



Sindaco _Prof Ambrogio **Cotta Ramusino**

Assessore all'Urbanistica e
all'Edilizia Privata e Pubblica _Giuseppe **Giargiana**

Dirigente Settore Assetto del Territorio _ Arch Enzo **Spialtini**

Responsabile del Procedimento _ Arch Paola **Testa**



Responsabile Scientifico _Prof Federico **Oliva**

Gruppo di ricerca
_Prof Paolo **Galuzzi** _Prof Piergiorgio **Vitillo** _Arch Paolo **Cocilovo**

Collaboratori _Marika **Fior** _Stefano **Salata**

Modificato con delibera di C.C. n° 91 del 22.12.2010

Modificato con delibera di C.C. n° 92 del 22.12.2010

Modificato con delibera di C.C. n° 77 del 25.10.2011

Modificato con delibera di C.C. n° 78 del 25.10.2011

Modificato con delibera di C.C. n° 33 del 28.05.2012

Modificato con delibera di C.C. n° 64 del 30.10.2012

Modificato con delibera di C.C. n° 57 del 10.11.2014

Consegna

1 febbraio 2010

Adozione

5 ottobre 2009

Approvazione

8 febbraio 2010

timbro del progettista

RELAZIONE

GLOSSARIO

**NORME DI
ATTUAZIONE**





I – RELAZIONE

1. CONTENUTI E GENERALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI

p_2

- Il significato del Piano dei Servizi
- Il Piano dei servizi secondo l'articolo 9 della Legge Regionale 12/2005

2. STRUTTURA DEL “PIANO DEI SERVIZI” DELLA CITTÀ DI VIGEVANO

p_6

- L'architettura del Piano dei Servizi di Vigevano
- L'elenco delle tavole grafiche del Piano dei Servizi

3. LA PROGRAMMAZIONE SOVRA LOCALE E LOCALE DEI SERVIZI

p_9

- L'evoluzione del fabbisogno abitativo
- Il “Piano Casa” 2008
- Il Programma triennale delle opere pubbliche
- Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

4. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)

p_18

- La dotazione dei servizi esistenti
- Il verde e le piste ciclabili
- L'istruzione e la mobilità
- Il commercio e l'accessibilità

5. IL QUADRO PROGRAMMATARIO (QP)

p_44

- La popolazione residente, da insediare e la popolazione fluttuante
- Il fabbisogno di servizi e i relativi bacini d'utenza
- La nuova città pubblica
- Le caratteristiche della nuova Edilizia Residenziale Sociale

6. COSTI E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI NUOVI SERVIZI PREVISTI

p_62



II – GLOSSARIO

7. GRANDEZZE URBANISTICHE

p_66

8. GRANDEZZE EDILIZIE

p_68

9. DEFINIZIONI EDILIZIE

p_71

10. INDICI

p_71

11. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)

p_72



III – NORME DI ATTUAZIONE

I. TITOLO – Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdS

p_74

- art. 1 Oggetto del Piano dei Servizi
- art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni
- art. 3 Validità ed efficacia
- art. 4 Elaborati costitutivi
- art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali
- art. 6 Modalità di attuazione del PdS

II. TITOLO – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

p_78

- art. 7 Categorie d'intervento edilizio-urbanistico
- art. 8 Requisiti aggiuntivi di miglioramento ecologico-ambientale

III. TITOLO – Sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture

p_79

- art. 9 Componenti del sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture
- art. 10 Servizi pubblici
- art. 11 Servizi per l'istruzione
- art. 12 Verde e attrezzature sportive
- art. 13 Edilizia Residenziale Sociale
- art. 14 Servizi di carattere generale
- art. 15 Attrezzature private di uso pubblico
- art. 16 Attrezzature sportive private
- art. 17 Rete ecologica
- art. 18 Reticolo idrografico e relative fasce di pertinenza
- art. 19 Infrastrutture
- art. 20 Infrastrutture ferroviarie
- art. 21 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto
- art. 22 Fasce di ambientazione stradale
- art. 23 Infrastrutture tecnologiche
- art. 24 Reti energetiche e fasce di rispetto
- art. 25 Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico
- art. 26 Rete fognaria e impianti di depurazione



IV – ALLEGATO

1. RILIEVO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

I - RELAZIONE



1. CONTENUTI E GENERALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI

Il significato del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (PdS) rappresenta la componente del PGT che disciplina i servizi esistenti e prescrive l'assetto futuro di offerta dei servizi nella città. Il suo contenuto è determinato dall'art. 9 della Legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 *"Legge per il governo del territorio"* e successive modifiche (LR 12/2005).

È uno strumento che si lega al Documento di Piano (DP) perché ne segue indicazioni ed indirizzi delineando le azioni e le modalità di implementazione delle strategie individuate dal DP stesso. Il contenuto del PdS, pertanto, a differenza di quanto previsto per il DP, è di natura prescrittiva.

Al PdS è sempre concessa la modifica delle indicazioni in esso contenute per aggiornare, cambiare o aggiungere la dotazione dei servizi comunali in base allo sviluppo del fabbisogno di servizi espresso nel tempo.

È possibile attribuire al PdS la vocazione qualitativa di strumento che persegue la realizzazione e la gestione della "Città Pubblica" dove, per Città Pubblica, si intende la rete dei servizi pubblici o privati ad uso pubblico che costituiscono la dotazione di funzioni a servizio della popolazione residente e di quella futura.

Nella sua parte conoscitiva il PdS fornisce un'analisi finalizzata a restituire non solo la quantificazione e l'individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico ma, soprattutto, una completa descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita attraverso una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e accessibilità dei servizi.

Oltre a tali variabili, la parte analitica del PdS presenta ulteriori elementi conoscitivi in grado di descrivere e valutare il bagaglio conoscitivo atto a delineare le qualità complessive del livello di servizio offerto dalla città.

L'obiettivo generale è di affrontare il tema dei servizi secondo una prospettiva qualitativa e prestazionale che intende non solo offrire una visione del servizio quale sinonimo di standard, ovvero secondo quanto introdotto dal Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, ma che intenda il servizio come una prestazione in grado di soddisfare le esigenze dei cittadini. Secondo tale presupposto, una corretta interpretazione del PdS tende ad evidenziare, più che il soddisfacimento del rapporto abitante/servizio, il soddisfacimento della qualità delle scelte relative alla politica dei servizi.

Nella sua parte propositiva il PdS detta l'assetto futuro dei servizi secondo quanto predisposto dagli indirizzi di sviluppo enunciati dal DP. Pertanto, sulla base del fabbisogno di servizi riscontrato e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti, viene calibrata la politica di assetto della Città Pubblica indicata dal Piano.

A differenza del DP, la parte propositiva del PdS costituisce uno strumento di pianificazione che determina un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi

esistenti e di progetto in modo da garantirne le caratteristiche prestazionali e qualitative.

Il PdS definisce, infine, le modalità di attuazione delle proprie previsioni nonché individua cartograficamente le aree secondo la loro tipologia funzionale verificando e dimostrando il corretto dimensionamento degli standard ai sensi dei minimi di Legge (18 m²/ab) previsti e sulla base della capacità insediativa teorica espressa dal DP.

Il PdS considera il reperimento minimo delle quote di standard urbanistico una condizione generale e necessaria senza la quale qualsiasi ragionamento qualitativo non avrebbe luogo. Il principio perequativo introdotto dal PRG 2005 pone l'attuale livello dei servizi già soddisfacente rispetto al fabbisogno minimo stabilito dalla LR 12/2005. Pertanto, il PdS mira principalmente a rafforzare il contributo qualitativo dell'offerta di servizi occupandosi di indirizzare coerentemente la dotazione di aree a servizi e incrementarne lo sviluppo laddove se ne verifica l'esigenza.

Viene lasciata alla Amministrazione comunale (AC) la possibilità di decidere come gestire la quota generale di standard definita dalla Legge in base alle necessità che si delineano durante la fase di gestione del Piano. Pertanto, anche il PdS, rientra nella logica complessiva di strumento che persegue la flessibilità normativa applicabile al governo del territorio secondo cui la gestione del Piano assume la stessa importanza della costituzione del Piano stesso.

Il Piano dei Servizi secondo l'art. 9 della Legge Regionale 12/2005

L'articolo 9 della LR 12/2005 indica, in 15 commi, i contenuti del PdS.

Il comma 1 specifica i **parametri** su cui si fonda la redazione del PdS, ovvero assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato nonché tra opere viabilistiche e aree urbanizzate a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il comma 2 definisce i **criteri** secondo cui va dimensionata le previsioni del PdS: la popolazione stabilmente residente, la popolazione da insediare secondo le previsioni del DP e, infine, la popolazione fluttuante, ovvero quella gravitante nel territorio ma che non risiede stabilmente nel Comune.

Il comma 3 delinea i principali **ambiti** su cui il Piano si struttura:

- il primo è di tipo valutativo e conoscitivo, secondo cui viene valutato il quadro dei servizi esistenti anche secondo i parametri di qualità, fruibilità e accessibilità;
- il secondo è di tipo programmatico e determina, in base alla popolazione stabilmente residente e da quella da insediare secondo le previsioni del DP, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti tenuto conto che deve comunque essere assicurata una quota minima di 18 m² per abitante destinata ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Inoltre, viene specificato che il PdS individua altresì la dotazione di servizi da assicurare nei Piani Attuativi Comunali (PAC) disciplinati dal DP.

Il comma 4 introduce i parametri di **sostenibilità economica** del PdS che, in base al Programma triennale delle opere pubbliche, deve esplicitare la sostenibilità dei costi delle opere previste.

Il comma 5 delinea le ulteriori previsioni aggiuntive di cui il PdS deve tenere conto nel momento in cui il Comune interessato abbia le caratteristiche di polo attrattore secondo quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Il comma 6 stabilisce la possibilità di condividere il PdS tra più Comuni confinanti.

Il comma 7 sottolinea la necessità di indicare i servizi di riferimento negli Ambiti di Trasformazione in cui si prevede l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Il comma 8 determina l'integrazione, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, tra il PdS e il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

Il comma 9 promuove la collaborazione interistituzionale tra più enti per garantire un'adeguata e omogenea accessibilità ai servizi.

Il comma 10 introduce uno degli aspetti più importanti della LR 12/2005, ovvero la definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: *"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 i*

servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da 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 non residente eventualmente servita.”

L'ampliamento del concetto di standard a tutti i servizi che offrono una prestazione pubblica, indipendentemente dal regime giuridico dell'erogatore del servizio (pubblico o privato), introduce una delle novità più interessanti presenti nella nuova LR 12/2005 perché evidenzia come il concetto di standard sia determinato da criteri qualitativi più che quantitativi.

Il comma 11 stabilisce che le previsioni del PdS hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il comma 12 stabilisce nella durata di 5 anni l'azione dei vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione di attrezzature e servizi previsti dal Piano da parte dell'AC. Tale comma ammette anche la realizzazione diretta (tramite stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali), da parte del proprietario dell'area interessata delle previsioni del PdS che costituiscono detti vincoli preordinati all'esproprio a condizione che la Giunta comunale espliciti tale volontà o, nel caso contrario, motivi il rifiuto con argomentazioni di interesse pubblico.

Il comma 13, in specifica al comma precedente, aggiunge che non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano che demandano a proprietario dell'area la realizzazione diretta delle attrezzature e dei servizi.

Il comma 14 esplicita la validità temporale indeterminata del PdS nonché la sua costante modificabilità.

Il comma 15, infine, chiarisce che, qualora si realizzino attrezzature e servizi differenti da quanto previsto nelle indicazioni del PdS non è necessario applicare una procedura di variante al Piano ma la modifica viene autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio comunale.

2. STRUTTURA DEL “PIANO DEI SERVIZI” DELLA CITTÀ DI VIGEVANO

L’architettura del Piano dei Servizi di Vigevano

In continuità con l’impostazione data al DP, anche il PdS si struttura secondo un’interpretazione aderente alla LR 12/2005.

Si ritrova pertanto una dimensione analitica ed una progettuale i cui contenuti sono rispettivamente rappresentati dalle tavole componenti il Quadro Conoscitivo (QC) e il Quadro Programmatico (QP).

Per spiegare e approfondire l’analisi contenuta nelle tavole del PdS, la presente relazione specifica i singoli aspetti del Piano: le caratteristiche generali, la sua forma ed i suoi contenuti, la struttura, la sintesi delle più importanti previsioni di scala sovra locale aventi effetti diretti sulla strategia di sviluppo dei servizi comunali, la descrizione dello stato di fatto dell’offerta di servizi comunali, la descrizione dell’offerta futura dei servizi, i costi ed i tempi di realizzazione e, infine, le modalità di attuazione del PdS.

La dimensione analitica, ovvero la documentazione conoscitiva descritta ed analizzata nel QC, costituisce una delle componenti fondative del PdS, ovvero è su tale documentazione che è possibile ricostruire il livello quantitativo e qualitativo di offerta dei servizi esistenti. Infatti, sono stati aggiunti alla localizzazione ed alla quantificazione areale delle attrezzature di interesse collettivo sul territorio comunale anche ulteriori elementi conoscitivi in grado di completare, dal punto di vista della capacità prestazionale, l’offerta esistente.

I parametri utilizzati per ottemperare all’introduzione di parametri qualitativi prendono in considerazione elementi quali l’accessibilità e la fruibilità dell’area individuando le caratteristiche urbanistiche edilizie e ambientali che contraddistinguono ogni localizzazione.

Inoltre va considerato che il campo di analisi proposto si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, siano essi pubblici o privati, adeguando l’analisi a quanto previsto dalla LR 12/2005 che intende superare una identificazione statica e predeterminata del concetto di standard. Da questo punto di vista il PdS si occupa di identificare la rete di servizio, inteso nel senso più ampio del termine, che garantisce funzioni di interesse collettivo pur tuttavia non essendo una struttura territorialmente identificabile secondo il classico concetto di “area a standard urbanistico”.

Al contempo il PdS presenta una dimensione progettuale contenuta nel QP flessibile e articolata con lo scopo di disciplinare i servizi esistenti e di progetto cercando di delineare un possibile assetto prestazionale e normativo più che un assetto funzionalistico-localizzativo incline ad essere disatteso nel momento in cui i fabbisogni sociali necessitano di un ripensamento della geografia distributiva dei servizi.

Oltre ad indicare la vocazione qualitativa del futuro assetto urbano assicurando la quota minima di standard definiti in 18 m²/ab, il PdS ha anche finalità programmatiche individuando le possibili vocazioni di utilizzo delle quote di cessione degli Ambiti di

Trasformazione (AT) individuati dal DP, nonché delle quote di cessione già acquisite dal Comune ma per le quali non esiste ancora una precisa destinazione d’uso.

Il disegno dei servizi risultante dalla tavola del QP costituisce l’assetto urbanistico della Città Pubblica da soddisfare secondo i parametri di fattibilità, priorità, ed incremento del livello di dotazioni e prestazioni dei servizi.

Va detto che il presente PdS basa la propria strategia di miglioramento della qualità dei servizi sul reperimento di nuove aree pubbliche da destinare principalmente a tre tipologie di servizio che si ritengono fondamentali per lo sviluppo urbano di Vigevano: nuove aree verdi, nuovi poli per l’istruzione e, infine, nuove aree per Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Proprio quest’ultima nota risulta l’elemento più caratterizzante di tale strumento. Considerare l’ERS come servizio pubblico esprime un’idea di città che volge lo sguardo alle nuove popolazioni nate negli ultimi anni e che a causa di un generale fenomeno di stazionamento economico, faticano a reperire nel mercato alloggi a canone adeguato alle loro possibilità. Tali popolazioni si compongono principalmente di studenti, giovani coppie e anziani.

L’indicazione di destinazione secondo tre tipologie di servizio (verde, istruzione ed ERS) è una scelta progettuale strettamente legata alle necessità della città.

Come emerso dagli incontri con l’Amministrazione e la cittadinanza, le carenze di verde urbano e di spazi per la socialità e assistenza a popolazioni deboli risultano i temi più sentiti. Ciò non significa che la città possieda un *deficit* strutturale ma che le nuove generazioni lamentano tipologie di servizio adeguate alle mutate condizioni di vita. Ipotizzare quindi uno sviluppo delle aree pubbliche di prossima cessione a servizi in grado di soddisfare le esigenze delle popolazioni più deboli denota l’attenzione del Piano alla qualità degli standard.

La fattibilità circa l’acquisizione delle aree da parte del Comune è garantita dagli indirizzi di attuazione del DP che prevedono la cessione gratuita al Comune di una quota degli AT che verranno attuati. Ciò consente al Comune di acquisire aree pubbliche che, in ogni caso ed indipendentemente dall’immediata destinazione, faranno parte del patrimonio pubblico utile per gestire i fenomeni di trasformazione della città.

L’elenco delle tavole grafiche del Piano dei Servizi

Il nuovo PdS di Vigevano è composto dalle seguenti tavole:

le tavole del Quadro Conoscitivo (QC)

- **QC_01 DOTAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI** (scala 1:12.000)
- **QC_02 VERDE ESISTENTE E PISTE CICLABILI** (scala 1:12.000)
- **QC_03 ISTRUZIONE E MOBILITÀ** (scala 1:12.000)
- **QC_04 COMMERCIO E ACCESSIBILITÀ** (scala 1:12.000)

la tavola del Quadro Programmatico (QP)

- **QP_01 LA NUOVA CITTÀ PUBBLICA** (Quadro generale – scala 1:10.000)
- **QP_01 LA NUOVA CITTÀ PUBBLICA** (Inquadramenti – scala 1:2.000)

La cartografia di base utilizzata per le tavole del DP deriva dal rilievo aerofotogrammetrico eseguito da ASM Vigevano nel 1991 e integrato con gli aggiornamenti eseguiti dall’Ufficio SIT del Comune di Vigevano dal 1997 al 2008.

3. LA PROGRAMMAZIONE SOVRA LOCALE E LOCALE DEI SERVIZI

L'evoluzione del fabbisogno abitativo

Oggi circa il 71% delle famiglie lombarde occupa una casa in proprietà, il 22% occupa una casa in affitto e il 7% occupa alloggi ad altro titolo ovvero risiedono in prevalenza in abitazioni di proprietà di parenti.

La proprietà immobiliare destinata all'affitto in Italia è costituita prevalentemente dalla piccola e diffusa proprietà privata la quale si caratterizza da aspettative immediate di guadagno e dalle specifiche esigenze dei proprietari. Per contro la politica abitativa si è caratterizzata per interventi su contesti economici e sociali basati su marcate differenze tra le classi sociali, anche se nell'ultimo decennio i governi hanno avviato un processo di adeguamento a quanto offerto dal mercato dei propri strumenti di intervento e di riforma del *welfare*.

Purtroppo il lento e continuo inseguimento rispetto alle richieste di mercato delle politiche abitative continua ad affidare al mercato la capacità di fornire risposte adeguate ai bisogni di cittadini e famiglie che spesso non riescono ad accedere all'offerta di un mercato poco incline ad assicurare a tutte le categorie economiche l'accessibilità ai propri beni.

Il patrimonio edilizio lombardo è mediamente il più giovane, meglio conservato e di migliore qualità rispetto a quello nazionale e a quello di altre Regioni simili. Durante gli anni Novanta si è scelto di risiedere ed edificare in contesti periferici e distanti dai maggiori centri urbani generando quella che attualmente è considerata una diseconomia localizzativa ma che, allo stesso tempo, è una notevole economia di mercato.

Il sud della Lombardia è stato meno influenzato dalla diffusione insediativa che ha interessato intensivamente le direttrici autostradali e ferroviarie che partono da Milano. Ulteriore aspetto legato all'edificazione dell'ultimo ventennio è la progressiva diminuzione dei dati medi di superficie degli alloggi e il relativo numero di stanze che evolvono in risposta ai nuovi fabbisogni espressi da nuove popolazioni con specifiche e, anch'esse diverse, caratteristiche demografiche.

Le famiglie lombarde crescono, in numero, molto più della popolazione, ma sono sempre più piccole. Ai fini della valutazione della domanda abitativa tale *trend* è evidenziato dalle analisi demografiche le quali mettono a fuoco le proiezioni dello sviluppo delle famiglie e della popolazione nel prossimo decennio.

In Lombardia il fabbisogno abitativo è stato influenzato, sul piano demografico, da due fattori: l'aumento del numero delle famiglie e la riduzione del numero di componenti che le formano. In particolare, la provincia di Pavia si configura per essere un ambito in cui tale fenomeno di cambiamento demografico è avvenuto più tardi e che all'oggi presenta i nuclei di popolazione più anziana lasciando intendere che le dinamiche demografiche subiranno cambiamenti più importanti già dal prossimo quinquennio.

Altro fattore già preso in considerazione dal DP è il ruolo giocato dall'immigrazione. Negli anni a venire a determinare i flussi di immigrati saranno anche le prospettive offerte dall'economia italiana. Si prevede, in ogni caso, che l'attrattiva sarà mantenuta a meno del crollo di fondamentali parametri di benessere che il Paese è ancora in grado di offrire.

Ovviamente la richiesta di abitazioni sarà da reperire sul mercato degli affitti e degli alloggi a basso costo. Senza considerare che, attualmente a Vigevano, il disegno della geografia localizzativa delle classi di immigrati vede una richiesta di zone centrali, munite di servizi pubblici, in grado di offrire alloggi a basso costo: ovvero, in alcuni casi, parti della Città Storica dentro le mura degradate e, in altri casi, veri e propri *garage* adibiti ad abitazione.

È pertanto il panorama della domanda di alloggi creata dagli stranieri a determinare variazioni rispetto a quella che sarebbe una domanda interna, stagnante, di alloggi.

Come già anticipato nel DP, anche la ricerca dell'IRER (Istituto Regionale di Ricerca della Lombardia) sottolinea il recente rallentamento complessivo di richieste abitative nel mercato immobiliare dovuto ad un livello di indebitamento delle famiglie lombarde significativamente cresciuto, seppur in misura minore di alcuni Paesi europei, negli ultimi anni e che ora si trova esposto agli effetti dovuti ad un possibile rialzo dei tassi di interesse.

Durante la fase di indebitamento per l'acquisto di immobili il sistema di intermediazione immobiliare è cresciuto in maniera esponenziale creando un mercato di operatori economici interessati alla crescita del volume di affari e dei prezzi. In alcune realtà territoriali regionali tale fase di crescita complessiva del volume di affari e di domanda di immobili è già in flessione anche perché, come sempre si verifica nelle fasi mature di un ciclo economico, la nuova domanda si configura come una contrazione in termini quantitativi di richiesta e, allo stesso tempo, un'aggiunta in termini qualitativi.

La domanda abitativa non è più una domanda, ma un insieme complesso di domande diversificate: qualità, investimento, nuove famiglie, *city users*, domanda temporanea, immigrazione. Affitto e domanda sociale rappresentano solo alcuni fattori che già oggi influenzano e determinano l'evoluzione del mercato immobiliare.

Date queste premesse la possibilità di usufruire di nuove aree per l'Edilizia Residenziale Sociale all'interno del Comune dovrebbe far fronte sia alla richiesta di aumento della quota di alloggi destinati per le nuove categorie di utilizzatori della città, sia per riuscire ad assorbire la richiesta di alloggi determinata dai fenomeni di immigrazione che, in ogni caso, compensa la contrazione di forza lavoro nazionale e regionale ma che, se ignorata, trascinerà con sé problemi e difficoltà sul piano dei rapporti sociali, oltre che economici. La presenza di stranieri porta con sé i fabbisogni di una nuova classe sociale priva di accumulo di *surplus* determinando una domanda di servizi ed infrastrutture abitative da reperire a basso costo.

Allo stesso tempo, l'instabilità delle relazioni e la frammentazione dei nuclei familiari accentuano i costi del vivere a tal punto che per molti il livello medio di sussistenza diventerà insostenibile.

Pertanto la nuova domanda di abitazioni riguarderà tendenzialmente unità di piccole dimensioni che dovranno soddisfare il fabbisogno di affitto a basso costo.

Infine, si stima che la percentuale di crescita annua delle domande nel prossimo quinquennio si attesti attorno al 2% annuo. Tale percentuale tiene conto sia delle richieste di alloggi pubblici sia delle domande per il Fondo Sostegno Affitto (FSA) espresse nell'anno 2005-2006.

A fronte di tale domanda l'offerta di alloggi a canone sociale in Lombardia nel triennio 2007/2009 potrà variare da un minimo di 4.500 ad un massimo di 7.000 unità.

La territorializzazione di tale fabbisogno, per quanto riguarda il Comune di Vigevano, indica che si tratta di una realtà dove non sussistono particolari problematiche, ovvero le variabili relative alla pressione da domanda non sono elevate e i prezzi non sono superiori alla media regionale.

Il “Piano Casa” 2008

L’edilizia residenziale pubblica ha per oggetto la realizzazione e il recupero di alloggi da destinare al mercato immobiliare a favore di cittadini con particolari requisiti di reddito, familiari, e titolo di proprietà immobiliari ecc...

Negli ultimi dieci anni la legislazione sull’edilizia residenziale pubblica ha subito notevoli approfondimenti a livello nazionale non opportunamente consolidati anche a livello regionale lasciando, di conseguenza, un “vuoto normativo”. Il tema, infatti, si è evoluto verso un’interpretazione ampia del concetto di “aiuto ai cittadini” fino al punto che l’edilizia residenziale non viene più concepita come agevolazione economica pubblica ma come vero e proprio servizio sociale. Tale evoluzione, però, è avvenuta solamente a livello statale e non a quello regionale (almeno in Lombardia).

A tal proposito si richiama la Legge regionale lombarda n. 14 del 13 luglio 2007, la quale include nel sistema regionale di edilizia residenziale pubblica i servizi abitativi a canone convenzionato. Tale Legge regionale, quindi, non integra le disposizioni già date con la LR 12/2005 per il Governo del Territorio (art. 9 comma 1) ma ne conferma semplicemente i principi generali cioè che in Lombardia si riconosce l’Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) composta da **Edilizia a canone sociale o moderato** (alloggi pubblici) o da **Edilizia convenzionata** (alloggi privati con apposita sottoscrizione di convenzione).

Il Programma Regionale per L’Edilizia Residenziale Pubblica 2007/2009 vigente (PRERP – DCR n. VIII/272 del 5 dicembre 2006 e DGR n. VIII/4448 del 28 marzo 2007) conferma che in Lombardia il tema della necessità abitativa costituisce uno degli aspetti più problematici per alcuni strati di popolazione per i quali non è ipotizzabile la soluzione con la semplice assegnazione di un alloggio ma è urgente strutturare nuovi percorsi di integrazione urbana degli interventi o, in alcuni casi, di accompagnamento verso un’autonomia economica e sociale.

Con la “Finanziaria 2008” (artt. 258 e 259 della Legge 244/2007) il Governo comincia ad ampliare il concetto di ERP indicando che negli strumenti urbanistici locali, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici, possono essere definiti Ambiti di Trasformazione subordinati alla cessione gratuita di aree per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Nell’aprile 2008 il Ministero delle Infrastrutture ha emanato il Decreto per la definizione di “alloggio sociale” a seguito del Trattato istitutivo della Comunità europea. L’articolo 1 di tale Decreto Ministeriale recita, infatti, che *“l’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”*.

A confermare tale ampliamento del concetto di edilizia residenziale pubblica, la “Manovra d’estate” approvata con la Legge n. 133 del 6 agosto 2008, che converte il Decreto Legge n. 122 del 26 maggio 2008, stabilisce che il Piano nazionale per l’edilizia

ha come uno degli obiettivi principali la costruzione di nuove abitazioni e il recupero del patrimonio abitativo esistente per la promozione di edilizia sociale.

L'innovazione più importante è che l'**Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**, non più Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), rientra tra gli standard territoriali, ovvero è possibile reperire aree per l'ERS nelle quote di cessione previste per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione(AT).

In particolare, il nuovo "Piano Casa", è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale che deve essere realizzata nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati.

Il comma 3 dell'articolo 11 della Legge 133/2008 indica, nella realizzazione di Programmi Integrati, la promozione di Edilizia Residenziale Sociale annullando sostanzialmente lo stanziamento pubblico predisposto dal precedente Decreto Legge 159/2007 su cui si basavano molti Piani operativi regionali. Il nuovo "Piano Casa" fa riferimento ad una pluralità di strumenti per coinvolgere capitali pubblici e privati in operazioni finanziarie:

- costituzione di fondi immobiliari;
- alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupati muniti di titolo legittimo;
- agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi;
- realizzazione di Programmi Integrati.

Il comma 5 della Legge 133/2008 dispone che qualora gli accordi di programma stipulati tra attori pubblici e privati siano finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e miglioramento di qualità urbana, nel rispetto delle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi secondo DI 1444/68, sono previsti incrementi premiali dei diritti edificatori.

A tale incremento di tipo volumetrico, fissato dalla disciplina di incentivazione non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in Piani Attuativi Comunali (PAC) finalizzati alla riqualificazione urbana e a iniziative di edilizia residenziale pubblica dalla LR 12/2005, si aggiungono ulteriori modalità di attuazione:

- il trasferimento dei diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo;
- gli incrementi premiali dei diritti edificatori di cui sopra;
- la riduzione del prelievo fiscale di competenza comunale o degli oneri di costruzione;
- la costruzione di fondi immobiliari;
- la cessione dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione di unità abitative di proprietà pubbliche da destinare alla locazione a canone agevolato.

A fronte di quanto predisposto da tali modifiche non cambia sostanzialmente la possibilità di reperire aree ERS negli AT indicati dal DP.

In particolare, il presente PdS, individuando le quote di cessione derivate dall'attuazione del DP, indica la possibilità di trasformazione delle quote cedute in nuove aree ERS in base all'attuale fabbisogno di tali aree.

Attualmente gli alloggi classificabili come ERS esistenti sul territorio comunale di Vigevano sono circa 1.200 di cui 150 di proprietà comunale e 1.050 di proprietà dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Pavia (ALER). Un numero di circa 50 unità di proprietà dell'ALER attualmente non è agibile.

Le domande di alloggio pubblico hanno raggiunto il numero di 350 alle quali vanno sommate le domande di contributo d'affitto (FSA 2008) che sono 725 (dati ottenuti dall'ultimo bando per la procedura di assegnazione di alloggi pubblici chiuso il 15 dicembre 2008). Pertanto, complessivamente, vi è un numero di 1.075 famiglie che trova difficoltà ad accedere al mercato immobiliare di Vigevano.

A livello regionale, però, si evidenzia come allo stato attuale non esista alcun regolamento in cui la Regione Lombardia istituisca l'Edilizia Residenziale Sociale. Ciò non toglie che i Comuni possano adeguarsi alla normativa statale.

Il Comune di Vigevano, infatti, considera l'Edilizia Residenziale Sociale come elemento costitutivo del sistema dei servizi adeguandosi di conseguenza a quanto stabilito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008 (GU n. 146 del 24 giugno 2008) ma adottando i criteri attualmente vigenti a livello regionale. Se, infatti, il Comune di Vigevano si propone di cominciare la stagione dell'Edilizia Residenziale Sociale, dall'altro lato deve giungere a un compromesso con la normativa regionale che altro non prevede se non Edilizia a canone sociale o moderato ed Edilizia con sottoscrizione di convenzione.

Il Programma triennale delle opere pubbliche

Il Programma triennale delle opere pubbliche è il secondo strumento, ai sensi della LR 12/2005 su cui impostare la strategia di sviluppo del PdS.

la realizzazione dei lavori pubblici comunali si svolge sulla base di un Programma triennale che viene predisposto ed approvato dall'AC la quale elenca, stanziandone la rispettiva quota di realizzazione, le tipologie di intervento riguardanti la manutenzione e la realizzazione delle opere pubbliche.

Gli interventi definiti dal Programma triennale sono divisi a seconda della tipologia d'intervento (edilizia, sicurezza, ambiente, strade e scuole) e si articolano principalmente in cinque categorie d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione.

Il PdS fa riferimento al recente Programma Triennale delle opere pubbliche 2009/2011 che attiva le risorse disponibili ai fini della realizzazione delle opere necessarie a conservare, adeguare o migliorare la dotazione di opere pubbliche del Comune.

Di seguito si trovano le opere inserite nel Programma Triennale le quali trovano connessione con quanto previsto e stabilito dal presente PdS.

TIPOLOGIA	CATEGORIA	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO
Stradali, compresi parcheggi e opere di urbanizzazione	Manutenzione straordinaria	Miglioramento sicurezza stradale e adeguamento semaforico
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Manutenzione straordinaria	Lavori di manutenzione straordinaria di fabbricati comunali
Stradali, compresi parcheggi e opere di urbanizzazione	Manutenzione straordinaria	Lavori di manutenzione straordinaria di alcune strade comunali
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Manutenzione ordinaria	Lavori di manutenzione dei fabbricati comunali opere da capomastro
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Manutenzione ordinaria	Lavori di manutenzione edifici di proprietà comunale – opere da elettricista
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Manutenzione ordinaria	Lavori di manutenzione edifici di proprietà comunale opere da idraulico
Stradali, compresi parcheggi e opere di urbanizzazione	Manutenzione ordinaria	Lavori di manutenzione strade comunali
Opere di protezione dell'ambiente, compreso parchi e manutenzione verde pubblico	Manutenzione ordinaria	Lavori di manutenzione del verde pubblico, giardini e parchi
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Manutenzione straordinaria	Interventi di sostituzione tetti in eternit finalizzati alla salute pubblica
Stradali, compresi parcheggi e opere di urbanizzazione	Manutenzione straordinaria	Lavori di trasformazione di strade private in strade comunali – attuazione del piano di acquisizione delibera CC 49/2005
Illuminazione pubblica	Nuova costruzione	Lavori di realizzazione dell'impianto di illuminazione esterna del nuovo palazzetto dello sport
Igienico sanitario, compreso infrastrutture per rifiuti, piattaforme	Ampliamento	Lavori di estensione rete fognaria in Corso Genova – Fraz. Cattabrega ed in

ecologiche e fognature		Via Valletta Fogliano
Sport e spettacolo	Manutenzione straordinaria	Manutenzione edifici sportivi Parco Longo e palestra Via Gramsci
Beni culturali	Completamento	Restauro del Maschio del Castello di Vigevano – allestimento della nuova biblioteca e mediateca comunale
Sport e spettacolo	Manutenzione straordinaria	Piscina comunale – piano di manutenzione programmata in forza del protocollo d’intesa tra Comune e concessionario
Culto, compreso cimiteri	Ampliamento	Cimitero urbano – lavori di realizzazione ampliamento cimitero e manutenzione straordinaria
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Ampliamento	Ampliamento scuola elementare Ramella
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Recupero	Piano di rifacimento infissi e facciate scuole elementari Vidari (2009) e Regina Margherita
Stradali, compresi parcheggi e opere di urbanizzazione	Nuova costruzione	Lavori di realizzazione rotatoria all’incrocio Corso Pavia – Via Raffaello
Stradali, compresi parcheggi e opere di urbanizzazione	Ampliamento	Lavori di ampliamento parcheggio della stazione ferroviaria
Beni culturali	Recupero	Lavori di recupero prima scuderia del Castello Sforzesco di Vigevano
Stradali, compresi parcheggi e opere di urbanizzazione	Manutenzione straordinaria	Interventi straordinari di ripristino di alcuni tratti di strade comunali danneggiate in seguito al maltempo della stagione invernale 2008/2009
Stradali, compresi parcheggi e opere di urbanizzazione	Manutenzione straordinaria	Lavori di manutenzione straordinaria di alcune strade comunali II° lotto
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Ampliamento	Lavori di ampliamento scuola materna Ricci
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Manutenzione straordinaria	Lavori di adeguamento di edifici scolastici e edifici di proprietà comunale alle norme di sicurezza
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Completamento	Nuova palestra scuola media Besozzi – II° lotto
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Ampliamento	Ampliamento scuola media Bramante
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Ristrutturazione	Centro diurno disabili
Stradali, compresi parcheggi e opere di urbanizzazione	Nuova costruzione	Rifacimento tombinatura Via Donninetti per realizzazione parcheggio con relativo marciapiede da Via Santa Maria a Via Madonna degli Angeli
Edilizia sociale e scolastica, comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo	Nuova costruzione	Realizzazione nuova scuola materna Piccolini
Arredo urbano	Manutenzione straordinaria	Interventi di adeguamento aree giochi in parchi, giardini e scuola – arredo urbano

Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

Il PdS è integrato con le disposizioni del PUGSS per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo così come previsto dall'art. 9, comma 8 della LR 12/2005. Il Piano sarà approvato successivamente all'approvazione del PGT.

4. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)

La dotazione dei servizi esistenti

La dotazione di servizi rilevata per la costruzione del Quadro Conoscitivo del PdS viene eseguita secondo quanto predisposto dall'articolo 9, comma 10 della LR 12/2005; ovvero sommando alle attrezzature e ai servizi pubblici o di interesse pubblico o generale realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito dei piani o programmi attuativi alle attrezzature e ai servizi privati di uso pubblico o di interesse generale. Lo standard minimo richiesto, per tutti i Comuni, è complessivamente di 18 m²/ab.

L'evoluzione della quota pro capite è stata modificata più volte in Lombardia.

Il DI 1444/1968, che ha istituito gli standard urbanistici e attualmente ancora in vigore, distingue in due categorie i servizi minimi da reperire durante la fase di elaborazione dello strumento urbanistico locale: gli standard di quartiere e gli standard urbani che complessivamente ammontano a 35,5 m²/ab.

Gli **standard di quartiere o residenziali (18 m²)** sono composti da:

- 4,5 m² di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2 m² di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.) ed altre;
- 9 m² di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- 2,5 m² di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della Legge n. 765 del 1967). Tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Gli **standard di urbani o generali (17,5 m²)**, da reperire per i Comuni con più di 20.000 abitanti, sono composti da:

- 1,5 m² per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
- 1 m² per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

15 m² per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Il computo dello stato di fatto dei servizi riprende quanto già elaborato dal Piano dei Servizi del PRG 2005. La quantificazione che veniva presentata dal precedente Piano avveniva però ai sensi della LR 1/2001 che fissava la dotazione per attrezzature pubbliche o per interesse pubblico o generale a 26,5 m²/ab di cui almeno il 50% a verde o attrezzature per il gioco e lo sport.

Le tabelle quantificative che seguono indicano la numerazione con cui è possibile localizzare i servizi nella tavola *QC_01 Dotazione dei servizi esistenti*. Tali tabelle costituiscono un'integrazione alla tavola che, per motivi di rappresentazione, non riporta in legenda la lista dei servizi quantificati.

Nel seguente computo dei servizi la divisione tra quelli di livello comunale e quelli di interesse generale viene mantenuta solo formalmente, ovvero, la quantificazione non tiene conto della differenza tra standard urbani e generali.

Pertanto il rilievo dello stato di fatto, per la rappresentazione dettagliata dei servizi esistenti nel territorio comunale individuati nella tavola *QC_01 Dotazione dei servizi esistenti*, si compone di un insieme di tabelle che contengono il conteggio e le informazioni riguardanti sia degli ex servizi di livello comunale sia degli ex servizi di interesse generale.

I servizi esistenti, ai fini del calcolo della dotazione dei servizi pro capite complessiva, sono prevalentemente servizi pubblici e una discreta quota di servizi privati ad uso pubblico.

Le seguenti tabelle si costituiscono di nove variabili da valutare per ogni servizio che possono essere così suddivise:

- le prime tre variabili di tipo quantitativo (il codice identificativo, la localizzazione e la Superficie fondiaria)
- le seconde sei variabili di tipo qualitativo (lo stato di conservazione, gli elementi integrativi rispetto alla funzione principale, la compatibilità con le funzioni circostanti, l'accessibilità e la proprietà pubblica o privata).

1 – Verde pubblico

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
1.1	Via D'Alvaos	1.814	buono	giochi per bambini	buona	buona	1.814	
1.2	Via Olivelli – Rossi Casè	819	buono	non presenti	buona	buona	819	
1.3	V.le Sforza	1.456	sufficiente	non presenti	buona	buona	1.456	
1.4	Alpini	5.908	buono	giochi per bambini	buona	buona	5.908	
1.5	Zona ITIS	2.607	buono	bar	buona	buona	2.607	
1.6	Fiera	18.085	buono	giochi per bambini, bar	buona	buona	18.085	
1.7	Cortile Castello	12.604	buono	non presenti	buona	buona	12.604	
1.8	Via della Costa	2.603	buono	giochi per bambini	buona	buona	2.603	
1.9	V.le Mazzini	3.187	buono	non presenti	buona	buona	3.187	
1.10	Regina Margherita	5.921	buono	bar, giochi per bambini	buona	buona	5.921	
1.11	Viale Leonardo da Vinci	4.400	buono	giochi per bambini	buona	buona	4.400	
1.12	Via D'Este	5.954	buono	giochi per i bambini	buona	buona	5.954	
1.13	Parco Longo - Eliporto	19.797	buono	parcheggi, giochi per bambini	buona	buona	19.797	
1.14	Parco Longo	5.665	mediocre	parcheggi	sufficiente	buona	5.665	
1.15	P.za Volta	2.231	sufficiente	non presenti	buona	sufficiente	2.231	
1.16	Verde URSUS	3.297	buono	non presenti	buona	sufficiente	3.297	
1.17	P.za Italia	1.511	sufficiente	non presenti	buona	buona	1.511	
1.18	Via Monti	1.945	buono	non presenti	buona	buona	1.945	
1.19	Via Cervi	709	buono	non presenti	buona	buona	709	
1.20	Via Goldoni - Parini	851	buono	non presenti	buona	buona	851	
1.21	C.so Novara	756	mediocre	non presenti	sufficiente	mediocre	756	
1.22	La Malfa - Olivelli	2.215	ottimo	non presenti	buona	buona	2.215	
1.23	C.so Genova – Vic. Pisacane	1.050	buono	non presenti	buona	buona	1.050	
1.24	Via S. Maria - Esselunga	28.052	ottimo	non presenti	buona	buona	28.052	
1.25	Via Brigate Partigiane	9.884	Buono	giochi per bambini	buona	buona	9.884	
1.26	Via La Marmora	4.753	mediocre	non presenti	sufficiente	mediocre	4.753	
1.27	Via Fogazzaro	5.037	mediocre	non presenti	buona	buona	5.037	
1.28	Via Corsico	7.074	buono	non presenti	buona	buona	7.074	

1.29	C.so Genova – area Sultanino	285	buono	non presenti	buona	buona	285
1.30	Cascina Lunarda	76.957	area libera	non presenti	buona	buona	76.957
1.31	Corso Novara	15.679	area libera	non presenti	buona	ottima	15.679
1.32	Corso Novara – Cavo Podestà	7.689	area libera	non presenti	buona	ottima	7.689
1.33	PII 17	12.554	area libera	non presenti	buona	ottima	12.554
1.34	Corso La Malfa	15.974	area libera	non presenti	buona	ottima	15.974
1.35	Via Nosotti	15.595	area libera	non presenti	buona	buona	15.595
1.36	Via Cagnola	856	area libera	non presenti	buona	sufficiente	856
1.37	Via Rossi Casè	2.284	area libera	non presenti	buona	buona	2.284
1.38	Via Petrarca	6.061	area libera	non presenti	buona	buona	6.061
1.39	STAV	5.056	area libera	non presenti	buona	buona	5.056
1.40	Viale Artigianato	7.606	area libera	non presenti	buona	buona	7.606
1.41	Via Montebello del Porto	2.000	area libera	non presenti	buona	discreta	2.000
1.42	Via Pietrasana	2.251	area libera	non presenti	buona	discreta	2.251
1.43	Via Treves	5.095	area libera	non presenti	buona	discreta	5.095
1.45	Via Vecchia per Gambolò Nord	3.737	area libera	non presenti	buona	buona	3.737
1.46	Via Vecchia per Gambolò Sud	6.000	area libera	non presenti	buona	discreta	6.000
1.47	Via S. Maria	1.015	area libera	non presenti	buona	ottima	1.015
1.48	Srada San Marco – Via Longorio	17.420	area libera	non presenti	buona	ottima	17.420
1.49	Via Valletta Fogliano	30.442	area libera	non presenti	buona	discreta	30.442
1.50	Strada Nuova	14.218	area libera	non presenti	buona	discreta	14.218
1.51	Via Arona	3.627	area libera	non presenti	buona	buona	3.627
1.52	Corso Torino	10.011	area libera	non presenti	buona	ottima	10.011
1.53	Via Castellana	894	area libera	non presenti	buona	ottima	894
1.54	Strada Nuova	6.425	area libera	non presenti	buona	ottima	6.425
Totale		429.928					426.928 0

2 – Verde sportivo

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
2.1	Campo cavallino	32.516	buono	non presenti	buona	buona		32.731
2.2	Campo Lega Giovanile	14.428	buono	non presenti	buona	buona		14.428
2.3	Tennis Club	5.900	buono	bar	sufficiente	sufficiente		5.900
2.4	Campo frati	5.689	buono	non presenti	buona	buona		5.689
2.5	Campo calcio Fogliano Inf.	9.311	mediocre	non presenti	buona	sufficiente	9.311	
Totale		65.221					9.311	55.756

3 – Asili nido

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
3.1	Asilo nido Arcobaleno – Viale Sforza 5	1.676	buono	non presenti	buona	buona	1.676	
3.2	Asilo nido Giardino – Via Treves	3.491	buono	non presenti	buona	buona	3.491	
3.3	Asilo nido Gioia – Via Togliatti 54	3.322	buono	non presenti	buona	buona	3.322	
3.4	Asilo nido Gusberi – Viale Libertà 44	889	buono	non presenti	buona	buona	889	
3.5	Asilo nido Trottola – Viale B. D’Este 9	7.375	buono	non presenti	buona	buona	7.375	
3.6	Asilo nido Centro Gioco – Via B. Croce 5	583	buono	non presenti	buona	buona	583	
3.7	Asilo nido Pollicino – Corso V. Emanuele II 25	239	ottimo	non presenti	buona	buona	239	
3.8	Asilo nido Negrone – Corso Milano 4	168	buono	non presenti	buona	buona		169
3.9	Asilo nido Ciao Piccoli bimbi – Via Trieste 9	1.062	buono	non presenti	buona	buona		1.062
3.10	Asilo nido Coccinelle – Via Volontari del sangue 8	273	buono	non presenti	buona	buona		273
3.11	Asilo nido Mary Poppins – Via Villa 17	319	buono	non presenti	buona	buona		319

3.12	Asilo nido II Sole – Corso della Repubblica 21	320	buono	non presenti	buona	buona	320
3.13	Asilo micronido San Giuseppe – Via Deomini 10	458	buono	non presenti	buona	buona	458
3.14	Asilo nido Baby World – Via Cararola 73	1.715	buono	non presenti	buona	buona	1.715
Totale		21.890				17.575	4.316

4 – Scuole dell’infanzia (ex scuole materne)

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
4.1	Cararola – Via Cararola	4.106	buono	non presenti	buona	buona	4.106	
4.2	Materna Cocconi Cervi – Via D’Este	5.560	buono	non presenti	buona	buona	6.032	
4.3	Materna Deomini – Via Francesco Sforza II 5	1.003	buono	non presenti	buona	buona	1.003	
4.4	Materna Rina Bianchi – Via Togliatti 54	5.121	buono	non presenti	buona	buona	5.121	
4.5	Materna Boschetti Alberti	5.169	buono	non presenti	buona	buona	5.169	
4.6	Materna Pistoja Mastronardi – Via Gravellona 98	863	buono	non presenti	buona	buona	863	
4.7	Materna Cesare Corsico – viale Libertà 44	2.580	buono	non presenti	buona	buona	2.580	
4.8	Materna Santa Maria – Via S. Maria delle Vigne	5.528	buono	non presenti	buona	buona	5.528	
4.9	Materna Immacolata – Monsignor Berruti 6	484	buono	non presenti	buona	buona		484
4.10	Materna Anna Bandi – Via Volontari del sangue 8	2.605	buono	non presenti	buona	buona		2.605
4.11	Materna Beato Matteo – Via dei Domenicani 1	2.146	sufficiente	non presenti	buona	sufficiente		2.146
4.12	Materna addolorata –	1.701	buono	non presenti	buona	buona		1.701

	Via Madonna sette dolori 27							
4.13	Materna San Giuseppe – Vicolo Deomini 10	2.021	buono	non presenti	buona	buona		2.021
Totale		38.887					30.402	8.957

5 – Istruzione dell’obbligo, scuole primarie (ex scuole elementari)

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
5.1	Elementare Ramella – Via A. Botto 2	8.270	buono	non presenti	buona	buona	8.270	
5.2	Elementare Ada Negri – Vicolo scuole 2	1.905	buono	non presenti	buona	buona	1.905	
5.3	Elementari R. Margherita – piazza V. Veneto 17	7.873	buono	non presenti	buona	buona	7.873	
5.4	Elementare Vidari – Via Diaz	4.613	buono	non presenti	buona	buona	4.613	
5.5	Elementare G. B. Ricci – Via Beccaria	2.116	buono	non presenti	buona	buona	2.116	
5.6	Elementare Don Milani – Via Mondetti 5	5.792	buono	non presenti	buona	buona	5.792	
5.7	Elementari De Amicis – Viale Libertà 46	6.562	sufficiente	non presenti	buona	buona	6.562	
5.8	Elementare Marazzani – Via Gramsci	5.904	buono	non presenti	buona	buona	5.904	
5.9	Elementare A. Botto – Via Santa Maria 56	12.622	buono	non presenti	buona	buona	14.518	
5.10	Elementare Don Comelli – Via Bretti 13	1.553	buono	non presenti	buona	buona		1.553
5.11	Elementare San Giuseppe – Vicolo Deomini 10	2.021	buono	non presenti	buona	buona		2.021
Totale		59.231					57.553	3.574

6 – Istruzione dell'obbligo, scuole secondarie di I grado (ex scuole medie)

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
6.1	Media Bramante – Via Valletta Fogliano 59	12.874	buono	non presenti	buona	buona	12.874	
6.2	Media Bussi – Via Decembrio 14	2.080	buono	non presenti	buona	buona	2.080	
6.3	Media Robecchi – Viale Libertà 32	13.608	buono	non presenti	buona	buona	13.608	
6.4	Media Besozzi – Piazza Calzolaio d'Italia 11	6.899	sufficiente	non presenti	buona	buona	6.899	
6.5	Media San Giuseppe – Vicolo Deomini 10	2.021	buono	non presenti	buona	buona		2.021
Totale		37.482					35.461	2.021

7 – Scuole secondarie di II grado (ex scuole superiori)

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
7.1	Liceo Cairoli + Istituto Commerciale Castoldi – Via Cairoli 27	5.319	scadente	non presenti	buona	sufficiente	5.319	
7.2	Ist. Tec. Ind. Caramuel – Via Segantini 21	22.633	buono	non presenti	buona	buona	22.633	
7.3	Ist. Tec. Com. Casale – Via Ludovico il Moro 8	3.678	buono	non presenti	buona	buona	3.678	
7.4	Ist. Professionale Roncalli – Via Matteotti 18	3.258	buono	non presenti	buona	buona	3.258	
7.5	Liceo Linguistico e Ist. Tecnico Leonardo da Vinci – Via Mons. Berruti 2	885	buono	non presenti	buona	buona	885	
7.6	Liceo Scientifico Ambientale + Liceo psicopedagogico San Giuseppe – Vicolo Deomini 10	2.021	buono	non presenti	buona	buona		2.021
Totale		37.794					35.773	2.021

8 – Servizi assistenziali

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
8.1	Casa di riposo – Via Monti	10.720	buono	non presenti	buona	buona		10.720
8.2	Maddalena Grassi Ex Rondo	2.794	buono	non presenti	buona	buona		2.794
8.3	Madre Amabile	1.894	buono	non presenti	buona	buona		1.894
8.4	Casa Giulia	331	buono	non presenti	buona	buona		331
8.5	De Rodolfi	15.491	buono	non presenti	buona	buona	15.491	
8.6	C.S.E. Viale Petrarca	5.045	buono	non presenti	buona	buona	5.045	
8.7	Centro di cottura	5.548	buono	non presenti	buona	buona	5.548	
8.8	Ex bar Giada	662	buono	non presenti	buona	buona		
8.9	De Rodolfi II – Via Battù	6.179	scadente	non presenti	buona	buona	6.179	
Totale		48.664					32.263	15.739

9 – Attrezzature religiose

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
9.1	Duomo	2.441	buono	non presenti	buona	buona		2.441
9.2	Via Cairoli	111	buono	non presenti	buona	buona		111
9.3	S. Pietro Martire	1.326	buono	non presenti	buona	buona		1.326
9.4	Via del Popolo	464	buono	non presenti	buona	buona		464
9.5	Via Boldrini	955	sufficiente	non presenti	buona	buona		955
9.6	S. Francesco	1.325	buono	non presenti	buona	buona		1.325
9.7	Piazza M. Liberazione	724	sufficiente	non presenti	buona	buona		724
9.8	S. Ignazio	276	buono	non presenti	buona	buona		276
9.9	S. Bernardo	407	buono	non presenti	buona	buona		407
9.10	Madonna della Neve	495	buono	non presenti	buona	buona		495
9.11	Madonna del Carmine	777	buono	non presenti	buona	buona		777
9.12	Chiesetta Via Rossini	69	buono	non presenti	buona	buona		69
9.13	Pompei	723	buono	non presenti	buona	buona		723
9.14	Immacolata	5.380	buono	non presenti	buona	buona		5.380

9.15	Sette Dolori	3.729	buono	non presenti	buona	buona	3.729
9.16	Madonna Pellegrina	8.062	buono	non presenti	buona	buona	8.062
9.17	Cristo Re	5.533	buono	non presenti	buona	buona	5.533
9.18	S. Giuseppe	4.701	buono	non presenti	buona	buona	4.701
9.19	S. S. Giovanni e Pio	6.722	buono	non presenti	buona	buona	6.722
9.20	Sacro Cuore	2.148	buono	non presenti	buona	buona	2.148
9.21	Madonna degli Angeli	645	sufficiente	non presenti	buona	buona	645
9.22	Frati	1.477	buono	non presenti	buona	buona	1.477
9.23	Fatima	4.049	buono	non presenti	buona	buona	4.049
9.24	Gesù D. Lavoratore	3.598	buono	non presenti	buona	buona	3.598
9.25	Battù	6.457	sufficiente	non presenti	buona	buona	6.457
9.26	Testimoni di Geova	3.797	buono	non presenti	buona	buona	3.797
9.27	Evangelica	3.260	in costruzione	non presenti	buona	buona	3.260
9.28	Via Gravellona	2.468	buono	non presenti	buona	buona	2.625
9.29	Morsella	737	buono	non presenti	buona	buona	737
9.30	Sforzesca	615	buono	non presenti	buona	buona	615
Totale		73.471					73.628

10 – Attrezzature Civili

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
10.1	Cimitero Piccolini	4.680	buono	non presenti	buona	buona	4.680	
10.2	Cimitero Sforzesca	2.354	buono	non presenti	buona	buona	2.354	
10.3	Deposito mezzi P.M.	879	sufficiente	non presenti	buona	buona	1.381	
10.4	Deposito mezzi Morsella	959	mediocre	non presenti	buona	sufficiente	959	
10.5	Cimitero Morsella	1.533	buono	non presenti	buona	buona	1.533	
10.6	Posta Via Matteotti	4.342	buono	non presenti	buona	buona		4.342
10.7	Posta Centrale	559	buono	non presenti	buona	buona		559
10.8	Canile Municipale	5.006	buono	non presenti	buona	buona	5.006	
Totale		20.312					15.913	4.901

11 – Attrezzature Sportive

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
11.1	Piscina Mondetti	6.112	sufficiente	non presenti	buona	buona		6.112
11.2	Palestra C.so Pavia	5.233	buono	non presenti	buona	buona		5.233
Totale		13.978					0	15.337

12 – Attrezzature Culturali-Ricreative

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
12.1	Portalupi	1.450	buono	non presenti	buona	buona		1.450
12.2	Ludoteca	1.395	buono	non presenti	buona	buona	1.395	
12.3	Sala Leoni	1.393	buono	non presenti	buona	buona	1.393	
12.4	CircoLab – Quartiere Pietrasana	4.184	in costruzione	non presenti	buona	sufficiente	4.184	
12.5	Centro Sociale Fogliano	2.426	mediocre	non presenti	mediocre	mediocre	2.426	
12.6	Fateci Spazio	4.481	buono	non presenti	buona	buona	4.481	
12.7	Castello	2.369	buono	non presenti	buona	buona	2.369	
12.8	Pista macchine Via Carrel	9.431	buono	non presenti	buona	buona	9.431	
Totale		27.129					25.679	1.450

13 – Attrezzature Tecnologiche

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
13.1	Telecom – rotatoria C.so Novara	3.736	buono	non presenti	buona	buona		3.736
13.2	ASM – V.le Petrarca	20.695	buono	non presenti	buona	buona		20.695
13.3	ENEL – Via Buozi	7.935	dismesso	non presenti	buona	buona		7.935
13.4	Centrale ENEL “al salto”	13.303	buono	non presenti	buona	buona		13.303
13.5	Centrale idrica – Valletta Fogliano	6.700	buono	non presenti	buona	buona		6.700
13.6	Centrale idrica – Via Arona	1.708	buono	non presenti	buona	buona		1.708
13.7	ENEL – V.le Artigianato	16.863	buono	non presenti	buona	buona		16.863
13.8	ASM – centrale metano S. Marco	4.185	buono	non presenti	buona	buona		2.253

13.9	Centrale idrica – Via Kennedy	591	buono	non presenti	buona	buona	591
13.10	Acquedotto S. Maria	535	buono	non presenti	buona	buona	535
13.11	ENEL – Via Aguzzafame	1.627	buono	non presenti	buona	buona	1.627
13.12	ENEL – Via Trieste	1.321	buono	non presenti	buona	buona	704
13.13	ENEL – stadio	697	buono	non presenti	buona	buona	697
13.14	ASM – Centrale metano V.le Petrarca	9.868	buono	non presenti	buona	buona	
13.15	Centrale idrica Morsella	635	buono	non presenti	buona	buona	
13.16	Centrale idrica Via Gramsci	476	buono	non presenti	buona	buona	
13.17	Centrale metano C.so Torino	455	buono	non presenti	buona	buona	
Totale		91.330					77.347

14 – Parcheggi

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
14.1	Via Gravellona – Piccolini	1.148	buono	non presenti	buona	buona	1.148	
14.2	Via Olivetti	3.196	buono	non presenti	buona	buona	3.196	
14.3	Fiera	18.137	buono	non presenti	buona	buona	18.137	
14.4	Via Trivulzio	1.406	buono	non presenti	buona	buona	1.406	
14.5	Arlecchino	3.874	buono	non presenti	buona	buona	2.599	
14.6	Piscina S. Maria	2.439	buono	non presenti	buona	buona	2.439	
14.7	ITIS	4.381	buono	non presenti	buona	buona	4.381	
14.8	Via Farini	6.160	buono	non presenti	buona	buona	6.160	
14.9	Piazza S. Ambrogio	3.608	buono	non presenti	buona	buona	3.608	
14.10	Stazione	5.539	buono	non presenti	buona	buona	5.539	
14.11	Buccella – La Malfa	2.912	buono	non presenti	buona	buona	2.912	
14.12	Cimitero	12.014	buono	non presenti	buona	buona	12.014	
14.13	Asilo Via B. D'Este	2.072	buono	non presenti	buona	buona	1.528	
14.14	Via Leonardo Da Vinci	9.240	buono	non presenti	buona	buona	9.240	
14.15	Clinica	1.379	buono	non presenti	buona	buona	1.379	
14.16	Mondetti	1.101	buono	non presenti	buona	buona	1.101	

14.17	Parco Longo	4.433	buono	non presenti	buona	buona	4.433
14.18	S.Pietro Martire	915	buono	non presenti	buona	sufficiente	915
14.19	San Pio V	670	buono	non presenti	buona	sufficiente	670
14.20	P.za Volta	268	buono	non presenti	buona	buona	268
14.21	Ursus	7.451	buono	non presenti	buona	buona	7.451
14.22	Via Rocca Vecchia	930	buono	non presenti	buona	buona	930
14.23	Via Raffaele – Sacchetti	1.318	buono	non presenti	buona	buona	1.318
14.24	V.le Libertà	907	buono	non presenti	buona	buona	907
14.25	C.so Genova	1.172	buono	non presenti	buona	buona	1.172
14.26	Via Pompei 25	622	buono	non presenti	buona	sufficiente	622
14.27	Via Gravellona – Piccolini – int.	1.303	mediocre	non presenti	mediocre	mediocre	1.303
14.28	Via Manara Negrone	495	buono	non presenti	buona	buona	495
14.29	Via Goldoni – Parini	1.004	buono	non presenti	buona	buona	1.004
14.30	Via Strada Nuova	778	buono	non presenti	buona	buona	778
14.31	Via Monti	1.122	buono	non presenti	buona	buona	1.122
14.32	C.so Novara – S. Giuliana	1.084	buono	non presenti	buona	buona	1.084
14.33	Via Donizzatti	732	buono	non presenti	buona	buona	732
14.34	Via Bixio – Vallere	658	in costruzione	non presenti	buona	buona	658
14.35	Buccella – La Malfa	670	in costruzione	non presenti	buona	buona	670
14.36	La Malfa - Olivelli	680	in costruzione	non presenti	buona	buona	680
14.38	Via Catalani	624	in costruzione	non presenti	buona	buona	624
14.39	Interno Via Battù	380	mediocre	non presenti	mediocre	mediocre	380
14.40	I.P.S.I.A. Roncalli	1.311	buono	non presenti	buona	buona	1.311
14.41	Scuole S. Maria	469	buono	non presenti	buona	buona	469
14.42	Vicinanze stadio	1.313	buono	non presenti	buona	buona	1.313
14.43	In fronte ASM	346	buono	non presenti	buona	buona	346
14.44	Via Strada Nuova	554	buono	non presenti	buona	buona	554
14.45	Carcere Piccolini	5.514	buono	non presenti	buona	buona	5.514
14.46	Cimitero Piccolini	514	buono	non presenti	buona	buona	514
14.47	Via Diaz	958	buono	non presenti	buona	buona	958

14.48	Via B. Leone – Piccolini	429	buono	non presenti	buona	buona	429
14.49	Corso Novara	8.760	ottimo	non presenti	ottima	ottima	8.760
14.50	Corso Novara/Cavo Podestà	2.449	ottimo	non presenti	ottima	ottima	2.449
14.51	Pil 17	1.757	ottimo	non presenti	ottima	ottima	1.757
14.53	Via Nosotti	435	ottimo	non presenti	ottima	discreta	435
14.54	Viale Artigianato	3.508	ottimo	non presenti	ottima	ottima	3.508
14.55	Via Pietrasana	1.000	ottimo	non presenti	ottima	discreta	1.000
14.57	Pil 18	18.173	ottimo	non presenti	ottima	ottima	18.173
14.58	Via Vecchia per Gambolò Nord	140	ottimo	non presenti	buona	sufficiente	140
14.59	Via S. Maria	23.202	ottimo	non presenti	ottima	ottima	23.202
14.60	Strada S. Marco /Via Longorio	4.981	ottimo	non presenti	scarsa	scarsa	4.981
14.61	Via Valletta Fogliano	265	ottimo	non presenti	scarsa	scarsa	265
14.63	Via Arona	249	ottimo	non presenti	sufficiente	buona	249
14.64	Corso Torino	8.510	ottimo	non presenti	ottima	ottima	8.510
14.65	Strada Cascine Barbavara	447	ottimo	non presenti	ottima	ottima	447
14.66	Strada dell'erbetta	80	ottimo	non presenti	ottima	buona	non computabile
14.67	Strada Cascine Barbavara/Via Domodossola	166	ottimo	non presenti	ottima	ottima	166
14.68	Corso Aldo Moro	98	ottimo	non presenti	ottima	ottima	98
14.69	Strada Tombetti	153	ottimo	non presenti	ottima	ottima	153
14.70	Strada Cascina Barbavara/Via Battù	80	ottimo	non presenti	ottima	ottima	80
14.72	Strada Fossona	107	ottimo	non presenti	ottima	ottima	107
14.73	Via Monte Baldo	81	ottimo	non presenti	ottima	ottima	81
14.74	Via Tagliamento	163	ottimo	non presenti	ottima	ottima	163
14.75	Via San Martino	147	ottimo	non presenti	ottima	ottima	147
14.76	Via M. Serao	512	ottimo	non presenti	ottima	ottima	512

14.77	Strada della zingara	72	ottimo	non presenti	ottima	sufficiente	72
14.78	Strada delle cave	144	ottimo	non presenti	ottima	sufficiente	144
14.79	Via G. Matteotti	218	ottimo	non presenti	ottima	ottima	218
14.80	Via B. D'Este	183	ottimo	non presenti	ottima	buona	183
14.81	Via Stoppani	75	ottimo	non presenti	ottima	sufficiente	75
14.82	Via G. Mameli	75	ottimo	non presenti	ottima	discreta	75
14.83	Via Lazio	65	ottimo	non presenti	ottima	sufficiente	65
14.84	Strada dei pozzi	60	ottimo	non presenti	ottima	buona	60
14.85	Via Veneto	86	ottimo	non presenti	ottima	buona	86
14.86	Via S. Giovanni	42	ottimo	non presenti	ottima	buona	42
14.87	Via del porto	64	ottimo	non presenti	ottima	buona	64
14.88	Via P. Bertolini	1.086	ottimo	non presenti	ottima	ottima	1.086
14.89	Via Tre Moroni	131	ottimo	non presenti	ottima	buona	131
14.90	Via G. Matteotti	90	ottimo	non presenti	ottima	sufficiente	90
14.91	Via Cararola	78	ottimo	non presenti	ottima	buona	78
14.92	Via M. Gianolo	101	ottimo	non presenti	ottima	ottima	101
14.93	Via F. Iuffini	1.012	ottimo	non presenti	ottima	buona	1.012
14.94	Via Rosmini	77	ottimo	non presenti	ottima	ottima	77
14.95	Via della Gioia	171	ottimo	non presenti	ottima	ottima	171
14.96	Via Magnanina	125	ottimo	non presenti	ottima	ottima	125
14.97	Via F. De Rosa	90	ottimo	non presenti	ottima	buona	90
14.98	Via Valletta Fogliano	132	ottimo	non presenti	ottima	ottima	132
14.99	Via Valletta Fogliano - Ferrovia	130	ottimo	non presenti	ottima	buona	130
14.100	Strada Regina	163	ottimo	non presenti	ottima	discreta	163
14.101	Viale Agricoltura	75	ottimo	non presenti	ottima	ottima	75
14.102	Viale Agricoltura	113	ottimo	non presenti	ottima	ottima	113
14.103	Via Armellini	73	ottimo	non presenti	ottima	buona	73
14.104	Strada Fogliano Superiore	200	ottimo	non presenti	ottima	buona	200
14.105	Strada Fogliano Superiore	101	ottimo	non presenti	ottima	buona	101
14.106	Strada Regina	300	ottimo	non	ottima	buona	300

				presenti			
14.107	Via Sciesa	78	ottimo	non presenti	ottima	ottima	78
14.108	Corso Genova	392	ottimo	non presenti	ottima	ottima	392
14.109	Via Vecchia per Gambolò	92	ottimo	non presenti	ottima	ottima	92
14.110	Corso Genova	142	ottimo	non presenti	ottima	ottima	142
14.111	Strada della Presciutta	53	ottimo	non presenti	ottima	sufficiente	53
14.112	Via Vecchia per Gambolò	123	ottimo	non presenti	ottima	discreta	123
14.113	Via battaglia della Sforzesca	73	ottimo	non presenti	ottima	discreta	73
14.114	Corso Genova	56	ottimo	non presenti	ottima	discreta	56
14.115	Strada cimitero Morsella	68	ottimo	non presenti	ottima	buona	68
14.117	Via Ceresio	75	ottimo	non presenti	ottima	ottima	75
14.118	Viale dei Mille	212	ottimo	non presenti	ottima	ottima	212
14.119	Via E. Sacchetti – Via G. Ottone	294	ottimo	non presenti	ottima	ottima	294
14.120	Via Settembrini	75	ottimo	non presenti	ottima	ottima	75
14.121	Viale dei Mille	172	ottimo	non presenti	ottima	ottima	172
14.122	Via Mentana	91	ottimo	non presenti	ottima	ottima	91
14.123	Via Vallere	189	ottimo	non presenti	ottima	ottima	189
14.124	Via Calatafimi – Via Marsala	69	ottimo	non presenti	ottima	buona	69
14.125	Via Castellana	443	ottimo	non presenti	ottima	ottima	443
14.126	Viale P. Nenni	81	ottimo	non presenti	ottima	ottima	81
14.127	Via Vallere	108	ottimo	non presenti	ottima	buona	108
14.128	Via Gravellona - Piccolini	62	ottimo	non presenti	ottima	discreta	62
14.129	Strada dell'erbetta	111	ottimo	non presenti	ottima	discreta	111
14.130	Via Gravellona - Piccolini	72	ottimo	non presenti	ottima	discreta	72
14.131	Via Vignazza	38	ottimo	non presenti	ottima	sufficiente	38
14.132	Via Vignazza	70	ottimo	non presenti	ottima	discreta	70
Totale		178.116				172.734	5.382

15 – Servizi sanitari

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
15.1	Ospedale Civile	47.909	buono	non presenti	buona	mediocre	47.909	
15.2	Clinica Beato Matteo	29.223	buono	non presenti	buona	buona		29.223
15.3	A.S.L. Mutua	1.916	buono	non presenti	buona	buona	1.916	
15.4	Sert	455	buono	non presenti	buona	buona	455	
15.5	A.S.L. Salute Mentale	6.884	buono	non presenti	buona	buona	6.884	
Totale		86.387					57.164	29.223

16 – Attrezzature sportive

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
16.1	Stadio	25.734	buono	non presenti	buona	buona	25.734	
16.2	Bersaglio	nc	buono	non presenti	buona	mediocre		nc
16.3	Piscina S. Maria	49.792	buono	non presenti	buona	buona	49.792	
16.4	Palazzetto dello Sport	96.423	in costruzione	non presenti	buona	buona	96.423	
16.5	Palabasletta	1.498	sufficiente	non presenti	mediocre	mediocre	1.498	
Totale		173.447					173.447	0

17 – Attrezzature civili

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
17.1	Carcere Piccolini	84.205	buono	non presenti	buona	buona	84.205	
17.2	Municipio - Anagrafe	1.456	buono	non presenti	buona	buona	1.456	
17.3	Cimitero Comunale	99.737	buono	non presenti	buona	buona	99.737	
17.4	Municipio – Archivio storico	2.524	buono	non presenti	buona	buona	2.524	
17.5	Protezione Civile	1.281	sufficiente	non presenti	buona	sufficiente	1.281	
17.6	Municipio	5.206	buono	non presenti	buona	buona	5.206	
17.7	Caserma Carabinieri	5.930	buono	non presenti	buona	buona	5.930	
17.8	Vigili del Fuoco	3.012	buono	non presenti	mediocre	mediocre	3.129	
17.9	Tribunale	4.743	buono	non presenti	buona	buona	4.743	
17.10	Nuovo Commissariato	3.068	buono	non presenti	buona	buona	3.068	
17.11	URSUS	5.658	buono	non presenti	buona	buona	5.658	
Totale		216.819					216.936,47	0

18 – Strutture culturali-ricreative

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
18.1	Istituto Negrone – C.so Milano	8.292	buono	non presenti	buona	buona		8.292
18.2	Vitasana	non computato	buono	non presenti	buona	buona		non computato
18.3	Biblioteca	2.778	buono	giardino	buona	buona	2.778	
18.4	Teatro Cagnoni	1.761	buono	non presenti	buona	buona	1.761	
18.5	Cinema Odeon	927	buono	non presenti	buona	buona		927
18.6	Area Attività Ricreative - Piccolini	5.130	buono	non presenti	buona	buona		928
Totale		18.888					4.539	9.219

19 – Infrastrutture tecnologiche

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
19.1	Depuratore	37.696	buono	non presenti	buona	sufficiente		37.696
Totale		37.696						37.696

20 – Strutture ricettive

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
20.1	Campeggio	non computato	sufficienti	non presenti	buona	buona		non computato
20.2	Hotel Europa	non computato	buono	non presenti	buona	buona		non computato
20.3	Nuovo Hotel	non computato	buono	non presenti	buona	buona		non computato
20.4	Hotel su s.s. 494	non computato	in	non presenti	buona	buona		
Totale		non computato						non computata bili come standard

21 – Parchi urbani territoriali

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Pub	Priv
21.1	Parco lombardo della valle	58.842,931	buono	non presenti	buona	buona	58.842,931	
Totale		58.842,931					58.842,931	

22 – Attrezzature private di uso pubblico

N°	Localizzazione	Superficie fondiaria	Stato di conservazione	Integrazioni	Compatibilità al contorno	Accessibilità	Priv
22.1	Via Gravellona	1.360					non computato
22.2	Via Borgo Manero	2.000					non computato
22.3	Via Mondetti	48.353					non computato
22.4	Via Edison	921					non computato
22.5	Via Edison	334					non computato
22.6	Via Bellaria	3.693					non computato
22.7	Corso Milano	6.659					non computato
22.8	Via Lungo Ticino Lido	1.905					non computato
22.9	Via Lungo Ticino Lido	2.507					non computato
22.10	Via Lungo Ticino Lido	912					non computato
22.11	Via Lungo Ticino Lido	2.014					non computato
22.12	Via Lungo Ticino Lido	5.172					non computato
22.13	Via Lungo Ticino Lido	721					non computato
22.14	Corso Milano	8.428					non computato
22.15	Corso Milano	32.137					non computato
22.16	Via Lungo Ticino Lido	2.600					non computato
22.17	Corso Milano	1.027					non computato
22.18	Via Bellerio	7.138					non computato
22.19	Viale Industria	5.046					non computato
22.20	C.so Giovanni XXIII	3.528					non computato
22.21	Via Gramsci	1.912					non computato
22.22	Via F.lli Ruffini	2.656					non computato
22.23	Viale Agricoltura	2.070					non computato
22.24	Cavo Marcellino	3.410					non computato
22.25	Corso Torino (Morsella)	9.316					non computato
	Strada San Marco	1.680					non computato
Totale		421.289					non computabili come standard

23 – Edilizia Residenziale Sociale

N°	Localizzazione	Nuclei assegnatari
A	Via Cesarea, 20	12
B	Via Griona, 12	15
C	Via Manara Negrone, 7	16
D	Via Persani, 22	11
E	Via Riberia ,29	25
F	Via Vidari, 20	8
G	Via Vecchia per Gambolò, 11	20
H	Vicolo Deomini, 8	11
I	Via Cimitero Morsella, 11	12
L	Via Sergio Ramelli	Non pervenute
M	Corso Pavia	Non pervenute
Totale	ERS di proprietà del Comune	130

N°	Localizzazione	Nuclei assegnatari
1	Via a. Gramsci 46 sca	8
	Via a. Gramsci 46 scb	9
	Via a. Gramsci 56 sca	10
2	Via a. Gramsci 56 scb	7
	Via a. Gramsci 56 scc	8
	Via a. Gramsci 56 scd	9
3	Via alfieri 1	12
	Via alfieri 3	10
4	Via alfieri 5	11
	Via alfieri 7	8
5	Via b. Croce 21	8
	Via b. Croce 25	11
6	Via b. Croce 27 sca	11
	Via b. Croce 27 scb	10
7	Via b. Croce 29	9
	Via b. Partigiane 7 sca	9
8	Via b. Partigiane 7 scb	5
	Via b. Partigiane 7 scc	6
	Via Bercleda 33 sca	6
9	Via Bercleda 33 scb	6
	Via Bercleda 33 scc	6
	Via Bercleda 41 sca	6
10	Via Bercleda 41 scb	6
	Via Bercleda 41 scc	5
	Via Bercleda 49 sca	6
11	Via Bercleda 49 scb	5
	Via Bercleda 49 scc	6
12	Via Bolivia 5	1
13	Via Bolivia 9	3
14	Via Bolivia 11	1
15	Via Brigade partigiane 10	16
	Via Brigade partigiane 12	16
16	Via Brigade Partigiane 16 sca	12
	Via Brigade Partigiane 16 scb	12
17	Via Brigade Partigiane 20 sca	16

18	Via Brigate Partigiane 20 scb	16
	Via Brigate partigiane 6	16
19	Via Catalafimi 1 sca	9
	Via Catalafimi 1 scb	6
20	Via Catalafimi 1 scc	6
	Via Catalafimi 1 scd	6
21	Via Cattaneo 16A	8
	Via Cattaneo 16B	7
22	Via Cattaneo 20A	6
	Via Cattaneo 20B	6
23	Via Croce 16	2
	Via Croce 18	1
24	Via degli orti 11 sca	3
	Via degli orti 11 scb	7
25	Via del convento 37	4
	Via Fogazzaro 4	2
26	Via Fogazzaro 32	2
	Via Fogazzaro 34	1
27	Via Fogazzaro 40	4
	Via Foscolo 2 sca	11
28	Via Foscolo 2 scb	10
	Via Foscolo 4 sca	10
29	Via Foscolo 4 scb	7
	Via Foscolo 6 sca	12
30	Via Foscolo 6 scb	10
	Via Foscolo 8 sca	11
31	Via Foscolo 8 scb	9
	Via Garbarini 20A	4
32	Via Garbarini 20B	5
	Via Grandi 34 sca	12
33	Via Grandi 34 scb	8
	Via Lombardia 10 sca	8
34	Via Lombardia 10 scb	7
	Via Lombardia 12 sca	6
35	Via Lombardia 12 scb	8
	Via Lombardia 16 sca	8
36	Via Lombardia 16 scb	7
	Via Lombardia 17 sca	7
37	Via Lombardia 17 scb	7
	Via Pascoli 2 sca	9
38	Via Pascoli 2 scb	9
	Via Pascoli 4 sca	16
39	Via Pascoli 4B	16
	Via Pascoli 8A	7
40	Via Pascoli 8B	12
	Via Piemonte 7A	6
41	Via Piemonte 7B	6
	Via Piemonte 11A	6
42	Via Piemonte 11B	5
	Via Raffaello 16 sca	10
43	Via Raffaello 16 scb	10
	Via Raffaello 16 scc	10
44	Via Raffaello 20 sca	10
	Via Raffaello 20 SCB	9
45	Via Ricci 9	20
	Via Santa Maria 66 sca	4
46	Via Santa Maria 66 scb	7

	Via Santa Maria 68 sca	7
	Via Santa Maria 68 scb	6
47	Via Santa Maria 70 sca	7
	Via Santa Maria 70 scb	8
48	Via Toscana 11	1
49	Via Trivulzio 131 sc	12
	Via Turati 30 sca	6
	Via Turati 30 scb	9
	Via Turati 30 scc	6
50	Via Turati 30 scd	5
	Via Turati 32 scc	6
	Via Turati 32 scd	6
	Via Turati 36 sca	6
	Via Turati 36 scb	6
	Via Vecchia per Cilavegna 32 sca	8
51	Via Vecchia per Cilavegna 32 scb	8
	Via Vecchia per Cilavegna 32 scc	8
	Via Vecchia per Cilavegna SN	3
	Via Lombardia 20 sca	6
52	Via Lombardia 20 scb	6
	Via Lombardia 20 scc	9
53	Viale Petrarca 29 sca	14
	Viale Petrarca 29 scb	15
	Via Raffaello 12 sca	10
54	Via Raffaello 12 scb	10
	Via Raffaello 12 scc	10
Totale	ERS di Proprietà dell'ALER Pavia	939

Calcolando il dato più aggiornato sulla popolazione residente (61.907 abitanti al 16 ottobre 2008) rispetto ai servizi esistenti si ottiene che esiste una quota di standard pari a **18,1 m²/abitante**.

Pertanto il livello di servizio attualmente presente nel Comune di Vigevano soddisfa già i requisiti della LR 12/2005. Nel computo sono state inserite le aree di proprietà pubblica cedute all'AC con l'attuazione delle Aree di Trasformazione del PRG 2005. Tali aree sono state identificate come "verde pubblico" sebbene attualmente risultino ancora delle semplici aree libere. Tale scelta è stata valutata in base al fabbisogno di standard a verde di cui la città necessitava.

Visto il soddisfacimento del parametro quantitativo e vista la continua crescita della popolazione si ritiene che, rispetto alla dinamica di trasformazione ed incremento qualitativo dei servizi esistenti e da reperire, sia necessario accompagnare allo sviluppo urbano il continuo adeguamento complessivo dei servizi pubblici e, in particolar modo, degli ex servizi pubblici di livello comunale visto che l'attuale quota è soggetta a diventare insufficiente rispetto ad un'accelerazione delle dinamiche di immigrazione.

Rispetto a questo tema la parte progettuale del presente PdS indica chiaramente, tra i nuovi Ambiti di Trasformazione, le destinazioni delle cessioni pubbliche, ovvero, verde pubblico, servizi legati all'istruzione e all'ERS.

Il verde esistente e le piste ciclabili

La seconda tavola componente il Quadro Conoscitivo del PdS è la *QC_02 Verde esistente e piste ciclabili* che individua il sistema del verde esistente e la trama della viabilità ciclopedonale in grado di rappresentare il tessuto di connessione ecologica tra differenti aree verdi.

La LR 12/2005 all'articolo 9, comma 1 specifica che il PdS è redatto al fine di assicurare, oltre le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, anche una dotazione globale di aree verdi, i corridoi ecologici ed i sistemi di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

La tavola *QC_02 Verde esistente e piste ciclabili* intende fornire lo stato di fatto e di possibile sviluppo degli elementi areali destinati ad incrementare il patrimonio di aree verdi comunali ed i sistemi lineari ciclabili che potranno essere utilizzati quali principali collegamenti della Rete ecologica.

Il sistema del verde presentato dalla tavola evidenzia uno stato di fatto con una forte prevalenza di spazi pertinenziali verdi definiti in legenda "tessuti verdi" che, pur non essendo accessibili alla collettività, garantiscono la continuità tra il verde ecologico delle aree agricole extraurbane e le aree centrali destinate a verde pubblico. I tessuti verdi indicati nella tavola sono adatti a garantire una continuità radiale tra le rete ecologica primaria e secondaria e, pur essendo spazi privati, la godibilità dell'ambiente urbano.

Un secondo aspetto di importanza primaria è il posizionamento e la proliferazione di aree interstiziali, anch'esse a corona delle aree urbane centrali e site tra ambiti urbani ed extraurbani, che vengono definite aree libere ma che svolgono una funzione fondamentale di diffusione e penetrazione del sistema ambientale nel sistema costruito.

Tali aree sono costituite perlopiù da appezzamenti agricoli residui che, essendo ormai completamente intercluse dallo sviluppo insediativo, devono essere considerate un tutt'uno con il verde urbano centrale più che un residuo del verde extraurbano.

Infine, le piste ciclabili esistenti e programmate, riprendono i tracciati indicati dal PRG 2005 i cui contenuti sono ancora validi e confermati dal DP il quale indica nella rete della viabilità ciclopedonale un possibile ulteriore sistema di rafforzamento della Rete ecologica tra le maglie del sistema ambientale.

L'istruzione e la mobilità

La tavola *QC_03 Istruzione e mobilità* mette in relazione la localizzazione dei servizi per l'istruzione presenti nel Comune e la loro accessibilità garantita dal sistema del trasporto scolastico e delle piste ciclabili esistenti.

Tale tavola integra il contenuto della precedente *QC_01 Dotazione dei servizi esistenti* specificando e localizzando l'offerta completa dei servizi scolastici secondo l'attuale partizione in: asili nido, scuole all'infanzia (ovvero le ex scuole materne), scuole primarie (ovvero le ex scuole elementari), le scuole primarie di primo grado (ovvero le ex scuole medie), le scuole secondarie di secondo grado (ovvero le ex scuole superiori) e, infine, evidenziando la rete delle scuole private.

A tale localizzazione corrisponde anche il rilievo dei percorsi dei servizi di trasporto scolastico afferenti ai diversi plessi scolastici. Le tre linee indicate nella tavola ricoprono un percorso definito in base alle esigenze annuali dei richiedenti del servizio di trasporto e servono diversi plessi scolastici pubblici. Tale mappatura risulta quindi suscettibile a variazioni annuali legate al numero di famiglie che iscrivono i propri figli a scuola e alla località in cui risiedono coloro che chiedono di usufruire del servizio di scuolabus.

La copertura territoriale di tali linee è abbastanza omogenea e capillare con una suddivisione per macro settori dei bacini d'utenza riferiti ai rispettivi plessi scolastici serviti. Tale macro suddivisione del territorio risponde a un'analisi dei bacini d'utenza delle scuole che, come noto, risultano essere uno dei servizi pubblici più attrattivi e le cui ricadute sul sistema infrastrutturale sono sensibili.

Lo sviluppo e l'approfondimento di tali bacini d'utenza vengono successivamente sviluppati nel Quadro Programmatico che basa proprio sull'approfondimento e la ridefinizione di tali bacini la dotazione complessiva pro capite di nuove aree a servizi.

Il commercio e l'accessibilità

Il Quadro Conoscitivo del PdS si conclude con la rappresentazione dello stato di fatto delle attività commerciali presenti in Vigevano. Una definizione strategica del tema è stata ampiamente discussa anche nel Quadro Conoscitivo del DP e nella tavola *QC_08 Struttura commerciale* in esso contenuta, documenti ai quali si rimanda per una più dettagliata ricerca sul tema.

Nella tavola del PdS sono state perciò evidenziate le relazioni che il tema del commercio ha con altri temi come, ad esempio, il Trasporto Pubblico Locale (TPL), le aree per la sosta delle auto e l'accessibilità ciclopedonale.

Come si evince nella tavola *QC_04 Commercio e accessibilità* del PdS le attività commerciali sono prevalentemente concentrate in tre sistemi:

- addensamenti areali, come nella Città Storica dentro le mura;
- addensamenti lineari, lungo le principali diramazioni viabilistiche;
- diffusione localizzata, tipica delle cascine esterne al perimetro IC ormai destinate ad attività non più rurali.

Per ognuno dei tre tipi di sistema l'accessibilità avviene attraverso mezzi differenti. In linea generale le attività concentrate nella Città Storica dentro le mura, all'interno dell'isola pedonale, sono raggiungibili sia in bicicletta o a piedi sia con i mezzi pubblici o privati. La pedonalizzazione del centro garantisce, infatti, la completa fruibilità delle attività commerciali anche a fasce di popolazione deboli come anziani e immigrati i quali solitamente non dispongono di mezzi propri.

Le attività al dettaglio che connotano tale area sono però svantaggiose per chi utilizza l'auto in città in quanto la scarsità di parcheggi e la presenza di Zone a Traffico Limitato condizionano l'arrivo dei consumatori.

Cosa diversa accade per i sistemi commerciali organizzati in addensamenti lineari o diffusi sul territorio. L'accesso a tali attività (nel secondo caso si tratta spesso di ristoranti e agriturismi) è riservato prevalentemente a popolazioni con mezzi propri in quanto, anche se il trasporto urbano e quello extraurbano raggiungono le aree periferiche, la frequenza e la capillarità del mezzo pubblico non sono comunque sufficienti per competere con la completa raggiungibilità delle attività commerciali ottenibile con l'auto.

Nella tavola sono inoltre collocati i mercati ambulanti per evidenziare come essi siano disposti prevalentemente in aree centrali ormai consolidate. Il mercato settimanale più noto e frequentato, quello in Piazza Calzolaio d'Italia, svolge un ottimo servizio di vicinato soprattutto per anziani e immigrati che spesso lo preferiscono, per i loro acquisti di prima necessità, ai centri commerciali o ai supermercati di quartiere. In vista di tale fenomeno è stata fortemente valutata l'idea di avvicinare tale servizio anche a zone oggi difficilmente attrezzate come le aree a sud ovest della ferrovia. L'ipotesi di una pista ciclabile che dalle aree a sud si diriga verso il centro passando per Piazza Calzolaio d'Italia risulta adatta a favorire l'accesso al mercato e ai servizi vicini.

[Allegato n. 1 al PdS *“Rilievo delle attività commerciali”*]

5. IL QUADRO PROGRAMMATICO (QP)

La popolazione residente, da insediare e la popolazione fluttuante

Nel Quadro Programmatico del presente PdS viene fornito il panorama sull'attuale situazione demografica del Comune di Vigevano. Tale approfondimento specifica il contenuto sull'analisi demografica sviluppato nel DP. A tale quadro viene accostato il dato sulla popolazione insediabile rispetto alle previsioni dello stesso DP e, infine, vengono presentati i dati sulla popolazione fluttuante, ovvero la parte di popolazione residente in Comuni diversi da Vigevano che, per differenti motivi, è attirata in città e, viceversa, la parte di popolazione che risiedendo in Vigevano si sposta quotidianamente fuori dal Comune.

Tale approfondimento sulla totalità della popolazione che gravita sul bacino urbano vigevanese, oltre a costituire uno dei criteri su cui impostare il PdS (l'art. 9 della LR 12/2005), è la base su cui è possibile definire la strategia distributiva dell'offerta di servizi pubblici, ovvero, stabilita la domanda del fabbisogno di servizi sulla totalità della popolazione stimata è possibile riequilibrare e distribuire la futura localizzazione dei servizi in città.

Come già annunciato precedentemente, l'assetto distributivo dei servizi pubblici acquisiti mediante cessione negli AT avverrà secondo una triplice partizione funzionale di indirizzo indicata dalla tavola programmatica del PdS *QP_01 La nuova città pubblica*.

Seguendo quanto già anticipato sulla vocazione qualitativa che il PdS intende avere rispetto al nuovo assetto della Città Pubblica si è scelto un metodo secondo cui impostare il disegno del futuro assetto dei servizi pubblici. Tale metodo consiste nel distribuire la nuova dotazione di servizi in base allo specifico fabbisogno dei bacini d'utenza. Tali bacini vengono presentati e sviluppati nel seguente paragrafo che specifica il criterio distributivo della Città Pubblica.

Vigevano va confermandosi come una città con più di 60.000 abitanti. La progressiva e continua crescita demografica legata al fenomeno di immigrazione va considerata come una costante i cui effetti rendono difficili le stime e le previsioni dimensionali del PGT.

Contrariamente ai tassi di natalità che offrono la possibilità di effettuare previsioni sulle richieste effettive di servizi della popolazione futura, riuscire a gestire e inquadrare la richiesta di servizi legata a dinamiche di immigrazione è più complesso.

L'ipotesi centrale formulata dall'ISTAT sul trend della popolazione valevole per tutta la Regione Lombardia indica che questa continua dinamica di crescita dovrebbe avvenire fino al 2019 anno in cui la traiettoria di crescita di popolazione dovrebbe invertire la propria tendenza riportando al 2051 gli abitanti della Regione su un valore di 8.600.000 unità.

È evidente che, nonostante tali previsioni utilizzino modelli di inferenza statistica in grado di fornire dati pressoché veritieri, è proprio la stessa dinamica di immigrazione ad

essere legata a fenomeni altrettanto incerti e di scala più vasta del singolo Comune: i cicli economici internazionali, la stabilità dei mercati, la stabilità dei governi, l'attrattività del sistema italiano, l'attrattività del sistema lombardo, la ricerca di qualità della vita ecc.

Ciò che è possibile affermare è che il dato più aggiornato della popolazione residente indica, di fatto, la presenza di 61.907 unità residenti nel mese di novembre 2008 che, se paragonate alle unità residenti nel mese di dicembre 2007, indicano una crescita nell'ultimo anno di circa 1.200 unità. Se all'inizio dell'elaborazione del presente PGT Vigevano si configurava quale città tendente ai 60.000 abitanti, all'oggi tale soglia è già decisamente sorpassata rendendo del tutto attendibili le previsioni di sviluppo del DP quantificate per una città di circa 67.200 abitanti.

Popolazione al 31 dicembre		2005	2006	2007	nov. 2008
residente	totale	59.307	59.519	60.725	61.907
	maschi	28.523	28.607	29.218	29.818
	femmine	30.784	30.912	31.507	32.089
straniera residente	totale	3.910	4.470	5.677	7.208
	maschi	2.259	2.484	3.088	
	femmine	1.651	1.986	2.589	
nati		516	732	569	536
morti		638	1101	660	633
Nuovi iscritti (totale)		1.709	1.898	2.782	2.359
Cancellati (totale)		1.902	1.547	1.476	1.230
n. famiglie		26.831	26.934	27.461	27.952
Pop. tra 0 e 14 anni		7.021	7.174	7.518	7.893
Pop. tra 15 e 64 anni		38.354	38.277	38.936	39.628
Pop. oltre i 65 anni		13.933	14.068	14.271	14.386

Come meglio descritto nel DP, alle dinamiche di immigrazione si legano le indicazioni espresse dalla piramide demografica che sembra confermare un rapporto stabile tra classi di giovani ed anziani, con una leggera prevalenza in termini assoluti di classi giovani su quelle anziane indicando una progressiva dinamica di invecchiamento della popolazione.

Il *trend* delle famiglie indica inoltre come le tipologie di famiglie composte da 1 e 2 componenti siano le uniche ad avere una dinamica in crescita mentre tutte le altre tipologie sono in costante calo, con una riduzione più consistente per le famiglie composte da quattro persone.

La crescita più marcata è registrata dalle famiglie composte da una persona. I dati aggiornati al 2006 evidenziano che il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,2 unità: le famiglie composte da una persona non hanno ancora “sorpassato” quelle composte da due persone.

La popolazione straniera in Vigevano risulta comporre circa il 9,2% della popolazione complessiva determinando un assetto sociale fortemente condizionato dal fenomeno.

Al 1 gennaio 2007, infatti, risultavano registrati 4.461 residenti stranieri divenuti 5.668 dodici mesi dopo e provocando in un solo anno un incremento pari a 1.207 persone. Il saldo migratorio risulta essere quindi il motivo principale di incremento della popolazione vigevanese che senza la presenza di popolazione straniera stenterebbe ad avere un aumento. La nazionalità che più delle altre registra un forte numero di abitanti all'interno del territorio vigevanese è quella egiziana seguita da quella albanese, romena ed ecuadoregna.

La forte presenza di popolazione proveniente dall'estero porta a considerare come il fenomeno dell'immigrazione in Vigevano sia spesso legato anche a fenomeni economici. L'esclusione dalle dinamiche immobiliari dall'*hinterland* milanese fa sì che il sistema economico della città risulti accessibile anche a popolazioni “deboli” che nella ricerca di abitazioni e lavoro hanno scelto la città pavese proprio perché in grado di offrire alloggi a basso costo.

Infine, riassumendo e concludendo quanto già trattato dal DP, viene qui riportato il dato sul dimensionamento del PGT per quel che concerne la sua attuazione indiretta, ovvero completando le previsioni di trasformazione indicate dal DP stesso.

L'attuazione completa dagli AT comporterebbe un aumento di 4.501 abitanti per un totale di 2.046 nuove famiglie. Si stima pertanto che sia possibile attribuire una capacità insediativa massima per il Comune di **66.615 abitanti teorici**.

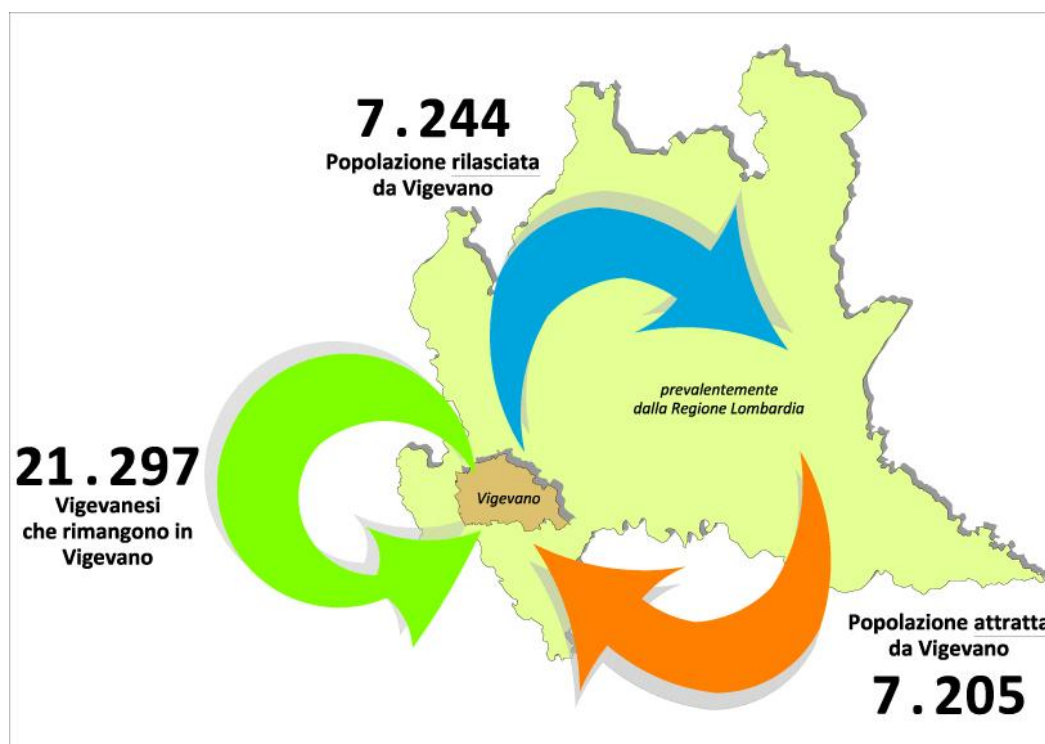
Come anticipato, a tale capacità insediativa prevista dal DP, il PdS considera la popolazione fluttuante costituita dalla popolazione che effettua spostamenti quotidiani dal Comune di Vigevano ad altri Comuni e viceversa.

Per effettuare tale analisi sono stati utilizzati i dati messi a disposizione dall'ultimo censimento ISTAT del 2001.

Il bilancio complessivo tra uscite ed entrate quotidiane vede una sostanziale stabilità, ovvero sono 7.224 le persone che ogni giorno effettuano uno spostamento per andare

fuori dal Comune di Vigevano mentre sono 7.205 le persone che, prevalentemente per studio o lavoro, effettuano uno spostamento dal proprio Comune di residenza al Comune di Vigevano.

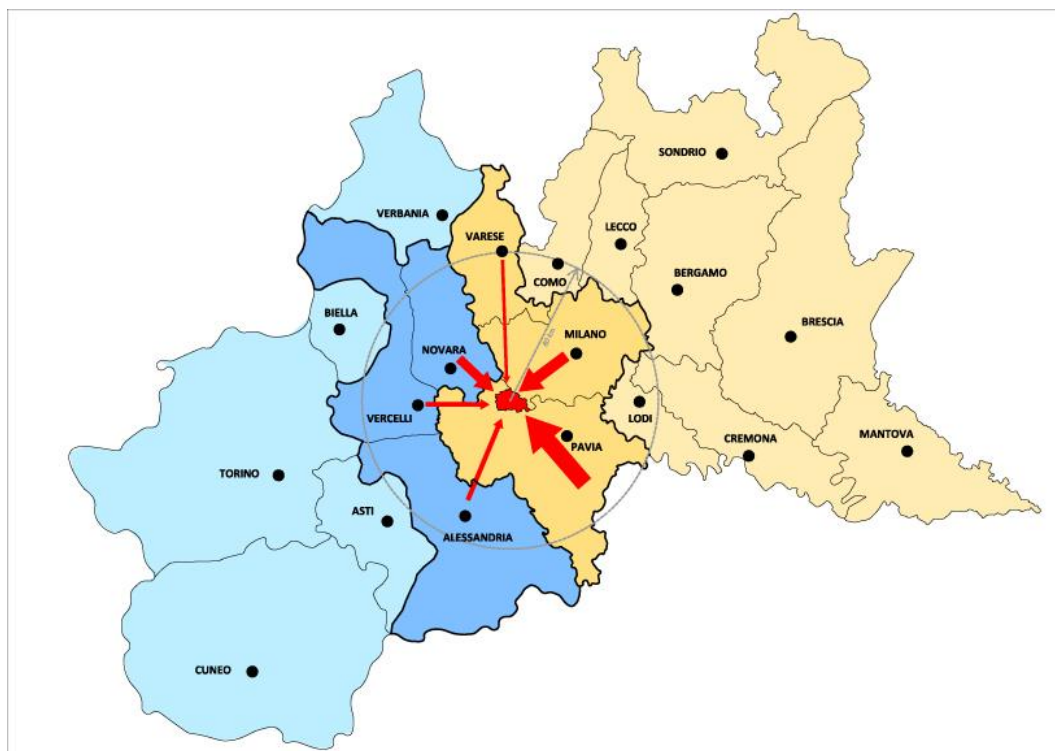
Vigevano non si configura pertanto come un polo attrattore rispetto ai centri contermini e sostanzialmente è in grado di attirare popolazione tanto quanto è in grado di rilasciarne. Tale constatazione pone di fatto il Comune di Vigevano in una situazione di “normalità” che permette, seppur con le dovute precauzioni legate ai differenti fabbisogni che la città deve essere in grado di generare sia ai residenti che ai non residenti, di dover erogare un’offerta di servizi stabile, ovvero di una città che ha un bacino di utenti costante.



Va considerato, inoltre, che la città deve calibrare la propria offerta di servizi rispetto ad un quadro di riferimento “standardizzato”, ovvero non viene tenuto conto nel calcolo della popolazione fluttuante il numero di utenti che entra o esce da Vigevano per motivi occasionali prevalentemente legati al turismo o allo *shopping*.

Per quel che concerne il numero di popolazione che entra quotidianamente nel Comune di Vigevano è stato effettuato un approfondimento delle modalità di accesso al Comune nonché una divisione della popolazione attratta da Comuni differenti in Vigevano.

Di seguito viene rappresentata la territorializzazione e il dimensionamento (attraverso la dimensione delle frecce) degli spostamenti dalle Province contermini verso il Comune di Vigevano. Il dato che emerge anche dal grafico successivo è di una scarsa attrazione da parte di Vigevano per le Province a est del fiume Ticino.



Popolazione attirata da Vigevano suddivisa per Provincia di provenienza

	n.	note
Pavia	5.955	Di cui il Comune più attirato è Gambolò (1.392)
Milano	793	Di cui il Comune più attirato è Abbiategrasso (271)
Novara	332	Di cui il Comune più attirato è Cerano (100)
Alessandria	47	
Vercelli	25	
Varese	14	
Bergamo	6	
Como	5	
Piacenza	5	
Genova	4	
Torino	3	
Asti	3	
Cremona	3	
Lodi	3	
Biella	2	
Aosta	1	
La Spezia	1	
Brescia	1	
Lecco	1	
Verbania	1	

Di seguito viene presentato il quadro della matrice di provenienza della popolazione attratta da Vigevano suddivisa per Comune. La lista che segue tiene conto dei soli Comuni appartenenti alla Provincia di Pavia poiché il numero di persone provenienti da Comuni non rientranti in tale Provincia è ininfluenza.

COMUNE DI PROVENIENZA	POPOLAZIONE	PERCENTUALE
Borgo S. Siro	138	2,31 %
Cassolnovo	1.022	17,16 %
Cilavegna	451	7,57 %
Gambolò	1.392	23,37 %
Gravellona L.	377	6,33 %
Mortara	635	10,66 %
Parona	129	2,16 %
Pavia	127	2,13 %
Tromello	243	4,08 %
Altro	1.441	24,19 %
Totale	5.955	100,00 %

Dopo un'analisi di tipo quantitativo che ha messo in luce il saldo della popolazione attratta e generata da Vigevano, è stata condotta un'analisi di tipo qualitativo che ha studiato i mezzi di trasporto utilizzati per lo spostamento Comune di residenza/Vigevano.

Nella seguente tabella viene differenziata la popolazione attratta da Vigevano e residente in altri Comuni (di tutte le Province rilevate) secondo il mezzo utilizzato per raggiungere la città pavese.

POPOLAZIONE RESIDENTE IN ALTRI COMUNI

MEZZO DI SPOSTAMENTO	POPOLAZIONE	PERCENTUALE
Treno	455	6,31 %
Autobus urbano	104	1,44 %
Corriera extraurbana	494	6,85 %
Autobus aziendale o scolastico	30	0,41 %
Auto come conducenti	5.038	69,92 %
Auto come passeggeri	741	10,28 %
Scooter	101	1,40 %
Bici	50	0,68 %
Mezzo sconosciuto	193	2,67 %
Totale	7.205	100,00 %

Il totale di popolazione attratta dal Comune di Vigevano è complessivamente di 7.205 persone.

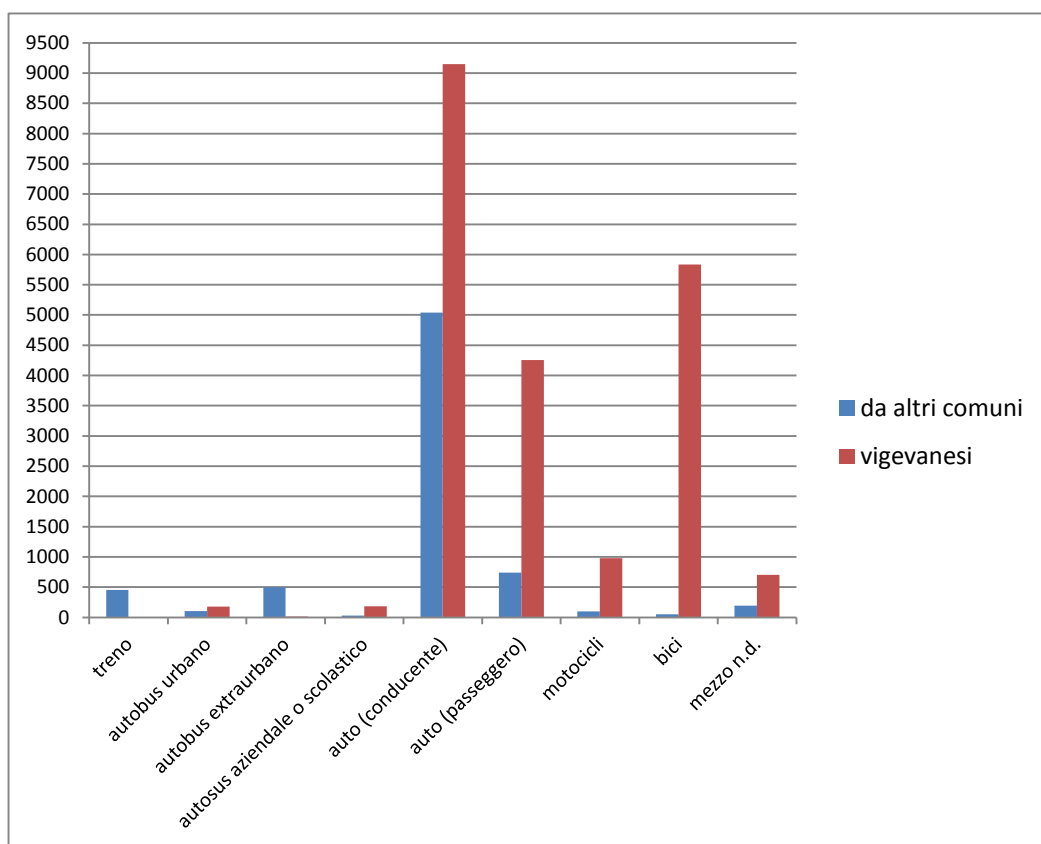
Si hanno poi i dati riguardanti i mezzi per gli spostamenti interni utilizzati dai residenti nel Comune di Vigevano per effettuare degli spostamenti all'interno del Comune di residenza.

VIGEVANESI

MEZZO DI SPOSTAMENTO	POPOLAZIONE	PERCENTUALE
Autobus urbano	180	0,84 %
Corriera extraurbana	16	0,07 %
Autobus aziendale o scolastico	183	0,85 %
Auto come conducenti	9.146	42,97 %
Auto come passeggeri	4.255	19,97 %
Scooter	977	4,58 %
Bici	5.837	27,40 %
Mezzo sconosciuto	706	3,31 %
Totale	21.297	100,00 %

Il totale di vigevanesi che si spostano all'interno del proprio Comune di residenza è 21.297.

Di seguito il grafico riassume le modalità di spostamento delle persone che giornalmente gravitano in Vigevano.



È possibile sintetizzare quanto espresso dai precedenti dati nel seguente modo: al Comune di Vigevano si accede prevalentemente in auto. Tale mezzo viene scelto quasi per l'80 % degli spostamenti registrati. L'autobus extraurbano (circa 6,8%) è il secondo mezzo più utilizzato per accedere a Vigevano e, di seguito, il treno (circa 6,3%).

La mobilità su gomma in Vigevano costituisce pertanto un fenomeno rilevante, alimentato anche dalla matrice di provenienza della maggioranza della popolazione che ogni giorno entra in città. La matrice di provenienza indica infatti che l'origine di tali spostamenti sono Comuni localizzati ad ovest e sud-ovest di Vigevano, in fasce del territorio ben oltre il Ticino e poco servite dai mezzi pubblici.

Per quel che concerne la dinamica interna alla città va considerata la storica vocazione all'uso della bicicletta da parte dei vigevanesi i quali, esclusa l'auto, prediligono tale mezzo a tutti gli altri (circa 27,4%).

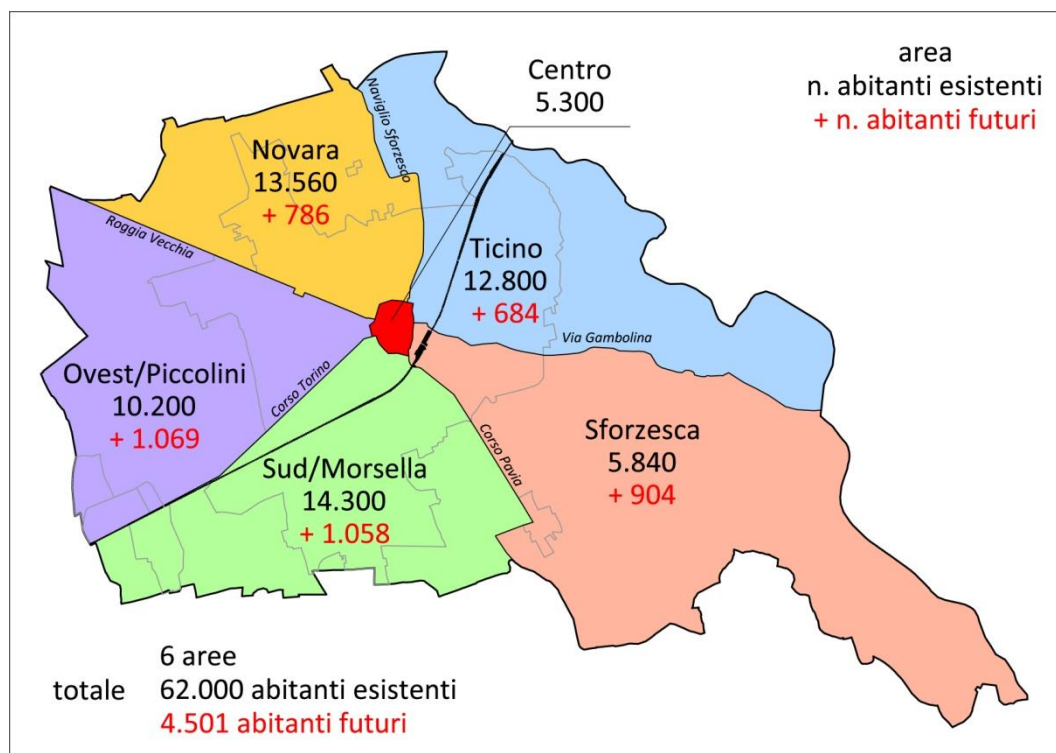
Tale scelta risulta, in ogni caso, di gran lunga minore rispetto all'auto che viene scelta dal 63% dei vigevanesi. Un'ipotesi di ampliamento e consolidamento della rete ciclabile esistente potrebbe indurre molti automobilisti vigevanesi a modificare l'orientamento di scelta del mezzo per spostamenti urbani.

Il fabbisogno di servizi e i relativi bacini d'utenza

Come precedentemente annunciato in questo paragrafo viene esposto il metodo con cui il presente PdS fornisce i criteri per la distribuzione qualitativa dei nuovi spazi pubblici nella città. Il Quadro Programmatico del PdS propone un metodo di localizzazione dei servizi pubblici esistenti e futuri attraverso l'analisi di bacini d'utenza. Tale approccio ha reso necessario eseguire una revisione completa della classificazione dei servizi pubblici che reinterpreta e incorpora le categorie definite dalla LR 1/2001. L'analisi del nuovo fabbisogno di servizi secondo l'approccio dei bacini d'utenza intende perseguire appieno l'indirizzo di disegno qualitativo della città pubblica.

I bacini ricostruiti sono sei e riprendono l'assetto radio centrico di sviluppo urbano di Vigevano consentendo di individuare, per singole parti di città, il rapporto esistente tra servizi e cittadini individuando immediatamente, per singole zone, la presenza di *deficit* o meno di spazi pubblici. I bacini sono:

- Centro, corrispondente alla città storica dentro le mura;
- Ticino, settore nordorientale compreso tra il Naviglio Sforzesco e Via Gambolina;
- Sforzesca, settore sudorientale compreso tra Via Gambolina e C.so Pavia;
- Sud/Morsella, settore meridionale compreso tra C.so Pavia e C.so Torino;
- Ovest/Piccolini, settore occidentale compreso tra C.so Torino e la Roggia Vecchia;
- Novara, settore nordoccidentale compreso tra la Roggia Vecchia e il Naviglio Sforzesco.



Tali bacini d'utenza rappresentano settorializzazioni "storiche", su cui la città di Vigevano ha da sempre programmato il proprio sviluppo, nonché riprendono l'attuale organizzazione dei bacini gravitazionali riferiti al sistema di trasporto scolastico attualmente presente in città evidenziato dalla tavola *QC_03 Istruzione e Mobilità*.

Per ciascuno dei bacini d'utenza individuati è stato effettuato il calcolo della popolazione residente attualmente e quella insediabile secondo le previsioni di trasformazione contenute nel DP. Da ciò ne deriva il calcolo della popolazione insediabile secondo le previsioni del DP suddivisa per bacini d'utenza:

- Centro con 5.300 abitanti;
- Ticino con 13.482 abitanti;
- Sforzesca con 6.749 abitanti;
- Sud/Morsella con 15.360 abitanti;
- Ovest/Piccolini con 11.290 abitanti;
- Novara con 14.345 abitanti.

Come precedentemente annunciato per ognuno dei bacini d'utenza è stato eseguito il calcolo degli standard esistenti attraverso una ridefinizione delle superfici ottenuta specificatamente per le esigenze della città.

La ridefinizione della quote di servizi pubblici infatti tende a sintetizzare le categorie "classiche" di standard urbani e generali definite dal DI 1444/1968 accorpandole in cinque nuovi gruppi di servizi calibrati rispetto ai reali fabbisogni della città di Vigevano e individuati per colmare alcune lacune storiche di spazi pubblici in città:

- Scuole > comprende le aree per l'istruzione ovvero asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo nonché le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
- Verde > comprende le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade nonché i parchi pubblici urbani;
- Parcheggi > comprende le aree a parcheggio in cessione all'AC o private di uso pubblico;
- Servizi di carattere generale > comprende le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi), le attrezzature sanitarie ed ospedaliere.

Per ogni bacino d'utenza è stata calcolata l'attuale dotazione di servizi attraverso la categorizzazione sopra esposta attribuendo a ciascun gruppo il seguente fabbisogno minimo:

- 4 m²/abitante per scuole;
- 11 m²/abitante per verde;
- 2 m²/abitante per parcheggi;
- 1 m²/abitante per servizi di carattere generale.

Attraverso tale suddivisione è stato possibile verificare l'esistenza di un *deficit* procapite e il soddisfacimento o il *surplus* di servizi per ciascun bacino d'utenza considerando la massima previsione d'insediamento determinata dal DP.

Ne deriva la seguente tabella:

Deficit di standard suddiviso per bacino d'utenza e tipologia

standard	Centro	Ticino	Sforzesca	Sud/Morsella	Ovest/Piccolini	Novara
verde	9 m ² /ab	4 m ² /ab	8 m ² /ab	4 m ² /ab	7 m ² /ab	0 m ² /ab
scuole	0 m ² /ab	0 m ² /ab	-2 m ² /ab*	2 m ² /ab	3 m ² /ab	3 m ² /ab
parcheeggi	1 m ² /ab	0 m ² /ab	1 m ² /ab	-1 m ² /ab*	-1 m ² /ab*	0 m ² /ab
Servizi generali	-4 m ² /ab*	-19 m ² /ab*	-4 m ² /ab*	-6 m ² /ab*	-18 m ² /ab*	-6 m ² /ab*

* Le celle con un valore negativo indicano un surplus di standard/abitante rispetto al valore minimo stabilito dal PdS

La tabella precedente pone in evidenza una situazione diffusamente deficitaria per quel che concerne le categorie di servizi a verde, a scuole e a parcheggi con, al contrario, un' abbondante dotazione di servizi di carattere generale.

Tale situazione determina infatti il complessivo raggiungimento dei 18 m² minimi di standard per servizi pubblici imposti dalla LR 12/2005 con un estremo sbilanciamento a favore dei servizi di carattere generale.

Appurato che il fabbisogno minimo di servizi pubblici è attualmente soddisfatto e continuerà ad esserlo in ragione delle quote di cessione previste per ogni AT attuato, scopo fondamentale del PdS è riequilibrare l'assetto futuro dei servizi compensando i *deficit* evidenziati per le seguenti categorie: verde, scuola, parcheggi ed ERS.

Deficit di standard suddiviso per bacino d'utenza e tipologia espresso in m²

standard	Centro	Ticino	Sforzesca	Sud/Morsella	Ovest/Piccolini	Novara	TOTALE
verde	47.781	54.248	54.264	62.444	79.702	-	30 ha
scuole	-	-	-	31.222	34.158	44.304	11 ha
parcheeggi	5.309	-	6.783	-	-	-	1 ha

Per l'ERS, considerata anch'essa a tutti gli effetti un servizio pubblico da garantire, è stato calcolato il dato deficitario in 700 alloggi. Tale dato è calcolato per soddisfare il 100% delle domande di alloggio pubblico e il 50% di domande per l'accesso al Fondo Sociale Affitti (FSA 2008).

Considerata la dimensione media degli alloggi di 80 m² dovranno essere costruiti 56.000 m² di SUL per Edilizia Residenziale Sociale che, secondo gli indici di Utilizzazione fondiaria (UF) attribuiti alle aree cedute per servizi pubblici negli AT, necessiteranno di circa 19 ettari di Superficie fondiaria (SF).

Pertanto, si ha la seguente distribuzione di servizi espressa in ettari che andrà suddivisa per ogni singolo bacino d'utenza a seconda del *deficit* specifico: su un totale di circa 67 ettari di aree di futura cessione, circa 19 ettari dovranno essere destinati a nuove localizzazioni per ERS, circa 31 ettari dovranno essere destinati a verde, circa 11 ettari dovranno essere destinati a scuole circa 6 ettari di aree libere su cui decidere, in base alle esigenze, la destinazione del servizio.

Previsioni di nuove quantità di standard suddivise per bacino d'utenza e tipologia espresse in m²

Standard	Centro	Ticino	Sforzesca	Sud/Morsella	Ovest/Piccolini	Novara	TOTALE
verde	-	73.716	43.777	80.044	45.612	77.850	31 ha
scuole	-	-	-	75.256	41.155	-	11,5 ha
generale	-	-	19.427	-	16.378	22.524	5,8 ha
ERS	-	29.460	43.579	29.098	64.834	21.775	18,8 ha

L'approccio qualitativo per la distribuzione dei nuovi servizi risponde a criteri di fabbisogno riferiti ai singoli bacini d'utenza nonché a ulteriori variabili quali le dimensioni dell'area, l'omogeneità del contesto urbano e l'accessibilità. È naturale che per alcuni servizi non è possibile reperire il fabbisogno deficitario totalmente all'interno del bacino d'utenza corrispondente in virtù del fatto che gli AT sono dislocati nel territorio urbano in maniera disgiunta dal fabbisogno dei servizi.

Tali presupposti hanno determinato la localizzazione di aree per l'istruzione in aree deficitarie (prevalentemente i bacini Novara, Ovest/Piccolini e Sud/Morsella) ma con adeguate infrastrutture viabilistiche di supporto al fabbisogno di accessibilità. A tale proposito l'idea di affiancare al polo scolastico e sportivo, in programma nelle aree adiacenti al nuovo Palazzetto dello sport, un nuovo complesso scolastico che concentra diversi livelli di offerta formativa in un'unica struttura, potrà dare vita a una piccola "cittadella della scuola" adeguatamente infrastrutturata ed attrezzata per le nuove esigenze.

La localizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale ha seguito il principio di integrazione con le parti di città consolidata. Sono stati scelti per tale funzione comparti di dimensioni medie e prevalentemente ubicati nelle aree interstiziali della città più prossime al centro per favorire il processo di inclusione sociale.

Infine, per le aree verdi, la scelta localizzativa ha visto prevalere due opzioni: da un lato destinare a verde piantumato grandi aree periferiche costituenti la cintura urbana allo scopo di fornire un filtro tra la campagna e il nucleo urbano compatto; dall'altro lato si è cercato di diffondere capillarmente all'interno del nucleo urbano piccole aree verdi in grado di assolvere alle funzioni richieste dalla cittadinanza nonché atte a garantire l'adeguata connessione della Rete ecologica.

La situazione deficitaria del Centro non può essere soddisfatta con la cessione negli AT in quanto quest'ultimi sono localizzati principalmente nella Città Consolidata esterna al bacino del Centro. È evidente che il fabbisogno di tali aree centrali è comunque

soddisfatto dal *surplus* di servizi previsti nella Città Consolidata. Fanno eccezione i Programmi Integrati d'Intervento in grado di reperire quote di standard aggiuntive rispetto alle previsioni del PGT.

PREVISIONI DEL PdS			
Standard esistente	SF in m ²	popolazione	Standard esistente m ² /ab
Ex servizi di livello comunale (DM 1444/68) + servizi privati (LR 12/2005)	1.122.376	62.124	18,18
Ex servizi di interesse generale escluso Parco Ticino (DM 1444/68)+ servizi privati (LR 12/2005)	533.237	62.124	8,64
Attività private a uso pubblico (non computabili come servizi)	421.289	62.124	6,82
Totale standard esistente (LR 12/2005)	1.655.613	62.124	26,82

Aree pubbliche in cessione da AT	669.780	4.501	
----------------------------------	---------	-------	--

Standard dopo attuazione completa del PGT	SF in m ²	popolazione futura	Standard futuro m ² /ab
Totale nuove aree a servizi (LR 12/2005)	2.325.393	66.625	35,12
Solo ex servizi di livello comunale	1.792.156	66.625	26,89

La nuova città pubblica

Il paragrafo descrive quanto indicato nella tavola *QP_01 La nuova città pubblica* che contiene le indicazioni della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; e le indicazioni il reperimento di nuove aree per l'Edilizia Residenziale Sociale, per le aree verdi e per le scuole.

La nuova Città Pubblica si struttura in cinque componenti derivate dall'analisi svolta nei paragrafi precedenti:

- i servizi pubblici che includono l'istruzione, il verde e le attrezzature sportive, l'ERS e i servizi di carattere generale;
- le attrezzature private di uso pubblico;
- le attrezzature sportive private;
- la Rete ecologica;
- le infrastrutture che includono la ferrovia, la viabilità, le infrastrutture tecnologiche, le reti energetiche e la rete fognaria.

Il PdS indica, inoltre, per le aree di futura cessione in attuazione del DP, la corretta destinazione per il bilanciamento distributivo degli spazi pubblici nella città. Tale bilanciamento si basa fondamentalmente sul recupero delle tre tipologie di servizi attualmente carenti in città: verde, ERS e servizi per l'istruzione.

L'indirizzo di utilizzo delle future aree cedute rappresentato nella tavola ha valore indicativo e si basa sul riassetto qualitativo degli spazi pubblici della città individuato specificatamente dal PdS nell'ambito della discrezionalità progettuale che la LR 12/2005 attribuisce a tale strumento. La tavola *QP_01 La nuova città pubblica*, pertanto, assume carattere regolativo per quel che concerne l'assetto della città pubblica esistente nonché individua le possibili aree di futura acquisizione pubblica indicando il miglior utilizzo ai fini del perseguimento del riassetto qualitativo degli spazi pubblici nella città.

L'utilizzo del PdS è congiunto con gli altri due strumenti costituenti l'intero PGT: il DP e il PdR. Va ricordato che il DP è lo strumento coordinatore del PGT propenso ad indicare lo scenario di sviluppo della Città della Trasformazione su cui viene costruito l'assetto della Città Pubblica, determinato dal presente PdS, e l'assetto della Città Consolidata, determinato dal PdR.

In particolar modo la lettura congiunta dei due strumenti regolativi, PdS e PdR, è necessaria al fine di determinare la corretta applicazione delle Norme di Attuazione (NA) contenute nei due strumenti. Per tutti gli ambiti individuati dal PdS appartenenti anche ai tessuti costituenti la Città Storica, siano essi dentro o fuori le mura, e la Città Consolidata, deve essere distinta la regolazione "fisica" del tessuto da quella "funzionale" ovvero, in questo caso:

- il PdS detterà la disciplina delle destinazioni d'uso e relativi carichi urbanistici indicati nelle proprie NA;

- il PdR detterà la disciplina delle modalità d'intervento presenti nelle proprie NA inerenti gli edifici presi in considerazione al fine di tutelare il patrimonio storico edilizio della città.

Infine, nella tavola *QP_01 La nuova città pubblica*, è presente il ridisegno delle pertinenze stradali derivato dall'adeguamento delle sezioni viabilistiche ottenuto attraverso un arretramento dei tessuti urbani esistenti prospicienti alle strade qualora questi compromettano la linearità del filo strada.

Nell'interpretazione indicata dal presente PdS le strade vengono segnalate ed indicate quali spazi pubblici costituenti la Città Pubblica, al pari degli edifici e delle superfici pubbliche, dei corridoi ecologici e delle infrastrutture tecnologiche.

Tale indicazione costituisce la possibilità, ad opera dell'AC, di realizzare gli interventi di acquisizione di nuovi spazi di viabilità stradale atti a garantire il passaggio di nuove piste ciclabili o il semplice potenziamento e messa in sicurezza delle attuali infrastrutture viabilistiche a patto che, tali interventi, vengano inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento. Ovvero il Comune, entro cinque anni decorrenti dall'entrata in vigore del PGT, può sanare l'attuale situazione di viabilità ordinaria urbana reperendo gli spazi riservati alle opere viabilistiche indicati dal PdS attraverso uno strumento attuativo che ne preveda la loro realizzazione (art. 9, comma 12 della LR 12/2005).

Nella tavola programmatica sono inoltre presenti i vincoli derivati dalle infrastrutture ferroviarie, viabilistiche e tecnologiche. Per ognuna di esse la normativa vigente stabilisce delle fasce di rispetto da aggiungere a quelle del reticolo idrografico che compone la Rete ecologica.

Le caratteristiche della nuova Edilizia Residenziale Sociale

Come illustrato nel paragrafo “*Il Piano Casa 2008*” del capitolo 3, la nuova Edilizia Residenziale Sociale in Vigevano è composta dall’**Edilizia a canone sociale o moderato**, cioè alloggi pubblici (stabiliti dal PRERP 2007/2009 e successive integrazioni) dati in affitto alle famiglie attraverso finanziamenti regionali (80%) e comunali (20%), e dall’**Edilizia convenzionata**, cioè edilizia privata sottoposta a convenzione con il Comune per la determinazione dei prezzi massimi di costruzione e di cessione. Entrambe le tipologie sono da realizzare sulle aree in cessione interne agli Ambiti di Trasformazione evidenziati con apposita simbologia nella tavola *QP_01 La nuova città pubblica*.

Con il PRG 2005 sono stati approvati due progetti urbanistici che prevedono la realizzazione di edilizia convenzionata (ai sensi del Testo Unico per l’edilizia del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 il): il Programma Integrato d’Intervento di Via Olivelli e il Piano di Lottizzazione “Lunarda”. Attualmente il Comune di Vigevano dispone di altri 11.200 m² circa di superficie edificabile per interventi di edilizia residenziale pubblica accumulati durante l’attuazione delle Aree di Trasformazione del PRG 2005. Tale patrimonio non ancora edificato può essere localizzato negli ambiti selezionati all’interno degli indirizzi del Piano dei Servizi come aree per l’ERS. In base a quanto predisposto dalla Regione Lombardia, è stato determinato un **costo massimo di realizzazione degli alloggi pubblici (Edilizia a canone sociale o moderato) pari a € 1.285/m²**.

Se, per l’edilizia a canone sociale o moderato l’unico parametro da considerare è il prezzo massimo di realizzazione degli alloggi, cosa diversa avviene nei casi in cui a realizzare gli alloggi sociali siano i privati. In tal caso il Comune di Vigevano si avvale delle disposizioni generali contenute agli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001 alle quali segue il Programma Regionale per l’Edilizia Residenziale Pubblica 2007/2009 ed eventuali successive specifiche da parte della stessa Regione Lombardia.

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, recita infatti il DPR 380/2001, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo stabilita dalla Regione.

Gli **alloggi privati convenzionati per l’Edilizia Residenziale Sociale (Edilizia convenzionata)**, infatti, dovranno rispettare ai fini del rilascio del permesso di costruire alcuni criteri e parametri definiti con meccanismi tabellari dalla Regione, i quali sommariamente corrispondono:

- a specifiche **caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi**;
- alla **determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi** sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese

generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

- alla **determinazione dei canoni di locazione** in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- la **durata di validità della convenzione** non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

La nuova Edilizia Residenziale Sociale di Vigevano rispetta, quindi, gli indici e i parametri urbanistici successivamente esposti all'art. 13 delle Norme di Attuazione del PdS ai quali vanno aggiunti i criteri di seguito presentati.

A. Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

Gli alloggi che saranno realizzati non dovranno presentare elementi tipici delle costruzioni di lusso, come definiti dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n. 1072 del 2 agosto 1969, e conseguentemente tali alloggi non potranno essere accatastati come abitazioni di tipo signorile o ville.

Nella progettazione devono essere adottate soluzioni che prevedono l'eliminazione delle barriere architettoniche, così come previsto dalla Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e successive modifiche e integrazioni; dovranno inoltre rispettare le modalità tecniche previste con il Decreto Ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989 (GU SO n. 145 del 23 giugno 1989).

A. Determinazione dei prezzi di cessione e di locazione degli alloggi

La determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001, avviene sulla base del costo delle aree, del costo di costruzione, del costo delle opere di urbanizzazione e di altre spese generali. Per questo motivo, si ritiene che la pre-determinazione di tale valore di cessione risulti vincolante alla futura gestione dell'ERS in vista dei continui mutamenti sociali oggi in atto.

Si ritiene quindi che ai fini della determinazione delle superfici e per l'applicazione del prezzo massimo di cessione, valgono le seguenti definizioni:

- **Superficie utile abitabile (Su)** – si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.
- **Superficie non residenziale (Snr)** – si intende la superficie risultante dalla somma delle superficie di pertinenza degli alloggi (come logge, balconi, cantinole o soffitte) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (come androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a servizio della residenza) misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.
- **Superficie parcheggi (Sp)** – si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

- **Superficie Complessiva (SC)**- si intende la Superficie utile abitabile (Su) sommata al 60% della Superficie non residenziale (Snr) e della Superficie parcheggi (Sp).

$$SC = Su + 60\% (Snr + Sp)$$

Il prezzo di vendita, quindi, è calcolato in €/m² di Superficie Complessiva (SC) dell'immobile che verrà determinato annualmente in sede di Delibera della Giunta Comunale, la quale stabilirà valori differenti in base alla tipologia dell'immobile: unifamiliare, abbinata, a schiera o edifici multipiano.

Ai sensi del comma 1, lettera c del DPR 380/2001, la determinazione del canone di locazione annuo degli alloggi non può essere superiore al 5% del prezzo di cessione degli stessi. Di conseguenza, visto che il canone di locazione annuo degli alloggi è stabilito in base al prezzo di cessione degli stessi, e che quest'ultimo dovrà essere calcolato annualmente in base all'evoluzione sociale ed economica del Comune, si ritiene che anche il valore dei canoni di locazione siano annualmente stabiliti dalla Giunta Comunale.

6. COSTI E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI NUOVI SERVIZI PREVISTI

Analizzando quanto predisposto dal PdS il presente capitolo intende stimare il costo effettivo dell'implementazione del nuovo assetto degli spazi pubblici individuato dalla tavola *QP_01 La nuova città pubblica*.

La stima dei "costi" derivati dall'implementazione dei servizi individuati dal PdS è necessaria per individuare un possibile bilancio tra la spesa pubblica necessaria per effettuare il suddetto potenziamento dei servizi per singoli bacini d'utenza e la possibilità effettiva predisposta dall'AC di immettere le risorse economiche necessarie al soddisfacimento dei requisiti di quantità e qualità indicati dal PdS.

Tale bilancio si traduce sostanzialmente nella capacità del PGT di generare le risorse necessarie per la propria implementazione considerando, pertanto, ulteriori possibili introiti di bilancio comunale derivati da trasferimenti, quali risorse extra-Piano, la cui previsione e stima sono spesso legate a fenomeni indipendenti dal Piano stesso.

Pertanto, è stato predisposto un conteggio riferito agli AT individuati dal DP in maniera tale da poter calcolare, secondo il disegno di pieno sviluppo del PGT, "l'entrata" stimata in quote di urbanizzazione primaria e secondaria, che l'AC potrebbe gestire a fronde degli investimenti pubblici previsti. A tale stima di entrata derivata dagli oneri di urbanizzazione è affiancata la medesima stima riferita però alla capacità edificatoria diretta concessa dal Piano per le nuove costruzioni stimata in ulteriori 34.212 m². La previsione di entrata riferita agli interventi di ristrutturazione nei tessuti esistenti è evidentemente soggetta a variazioni legate all'iniziativa privata che rendono tale quantificazione di fatto impossibile.

Tale bilancio di entrata va messo in relazione a quella che dovrà costituire la voce di spesa prevista dal DP in termini di nuove scuole previste. L'ERS, che pure comprare tra le indicazioni di trasformazione suggerite dal PdS, non rappresenta una voce stimabile in quanto, secondo quanto introdotto dall'articolo 11 della Legge 133/2008, fa riferimento alla possibilità di utilizzare un pluralità soluzioni di finanziamento (pubblico/privato) derivate da risorse extra piano.

Il potenziamento del verde pubblico è, invece, un costo non totalmente attribuibile all'AC in quanto tutte le aree in cessione saranno preventivamente piantumate da parte degli operatori privati a seguito dell'attuazione degli AT.

La stima dei costi di implementazione dei nuovi plessi scolastici indicati dal PdS deve essere ritenuta una stima di "massima" tale da poter inquadrare immediatamente quanto il Piano sia in grado di gestire le proprie previsioni di sviluppo all'interno di un circolo economico di generazione di risorse e spese di gestione possibilmente "chiuso". Ovvero, tale previsione di bilancio pone direttamente in luce la quantità di denaro che l'AC deve reperire in aggiunta alla capacità di entrata derivata dall'attuazione del Piano mediante il trasferimento da fondi diversi.

La voce di entrata, quantificata pertanto come precedentemente esposto, è pari a circa 33.396.918 € per gli interventi negli AT più circa 1.431.000 € per le nuove

costruzioni nella città consolidata. Il volume totale di entrata derivato dall'attuazione del PGT pertanto è di circa 34.827.918€.

La quantificazione delle “uscite” che costituiscono invece i capitoli di spesa extra ordinaria sono di seguito quantificate.

Il PdS individua 11 ettari di superficie fondiaria da destinare scuole. Tale previsione attuata mediante gli indici di edificabilità presenti per le attrezzature scolastiche comporta una nuova edificazione di SUL pari a 66.000 m². Il costo medio per la costruzione di una scuola è di circa 700 €/m² pertanto, la spesa per tale dotazione di servizio ammonta a 46.200.000 €.

I 30 ettari di superficie da destinare a verde costano mediamente (tale stima tiene conto di una media tra il costo al m² per un basilare rifacimento del manto erboso con la posa di arbusti e il costo al m² per un intervento più complesso di ridisegno dello spazio aperto con piantumazione di fiori, alberature e installazione di panchine) 65 €/m² pertanto, la spesa per tale dotazione di nuove aree verdi ammonta a 19.500.000 €. Tale spesa viene sostenuta dagli operatori privati che, a seguito delle consultazioni con l'AC per la trasformazione degli AT, dovranno concordare la tipologia e la distribuzione della sistemazione a verde da cedere gratuitamente al Comune.

A fronte di una capacità di entrata derivata dall'attuazione del Piano di 34.827.918€ si ha una spesa di 46.200.000 € (derivata dalla sola realizzazione degli edifici scolastici) che può essere sostenuta mediante il trasferimento di ulteriori 11.372.082 € da risorse non dipendenti direttamente dal PGT.

AT ambientali	SLP	Media oneri di urbanizzazione (€/m ²)	Altezza (m)	Totale (€)
	145.905	62	3,2	9.100.361

AT insediamenti integrati	SLP	Media oneri di urbanizzazione (€/m ²)	Altezza (m)	Totale (€)
	97.597	62	3,2	6.087.303

AT per attività	SLP	Media oneri di urbanizzazione (€/m ²)	Altezza (m)	Totale (€)
	266.489	68		18.209.254

	oneri AT	oneri città consolidata	totale
Entrate	33.396.918 €	1.431.000 €	34.827.918

	scuole	verde	ERS	totale
Costi	46.200.000 €	19.500.000 € non sostenuta dall'AC	non quantificabile	46.200.000 €

Bilancio	- 11.372.082 €		
-----------------	-----------------------	--	--

II – GLOSSARIO



7. GRANDEZZE URBANISTICHE

voce	definizione
<i>Superficie territoriale ST</i>	misura in m ² la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico esecutivo, oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
<i>Superficie fondiaria SF</i>	misura in m ² la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.
<i>Superficie coperta SC</i>	misura in m ² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi. In tutti i casi ad esclusione degli edifici per attività produttive e commerciali sono esclusi dal computo della SC i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato. Nel caso di edifici per attività produttive e commerciali sono esclusi dal computo della SC i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 5,00 m dal filo del fabbricato. Dal computo della SC sono escluse le pensiline a copertura di parcheggi se realizzate con coperture permeabili fino a una profondità di 5 metri per ogni fila di parcheggi.
<i>Superficie permeabile SP</i>	misura la quota di SF che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque; per "area permeabile" si intende un'area che garantisca un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti così da garantire un costante apporto di acqua piovana alla falda. Sono quindi da considerarsi permeabili ai fini del calcolo dell'IP: a) prato, sterrato o pavimentazione permeabile in percentuale secondo le caratteristiche del materiale utilizzato; b) piazzali e parcheggi, che raccolgono acque di dilavamento, le quali, precedentemente disoleate, vengano convogliate negli strati superficiali del sottosuolo; Non sono considerati permeabili ai fini del calcolo dell'IP: coperture di edifici, che raccolgano le acque, convogliate in una rete separata e poi negli strati superficiali del sottosuolo.
<i>Carico urbanistico Cu</i>	è l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie destinazioni d'uso. È classificato in basso Cu B, medio Cu M, alto Cu A.

<i>Densità arborea Da</i> <i>Densità arbustiva Dar</i>	esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 o 200 m² di superficie di riferimento. Nel calcolo delle Da e Dar sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le seguenti essenze arboree ed arbustive: <u>strato arboreo</u> - quercus robur (farnia), carpinus betulus (carpino), ulmus minor (olmo), prunus avium (ciliegio), acer campestre (acero), populus nigra (pioppo nero), populus alba (pioppo bianco), alnus glutinosa (ontano), populus tremula (pioppo tremulo), malus sylvestris (melo selvatico), fraxinus ornus (orniello), tilia cordata (tiglio riccio), fraxinus excelsior (frassino), salix alba (salice bianco), bagolaro celtis australis (bagolaro) <u>strato arbustivo</u> - corylus avellana (nocciolo), euronymus europaeus (fusaggine), cornus mas (corniolo), cornus sanguinea (sanguinello), crataegus monogyna (biancospino), sambucus nigras (sambuco), ligustrum vulgare (ligustro), rosa canina, rovo, prunus spinosa (prugnolo), laurus nobili (alloro). In alternativa alla messa a dimora entro la superficie di riferimento, verificata comunque l'adeguatezza degli interventi di mitigazione, può essere valutata, qualora siano verificate le condizioni e le possibilità, la piantumazione su aree indicate dall'Amministrazione Comunale per una quota di alberi e arbusti non superiore al 40% della dotazione prevista.
---	---

8. GRANDEZZE EDILIZIE

voce

definizione

Superficie utile lorda SUL

misura in m² la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici; vanno inoltre computate nella SUL i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili in applicazione della LR 15/96 e successive modifiche.

dal computo della SUL sono escluse:

- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atrii (compresi i corridoi comuni ad essi collegati) relativi a edifici con più unità immobiliari; negli edifici monofamiliari la superficie del vano scala deve essere esclusa una sola volta;
- la superficie dei vani tecnici, dei vani per il ricovero dei cassonetti finalizzati alla raccolta differenziata e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, vani scala esterni, ma coperti, di accesso ad una singola unità quando la superficie di tali spazi sommata non superi il 35% della SUL complessiva; nelle aree in cui sia verificato il superamento della SUL consentita dall'indice di edificabilità fondiaria EF o dall'indice di copertura IC, gli elementi accessori possono essere realizzati esclusivamente con ampliamento una tantum qualora sia consentito dalla disciplina specifica a cui è sottoposta l'area stessa; nei tessuti della città storica nei quali le modalità di intervento non consentono ampliamenti di SUL gli elementi accessori possono essere realizzati esclusivamente con ampliamento una tantum qualora sia consentito dalla disciplina specifica a cui è sottoposto il tessuto stesso;
- i soppalchi, quando non superino il 25% della SUL del locale soppalcato;
- i locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,80 m, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi, quando la porzione realizzata esternamente alla Superficie coperta non superi il 35% della Superficie coperta SC.
- coperture e tensostrutture a carattere stagionale

Elementi esclusi dal computo della SUL

	Nel calcolo dell'altezza dei locali emergenti la quota di sistemazione del terreno corrisponde alla quota media di sistemazione definitiva del terreno escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso
<i>Volume V</i>	misura in m³ la somma dei prodotti della SUL di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.
<i>Numero di piani P</i>	il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la SUL esistente o da realizzare.
<i>Altezza dei fabbricati H</i>	l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata o curva non supera l'altezza media ponderale interna di 1,50 m. In caso di altezza media ponderale interna superiore a 1,50 m, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde: • alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo stradale; • alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso. In deroga al limite di altezza H, come sopra definita, è consentita la realizzazione di volumi tecnici relativi al fine corsa ascensori, vani scala e volumi tecnici connessi alla installazione di fonti energetiche rinnovabili.
<i>Superfetazioni</i>	sono le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con il suo ampliamento organico quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini etc.
<i>Distanza tra i fabbricati DF</i>	è la distanza che intercorre tra le pareti o parti di pareti di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a 2,00 m, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi.
<i>Distanza dai confini DC</i>	è la distanza tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a 2,00 m,

Distanza dalle strade DS

sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

è la distanza tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada e il limite della zona per la viabilità esistente o prevista dal PGT; tale distanza si misura dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a 2,00 m, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e il limite della zona per la viabilità esistente o prevista dal PGT.

9. DEFINIZIONI EDILIZIE

voce	definizione
<i>Abitazione</i>	ai fini del censimento per abitazione si intende un insieme di vani, o anche un vano solo, destinato funzionalmente ad uso di alloggio, che dispone di un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio e simili e che alla data del Censimento è occupato o è destinato ad essere occupato da una famiglia o da più famiglie coabitanti.
<i>Stanza</i>	per stanza si intende un ambiente o locale, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. La cucina, se possiede tali caratteristiche, è considerata stanza.

10.INDICI

voce	definizione
<i>Indice di edificabilità territoriale ET</i>	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m ² di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in m ² /m ² .
<i>Indice di edificabilità fondiaria EF</i>	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m ² di Superficie fondiaria SF. Il rapporto è espresso in m ² /m ² .
<i>Indice di copertura IC</i>	esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta SC e Superficie fondiaria SF di pertinenza dell'edificio.
<i>Indice di permeabilità IP</i>	esprime, in percentuale, il rapporto minimo ammissibile tra SP e SF. Per "area permeabile" si intende un'area che garantisca un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti attraverso il recapito alla fognatura pubblica delle acque di dilavamento dei piazzali e dei parcheggi mentre le acque di copertura devono essere raccolte in una rete separata e convogliate negli strati superficiali del sottosuolo così da garantire un costante apporto di acqua piovana alla falda.

11.DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)

Cu B	Privati P1	Pubblici P2
Residenziali	3 m ² /10 m ² SUL	1 m ² /10 m ² SUL
Commerciali	2 m ² /10 m ² SUL	5 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	5 m ² /10 m ² SUL
Turistico-ricettive	3 m ² /10 m ² SUL	3 m ² /10 m ² SUL
Agricole	2 m ² /10 m ² SUL	3 m ² /10 m ² SUL

Cu M	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	2 m ² /10 m ² SUL	8m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	6 m ² /10 m ² SUL
Produttivo manifatturiere	3m ² /10 m ² SUL	2 m ² /10 m ² SUL

Cu A	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	1 m ² /10 m ² SUL	15 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	12 m ² /10 m ² SUL
Turistico-ricettive	4 m ² /10 m ² SUL	15 m ² /10 m ² SUL

I parcheggi privati possono essere ricavati nell'interrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto.

Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio di cui sono pertinenza, sono asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale (AC) su richiesta della stessa. L'atto d'obbligo formale sarà presentato prima dell'emissione del titolo abilitativo all'edificazione o della presentazione della SCIA.

Nel caso di nuove destinazioni non residenziali avente una SUL inferiore a 500 m² e nuove destinazioni residenziali avente una SUL inferiore a 1.500 m², è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici non possono essere ricavati nell'interrato fatto salvo specifiche convenzioni stipulate con l'AC.

III – NORME DI ATTUAZIONE



I. TITOLO – Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdS

art. 1 Oggetto del Piano dei Servizi

- 1.01 Il Piano dei Servizi (PdS) disciplina la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree per attrezzature private di uso pubblico, le aree per l'Edilizia Residenziale Sociale, la dotazione a verde, la rete ecologica, le infrastrutture viabilistiche e tecnologiche a supporto delle funzioni esistenti e previste dal Documento di Piano.
- 1.02 Il PdS ha valore prescrittivo nella definizione dei servizi esistenti e di indirizzo nella programmazione dei servizi di previsione. Il PdS persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione dei servizi esistenti e previsti secondo i principi di qualità, fruibilità e accessibilità.
- 1.03 In particolare:
- Il principio di **qualità** si traduce nell'individuazione di tre possibili indirizzi di trasformazione a servizi stabiliti in base alle specifiche esigenze di ogni bacino d'utenza.
 - Il principio di **fruibilità** si traduce nel reperimento di aree interne alla città che favoriscano l'integrazione tra differenti fasce di popolazione che abbiano pieno accesso alla Città Pubblica.
 - Il principio di **accessibilità** si traduce nella localizzazione di nuovi servizi in aree facilmente raggiungibili sia in vista dell'attuale dotazione infrastrutturale sia in vista del potenziamento infrastrutturale previsto.

art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

- 2.01 A decorrere dall'entrata in vigore del PdS sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del Piano stesso.

art. 3 Validità ed efficacia

- 3.01 Il PdS ha efficacia a tempo indeterminato e, però, è sempre modificabile.
- 3.02 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle previste dal PdS, non comporta il ricorso ad una variante del Piano stesso e può essere promossa mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale.

- 3.03 I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera dell'Amministrazione comunale, di attrezzature e servizi previsti dal PdS hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del Piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, non intervenga la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera; ciò ai sensi dell'art. 9 del DPR n. 327/2001 con uno degli atti di cui all'art. 12 dello stesso, oppure, ai sensi dell'art. 9 comma 12 della LR 12/2005 e dell'art. 9 comma 1 della LR 3/2009, l'inserimento dell'intervento nel Programma triennale delle opere pubbliche, anche in sede di aggiornamento di esso.

Ai sensi dell'art. 9 comma 12 della LR 12/2005 è comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi alla cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire la stessa. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Il rigetto della convenzione di richiesta del proprietario deve essere motivato con dichiarazioni di interesse pubblico.

- 3.04 Non fanno configurare vincoli espropriativi e non sono soggette a decadenza le previsioni del PdS che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione Comunale.

art. 4 Elaborati costitutivi

- 4.01 Gli elaborati che compongono il PdS sono di due tipi:

- gli elaborati costituenti il Quadro Conoscitivo (QC);
- gli elaborati costituenti il Quadro Programmatico (QP).

- 4.02 Le tavole contrassegnate dalla sigla QC hanno valore di conoscenza e supporto alla tavola del QP. Costituiscono inoltre la base esplicativa su cui è stato realizzato il PdS. Esse sono:

- *QC_01 Dotazione dei servizi esistenti* alla scala 1:12.000;
- *QC_02 Verde esistente e piste ciclabili* alla scala 1:12.000;
- *QC_03 Istruzione e mobilità* alla scala 1:12.000;
- *QC_04 Commercio e accessibilità* alla scala 1:12.000;.

- 4.03 La tavola contrassegnata dalla sigla QP ha valore prescrittivo e definisce la disciplina urbanistica del PdS. Essa è:

– QP_01 La nuova città pubblica alla scala 1:10.000.

art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali

- 5.01 Il PdS deve intendersi coerente e complementare alle indicazioni contenute nel Documento di Piano.
- 5.02 Il PdS deve intendersi complementare alle prescrizioni contenute nel Piano delle Regole.
- 5.03 Il PdS deve intendersi integrato dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

art. 6 Modalità di attuazione del PdS

- 6.01 L'acquisizione di nuove aree per servizi (verde, servizi all'istruzione, ERS, parcheggi...) avviene di norma in forza della loro cessione gratuita al Comune con le convenzioni relative all'attuazione dei PAC o PII relativi agli AT interessati.
- 6.02 L'acquisizione di aree edificate occorrenti per la realizzazione o l'adeguamento della viabilità minore si prevede avvenga di norma in forza di accordo con le proprietà aventi ad oggetto la cessione delle stesse con la compensazione di cui al successivo art. 21.08.
- 6.03 Eventuale acquisizione di nuove aree per servizi o per l'adeguamento della viabilità minore può in ogni caso avvenire mediante l'esproprio.
- 6.04 L'attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri di seguito specificati per ciascun servizio; gli stessi indici e parametri devono essere utilizzati per gli interventi sulle aree Vp negli Ambiti di Trasformazione salvo specifica definizione.
- 6.05 Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione (nel caso di ricorso a Denuncia di Inizio Attività) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.
- 6.06 In osservanza di quanto previsto dalla LR n. 13 del 16 luglio 2009 "*Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia*" si dispone che nei casi in cui tale normativa trovi applicazione la disciplina di incentivazione prevista dal PGT verrà

temporaneamente sostituita dagli incentivi economici e volumetrici concessi dalla suddetta LR 13/2009 nel periodo in cui la stessa sarà in vigore. La disciplina ordinaria di incentivazione prevista dal PGT tornerà in vigore una volta esauriti gli effetti della LR 13/2009.

- 6.07 Negli ambiti di applicazione della LR 13/2009, ai sensi dell'art. 5, comma 5, l'incremento del fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani risulta essere già adeguato all'eventuale aumento volumetrico concesso.

II. TITOLO – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

art. 7 **Categorie d'intervento edilizio-urbanistico**

- 7.01 Nelle aree disciplinate dal PdS si applicano le categorie d'intervento edilizio-urbanistico definite dall'art. 27 della LR 12/2005 secondo gli indici e le modalità specificati per ogni tipologia di servizio.
- 7.02 Nel caso in cui gli immobili selezionati dal PdS ricadano all'interno dei tessuti della Città Storica, Consolidata e Diffusa, disciplinati dal PdR, si prevede che l'indicazione della modalità d'intervento, degli indici di utilizzazione fondiaria e di eventuali ulteriori indicazioni inerenti l'intervento di modifica da applicare, siano quelli definiti dal PdR.
Per tali aree il PdS disciplina la funzione da inserire, gli eventuali indici di permeabilità, la quota di parcheggi e la densità arborea.

art. 8 **Requisiti aggiuntivi di miglioramento ecologico-ambientale**

- 8.01 Alle categorie d'intervento edilizio-urbanistico si aggiungono i seguenti requisiti qualitativi degli interventi previsti: **ripristino ambientale (RIA)** e **valorizzazione ambientale (VLA)**.
- 8.02 **Ripristino ambientale (RIA)** comprende l'insieme di interventi finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate comprensivi di: demolizione di edifici e manufatti incongrui; rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante il ripristino dell'alveo originale e la riqualificazione delle sponde.
- 8.03 **Valorizzazione ambientale (VLA)** comprende l'insieme di interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi.

III. TITOLO – Sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture

art. 9 Componenti del sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture

9.01 Fanno parte del Sistema dei servizi sia i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale realizzati e gestiti anche da privati di cui all'art. 9 della LR 12/2005; sia i servizi privati che, pur non rientrando tra quelli suddetti, rivestono ugualmente la loro funzione di interesse pubblico.

9.02 Detto Sistema si articola delle seguenti componenti:

- i **servizi pubblici** divisi in: servizi per l'istruzione, verde e attrezzature sportive, Edilizia Residenziale Sociale, servizi di carattere generale;
- le **attrezzature private di uso pubblico**;
- le **attrezzature sportive private**;
- la **rete ecologica**;
- le **infrastrutture** divise in: infrastrutture ferroviarie, infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto, fasce di ambientazione stradale, infrastrutture tecnologiche, reti energetiche e fasce di rispetto, reti e sistemi per la gestione del servizio idrico, rete fognaria e impianti di depurazione.

art. 10 Servizi pubblici

10.01 I servizi pubblici comprendono le aree e gli edifici di proprietà pubblica già utilizzati per servizi di livello locale e generale alla data dell'adozione del presente PGT ed individuate dell'elaborato prescrittivo del presente PdS, nonché le aree e gli edifici a servizi privati di uso pubblico o di interesse generale.

Ai sensi dell'art. 9, comma 10, della LR 12/2005, e successive modifiche, viene prevista la possibilità di promuovere, mediante ricorso a procedure concorsuali, la concessione di diritti di superficie ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi privati di uso pubblico o di interesse generale:

- su alcune delle aree destinate a servizi già acquisite o che verranno acquisite dal Comune con convenzioni relative a piani e programmi urbanistici attuativi;
- su altre aree di proprietà del Comune anch'esse destinate a servizi.

- 10.02 I destinatari dei bandi relativi alle procedure concorsuali suddette saranno, a seconda dei casi, soggetti appartenenti al mondo del volontariato e/o soggetti *no profit* e/o operatori privati.
- 10.03 Sono da assumere come servizi privati di uso pubblico o di interesse generale solo quelli cui risulta possibile riconoscere una funzione sostitutiva o integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici.
È in ogni caso da escludere che detta qualificazione possa essere data a vari servizi privati che, per loro natura, debbano essere fatti rientrare tra gli insediamenti terziari.
A titolo esemplificativo vengono invece indicate come attrezzature e servizi suscettivi della qualificazione stessa:
- asili nido e scuole materne;
 - scuole primarie e secondarie;
 - attrezzature sportive e per il gioco ed il tempo libero;
 - parcheggi di uso pubblico;
 - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie)
- 10.04 Per perseguire gli obiettivi di cui al presente PdS e per assicurare il rispetto della disciplina di cui all'art. 9 della LR 12/2005, con le convenzioni con le quali, in seguito alla conclusione delle procedure concorsuali suddette, verranno concessi, ai fini della realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti, i diritti di superficie all'uopo occorrenti e contemplati dai bandi, dovranno essere garantite:
- l'utilizzazione delle aree e dei complessi edilizi che verranno realizzati per l'insediamento delle attrezzature e dei servizi stessi;
 - la possibilità di fruire di questi ultimi sia per la popolazione residente nel Comune sia per quella non residente da essi eventualmente servita;
 - condizioni, anche onerose, di utilizzo di detti attrezzature e servizi tali da non precludere di fatto la possibilità stessa;
 - il mantenimento della destinazione delle aree e dei complessi edilizi ai fini della quale, l'aggiudicazione è in via principale intervenuta;
 - e, nell'ipotesi di dismissione delle funzioni in esse prevista che dovesse risultare realmente necessaria, l'utilizzazione delle aree e dei complessi edilizi realizzati ai fini dell'insediamento e dell'esercizio di altre attrezzature e di altri servizi di uso pubblico o di interesse generale.

- 10.05 Con le convenzioni suddette dovrà altresì essere prevista la decadenza dei diritti di superficie, con conseguente estinzione degli stessi, nell'ipotesi delle più gravi inottemperanze agli obblighi con esse assunti che saranno individuate con i bandi suddetti, nonché l'applicazione di altre sanzioni per inottemperanze di minore rilevanza.
- 10.06 Alle convenzioni di cui al precedente 10.04 dovranno essere allegati Regolamenti d'uso delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico o di interesse generale che dovranno risultare redatti in conformità delle indicazioni di cui al presente articolo e che dovranno anche avere ad oggetto:
- gli orari di apertura e di chiusura di essi;
 - le tariffe che troveranno applicazione per la loro fruizione da parte degli utenti;
 - i criteri di revisione delle tariffe stesse;
 - le modalità di eventuali fruizioni gratuite.
- 10.07 Concorrono alla futura dotazione complessiva di aree per servizi pubblici e di uso pubblico le aree di cessione comprese negli Ambiti di Trasformazione previsti dal DP; le stesse sono destinate dal presente PdS prevalentemente alla realizzazione di: **servizi per l'istruzione, verde e attrezzature sportive ed Edilizia Residenziale Sociale.**
- art. 11 Servizi per l'istruzione** composti da servizi per l'istruzione dell'obbligo e servizi per l'istruzione superiore e vengono disciplinati come descritto ai successivi 11.01, 11.02 e 11.03. La localizzazione specifica delle componenti dei servizi per l'istruzione è contenuta nella tavola del PdS *QC_01 Dotazione dei servizi esistente.*
- 11.01 Istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole all'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di 1° grado)
- Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Altezza massima $H = 10,40 \text{ m}$
 - Indice di permeabilità $IP = 50\%$
 - Parcheggi privati $= 1\text{m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$
 - Parcheggi pubblici $= 2\text{m}^2/5\text{m}^2 \text{ SUL}$
 - $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ SF}$
- 11.02 Istruzione superiore (scuole secondarie di 2° grado)
- Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - Indice di permeabilità $IP = 40\%$

Altezza massima $H = 10,40$ m
Parcheggi privati = $1\text{m}^2/20\text{ m}^2$ SUL
Parcheggi pubblici = $1\text{m}^2/5\text{ m}^2$ SUL
Da = 1 albero/ 200 m^2 SF

- 11.03 La realizzazione di nuovi servizi per l'istruzione, sia pubblici che privati, in aree di cessione derivate dall'attuazione degli AT avviene secondo gli indici e i parametri definiti ai precedenti 11.01 e 11.02.

art. 12 Verde e attrezzature sportive composti da verde pubblico, verde sportivo e attrezzature sportive e vengono disciplinati come descritto ai successivi 12.01, 12.02, 12.03 e 12.04. La localizzazione specifica delle componenti del verde e attrezzature sportive è contenuta nella tavola del PdS QC_01 *Dotazione dei servizi esistente*.

- 12.01 Verde pubblico (parchi e giardini, aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini, aree per il tempo libero degli adulti; eventualmente attrezzate con chioschi, punti di ristoro e servizi igienici)

Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,05\text{ m}^2/\text{m}^2$
Altezza massima $H = 7,50$ m
Indice di permeabilità $IP = 90\%$
Parcheggi pubblici = $1\text{ m}^2/10\text{ m}^2$ SF

- 12.02 Verde sportivo (impianti sportivi coperti stagionalmente e scoperti o parzialmente scoperti con $Sc <$ del 50% della superficie dell'intero impianto)

Indice di copertura $IC = 50\%$ (per gli impianti coperti)
Altezza massima $H = 12,80$ m
Parcheggi pubblici (a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona) = $1\text{ m}^2/10\text{ m}^2$ SF
Da = 2 alberi/ 100 m^2 SF

- 12.03 Attrezzature sportive (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi costituiti da strutture murarie permanenti non appartenenti alle tipologie di cui al precedente art. 12.02)

Indice di copertura $IC = 50\%$ (per gli impianti coperti)
Altezza massima $H = 12,80$ m
Parcheggi pubblici = $1\text{ m}^2/10\text{ m}^2$ SF
Da = 1 albero/ 200 m^2 SF

12.04 La realizzazione di nuovi spazi a verde e attrezzature sportive in aree di cessione derivate dall'attuazione degli AT avviene secondo gli indici e i parametri definiti ai precedenti 12.01, 12.02. e 12.03.

art. 13 Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è regolata dai seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Altezza massima $H = 12,00 \text{ m}$

13.01 Negli Ambiti di Trasformazione Ambientale e negli Ambiti di Trasformazione per Insediamenti Integrati è prevista la possibile edificazione di nuove quote di Edilizia Residenziale Sociale secondo l'indicazione di trasformazione a servizi presente nella tavola *QP_01 La nuova città pubblica*. Tale indicazione di trasformazione è da ritenersi di indirizzo e non vincolante.

13.02 Gli interventi di ERS da realizzare su aree cedute gratuitamente al Comune con le convenzioni relative agli Ambiti di Trasformazione Ambientale devono essere promossi nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Indice di permeabilità $IP = 50\%$

Altezza massima $H = 9,60 \text{ m}$ compresi i piani attico o mansarda

$Da = 1 \text{ albero}/100 \text{ m}^2 \text{ ST}$

$Dar = 1 \text{ arbusto}/100 \text{ m}^2 \text{ ST}$

Parcheggi privati $= 1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Parcheggi pubblici $= 2 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

13.03 Gli interventi di ERS da realizzare su aree cedute gratuitamente al Comune con le convenzioni relative all'attuazione dei PAC o PII aventi ad oggetto gli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati devono essere promossi nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Indice di permeabilità $IP = 50\%$

Altezza massima $H = 12,80 \text{ m}$ compresi i piani attico o mansarda

$Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ ST}$

$Dar = 1 \text{ arbusto}/200 \text{ m}^2 \text{ ST}$

Parcheggi privati $= 1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Parcheggi pubblici $= 2 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

13.04 La gestione dell'Edilizia Residenziale Sociale avviene secondo i criteri e i parametri stabiliti nella Relazione del PdS "*Le caratteristiche della nuova Edilizia Residenziale Sociale*" oppure secondo quanto predisposto

specificatamente dalla AC e comunque nel rispetto delle disposizioni di Legge statali e regionali relative all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) vigenti o che risultano vigenti.

- 13.05 Ai fini dell'assegnazione delle aree acquisite gratuitamente con le convenzioni relative ai Piani Attuativi Comunali (PAC) per la realizzazione degli interventi in considerazione dovrà essere fatto ricorso a procedure concorsuali.

art. 14 Servizi di carattere generale composti da attrezzature d'interesse comune, attrezzature religiose, attrezzature sanitarie, attrezzature amministrative pubbliche, attrezzature culturali, attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza e cimiteri e vengono disciplinati come descritto ai successivi 14.01, 14.02, 14.03, 14.04, 14.05, 14.06, 14.07 e 14.08. La localizzazione delle componenti dei servizi di carattere generale è contenuta nella tavola del PdS *QC_01 Dotazione dei servizi esistente*.

- 14.01 Attrezzature d'interesse comune (partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, ricreative)

Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,45 m²/m²

Altezza massima H = 10,40 m

Indice di permeabilità IP = 40%

Parcheggi privati = 1 m²/5 m² SUL

Parcheggi pubblici = 1 m²/5m² SUL

Da = 1 albero/200 m² SF

- 14.02 Attrezzature religiose (edifici per il culto e attrezzature parrocchiali)

Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,60 m²/m²

Altezza massima H = 10,40 m

Indice di permeabilità IP = 30%

Parcheggi privati = 1 m²/5 m² SUL

Parcheggi pubblici = 1 m²/5m² SUL

Da = 1 albero/200 m² SF

- 14.03 Attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali)

Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,70 m²/m²

Altezza massima H = altezza preesistente e comunque non superiore a 13,60 m

Indice di permeabilità IP = 30%

Parcheggi privati = 1 m²/20 m² SUL

Parcheeggi pubblici = $1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Da = 1 albero/200 $\text{m}^2 \text{ SF}$

- 14.03bis Nell'area per attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali) collocata in corso Milano, individuata da apposito simbolo grafico, l'intervento è subordinato a preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo con i seguenti indici e parametri

Indice di edificabilità fondiaria EF = $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Altezza massima H = altezza preesistente e comunque non superiore a 13,60 m

Indice di permeabilità IP = 30%

Parcheeggi privati = $1 \text{ m}^2/20 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Parcheeggi pubblici = $1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Da = 1 albero/200 $\text{m}^2 \text{ SF}$

- 14.04 Attrezzature amministrative pubbliche

Indice di edificabilità fondiaria EF = $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Altezza massima H = 10,40 m

Indice di permeabilità IP = 40%

Parcheeggi privati = $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Parcheeggi pubblici = $1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Da = 1 albero/200 $\text{m}^2 \text{ SF}$

- 14.05 Attrezzature culturali (musei, biblioteche, centri congressuali)

Indice di edificabilità fondiaria EF = $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Altezza massima H = altezza preesistente e comunque non superiore a 13,60 m

Indice di permeabilità IP = 30%

Parcheeggi privati = $1 \text{ m}^2/20 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Parcheeggi pubblici = $1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Da = 1 albero/200 $\text{m}^2 \text{ SF}$

- 14.06 Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (Polizia, Carabinieri, Vigili del fuoco, Protezione Civile, strutture carcerarie) vengono disciplinate secondo le normative vigenti in materia.

- 14.07 Cimiteri che comprendono le aree per i cimiteri, i relativi servizi e le fasce di rispetto. In tali aree è consentita la collocazione di chioschi per la rivendita di fiori.

Parcheeggi pubblici = $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2 \text{ SF}$

Le dimensioni delle fasce di rispetto sono soggette alla normativa vigente in materia.

14.08 La realizzazione di nuovi servizi di carattere generale, sia pubblici che privati, su aree acquisite in forza di cessione gratuita con le convenzioni relative all'attuazione dei PAC o PII aventi ad oggetto gli Ambiti di Trasformazione, avviene secondo gli indici e i parametri definiti ai precedenti commi dal 14.01 al 14.07.

art. 15 Attrezzature private di uso pubblico che comprendono tutte le attrezzature di proprietà privata nelle quali si svolgono attività di servizio pubblico in modo continuativo nel tempo ma che non possiedono i requisiti di "servizio privato di uso pubblico e di interesse generale" di cui all'art. 9, comma 10 della LR 12/2005.

15.01 In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Funzioni residenziali;*
- *Funzioni produttive e manifatturiere;*
- *Funzioni commerciali* con Cu M, Cu A e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa;
- *Artigianato di servizio all'auto* (U3/3b);
- *Funzioni terziarie* con Cu A ad esclusione delle aree con superficie di superiore a 30.000 m².

15.02 Nelle aree ad attrezzature private di uso pubblico, ad eccezione del caso di cui all'art. 15.05, l'attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto (eventualmente convenzionato per le aree con SF superiore a 5.000 m² e attraverso PAC o PII se la SF è superiore a 24.000 m²) sulla base dei seguenti indici e parametri:

Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,50 m²/m²

Altezza massima H = 10,00 m

Indice di permeabilità Ip = 30%

Parcheggi privati = 1 m²/10 m² SUL

Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL

Da = 1 albero/200 m² SF

15.03 Nelle aree in cui sia verificato il superamento della SUL consentita dall'indice di edificabilità fondiaria EF, negli interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, l'attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto, sulla base dei seguenti indici e parametri:

Indice di edificabilità fondiaria EF = EF esistente, con la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti non oltre il 10% della SUL

Altezza massima H = H esistente

Indice di permeabilità IP = 20%

Parcheggi privati = 1 m²/10 m² SUL

Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL

Da = 1 albero/200 m² SF

15.04 All'interno dei centri sportivi è possibile installare strutture precarie nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

15.05 Gli interventi nell'area individuata da apposito perimetro sono sottoposti a preventiva approvazione di piano esecutivo. La dotazione di parcheggi pubblici e privati da reperire è quella prescritta dal paragrafo 11 del glossario del PdS, la classificazione delle funzioni terziarie a cui fare riferimento è quella di cui al par. 8 del glossario del PdR.

Gli interventi devono essere realizzati sulla base dei seguenti indici e parametri:

Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,70 m²/m²

Altezza massima H = 10,00 m

Indice di permeabilità Ip = 30%

Da = 1 albero/200 m² SF

Qualora l'acquisizione delle aree per parcheggi pubblici, di cui al paragrafo 11 del glossario, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

art. 16 Attrezzature sportive private

16.01 Le aree destinate alle attrezzature sportive private comprendono le sedi e gli impianti delle associazioni sportive e dei servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, bar, ristoranti).

16.02 In queste zone l'attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto, sulla base dei seguenti indici e parametri (per gli interventi di demolizione e ricostruzione o ampliamento):

Indice di copertura IC = 50 % (per gli impianti coperti)

Altezza massima $H = 10,00$ m

Parcheggi privati = $1 \text{ m}^2/20 \text{ m}^2 \text{ SF}$

Parcheggi pubblici = $1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$

Da = 1 albero/ $200 \text{ m}^2 \text{ SF}$

- 16.03 In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- *Funzioni residenziali;*
 - *Funzioni produttive e manifatturiere;*
 - *Funzioni commerciali* con Cu B ad eccezione delle attività commerciali connesse al servizio svolto. Tali attività non devono superare i 60 m^2 di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di servizio.
 - *Funzioni commerciali* con Cu M, Cu A e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa;
 - Artigianato di servizio all'auto (U3/3b);
 - *Funzioni terziarie* con Cu A.

art. 17 Rete ecologica

- 17.01 Il PdS individua le aree costituenti la Rete ecologica nell'elaborato prescrittivo *QP_01 La nuova città pubblica*; tale elaborato indica gli obiettivi che devono essere perseguiti in tutti gli interventi di attuazione del PdS, anche attraverso soluzioni che si discostino da quelle riportate nell'elaborato, al fine di garantire la necessaria continuità del Sistema ambientale all'interno del Sistema insediativo.
- 17.02 La "Rete ecologica" è articolata nelle seguenti componenti: primarie, secondarie e di completamento.
- 17.03 **Componenti primarie**, costituite dagli elementi di maggiore qualità del sistema ambientale, sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni. Riguardano in particolare le aree a più forte naturalità, il reticolo idrografico, le aree a verde pubbliche e private esistenti o future dalle dimensioni consistenti. Per tali componenti il PGT prevede azioni prevalentemente di tutela sulla base delle categorie d'intervento ecologico-ambientale RIA e VLA di cui ai precedenti 8.02 e 8.03, ad eccezione delle esterne al perimetro IC disciplinate dal PTC Ticino.
- 17.04 **Componenti secondarie**, che rappresentano elementi importanti per garantire la connettività della rete e che riguardano le aree in parte compromesse e soggette a trasformazione da parte del PGT, a

condizione che su parte di esse siano realizzati interventi di categoria VLA, al fine di integrare tali aree con quelle appartenenti alle componenti primarie; riguardano in particolare le aree destinate a verde pubblico e privato degli Ambiti di Trasformazione (Ve e Vp) di dimensioni ridotte e le aree degradate da riqualificare.

17.05 **Componenti di completamento**, che comprendono elementi di connessione lineare tra le componenti primarie e secondarie, quali viali alberati, *parterre* verdi, percorsi pedonali e ciclabili, sponde fluviali e del reticolo idrografico, realizzabili anche nell’ambito di strumenti urbanistici esecutivi.

17.06 Nelle aree della Rete ecologica, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell’energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili. Tali interventi, ad esclusione delle opere connesse all’attività produttiva agricola e alla mobilità ciclo-pedonale, devono essere associati a specifici interventi di categoria RIA e VLA di cui ai precedenti 8.02 e 8.03.

art. 18 Reticolo idrografico e relative fasce di pertinenza

18.01 Nella tavola del PdS *QP_01 La nuova città pubblica* sono individuati, nelle aree comprese nella zona IC, i corsi d’acqua naturali e artificiali e le relative fasce di pertinenza di cui al Dlgs 42/2004; l’insieme di tali corsi d’acqua è definito “reticolo idrografico”.

18.02 Al fine di salvaguardare l’integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; in particolare sono vietati gli interventi che prevedono:

- tombinature e coperture dei corsi d’acqua;
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo;
- attività estrattive.

18.03 Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d’acqua e del suolo compreso nelle fasce di rispetto, dovranno essere conformi alle categorie di intervento ecologico e ambientale RIA e VLA di cui ai precedenti 8.02 e 8.03.

- 18.04 Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:
- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
 - le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

art. 19 Infrastrutture

- 19.01 Le infrastrutture si dividono in: infrastrutture ferroviarie, infrastrutture viabilistiche e relative fasce di rispetto e di ambientazione stradale, infrastrutture tecnologiche, reti energetiche e fasce di rispetto, reti e sistemi per la gestione del servizio idrico, rete fognaria e impianti di depurazione.

art. 20 Infrastrutture ferroviarie

- 20.01 Le infrastrutture ferroviarie comprendono gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.

- 20.02 Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia e in particolare quanto definito dall'art. 49 del DPR 753/80, salva l'applicazione della deroga prevista all'art. 60 dello stesso DPR e dell'esenzione per le aziende esercenti le ferrovie di cui all'art. 62 dello stesso DPR.

In tali aree sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.

Per la fascia di salvaguardia dalla linea ferroviaria valgono le disposizioni vigenti in materia definite dall'art. 165 del Dlgs 163/2006 come da comunicazione all'AC data da ITALFERR dopo la seduta del CIPE del 29 marzo 2006.

- 20.03 Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi aree facenti parte di un tessuto urbano o di un AT, delle stesse è ammesso il calcolo ai fini volumetrici in applicazione degli Indici di edificabilità EF e ET e la SUL conseguente può essere oggetto di trasposizione sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.

- 20.04 Nelle zone per le infrastrutture ferroviarie il PdS si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di “Valutazione d’Impatto Ambientale”.

art. 21 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto

- 21.01 Questa voce comprende gli spazi, anche interni a strumenti urbanistici esecutivi, destinati alle sedi stradali, ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e alle piste ciclabili e generano le fasce di rispetto stradale dimensionate in base alla normativa nazionale vigente (Dlgs 285/1992 “Nuovo Codice della Strada” e DI 1444/1968). All’interno delle stesse dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui tessuti urbani adiacenti e sul territorio extraurbano interessato.
- 21.02 In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati, che sono quindi solo indicativi, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale previste e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.
- 21.03 In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l’ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi e piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica; la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano è disciplinata dal DM delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 Novembre 2001.
- 21.04 Ove il PdS preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con aree facenti parte di un tessuto urbano o di un AT, delle stesse è ammesso il calcolo ai fini volumetrici in applicazione degli Indici di edificabilità EF e ET e la SUL conseguente può essere oggetto di trasposizione sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
- 21.05 Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni con paline e rete metallica e di parcheggi.
- 21.06 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del “Centro Abitato” indicato nella tavola *QP_01 La nuova città pubblica* e comunque interne

alle zone IC, è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori; le attività commerciali ad essi connesse non devono superare i 60 m² di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di distribuzione carburante.

La localizzazione di nuovi impianti e la ristrutturazione di quelli esistenti, sono subordinate al rispetto della normativa vigente in materia.

Nel caso in cui tali impianti ricadano all'interno delle fasce di *Ambientazione stradale* di cui al successivo art. 22, la realizzazione degli stessi è condizionata al reperimento e all'attrezzatura di un equivalente area di ambientazione adiacente all'area interessata dall'edificazione, compensando in tal modo la sottrazione di aree di ambientazione.

La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. È fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal Dlgs n. 22 del 5 febbraio 1997, modificato e integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli allo stato originario.

Qualora si verifichi la cessazione dell'attività, e qualora vengano soddisfatti i criteri di rimozione di impianti e bonifica dei suoli, le aree destinate all'attività di distribuzione potranno essere trasformate in Tessuti per attività produttive (art. 35 NA del PdR) assumendone il relativo regime giuridico.

- 21.07 I parcheggi pubblici possono essere realizzati a raso o nel sottosuolo e solo se in posizione esterna al limite delle fasce di rispetto mediante strutture in elevazione; la localizzazione di tali strutture è prevista dal "Piano urbano dei parcheggi" di cui alla Legge 122/1989 e successive modifiche e integrazioni. Nel sottosuolo dell'area individuata da apposito simbolo grafico (cortile delle scuole Regina Margherita) è consentita la realizzazione di box privati.
- 21.08 Gli edifici compresi nei sedimi stradali di cui al precedente 21.01 dovranno essere demoliti per la realizzazione di nuove strade e l'ampliamento e l'adeguamento di strade esistenti.
Per tali interventi, il Comune acquisisce gli immobili interessati attraverso la compensazione di cui al DP.
L'acquisizione di tali aree viene compensata attraverso la conferma della SUL esistente triplicata e ricollocata all'interno di aree comunali

acquisite gratuitamente con le convenzioni relative all'approvazione di PAC e PII in attuazione degli AT.

L'indice di edificabilità fondiaria per la localizzazione di tali diritti edificatori è pari a EF 0,30 m²/m².

L'AC potrà comunque espropriare gli immobili vincolati ai fini suddetti Fino a quando l'Amministrazione non acquisisce gli immobili compresi nei sedimi stradali, su di essi si riconoscono le funzioni esistenti e valgono esclusivamente le modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

- 21.09 Appartengono alle infrastrutture viabilistiche anche le strade private soggette a servitù di uso pubblico i cui sedimi non possono essere oggetto di calcolo ai fini dell'edificazione su aree limitrofe.
- 21.10 Il Comune promuoverà accordi con i proprietari delle suddette Aree aventi ad oggetto la cessione di esse all'AC e l'assunzione da parte della stessa degli oneri relativi alla manutenzione.
- 21.11 Nelle aree a parcheggio e nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di chioschi bar e di rivendite di giornali purchè non intralcino la circolazione di pedoni e cicli, e nel rispetto dei regolamenti vigenti.
- 21.12 Nelle zone disciplinate dal presente articolo possono essere installati dehors nel rispetto del vigente *"Regolamento per l'arredo urbano e l'installazione di dehors chiusi dei pubblici esercizi"*.

art. 22 Fasce di ambientazione stradale

- 22.01 Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico motorizzato, lungo i tratti di nuova viabilità previsti dal PGT sono individuate "Fasce di ambientazione stradale", comprese o meno all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al precedente art. 21 e destinate alla realizzazione di interventi di ambientazione, nonché, in alcuni casi, di piste ciclabili.
- 22.02 Le aree delle Fasce di ambientazione stradale dovranno essere acquisite entro 10 anni dall'ultimazione dell'infrastruttura, affinché le opere di

mitigazione degli impatti di seguito specificate siano realizzate in modo integrato alla stessa.

22.03 Le tipologie di ambientazione comprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
- la messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 10,00 m;
- la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere realizzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $Da = 4$ alberi/100 m² ST e di densità arbustiva $Dar = 6$ alberi/100 m² ST; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra di altezza non inferiore a 3,00 m dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $Da = 2$ alberi/100 m² ST e di densità arbustiva $Dar = 3$ alberi/100 m² ST; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da sistemazioni a verde;
- la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e ed aree edificate o altri confini artificiali o naturali presenti sul territorio; tali aree dovranno essere sistemate a prato in base a un parametro di densità arbustiva $Dar = 6$ alberi/100 m² ST.

Dovranno essere utilizzate specie autoctone e materiale vegetale di provenienza locale, facendo ricorso alle essenze arboree e arbustive di

cui al precedente capo II *Glossario*, par. 7 *Grandezze urbanistiche, densità arborea e densità arbustiva*

- 22.04 Nei progetti delle nuove infrastrutture stradali, le indicazioni e le specificazioni di cui ai precedenti paragrafi dovranno essere adeguatamente sviluppate in un “Progetto di Inserimento Ambientale” (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento nelle fasce di ambientazione stradale, dei tracciati, che sono quindi solo indicativi, individuati nelle zone disciplinate dall’art. 21 *infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto*.

art. 23 Infrastrutture tecnologiche

- 23.01 Le aree per infrastrutture tecnologiche comprendono impianti e attrezzature funzionali all’erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per il ricovero dei veicoli del trasporto pubblico, nonché aree assimilabili alle precedenti per ragioni di impatto ambientale, quali quelle utilizzate per attività di autodemolizione e di rottamazione.
- 23.02 In queste aree sono consentiti gli interventi funzionali allo svolgimento del servizio e dell’attività previsti nel rispetto dei seguenti parametri:
Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,25 mq/mq
Altezza massima H = 7,60 m
In caso di dismissione esse sono assimilate al Tessuto per attività produttive del PdR.
- 23.03 Le infrastrutture tecnologiche esterne al perimetro di Interesse Comunale (IC) sono soggette alle norme del PTC del Parco del Ticino.

art. 24 Reti energetiche e fasce di rispetto

- 24.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM dell’8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti” (GU n. 200 del 29 agosto 2003)
- linee a 132.000 v > 10,00 m.
 - linee a 220.000 v > 18,00 m.
 - linee a 380.000 v > 28,00 m.

24.02 Il Comune ha predisposto un “Piano per l’identificazione delle aree comunali idonee per l’installazione degli impianti per le telecomunicazioni”, approvato dal con deliberazione del CC n. 90 del 18 novembre 2002, dove sono individuate ulteriori misure di riduzione del pericolo di inquinamento elettromagnetico, individuando anche le zone nella quale sono in atto o sono previste funzioni pubbliche quali scuole, ospedali, parchi (o altre destinazioni d’uso ritenute non compatibili), nelle quali dovranno essere spostati gli elettrodotti eventualmente esistenti e vietata l’installazione di nuovi elettrodotti o di antenne e impianti per le telecomunicazioni.

24.03 Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l’adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l’interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

art. 25 Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico

25.01 Nei nuovi insediamenti (residenziali, commerciali, terziari, produttivi) sottoposti a intervento indiretto disciplinati dal DP, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità (“acqua potabile”) e una per le acque di minore qualità (“acqua non potabile”).

25.02 Qualora la soluzione tecnica sopracitata si dimostri impraticabile, sulla base di un parere opportunamente documentato dell’ente gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

art. 26 Rete fognaria e impianti di depurazione

26.01 Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto del Dlgs 152/99; gli insediamenti della Città Diffusa disciplinati dal PdR sono, di norma, dotati di sistemi autonomi di depurazione e trattamento appropriato delle acque usate parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui all’Allegato 5, punto 3, paragrafo IV del Dlgs 152/99.

26.02 Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane (“acque bianche”), la rete fognaria deve

essere, di norma, separata dalla rete delle stesse acque piovane, a meno che documentate motivazioni tecniche ed economiche dimostrino l'impraticabilità di tale soluzione. La rete delle acque piovane dovrà essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione devono essere predisposti adeguati sistemi per il trattamento delle acque di "prima pioggia".

- 26.03 A decorrere dall'approvazione del PGT, fino all'eliminazione di eventuali sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla Legge 319/76 e alla Legge 36/94, gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione (compreso l'ampliamento di edifici esistenti) sono subordinati:
- alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle "acque bianche" e delle "acque nere", il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico;
 - alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle "acque bianche" nella fognatura; le misure da adottare (quali il convogliamento nel reticolo idrografico previo trattamento delle acque di "prima pioggia", la realizzazione di tetti e pareti verdi, la realizzazione di bacini di raccolta temporanea e per il riutilizzo di acque non potabili, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrogeologiche dell'intervento. Gli uffici pubblici competenti dovranno individuare il sistema tecnico più idoneo in rapporto alle caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.