIZI PER LE ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI	5.320 mq
NUOVE AREE A SERVIZI CEDUTE DALL'AMBITO AT_P	7.454 mq
(PARAMETRATE NON AZZONATE)	(parametrate, non azzonate)
NUOVE AREE A SERVIZI CEDUTE DAI PA	1.947,50 mq
(PARAMETRATE NON AZZONATE)	(parametrate, non azzonate)
AREE A SERVIZI PER LE NUOVE EDIFICAZIONI A DESTINAZIONE TERZIARIA (PARAMETRATE NON AZZONATE)	Terziario non commerciale: 20% della Slp realizzabile. Terziario commerciale (media struttura di vendita): 100% della Slp realizzabile. Terziario commerciale (grande struttura di vendita): 200% della Slp realizzabile. Tali servizi saranno privati, convenzionati ad uso pubblico.
AREE A SERVIZI PER GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVI	Qualora, a seguito di dismissioni e/o acquisizioni di aree industriali, emergano richieste di completamento dei tessuti produttivi esistenti, si segue la normativa di riferimento stabilita nel Piano delle Regole.

4.3. Lettura del Progetto per classi d'utenza

Il progetto del Piano dei Servizi può esser letto in relazione a classi di utenti. Si parla in tal senso di:

- <u>Piano per i bambini</u>: la buona dotazione dell'asilo nido comunale esistente porta a
 considerare l'ambito assistenziale infantile come target d'intervento secondario, ma
 certamente implementabile ad esempio favorendo l'iniziativa privata con micronidi
 privati convenzionati in appartamenti adattabili/adattati a carico dell'operatore o in
 locali nella disponibilità del Comune.
- <u>Piano per i giovani</u>: il nuovo spazio espositivo che la Provincia intende realizzare nella porzione dell'ex monastero in fase di ristrutturazione, nonché le nuove previsioni per impianti sportivi e per la valorizzazione del patrimonio naturale di Cairate, sono tutti elementi progettuali tesi al soddisfacimento delle variegate esigenze della popolazione giovanile.
- <u>Piano per gli anziani</u>: nel breve termine non si ritiene di prevedere specifiche aree/attrezzature per la popolazione anziana; il PdS ammette comunque la realizzazione delle seguenti opportunità:
 - o sedi di aggregazione diurna per anziani in alcuni immobili di proprietà comunale oggi non più utilizzati (es. ex biblioteca, ex municipio, archivio comunale a Peveranza, ecc.);
 - o la realizzazione di orti urbani su aree di proprietà comunale o acquisite da nuovi episodi di trasformazione del territorio (es. aree in Valle Olona, aree individuate a seguito dell'adesione al Plis R.T.O.)
- <u>Piano per le persone diversamente abili</u>: il PGT dà concreta previsione a alcuni importanti progetti per questa categoria di utenti:
 - "Area NaturAbili", un progetto di operatore privato a Peveranza, innovativo in quanto intende favorire l'accesso e la fruizione per soggetti con disabilità di vario genere al patrimonio di "verde territoriale" di cui Cairate è ricco, nel contesto boscato del Pianalto morfologico;
 - O Un Piano Attuativo, in Via Ancona a Cairate, per la realizzazione di un centro per il soggiorno e l'assistenza di persone disabili.
- <u>Piano per le famiglie</u>: per questa classe d'utenza le attrezzature e i servizi sembrano nel complesso adeguati, in particolare per quanto riguarda il verde pubblico e territoriale disponibile. La prevista razionalizzazione delle strutture scolastiche (con la realizzazione di un nuovo plesso comprensivo comunale) mira anche a meglio rispondere agli spostamenti dei genitori per accompagnare i figli a scuola.

- <u>Piano per gli sportivi</u>: le attrezzature e i servizi appaiono nel complesso adeguati.
 L'arricchimento dei percorsi ciclopedonali sono un elemento aggiuntivo alle
 attrezzature sportive già esistenti, per favorire la pratica sportiva quotidiana, non
 agonistica. Viene inoltre garantita la possibilità espansiva per il centro sportivo
 comunale di Bolladello, nonché la possibilità di insediare attrezzature sportive nelle
 aree acquisite (e bonificate) in Valle Olona con l'attuazione di alcuni ambiti di
 trasformazione. In prospettiva si dovrebbero inoltre sfruttare le caratteristiche
 morfologiche e paesaggistiche di Cairate, ad esempio attrezzando e sviluppando
 sentieri e percorsi per mountain bikes all'interno del futuro Plis, anche
 considerando la realizzazione di "Bike Park" in Valle Olona
- <u>Piano per gli addetti</u>: la diffusa presenza di attività produttive a Cairate richiede la previsione di particolari dotazioni. Per l'estesa zona industriale di Bolladello viene prevista la realizzazione di un parcheggio per mezzi pesanti da parte di un ambito di trasformazione a destinazione produttiva.
- <u>Piano per le associazioni</u>: le associazioni hanno già adeguati spazi d'incontro e di discussione. In aggiunta, il PdS ipotizza l'utilizzo degli spazi dell'ex edificio municipale, oggi sostituito dal nuovo "polo comunale" di Via Monastero.

4.4. Le caratteristiche di programmazione economica nel Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (PdS), ha quale ruolo specifico quello di "(...) assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste" (L.r. 12/2005, art. 9, c. 1).

Il PdS quindi si caratterizza per avere:

- una forte impronta strategica e programmatica;
- una struttura analitica e progettuale incardinata sulla programmazione degli investimenti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il piano assume necessariamente il disegno della "città pubblica" costruito dal Documento di Piano. Quest'ultimo è infatti il documento di PGT in cui si fissano gli obiettivi da perseguire attraverso l'azione di piano, alcuni dei quali direttamente correlati alle politiche per il sistema dei servizi e degli spazi pubblici.

Il progetto del PdS per la "città pubblica" deve quindi disegnare strategie e azioni di qualificazione urbana di lungo periodo, ponendo ad un livello inferiore le previsioni di programmazione degli interventi pubblici, che pure gli sono assegnate dalla legge. Conseguenza diretta di questa impostazione è la precisa articolazione delle scelte funzionali e localizzative per le nuove attrezzature, cui però fa riscontro una grande flessibilità nella definizione delle caratteristiche delle attrezzature stesse.

Viene infatti lasciato alla fase attuativa il compito:

- di precisare i caratteri distributivi, nonché i programmi funzionali e gestionali;
- del dimensionamento complessivo delle nuove strutture.

La fase attuativa risente necessariamente delle condizioni del momento, oltre che delle specifiche modalità prescritte per gli interventi privati, ai quali il PGT assegna il compito aggiuntivo di reperire le risorse necessarie alla realizzazione di nuovi spazi e servizi pubblici.

La programmazione è relazionata più direttamente con l'attività amministrativa comunale, espressa nel bilancio e attraverso l'organizzazione della spesa pubblica nel settore dei servizi. La scarsa capacità impositiva dell'Ente locale espone (come noto) la finanza pubblica a condizioni di debolezza, in particolare nella partita degli investimenti, per la notevole dipendenza da fattori variabili nel tempo e non facilmente preventivabili, correlati ad esempio agli oneri di urbanizzazione ricavati/ricavabili e più in generale ad attività soggette a forte discrezionalità dei soggetti privati. Per questi motivi, il Comune è obbligato ad una programmazione di breve – medio termine, necessariamente flessibile, attraverso il "Programma triennale delle opere pubbliche", con i suoi aggiornamenti annuali per i lavori da eseguire. L'art. 9 della L.r. 12/2005 dispone per la programmazione economico – operativa che "(...) la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa motivata deliberazione del consiglio comunale".

Di fatto quindi il "Programma triennale delle opere pubbliche" può modificare il PdS senza che ciò configuri una variante dello stesso, a patto che non ne alteri l'impostazione strategica di medio – lungo periodo.

4.5. Bacino demografico di riferimento per il piano

La totale attuazione delle previsioni del Documento di Piano (ambiti di trasformazione e previsioni del Piano delle Regole per interventi di completamento, aumenti volumetrici o recupero del patrimonio edilizio) comporterebbe l'insediamento complessivo di 8.507 abitanti teorici, contro i 7.935 residenti rilevati a dicembre 2012. Si tratta di un incremento ipotetico di 572 residenti e in percentuale del 7.2% sul presente: una previsione dimensionale che, alla luce del tasso di crescita demografica registrato negli ultimi anni (si veda il guadro conoscitivo del Documento di Piano, è eccessiva per il solo periodo di validità del Documento di Piano (5 anni). E' perciò facilmente assumibile per un periodo temporale più dilatato, adatto al calcolo del fabbisogno di aree per che il PdS descrive, servizi pubblici d'interesse generale anche fattibilità/sostenibilità economica delle scelte, con il fine di articolare coerentemente il disegno della "città pubblica".

La stima della "popolazione gravitante" su Cairate (per motivi di lavoro, studio, turismo e utenza sovracomunale) non viene approfondita: innanzitutto perché il Comune non è classificato come "polo attrattore" dalla Provincia; in secondo luogo, perché le quantità in gioco non incidono sulla dotazione di servizi già prevista per il soddisfacimento delle necessità comunali, ricordando come il sistema dei servizi esistente a Cairate si possa considerare già ben strutturato.

5. LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI

Le previsioni del Piano dei Servizi comportano spese a carico del Comune, ma al contempo l'attuazione e la realizzazione delle scelte complessive del PGT permettono introiti economici con i quali affrontarle. Di seguito verranno stimate e descritte sia le spese che gli introiti.

Complessivamente il Piano dei Servizi struttura la sua programmazione su:

- 1. Opere contenute nel Piano triennale delle opere pubbliche (all'adozione del PdS)
- 2. Aree/attrezzature per servizi cedute dagli ambiti di trasformazione AT previsti dal Documento di Piano
- 3. Aree/attrezzature cedute dai piani attuativi (PA), o da altri interventi (es. Permesso di costruire convenzionato) previsti dal Piano delle Regole
- 4. Altre aree/attrezzature a servizio, tra cui la rete ciclopedonale
- 5. Aree e attrezzature per servizi pubblici/d'interesse generale, già previste e non attuate, ma riconfermate dal PdS

Bisogna sottolineare come le successive stime economiche abbiano un valore indicativo, teso a valutare la coerenza delle scelte di Piano per l'insediamento, in relazione diretta alle aree e alle attrezzature per servizi pubblici/d'interesse generale che incidono sulla vivibilità e qualità del contesto.

Si tenga quindi presente che:

- Si fornisce una descrizione "di massima" sugli ordini di grandezza che sono in gioco nell'attuazione del PdS, non dati puntuali e definitivi delle nuove realizzazioni (essendo del resto queste per lo più non ancora preventivate/progettate)
- Si prescinde da ogni ipotesi di gestione del bilancio comunale, per gli introiti e i costi
- Valutazioni e stime economiche prescindono inevitabilmente dalla propensione all'intervento effettivo dei soggetti coinvolti dal processo di attuazione del piano.

Ai fini della valutazione economica, nel *calcolare gli introiti* complessivi attivati dall'attuazione del PGT, si assumono (anno di riferimento 2012):

A. I valori degli ONERI DI URBANIZZAZIONE e smaltimento dei rifiuti

TABELLA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE – ANNO 2012						
			NUOVE COSTRUZIONI, DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI			
		Unità di Misura	URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	SMALTIMENTO RIFIUTI	TOTALE
	Zona A (Prg)	€/mc	2,68	5,77		8.45
RESIDENZA	Zona B (Prg)	€/mc	3,22	5,77		8,99
	Zone C - E e altre zone (Prg)	€/mc	3,60	5,77		9,37
	ALTRI INSEDIA	MENTI				
INDUSTRIA ARTIGIANATO	E D	€/mq Slp	8,59	6,72	2,39	17,70
INDUSTRIA A	LBERGHIERA	€/mq Slp	15,02	15,02		30,04
ATTIVITA' D COMMERCIALI	IREZIONALI E	€/mq Slp	37,24	17,43		54,67
PARCHEGGI SILOS AUTOV	COPEERTI E VEICOLI	€/posto auto	148,71	69,56		218,27
ATTREZZATU CULTURALI, ASSISTENZIA	SANITARIE E	€/mq Slp	7,44	3,48		10,92
ATTREZZATU SPORTIVE		€/mq Sc (impianti coperti) o Slp (impianti scoperti)	3,72	1,75		5,47
SPETTACOLO	JRE PER LO	€/mq Slp	11,15	5,23		16,38

- B. Il COSTO DI COSTRUZIONE (anno 2012) per interventi di nuova edificazione redsidenziale: 392,82 €/mq di Slp. Si tratta di un parametro, perché il costo viene di prassi fatto corrispondere al 10% del valore indicato. Per il costo di costruzione per interventi di nuova edificazione a destinazione terziaria e commerciale, nella prassi stabilito sulla base dei computi metrici di progetto, si assume un parametro (corrisposto al 10%) indicativo di 1.000 €/mq di Slp.
- C. I valori assegnati alle MONETIZZAZIONI per le aree/attrezzature a servizi, distinte adattando i valori riferiti a zone omogenee, sono indicativamente (stimati, giacché la valutazione viene condotta caso per caso di volta in volta):

- a. 100 €/mq per interventi a destinazione residenziale;
- b. 125 €/mg per interventi a destinazione terziaria;
- c. 85 €/mq per interventi a destinazione produttiva.

Nel *calcolare i costi complessivi* derivati dall'attuazione del PGT, si assumono i seguenti costi unitari per opere di urbanizzazione:

- Piste ciclabili:
 - o 200 euro/ml per piste in sede stradale;
 - o 100 euro/ml per piste "campestri": sviluppate utilizzando tratturi e sentieri esistenti, ad esempio con una copertura del tracciato in calcestre bianco;
- Parcheggi: 100 euro/mg;
- Aree verdi attrezzate: 50 euro/mg;
- Acquisizione di area pubblica:
 - O **Valore agricolo medio** per i terreni agricoli, sulla base delle tabelle predisposte dalla Provincia di Varese per l'anno 2012 (in base alla Regione Agraria di appartenenza "colline dello Strona"): per il Comune, come media dei valori applicati alle diverse tipologie colturali, si utilizza un valore di riferimento di **5,97 €/mq**
 - O Valore venale minimo di riferimento delle aree fabbricabili, con un valore di riferimento medio per le aree fabbricabili assunto in 80 euro/mq
- Eventuali altre misure/stime economiche già presenti e preventivate dagli uffici comunali competenti o da proqetti presentati

5.1. Opere contenute nel Piano triennale delle opere pubbliche

Come già precedentemente descritto, le principali opere previste dal Programma triennale delle opere pubbliche (2013 – 2015) sono:

- per il 2013:
 - o sistemazione idraulico forestale del versante in frana a monte di Via Cascina Barlam;
 - o manutenzione delle strade e dei marciapiedi comunali;
 - o impianti per la riduzione dei costi di riscaldamento e di illuminazione nelle scuole primarie "Don Milani" e "Signorelli" e nella scuola secondaria "Sally Mayer";
 - o impianti fotovoltaici nelle scuole primarie "Don Milani" e "Signorelli";
 - o impianto fotovoltaico presso ex scuola elementare (e palestra) di Peveranza, l'area della piattaforma ecologica (Via Milano 48) e l'asilo nido "Fiordaliso" di Bolladello;
 - o impianti fotovoltaici sui colombari delle aree cimiteriali del comune;
 - o nuovo tratto di fognatura da Via Prealpi a Via Saporiti (Peveranza).
- Per il 2014:
 - o manutenzione delle strade e dei marciapiedi comunali;
 - o completamento dell'area feste di Via Garibaldi (Bolladello);
 - o completamento pista ciclopedonale: lotto da Via S.G. Bosco a Via Campo dei Fiori.
- Per il 2015:
 - o manutenzione delle strade e dei marciapiedi comunali;
 - o realizzazione nuovo plesso scolastico comunale a Cairate.

La spesa già preventivata dal Comune per varie attrezzature e aree a servizi, nel triennio 2013 – 2015, è quindi di 5.230.000 €.

5.2. 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 dei servizi descritto precedentemente.

Costi previsione "Aree in cessione dai Piani Attuativ	vi" regolati dal Piano	delle Regole
<u>Servizio</u>	<u>Superficie</u>	<u>Costo previsto</u>
Acquisizione aree per servizi in loco (parcheggi e verde) derivanti	4.960 mg	A carico
dalla cessione di 10 mq/ab	4.700 mq	dell'operatore
Acquisizione aree per servizi in loco	1.947,50 mg	A carico
da piani attuativi a destinazione produttiva (10% della Slp ammessa)	•	dell'operatore
Per completezza nelle righe sottostanti viene indicata anche la s	stima del costo per le c	essioni di 10 mq/ab.,
sebbene da considerarsi a carico dei soggetti a	ttuatori dei PA (vd. sopi	ra)
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R1		79.000 €
"Via E. De Amicis"	790 mq (10 mq/ab)	(parametro di 100 €/mg)
[Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R2	200 (40 (1)	32.000 €
"Via Tamagnino"	320 mq (10 mq/ab)	(parametro di 100 €/mq)
[Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]		20.000
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R3	200 mg (10 mg/ab)	ZU.UUU (parametro di 100 €/mq)
"Via Monastero"	+	+
[Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	35.750 (Bike Park)	893.750 €
	551150 (5111C 1 C111)	(parametro di 25 €/mq)
	590 mg (10 mg/ab)	59.000 €
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R4	+	(parametro di 100 €/mq)
"Vicolo Don Adamoli/Via C. Battisti"	1.095 mg (parcheggio	+
[Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	pubblico)	109.500
	·	(parametro di 100 €/mq) 84.000
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R5	840 mq (parcheggi	(parametro di 100 €/mq)
"Via Dante"	pubblici)	+
[Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	+	271.500 €
	5.430 (verde pubblico)	(parametro di 50 €/mq)
	470 mg (10 mg/ab)	47.000
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R6	+	(parametro di 100 €/mq)
"Via Teramo ovest"	2.400 (compensazione	+
[Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	boschiva in loco)	120.000 €
		(parametro di 50 €/mq) 17.000
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA R7	170 mq (10 mq/ab)	17.000 (parametro di 100 €/mg)
"Via Teramo est"	+	+
[Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	1.570 (compensazione	78.500 €
	boschiva in loco)	(parametro di 50 €/mq)
	520 mg (10 mg/ab)	52.000
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R8	+ +	(parametro di 100 €/mq)
"Via Matteotti"	1.600 (verde pubblico	+
[Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	attrezzato)	80.000 €
	22223.07	(parametro di 50 €/mq)

Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R9 "Via Milano" [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	670 mq (10 mq/ab) + 930 mq (spazio pubblico)	67.000 (parametro di 100 €/mq) + 93.000 € (parametro di 100 €/mq)
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R10 "Via Sorrento"	590 mq (10 mq/ab) +	59.000 (parametro di 100 €/mq) +
[Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	2.955 (verde pubblico)	147.750 € (parametro di 50 €/mq)
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R11 "Vicolo Don Adamoli/Via C. Battisti" [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	190 mg (10 mg/ab)	19.000 € (parametro di 100 €/mq)
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R12 "Via Bellingera"	parcheggi pertinenziali Slp esistente, vinco	solo l'adeguamento dei in caso di aumento della lata alla demolizione o esistente.
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R13 "Via Fratelli Cervi"	180 mq (10 mq/ab) +	59.000 (parametro di 100 €/mq) +
[Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	295 (parcheggio pubblico)	29.500 € (parametro di 100 €/mq)
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_R14 "Via Campo dei Fiori" [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	180 mq (10 mq/ab)	18.000 € (parametro di 100 €/mq) Non possono essere definiti i costi per le aree cedute dal PA, in quanto non ancora prefigurati gli utilizzi delle stesse.
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_RS "Via Ancona" [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	assistenziale privata, c	amento di una struttura on costi e realizzazione ll'operatore]
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_P1 "Via delle Giere" [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	304 mq (servizi per insediamenti produttivi)	30.400 € (parametro di 100 €/mq)
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_P2 "Via Milano" [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	1.283,50 mq (servizi per insediamenti produttivi)	128.350 € (parametro di 100 €/mq)
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA_P3 "Via Como" [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	360 mq (servizi per insediamenti produttivi)	36.000 € (parametro di 100 €/mq)
TOTALE COSTI D	I REALIZZAZIONE (stima)	2.630.250 euro

Costi previsione "Aree a Servizi dagli AT a destinazione residenziale" regolate dal Documento di Piano			
Convirie	Cupanficia	Costo di acquisizione	Costo di realizzazione
<u>Servizio</u>	<u>Superficie</u>	<u>previsto</u>	<u>Previsto</u>
Realizzazione servizi in loco da AT_R [Valore di riferimento: realizzazione di parcheggi. Realizzazione con eventuale scomputo oneri]	560 mq	A carico dell'operatore	56.000 €
TOTALE		56.000	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 tengano presente i seguenti elementi:

- Tali aree non sono da acquisire, in quanto già cedute al Comune, come risultante dagli elenchi sulle proprietà comunali, e devono perciò essere conteggiate ai soli fini della realizzazione.
- La realizzazione delle aree riguarda:
 - 1.871 mq per parcheggi a servizio delle attività produttive (Via Mestre, area che non rientra nel computo per la quota pro – capite di servizi alla residenza);
 - o 833 mg per verde pubblico e sport (Via E. De Amicis)

Costi previsione "Aree a Servizi del precedente Piano dei Servizi non attuate e riconfermate"			
<u>Servizio</u>	Superficie	Costo previsto	
Acquisizione aree a servizi del precedente Piano dei Servizi non	2.704 mg	Aree già cedute al	
attuate e riconfermate	2.704 1114	Comune	
		187.100	
	2.704 mq	(parametro di 100	
Realizzazione aree a servizi del precedente Piano dei Servizi non		€/mq)	
attuate e riconfermate		+	
andare e ricontenilare		83.300 €	
		(parametro di 50	
	€/mq)		
TOTALE 270.400 euro		00 euro	

L'analisi previsionale dei costi per acquisire e realizzare le aree a servizi previste dagli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva e commerciale/commerciale, necessita di una precisazione riguardo le caratteristiche di tali ambiti (descritte nel Documento di Piano).

Il Piano dei Servizi distingue infatti tra "servizi alla residenza" e "servizi alle destinazioni terziarie e produttive", dal momento che la sostenibilità economica viene valutata per la prima categoria: i servizi per tutta la cittadinanza devono trovare una copertura economica certa, mentre gli interventi di trasformazione a carattere terziario e produttivo, pur dovendo certamente realizzare i servizi previsti, sostanzialmente non hanno effetti distribuiti per tutta la popolazione ma solo per le aree interessate e i relativi addetti.

E' bene ricordare che le cessioni di aree a servizio delle trasformazioni a destinazione commerciale e produttiva (AT_C/P), in particolare di parcheggi per le nuove strutture di vendita, non possono essere precisamente quantificate e valutate in termini di costi (comunque previsti dal PGT a carico dell'operatore privato) in questa sede, poiché dipendenti dalle superfici richieste e approvate in fase di negoziazione e di attuazione degli ambiti.

Inoltre, si ricorda che non viene conteggiata come "area per servizi" quella in cessione dall'operatore nell'ambito AT_P, poiché intesa ad essere valorizzata dal Comune (direttamente o attraverso la sua commercializzazione) sempre per la destinazione d'uso produttiva.

Costi previsione delle aree a servizi dagli AT a destinazione produttiva e commerciale/produttiva regolati dal Documento di Piano					
<u>Servizio</u>	Superficie	<u>Costo di</u> <u>acquisizione</u> <u>previsto</u>	<u>Costo di realizzazione</u> <u>Previsto</u>		
Realizzazione servizi in loco da AT_P	l # 454 ma (1/4 ner narcheagio		74.500 € (parametro di 100 €/mq)		
TOTALE		74.500 euro			

La tabella seguente stima il costo (ricadente sul Comune) qualora venissero interamente scomputati gli oneri di urbanizzazione agli operatori attuatori degli AT, in relazione alla realizzazione di una certa quantità di attrezzature e/o aree richieste in sede negoziale/attuativa (come già delineato dalle schede descrittivo – progettuali).

Ovviamente, questo è solo un dato quantitativo fornito per inquadrare l'analisi di fattibilità economica in uno schema di bilancio "entrate – uscite": la reale attuazione degli ambiti di trasformazione e delle aree sottoposte a piano attuativo, comporterà infatti il versamento degli oneri di urbanizzazione per la quasi totalità (trattandosi di aree attualmente con usi del suolo agricoli o comunque non occupate). Per tale motivo tale voce non viene inserita nel bilancio dei costi.

Costi previsione "Aree a Servizi dagli AT a destinazione produttiva e commerciale/produttiva" regolate dal Documento di Piano

Derivanti dallo scorporo (eventuale) dei costi di urbanizzazione:

AT C/Psub1: 1.147.250 euro (oneri 54,67 €/mq)

AT C/Psub2: 1.259.640 euro (oneri 50% a 15,31 €/mq + 50% a 54,67 €/mq)

AT P: 1.141.207 euro (oneri 15,31 €/mq)

3.548.097 euro

Per quanto riguarda la stima dei costi di previsione per i tracciati ciclopedonali, il Piano dei Servizi opera una distinzione (in termini programmatici) riguardante il "livello di priorità" per la realizzazione degli stessi, attribuendo un "alto grado di priorità realizzativa" a quei tracciati che si ritiene opportuno dover cantierizzare nel breve - medio periodo.

Pertanto, la seguente stima previsionale dei costi per i tracciati ciclopedonali viene condotta solo su quelli che rivestono un alto grado di priorità (sviluppati su una lunghezza totale di ml. 3.000 circa).

Costi previsione "Realizzazione Percorsi ciclopedonali"				
<u>Tracciato</u>	<u>Lunghezza</u>	<u>Costo previsto</u>		
Sistemazione per la mobilità lenta dell'anello "Via Bertani – Via Castelfidardo" a Peveranza	471 ml	94.200 euro		
Tracciato campestre esistente da adeguare/attrezzare a Cairate (boschi su ripa valliva tra PA di Via Dante e Via Volta)	248 ml	24.800 euro		
Tracciato campestre esistente da adeguare/attrezzare a Cairate (collegamento Via Carducci – Via Leopardi)	113 ml	11.300 euro		
Tracciato campestre esistente da adeguare/attrezzare a Cairate (Via Santa Chiara)	114 ml	11.400 euro		
Tracciato campestre di progetto (collegamento Via Santa Chiara – Via Campo dei Fiori)	168 ml	16.800 euro		
Tracciato campestre di progetto (aree agricole e boscate su Via Leopardi)	290 ml	29.000 euro		
Sistemazione per la mobilità lenta (in sede propria) "Via San Giovanni Bosco – Via Carducci" a Bolladello	827 ml	165.400 euro		
Tracciato ciclopedonale di progetto in sede propria (PA di Via Dante fino a ripa dell'Olona)	293 ml	58.600 euro		

Tracciato ciclopedonale di progetto in sede propria (Via Garibaldi – centro sportivo)	483 ml	96.600 euro
TOTALE	3.007 ml	508.100 euro

Per quanto riguarda la stima delle risorse da reperire per attuare attrezzature e servizi di nuova previsione, si tenga presente comunque 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					
NOME	SUPERFICIE	COSTO ACQUISIZIONE	COSTO ATTUAZIONE		
Area "NaturAbili"	8.010 mq	In cessione dall'operatore	A carico dell'operatore		
Area "Laghetto Paù"	29.545 mq	Di proprietà comunale (suolo pubblico)	200.000 euro (stima – da valutare in base alle attrezzature da insediare)		
Area per nuovo plesso scolastico (Cairate)	21.015 mq	125.460 euro (a valore agricolo medio di riferimento)	3.000.000 euro (stima da Piano 00.PP. 2013 - 2015)		
Nuovo polo culturale – espositivo (gestione provinciale)	4.420 mq	Di proprietà provinciale	A carico della Provincia		
TOTALE		125.460 euro	3.200.000 еиго		
		3.325.460 euro			

COSTI TOTALI di previsione per i SERVIZI IN PROGETTO			
<u>SERVIZIO</u>	COSTO PREVISTO		
"Aree in cessione dai Piani Attuativi" regolati dal Piano delle Regole	2.630.250 euro		
"Aree a Servizi dalle AT a destinazione residenziale" regolate dal Documento	56.000 euro		
di Piano			
"Aree a Servizi del precedente Piano dei Servizi non attuate e riconfermate"	270.400 euro		
Percorsi ciclopedonali	508.100 euro		
Stima previsionale servizi derivanti da AT a destinazione produttiva	74.500 euro		
Stima previsionale altre aree a servizi/attrezzature	3.325.460 euro		
TOTALE	6.864.710,00 euro		

5.3. Le risorse finanziarie attivate dalle previsioni del PGT

5.3.1. Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi regolati dal Piano delle Regole

PA R1 "Via E. De Amicis"

Considerato un volume realizzabile di 11.920 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq Considerati 79 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 790 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (79 ab. x 39,00 mq./ab.): 3.081 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 3.081 - (790)= 2.291 mq

Si ottengono i sequenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 11.920 * 9,37 = 111.690,40 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 3.973,34 (Slp) * 10% di 392,82 = **156.080,75 euro**
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 2.291 * 100 = 229.100 euro

PA_R2 "Via Tamagnino"

Considerato un volume realizzabile di 4.735 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq Considerati 32 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 320 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (32 ab. x 39,00 mq./ab.): 1.248 mg

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 1.248 – (320)= 928 mq

- incasso da oneri di urbanizzazione: 4.735 * 9.37 = 44.366.95 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 1.578,34 (Slp) * 10% di 392,82 = **62.000,36 euro**
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 928 * 100 = 92.800 euro

PA R3 "Via Monastero"

Considerato un volume fisso realizzabile di 3.000 mc massimo

Considerati 20 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 200 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerati ulteriori 35.750 mq di aree cedute ai fini della realizzazione del "Bike Park" in Valle Olona (settore B)

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (20 ab. x 39,00 mg./ab.): 780 mg

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: NO

Si ottengono i sequenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 3.000 * 9,37 = 28.110 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 1.000 (Slp) * 10% di 392,82 = 39.282 euro

PA R4 "Vicolo Don Adamoli/Via C. Battisti"

Considerato un volume realizzabile di 8.830 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 59 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 590 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerati ulteriori 1.050 mg ceduti per parcheggio pubblico

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (59 ab. x 39,00 mq./ab.): 2.301 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mg 2.301- (1.640)= 661 mg

- incasso da oneri di urbanizzazione: 8.830 * 9,37 = 82.737 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 2.943,34 (Slp) * 10% di 392,82 = 115.620,30 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 661 * 100 = 66.100 euro

PA R5 "Via Dante"

Considerato un volume fisso realizzabile di 3.000 mc massimo

Considerati 20 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 200 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerati ulteriori 840 mq di aree cedute per parcheggi pubblici

Considerati ulteriori 5.430 mg ceduti per verde pubblico attrezzato

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (20 ab. x 39,00

mq./ab.): 780 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: NO

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 3.000 * 9,37 = 28.110 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 1.000 (Slp) * 10% di 392,82 = **39.282 euro**

PA R6 "Via Teramo ovest"

Considerato un volume realizzabile di 7.040 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 47 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 470 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerati ulteriori 2.400 mq ceduti ai fini di aree di riserva per interventi di compensazione boschiva (come previsto dalla normativa di Piano, non conteggiate nelle aree a servizi)

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (47 ab. x 39,00 mq./ab.): 1.833 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 1.833 - (470)= 1.363 mq

- incasso da oneri di urbanizzazione: $7.040 \times 9.37 = 65.964.80$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: 2.346,67 (Slp) * 10% di 392,82 = **92.181,89 euro**
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 1.363 * 100 = 136.300 euro

PA R7 "Via Teramo est"

Considerato un volume realizzabile di 2.580 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 17 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 170 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerati ulteriori 1.570 mq ceduti ai fini di aree di riserva per interventi di compensazione boschiva (come previsto dalla normativa di Piano, non conteggiate nelle aree a servizi)

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (17 ab. x 39,00 mq./ab.): 663 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mg 663 - (170)= 493 mg

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 2.580 * 9,37 = 24.174,60 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 860 (Slp) * 10% di 392,82 = 33.782,52 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 493 * 100 = 49.300 euro

PA_R8 "Via Matteotti"

Considerato un volume realizzabile di 7.850 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 52 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 520 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerati ulteriori 1.600 mg ceduti per area di verde pubblico attrezzato

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (52 ab. x 39,00 mq./ab.): 2.028 mg

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: NO

- incasso da oneri di urbanizzazione: $7.850 \times 9.37 = 73.554.50$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: 2.616,67 (Slp) * 10% di 392,82 = 102.788 euro

PA R9 "Via Milano"

Considerato un volume realizzabile di 10.125 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 67 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 670 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerati ulteriori 930 mq ceduti per viale pedonale di accesso all'alveo del Tenore

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (67 ab. x 39,00

mq./ab.): 2.613 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mg 2.613 - (1.600)= 1.013 mg

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 10.125 * 9,37 = **94.871,25 euro**
- incasso da Costo di Costruzione: 3.375 (Slp) * 10% di 392,82 = 132.576,75 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 1.013 * 100 = 101.300 euro

PA_R10 "Via Sorrento"

Considerato un volume realizzabile di 8.900 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 59 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 590 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerati ulteriori 2.955 mg ceduti per area di verde pubblico attrezzato

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (59 ab. x 39,00

mq./ab.): 2.301 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: NO

- incasso da oneri di urbanizzazione: 8.900 * 9,37 = 83.393 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 2.966,67 (Slp) * 10% di 392,82 = **116.536,75 euro**

PA_R11 "Vicolo Don Adamoli/Via C. Battisti"

Considerato un volume realizzabile di 2.915 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 19 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 190 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (19 ab. x 39,00 mq./ab.): 741 mg

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mg 741 - (190)= 551 mg

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 2.915 * 9,37 = 27.313,55 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 971,67 (Slp) * 10% di 392,82 = 38.169 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 551 * 100 = **55.100 euro**

PA_R12 "Via Bellingera"

Per il PA è previsto solo l'adeguamento dei parcheggi pertinenziali in caso di aumento della Slp esistente, vincolata alla demolizione dell'edificio esistente.

PA_R13 "Via Fratelli Cervi"

Considerato un volume realizzabile di 2.750 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 18 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 180 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.)

Considerati ulteriori 295 mg ceduti per parcheggio pubblico

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (18 ab. x 39,00 mg./ab.): 702 mg

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mg 702 - (475)= 227 mg

- incasso da oneri di urbanizzazione: 2.750 * 9,37 = 25.767,50 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 916,67 (Slp) * 10% di 392,82 = **36.008,63 euro**
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 227 * 100 = 22.700 euro

PA R14 "Via Campo dei Fiori"

Considerato un volume realizzabile di 4.110 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 27 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 270 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.)

Considerati ulteriori 15.535 mq per future necessità di aree per servizi

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (27 ab. x 39,00

mq./ab.): 1.053 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: NO

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 4.110 * 9,37 = **38.510,70 euro**
- incasso da Costo di Costruzione: 1.370 (Slp) * 10% di 392,82 = **53.816,35 euro**

PA_P1 "Via delle Giere"

Considerata la previsione di una Slp totale per 3.040 mq, a destinazione produttiva

Si ottengono i sequenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione:
 - o 3.040 * 15,31= 46.542,40 euro
- incasso da smaltimento rifiuti: 3.040 * 2,39= **7.265,60 euro**

PA_P2 "Via Milano"

Considerata la previsione di una Slp totale per 12.835 mq, a destinazione produttiva

- incasso da oneri di urbanizzazione:
 - o 12.835 * 15,31= **119.503,85 euro**
- incasso da smaltimento rifiuti: 12.835 * 2,39= **30.675,65 euro**

PA P3 "Via Como"

Considerata la previsione di una Slp totale per 3.600 mq, a destinazione produttiva Si ottengono i sequenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione:
 - o 3.600 * 15,31= **55.116 euro**
- incasso da smaltimento rifiuti: 3.600 * 2,39= **8.604 euro**

PA_RS "Via Ancona"

Considerata la previsione di una Slp totale per circa 2.000 mq, per destinazione assistenziale Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione:
 - o 2.000 * 10,92= **21.840 euro**

5.3.2. Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione Residenziale AT regolati dal Documento di Piano

AT_R

Considerato un volume realizzabile di 8.370 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq Considerati 56 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 560 mg di aree per servizi ceduti in loco (10 mg/ab.), per parcheggi

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (56 ab. x 39,00 mg./ab.): 2.184 mg

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 2.122,40 - (560)= 1.562,40 mq Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 8.370 * 9,37= **78.426,90 euro**
- incasso da Costo di Costruzione: 2.790 (Slp) * 10% di 392,82= 109.596,78 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 2.184 * 100 = 218.400 euro

5.3.3. Introiti derivanti dalla piena attuazione dell'Ambito di Trasformazione Produttivo regolato dal Documento di Piano

AT_P

Considerata la previsione di una Slp totale per 74.540 mq, a destinazione produttiva Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione:
 - o 74.540 * 15,31= **1.141.207** euro
- incasso da smaltimento rifiuti: 74.540 * 2,39= 178.150 euro

5.3.4. Introiti derivanti dalla piena attuazione dell'Ambito di Trasformazione Commerciale/Produttivo regolato dal Documento di Piano

AT_C/P - sub ambito 1

Considerata la previsione di una Slp massima per 20.985 mq per destinazione terziario – commerciale

- incasso da oneri di urbanizzazione: 20.985 mg * 54,67= **1.147.250 euro**
- incasso da Costo di Costruzione per destinazione terziario/commerciale: 20.985 (Slp)
 * 10% di 1.000 (parametro estimativo, da approfondire con computo metrico in sede attuativa)= 2.098.500 euro

AT_C/P - sub ambito 2

Considerata la previsione di una Slp massima per 36.000 mq.

Ipotizzando la realizzazione di un 50% della Slp ammessa a destinazione produttiva e di un altro 50% di Slp ammessa a destinazione commerciale, si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: (18.000 mg * 15,31) + (18.000 mg * 54,67)= 1.259.640 euro
- incasso da Costo di Costruzione per destinazione terziario/commerciale: 18.000 (Slp)
 * 10% di 1.000 (parametro estimativo, da approfondire con computo metrico in sede attuativa)= 1.800.000 euro

5.3.5. Sintesi introiti totali derivanti dall'attuazione del PGT

INTROITI TOTALI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT		
Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi regolati dal Piano delle	2.788.937 euro	
Regole	2.700.757 Cdi 0	
Introiti derivanti dalla piena attuazione dell'Ambito di Trasformazione Residenziale AT-R	406.424 euro	
regolato dal Documento di Piano	400.424 Euro	
Introiti derivanti dalla piena attuazione dell'Ambito di Trasformazione Produttiva AT-P	4 240 257	
regolato dal Documento di Piano	1.319.357 euro	
Introiti derivanti dalla piena attuazione dell'Ambito di Trasformazione	(20E 200 aura	
Commerciale/Produttivo AT-C/P regolato dal Documento di Piano 6.305.390 euro		
TOTALE	10.820.108	
	еиго	

5.3.6. Sintesi finale della stima economica delle Previsioni del Piano dei Servizi

La tabella seguente riporta la sintesi della stima economica condotta per il Piano dei Servizi, in rapporto a tutto l'impalcato del PGT, ai fini della valutazione di sostenibilità economica dello stesso.

SINTESI FINALE DELLA STIMA ECONOMICA DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	
RISORSE FINANZIARIE DA DISPORRE	6.864.710,00 euro
PER LA PIENA ATTUAZIONE DEL PGT	
RISORSE FINANZIARIE ATTIVATE	10.820.108 euro
DALLA PREVISIONI DEL PGT	
Δ = + 3.955.398,00 euro	

A fronte dell'analisi estimativa che presenta un attivo di bilancio per quasi 4 milioni di euro, si può sostenere che le previsioni del PGT per lo sviluppo del territorio siano in grado di garantire un adeguamento/rafforzamento del sistema complessivo dei servizi, con importanti introiti alle casse comunali provenienti dagli interventi urbanizzativi.

Bisogna infatti considerare come l'analisi estimativa:

- non comprenda ad esempio i possibili introiti al Comune da oneri e monetizzazioni dagli interventi di completamento nell'urbanizzato esistente, oggi sempre più probabili e diffusi, nonché incentivati dal PGT;
- ricomprenda nei costi alcune voci già preventivate (e che quindi sono da ritenere coperte finanziariamente) dal "Piano triennale delle opere pubbliche 2013 – 2015", come ad esempio la realizzazione del nuovo plesso scolastico, la quale riguarda da sola 3.000.000 di euro di spesa, che andranno naturalmente verificati ion fase attuativa;
- si basi su oneri d'urbanizzazione che il Comune può ragionevolmente rivedere in rialzo, senza compromettere la realizzazione degli interventi, visti glia attuali bassi valori:
- utilizza (come già evidenziato) valori "standard" per l'acquisizione delle aree alti, ottenendo così costi di acquisizione che in realtà, attraverso perizie estimative,

potranno in alcuni casi risultare più bassi. Si tratta cioè di una stima in eccesso, al fine di evitare una sottovalutazione dei costi per l'attuazione del PdS.

Escludendo quindi la realizzazione del plesso scolastico, il bilancio di fattibilità economica del Piano dei Servizi è attivo.

Spetterà poi certamente ad un'oculata gestione e programmazione delle risorse pubbliche, differire nel tempo gli interventi per i servizi pubblici e/o d'interesse generale.

6. ALLEGATO - NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 1. Contenuti e finalità del Piano dei Servizi

- 1. Il Piano dei Servizi è lo strumento costitutivo del PGT relativo alla città pubblica ed alla sua programmazione.
- 2. Le previsioni del Piano dei Servizi aventi ad oggetto la destinazione di aree hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 3. Il Piano dei Servizi:
 - documenta lo stato dei servizi esistenti sul territorio, verificandone il livello quantitativo, qualitativo e prestazionale;
 - documenta lo stato di attuazione dei servizi programmati e previsti;
 - definisce la domanda di servizi espressa dalla popolazione esistente, valutandone il grado di soddisfacimento e le relative criticità;
 - definisce la domanda di servizi espressa dalla popolazione teoricamente insediabile in forza delle previsioni contenute nel Documento di Piano;
 - determina le dotazioni minime di servizi essenziali da garantire negli ambiti oggetto di pianificazione attuativa;
 - individua le aree destinate a nuovi servizi;
 - stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione e per l'utilizzo dei proventi da essa derivanti.
- 4. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile in una prospettiva di costante aggiornamento rispetto alle esigenze insorgenti.
- 5. I vincoli ablativi imposti con il Piano dei Servizi hanno efficacia quinquennale, e rispettano la disciplina di cui all'Art. 9 della L.r. 12/2005 e s.m.i.
- **6.** Il Piano dei Servizi costituisce atto di indirizzo per i contenuti del Programma Triennale delle Opere Pubbliche. Il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, promuovendone all'occorrenza aggiornamenti.
- 7. Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS).

Art. 2. Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

- 1. Sono servizi pubblici i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito dei piani attuativi.
- 2. Sono servizi di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, regolati dagli atti di asservimento o dai regolamenti d'uso di cui ai comma 10, 12 e 13 dell'art. 9 della L.r. n. 12/2005, redatti in conformità alle indicazioni al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.
- 3. Le convenzioni, gli atti di asservimento ed i regolamenti d'uso devono:
 - garantire un'effettiva fruizione pubblica di detti servizi e disciplinare all'uopo le tariffe da applicare per la fruizione stessa nonché limiti e modi della revisione di esse;
 - prevedere orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale:
 - prevedere tariffe ridotte per cittadini appartenenti ad aree di disagio sociale;
 - prevedere l'obbligo di promuovere, in caso di dismissione del servizio, l'utilizzazione delle strutture realizzate per la prestazione di altro servizio privato di interesse pubblico o generale assumibile come tale ai sensi del comma 10 dell'art. 9 della L.r. n. 12/2005.

Art. 3. Modifiche non varianti al Piano dei Servizi

- 1. Fermo restando quanto stabilito dalla L.r. 12/2005 e s.m.i., non costituiscono variante al Piano dei Servizi:
 - modifiche della geometria delle aree per servizi previste dal Piano dei Servizi, in ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica attuativa dal PGT, ferme restando la localizzazione, la superficie complessiva e la funzionalità dell'area individuata,
 - variazione della superficie dell'area per servizi dovuta a discordanze di natura catastale o a manifeste impossibilità tecniche di realizzazione in misura non superiore al 20% della superficie localizzata dalla Tav. PS.01 "Carta dello stato di fatto e di progetto dei servizi".
- 2. Le modifiche, di aree vincolate per servizi pubblici site al di fuori di ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica attuativa, qualora non riconducibili alle sole discordanze e rettifiche di natura catastale (comunque in misura non superiore al 20% della superficie localizzata dalla Tav. PS.01), necessitano della previa formazione ed approvazione di variante al Piano dei Servizi.

Art. 4. Documenti che costituiscono il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi di Cairate è costituito dai sequenti elaborati:

- Relazione illustrativa e programmatica (con schede di censimento dei servizi esistenti e norme tecniche allegate)
- Tav. PS.01 "Carta dello stato di fatto e di progetto dei servizi"
- Tav. PS.02 "Carta della Rete Ecologica Comunale (REC)"
- Tav. PS.03 "Carta della rete ciclopedonale comunale"

Art. 5. Aree per servizi esistenti

Il Piano dei Servizi individua con specifica simbologia grafica sulla Tav. PS.01 "Carta dello stato di fatto e di progetto dei servizi" le aree esistenti sulle quali sono attuati servizi di interesse generale.

Le aree per servizi pubblici esistenti sono azzonate in cartografia secondo le sequenti categorie:

- Assistenza
- Altri servizi d'interesse pubblico e generale
- Culto
- Cultura
- Istruzione
- Aree e attrezzature per servizi tecnologici
- Mobilità
- Mobilità per insediamenti produttivi
- Parcheggi privati pertinenziali di attività produttivi
- Sanità
- Sicurezza
- Verde pubblico e sportivo

Art. 6. Aree per servizi in previsione

Il Piano dei Servizi individua con specifica simbologia grafica nella Tav. PS.01 "Carta dello stato di fatto e di progetto dei servizi" le aree da destinare a nuovi servizi di interesse pubblico o generale.

Art. 7. Modi di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

- 1. Le previsioni del Piano dei Servizi trovano attuazione:
 - per iniziativa pubblica ricorrendo in prim'ordine all'utilizzo dei meccanismi della perequazione e della compensazione urbanistiche, e in ultima istanza ad acquisizione coattiva delle aree mediante esproprio;

PGT - PIANO DEI SERVIZI

- in esecuzione di accordi raggiunti con gli operatori privati in applicazione della vigente disciplina legislativa ed oggetto di convenzioni urbanistiche relative all'attuazione di piani e programmi urbanistici esecutivi o a singoli permessi di costruire;
- per iniziativa di soggetti appartenenti al mondo del volontariato e del no profit ed anche di operatori privati aventi ad oggetto servizi ed attrezzature private di uso pubblico e di interesse generale promossi in applicazione delle disposizioni di cui ai comma 10, 12 e 13 dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e nel rispetto delle disposizioni di cui al secondo comma del precedente art. 2.
- 2. Per tutte le aree assoggettate a vincolo ablativo dal presente Piano, possono trovare applicazione le disposizioni in materia di perequazione e compensazione
- 3. Per le aree destinate dal presente Piano ad opere e attrezzature d'urbanizzazione secondaria, ad eccezione di quelle per le quali è prospettabile la realizzazione solo da parte del Comune o di altri enti pubblici (parchi pubblici, opere di difesa idraulica, ecc.), potrà essere proposta dai proprietari la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale, fino a quando non intervenga la dichiarazione di pubblica utilità o una puntuale previsione di realizzazione da parte del Programma triennale delle opere pubbliche.

Art. 8. Limiti di edificabilità

- 1. Ai fini dell'utilizzazione edificatoria delle aree destinate a servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale si richiamano in primo luogo le definizioni dei parametri edilizi e degli indici contenute nel Piano delle Regole.
- 2. I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi sono definiti in sede di approvazione dei progetti esecutivi; ciò anche al fine di promuovere coerenza morfo insediativa con il contesto nei quali gli interventi vengono realizzati.
- 3. Eccezione fatta per l'edilizia residenziale pubblica, di norma troveranno applicazione i seguenti parametri insediativi:

H Max: 10,50 metri;

If max: 2 mq/mq

• Rc max del 50%;

- Posti auto nella misura minima prevista dalla legge;
- 1 albero di alto fusto ogni 50 mg di Spm.

4. Nel caso si debbano superare i suddetti indici e quelli relativi al tessuto contermine, il progetto dell'opera pubblica dovrà essere corredato da un apposito elaborato necessario ai fini della valutazione paesistica.

Art. 9. Dotazione di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa

- 1. Il PGT, nei comparti di pianificazione attuativa così come individuati negli elaborati grafici del PGT e riconducibili a:
 - Ambiti di Trasformazione AT;
 - Piani Attuativi PA;

specifica la dotazione di aree per servizi da cedere in loco.

- 2. Per l'esatta individuazione/quantificazione delle aree a cessione in loco si rimanda alla Relazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e Tav. PS.01 "Carta dello stato di fatto e di progetto dei servizi".
- 3. Le restanti aree a servizi saranno monetizzate attraverso la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dall'art. 46 L.r. 12/2005 e s.m.i. ovvero da delibere comunali in materia.
- 4. Nei casi di piani o programmi attuativi o di permessi di costruire convenzionati proposti dopo l'approvazione del PGT, la dotazione di aree a servizi stessa dovrà essere la sequente:
 - 1 mg/mg di Slp per le destinazioni commerciali e terziarie;
 - 10 mg/100 mg di Slp per le destinazioni produttive secondarie.
 - 39,00 mg/ab. per la destinazione residenziale
 - Ai sensi ed in applicazione della disposizione in merito inserita nel primo comma, lett.
 a dell'art. 46 della L.r. 12/2005 è prevista, rispetto alla quota pro-capite comunale
 di servizi di progetto (31,00 mq/ab.), una cessione in loco di 10 mq/ab. di aree a
 servizi residenziali; i restanti vengono monetizzati tramite corresponsione al Comune
 di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata
 cessione o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
- 5. Sono monetizzabili esclusivamente gli standard non ceduti per la destinazione residenziale.
- **6.** Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi e quelle alla cui stipulazione è subordinato il rilascio di permessi di costruire dovranno in ogni caso prevedere:
 - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;

- la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme;
- la monetizzazione, eventualmente consentita e prevista;
- altre obbligazioni in base alla vigente disciplina di legge e quelle concordate, in aggiunta, con il Comune.

7. <u>Disciplina di raccordo con il PUGSS – Tunnel tecnologico</u>

- a. Il progetto di tunnel tecnologico è obbligatorio in tutti gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PGT. Sarà altresì prescritto dall'Ufficio del Sottosuolo nelle aree interessate da significativi interventi di riqualificazione urbana sottoposti a strumenti di pianificazione attuativa. Il tunnel non sarà realizzato solo nei casi in cui sarà dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzazione.
- **b**. Il tunnel dovrà avere dimensione interna minima di 2,2 m x 2,2 m, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle normative vigenti in materia, dovrà:
 - ospitare impianti di illuminazione interni a norma;
 - essere aerato;
 - essere percorribile.
- c. Il tunnel potrà ospitare reti di sottoservizi relative a:
 - gas;
 - elettricità;
 - fognatura;
 - telefonia e comunicazioni;
 - acquedotto;
 - altre reti realizzate secondo le normative vigenti.

Art. 10. Norma per la conservazione e l'implementazione del verde

1. Premessa

La norma è di raccordo e di approfondimento all'Articolo di cui alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

- 2. Definizioni
- a. Forestazione

L'attività di forestazione è rappresentata da rimboschimenti a scopo ambientale e/o protettivo, anche nel tessuto urbano consolidato, finalizzati a costituire un bosco permanente e/o tracciati verdi per la connettività ecologica diffusa sul territorio

b. Tutela del verde nel tessuto urbano consolidato

Nei tessuti consolidati è vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse. Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto minimo di 2 a 1.

c. Tutela del verde territoriale

Il PGT persegue l'obiettivo di tutelare il paesaggio naturale e gli ambienti meritevoli di conservazione, negli elementi del patrimonio arboreo – vegetale.

3. <u>Disciplina</u>

a. Piantumazioni

- **a.1** Negli interventi di nuova piantumazione, la piantata iniziale avviene con insediamento di specie autoctone (associazione vegetazionale del Querco Carpineto), con messa a dimora di soggetti giovani di altezza tra 70 e 100 cm, a sesto d'impianto di m. 2x2.
- **a.2** Negli stadi di sviluppo successivi fasce e macchie boscate devono essere governate ad alto fusto.
- **b.** È obbligatorio piantumare le aree pubbliche e private pavimentate, con un albero ogni 100 mq, messo a dimora con l'altezza di almeno 4 m.
- c. Il taglio degli alberi con altezza superiore a 4 m deve essere autorizzato. E' obbligatorio sostituirli con altri di nuovo impianto. In ogni caso, l'autorizzazione all'abbattimento è subordinata ad un'impegnativa di sostituzione dell'essenza interessata, garantita da un deposito cauzionale con importo da definirsi con provvedimento comunale per ogni essenza abbattuta. In caso di inadempienza l'importo sarà incamerato dal Comune ed utilizzato per l'incremento della dotazione di verde pubblico. I progetti relativi ad interventi edilizi di nuova edificazione devono comprendere anche la sistemazione a verde dell'area pertinenziale, pertanto il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica dell'avennuta esecuzione di quanto previsto nel progetto assentito.
- **d.** La piantumazione diffusa di specie arboree, quale compensazione per gli interventi di trasformazione e di completamento previsti dal presente Piano di Governo del Territorio, avviene in forma di filari, fasce e/o macchie boscate con densità variabile degli individui piantumati, come

specificato per ogni singolo caso, in applicazione degli elementi progettuali del piano attuativo o come da apposita Convenzione tra Comune ed operatore.

- e. Piantumazioni nelle aree a parcheggio
- e.1 I parcheggi privati e pubblici devono prevedere la piantumazione di alberi:
 - Uno ogni stallo nel caso di disposizione "in linea" (filo strada) degli stalli
 - Uno ogni due stalli nel caso di disposizione "a pettine" degli stalli
- e.2 La deroga a tale disposizione è ammessa nei casi di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi necessari alla piantumazione. L'operatore deve in tal caso fornire un'adeguata documentazione comprovante, come stabilito dagli uffici comunali competenti, e comunque con i sequenti contenuti minimi:
 - relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
 - stralcio del PGT e delle relative regole;
 - estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà interessate;
 - rilievo plano-altimetrico, almeno in scala 1:500;
 - rilievo fotografico a colori.

Tale documentazione viene sottoposta alla valutazione della Commissione Paesistica.

f. Verde di arredo per i piazzali pertinenziali non residenziali

I depositi su piazzali pertinenziali di aree a destinazione produttiva e terziaria – commerciale devono essere dotati, su tutto il perimetro, di barriera verde continua con arbusti sempreverdi dell'altezza minima di 2,50 m. o con cortine alberate.

Art. 11. Orti urbani

1. Premessa

La norma è di approfondimento e raccordo all'Articolo di cui alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

2. <u>Definizione</u>

- a. Sono modesti appezzamenti utilizzati per produzioni ortofrutticole a uso familiare. Il PGT ammette ambiti destinati alla realizzazione di orti urbani anche a titolo temporaneo in aree da destinare ad attrezzature e servizi e comunque di proprietà comunale. Su richiesta degli interessati, il Comune può delimitare orti urbani esistenti previo risanamento estetico, realizzato conformemente alle prescrizioni del presente articolo e accertato dagli uffici comunali competenti, ed alla stipula di una convenzione che ne regoli il corretto utilizzo.
- b. Non sono assoggettati alla presente disciplina gli orti familiari annessi alla residenza, purché realizzati sulla stessa area di pertinenza dell'edificio principale su aree aventi destinazione urbanistica conforme all'edificio stesso.

3. <u>Disciplina</u>

- a. Tutti gli orti urbani sono sottoposti alla seguente disciplina:
 - devono avere destinazione esclusiva di produzione ortofrutticola, con divieto assoluto di altri utilizzi, ed in particolare di creazione di depositi all'aperto di materiale di qualsiasi genere o di allevamento di animali;
 - superficie massima di mq 100 per ogni lotto d'assegnazione;
 - è fatto obbligo agli utenti di mantenere in buono stato d'ordine gli ambiti coltivati, le parti comuni e le attrezzature; i rifiuti devono essere recapitati negli appositi luoghi di raccolta;
 - è vietato introdurre automezzi di qualsiasi tipo nonché lasciare animali di qualsiasi specie, anche se legati o rinchiusi;
 - la delimitazione dell'orto è consentita solo con siepi di altezza non superiore a m
 1,50, con eventuale inserimento di rete metallica di supporto;
 - è ammessa la costruzione di un prefabbricato per il solo ricovero degli attrezzi ogni 200 mq di superficie, avente le caratteristiche stabilite dal Comune;
 - è ammessa la realizzazione di depositi/ricoveri per attrezzi da giardino con:

- o superficie coperta massima di 4,00 mq, con struttura in legno e copertura a una/due falde;
- o altezza massima in colmo 2,00 m, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti articoli;
- è vietato realizzare o mantenere manufatti di qualsiasi tipo, anche se precari, in aggiunta o diversi rispetto a quelli ammessi;
- è concesso l'allacciamento alla rete idrica comunale, qualora manchi;
- **b.** L'individuazione di nuovi orti è subordinata alla stipula di una convenzione con i privati interessati che preveda:
 - eventuale bonifica dei terreni e la loro sistemazione criteri concordati tra le parti;
 - eventuale messa in opera di piantumazione di mascheramento;
 - eventuali norme di utilizzo integrative di quelle dettate dalla presente disciplina;
 - l'obbligo di ripristino ambientale in caso di cessazione della conduzione;
 - la facoltà di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza rispetto alle clausole di convenzione, con addebito dei relativi oneri.

Art. 12. Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici

1. Premessa

La norma è di approfondimento e raccordo all'Articolo di cui alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

2. Definizione

Per **civilizzazione** si intende la sistemazione degli spazi pubblici in funzione del "civis", il "cittadino". E' rappresentata da scelte e/o progetti urbanistici e edilizi, che intervengano sulla qualificazione degli spazi di uso comune a tutte le scale, con il fine di migliorare la qualità e la percezione dei paesaggi urbani e non.

2. Disciplina

Il Comune può promuovere progetti o convenzionamenti con soggetti privati, definendo ogni volta obiettivi specifici, nel rispetto degli obiettivi di massima sequenti:

- Riduzione del traffico passante
- Parcheggi a raso alberati e/o parcheggi interrati (cfr. Art. 12 "Parcheggi")
- Uniformità dell'arredo urbano
- Coerenza dell'illuminazione pubblica col progetto
- Valorizzazione del commercio al dettaglio e degli esercizi di somministrazione e bevande (ove possibile)

Art. 13. Attrezzature religiose

- 1. Le aree per le attrezzature religiose sono quelle interessate da sedi di istituti ed edifici per il culto, così come previsto dalla L.r. 12/2005.
- 2. Qualora dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose di cui all'art. 70, c. 2, della L.r. 12/2005, deve essere stipulata una convenzione.

Art. 14. Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente ai mutamenti di destinazione d'uso

- 1. Per mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, anche qualora non connessi all'esecuzione di opere edilizie, la verifica dell'esigenza di aumentare o variare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria:
 - Per la residenza nella misura di 10 mq/ab
 - Per la quota totale ove si configuri una nuova destinazione ad attività commerciale e terziaria dei sottogruppi funzionali, come definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
- 2. In questi casi, ove la dotazione di dette aree non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione minima prescritta dal precedente art. 9 dovrà essere reperita in detta area, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Art. 15. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

Art. 16. Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole). In particolare si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi, la classificazione delle destinazioni d'uso e la dotazione di parcheggi di pertinenza.

Art. 17. Limiti alle facoltà dei privati

In base al presente Piano rientrano, tra le attrezzature private di interesse pubblico o generale ammissibili sulle aree destinate dal Piano dei Servizi, solo quelle cui possa essere riconosciuta, dopo le necessarie verifiche, una funzione integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici. E' quindi da escludere che possa trattarsi anche delle attrezzature e dei servizi terziari di cui all'Art. 5, c. 2, D.i.m. 1444/1968.

Art. 18. Rete Ecologica Comunale

1. Definizioni

- **a.** La Rete Ecologica Comunale (REC) è uno schema di definizione strutturale dell'assetto ecologico locale, inteso come l'insieme degli ambiti per i quali sono identificate le strategie di riferimento mirate a interventi di tutela e di riqualificazione. Contribuisce, in sinergia alle disposizioni di tutela e valorizzazione del paesaggio, alla caratterizzazione dello stesso.
- **b.** La REC recepisce e definisce con maggior dettaglio gli schemi di Rete Ecologica Regionale (RER) e di Rete Ecologica Provinciale (REP). La migliore definizione della REC considera pertanto anche i fattori di relazione ecologici a scala vasta.
- c. La definizione dell'assetto ecologico a livello locale, come descritto nell'elaborato cartografico della Rete Ecologica Comunale allegato al Piano dei Servizi, prevede:
 - 1. il riconoscimento degli elementi costitutivi,
 - l'individuazione dello schema spaziale rispondente alle finalità fondamentali di tutela, valorizzazione e riequilibrio dell'assetto ecologico locale

- 3. l'indicazione dei fattori potenzialmente critici legati alle scelte sulle trasformazioni.
- **d.** Il PGT individua i seguenti elementi di composizione della REC:
 - 1. Nodo primario
 - 2. Nodo secondario
 - 3. Corridoio
 - 4. Varco
 - 5. Zona di riqualificazione ecologica
 - 6. Elemento di criticità
 - 7. Area di supporto.

2. Obiettivi

- a. Lo schema di REC viene assunto ai fini della valutazione di tutti i processi di pianificazione territoriale (conservazione, valorizzazione, trasformazione, ecc.), per una corretta gestione degli ecosistemi, delle risorse naturali e della biodiversità caratterizzanti il Comune.
- **b.** Gli obiettivi specifici della REC sono:
 - fornire un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, all'interno di uno scenario ecosistemico di riferimento per valutare i fattori del territorio governato;
 - fornire indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione in aree poco impattanti con gli ecosistemi deputati al mantenimento degli equilibri ambientali;
 - fornire alla pianificazione attuativa comunale e intercomunale un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico e ecosistemico, nonché delle opportunità di individuare azioni ambientalmente compatibili, in particolare per possibili compensazioni ambientali;
 - fornire alle autorità ambientali di livello provinciale impegnate nei processi di VAS uno strumento coerente per gli scenari ambientali di medio periodo da assumere come riferimento;
 - fornire agli uffici responsabili delle espressione di pareri per procedure di VIA uno strumento coerente per le valutazioni sui singoli progetti, e di indirizzo motivato delle azioni compensative;
 - fornire ai soggetti che partecipano a tavoli di concertazione elementi per poter meglio governare i condizionamenti e le opportunità di natura ecologica attinenti il territorio governato.

3. Disciplina

a. Tutti le aree e gli ambiti interessati dallo schema di REC sono assoggettati alla normativa di azzonamento del Piano delle Regole. Si fa pertanto riferimento ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso per la completa disciplina urbanistica cogente. Tale disciplina deve tuttavia

considerare, ai fini del mantenimento e del miglioramento della REC nel suo complesso, l'osservanza dei principi progettuali generali che seguono, nonché della disciplina di indirizzo di cui alla lettera successiva:

- 1. Limitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica;
- 2. Prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della Rete, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- 3. Favorire per le compensazioni ambientali, la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della Rete.
- b. Disciplina di indirizzo specifica per gli elementi della Rete Ecologica Comunale:
- **b.1** <u>Nodo primario</u>: mantenere lo stato di fatto delle aree appartenenti, in quanto si tratta di un ambito di pregio naturalistico e paesaggistico nonché meta privilegiata degli spostamenti e degli ambienti di vita delle specie caratterizzanti la matrice naturale primaria
- b.2 <u>Nodo secondario:</u> migliorare dal punto di vista ecologico le aree appartenenti, in particolare con interventi di compensazione e incentivazione mirati all'arricchimento della biodiversità, per ampliare il ruolo ecologico già svolto dai nodi primari.
- b.3 Corridoio ecologico: accentuare la funzione di connettività ecologica con interventi quali:
 - tutela e mantenimento delle fasce ecotonali di passaggio tra ecosistemi locali differenti (es. transizione bosco prato arborato prato libero aree agricole);
 - miglioramento della porosità delle recinzioni, con passaggi faunistici idonei ai movimenti delle specie:
 - arricchimento delle fasce ripariali e delle scarpate morfologiche, anche mediante utilizzo di tecniche d'ingegneria naturalistica;
 - priorità a tali aree per progetti di rimboschimento, anche di concerto con altri Enti territoriali (es. Albo delle opportunità di compensazione forestale della Provincia)
 - divieto di nuove edificazioni che accentuino la saldatura tra due fronti urbanizzati: la distanza minima ottimale da mantenere è di m. 50; nei casi già compromessi il Comune attiva politiche concertative per costituire una distanza minima tra fronti di almeno m. 30;
 - nuove edificazioni a servizio dell'attività agricola da sottoporre a attente valutazioni di disposizione plani volumetrica.
- **b.4** <u>Varco:</u> mantenere la funzione primaria di permeabilità ecologica in contesto di forte pressione antropica, con interventi quali:

- costituzione di passaggi faunistici in corrispondenza dei tracciati infrastrutturali che presentano flussi di traffico consistenti;
- divieto di nuove edificazioni che accentuino la saldatura tra due fronti urbanizzati: la distanza minima ottimale da mantenere è di m. 50; nei casi già compromessi il Comune attiva politiche concertative per costituire una distanza minima tra fronti di almeno m. 30;
- nuove edificazioni a servizio dell'attività agricola da sottoporre a attente valutazioni di disposizione plani volumetrica.
- **b.5** Zona di riqualificazione ecologica: prevedere un grado di priorità assoluto per progetti di compensazione ambientale e di costituzione di nuove unità ecosistemiche, mitigando l'impatto delle attività antropiche passate e presenti.
- b.6 Elemento di criticità: mitigare le situazioni di conflitto evidente fra sistema insediativo, infrastrutture per la mobilità e Rete ecologica, in particolare con specifiche misure di mitigazione e di compensazione da richiedere in tutti i nuovi interventi di edificazione e negli interventi di qualificazione del tessuto urbano consolidato. Evitare la saldatura tra elementi di criticità con collocazione spaziale ravvicinata, non ammettendo l'espansione dei nuclei sparsi presenti nei settori territoriali prevalentemente agricoli e/o boscati.
- **b.7** Area di supporto: pianificare con riferimento al principio di riqualificazione, considerando l'integrazione di progetti di nuova edificazione nel contesto di frangia, attraverso opere d'inserimento paesaggistico specifiche. E' in ogni caso da evitare uno sviluppo edilizio per tali aree, e in ogni caso non nella forma degli interventi sparsi e isolati, da intendersi come edificazioni non connesse al tessuto urbano consolidato esistente in un raggio di m. 30.
- c. Si rimanda al sottoparagrafo contenuto nel Documento di Piano (vol. 2), nella parte relativa ai "Criteri per il Piano delle Regole", per i criteri progettuali di riferimento ai fini di una corretta prospettiva di costruzione della Rete Ecologica Comunale, negli interventi di pianificazione più frequenti.
- d. L'individuazione di interventi da realizzare a confine comunale deve avvenire garantendo forme di consultazione preventiva con le amministrazioni comunali confinanti, con prioritaria attenzione alla continuità delle reti ecologiche previste dagli Enti territoriali sovraordinati (Province e Regioni). Nel caso di interruzioni della continuità della Rete ecologica dovranno essere previste, all'interno della documentazione dei titoli abilitativi previsti, misure di mitigazione con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico, nonché misure di compensazione aggiuntive attivate congiuntamente

alla realizzazione dell'intervento, al fine di rafforzare e recuperare i valore naturalistici e ecologici del contesto, esteso anche ai comuni contermini.

Gli elementi della REC costituiranno sede prioritaria per la localizzazione di servizi ecosistemici definiti dal Piano del Servizi. Il Comune potrà individuare le aree utilizzabili per la rete ecologica considerando prioritariamente le situazioni di proprietà pubblica o laddove esistano (o si profilino) accordi con privati.