

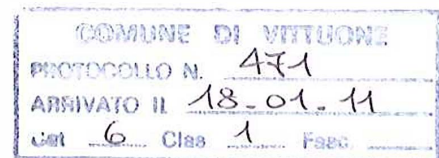
Allegato 4.3 alla Delib.
C.C.n. 4 del 28.01.11

Comune di
VITTUONE
provincia di milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ai sensi e per gli effetti della L.r. 12/2005 e s.m.i.
piano dei servizi
relazione

testo contenente le modificazioni introdotte
con l'accoglimento delle osservazioni accolte



il segretario:

il sindaco:

il funzionario responsabile:

i progettisti:

gruppo di lavoro:

dott. arch. Enrico Bidorini
dott. ing. Pietro Bonfiglio
designer Pier Maria Canzi
dott. arch. Giulia Minetti
dott. arch. Pierluigi Zibetti
dott. arch. Elga Zorn

consulenza legale:

avv. Luisa Bachmann
avv. Giuseppe C. Salerno

coordinamento comunale:

dott. arch. Carlo Motta

Comune di
VITTUONE
provincia di milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi e per gli effetti della L.r. 12/2005 e s.m.i.

piano dei servizi
relazione

testo contenente le modificazioni introdotte
con l'accoglimento delle osservazioni accolte

- il Piano di Servizi come strumento di programma - Rapporti con le previsioni di tipo pianificatorio

Si conferma la relazione di "adozione".

- contenuti e impostazione metodologica del Piano dei Servizi

Si conferma la relazione di "adozione".

- l'accertamento della domanda di servizi

Si conferma la relazione di "adozione".

- inventariazione dei servizi presenti nel territorio

Si conferma la relazione di "adozione".

- definizione di parametri qualitativi dei servizi

Si conferma la relazione di "adozione".

Parametri qualitativi dei servizi - Azioni dell'Amministrazione

Si conferma la relazione di "adozione".

- riconoscimento di "servizio pubblico o di interesse collettivo"

Si conferma la relazione di "adozione".

- servizi privati accreditabili

Si conferma la relazione di "adozione".

- valutazione dello stato di fatto dei servizi

Si conferma la relazione di "adozione".

- inquadramento nel contesto territoriale

Occorre dapprima rilevare come i servizi resi, complessivamente, siano ben al di sopra dei dati medi regionali e come la qualità complessiva superi ampiamente la sufficienza, pur in presenza di alcune situazioni che debbono essere affrontate, come detto in altra parte della presente relazione, in tempi abbastanza contenuti.

A livello di distribuzione sul territorio - e qui si tratta, evidentemente, dei servizi localizzati in Vittuone ed escludendo le aree destinate esclusivamente a parcheggio - si deve rilevare che tutti i servizi sono contenuti entro il quadrilatero definito dalla Ferrovia, dalla SP 147, dalla Padana Superiore e dal confine con Sedriano. In buona sostanza basta percorrere circa 800 metri per raggiungere il centro da qualsiasi zona residenziale o, da questo, raggiungere le maggiori aree a verde e a sport.

A questi dati si aggiunga che la distribuzione spaziale - specie delle aree sportive e a verde attrezzato - è del tipo "a corona", disponendosi lungo una sorta di anello perimetrale. Purtroppo non è riscontrabile una "continuità" fisica tra le varie installazioni ma, come detto, le distanze sono molto relative e sono interrotte dalla presenza di attrezzature di minor dimensione e di interesse a livello di "isolato".

La vecchia L.r. 51/75 fissava i seguenti dati minimali per le aree a standard:

per la residenza:

- istruzione inferiore (scuole materne, scuole elementari, scuole medie): mq. 4,5/ab.
- interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative): mq. 4,0/ab.
- a parco, gioco e per lo sport: mq. 15,00/ab.
- a parcheggio: mq. 3,00/ab.

per le attività secondarie:

- a parcheggio: 10% della superficie territoriale
- a verde, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie: 10% della superficie territoriale

per le commerciali e direzionali:

- a parcheggio: 50% della superficie lorda di pavimento
- a verde, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie: 50% della superficie lorda di pavimento

Stabilito che, ad oggi:

- il n. degli abitanti è di 8.979,
- le aree consolidate a destinazione secondaria sono pari a mq. 432.296,56
- le superficie lorde di pavimento consolidate a destinazione terziario commerciale sono pari a mq. 42.808,03 su una superficie di mq. 112.733,21 (30915,55+81817,66),

le superfici minime avrebbero dovute essere:

per la residenza:

- istruzione inferiore (scuole materne, scuole elementari, scuole medie): mq. 40.405,50
- interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative): mq. 35.916,00
- a parco, gioco e per lo sport: mq. 134.685,00
- a parcheggio: mq. 26.937,00
- con un totale generale di mq. 237.943,50

per le attività secondarie:

- a parcheggio: mq. 43.229,66
- a verde, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie: mq. 43.229,66

con un totale generale di	mq. 86.459,32
per le commerciali e direzionali:	
- a parcheggio:	mq. 21.404,00
- a verde, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie:	mq. 21.404,00
con un totale generale di	mq. 42.808,03
il totale delle aree a standard avrebbe dovuto sommare a	mq. 367.210,85
esso è da confrontare con il dato di	mq. 602.182,80
di aree a servizi collettivi in proprietà comunale alla data odierna.	
Il bilancio, quindi, chiude, già oggi con un	+ mq. 211.694,48

Occorre, per altro, rilevare che la nuova legge urbanistica del 2005 (e, in seguito, variamente aggiornata) riporta i limiti quantitativi al D.M. 1444 del 1968 in quanto punta, come detto, sulla qualità e sulla sussidiarietà dei servizi resi alla comunità.

Il testo, infatti, recita:

Art. 9. (Piano dei servizi)

3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a).

- indirizzi strategici dell'amministrazione relativi ai "servizi"

Si conferma la relazione di "adozione".

- popolazione:

Si conferma la relazione di "adozione".

- servizi derivanti da alcune specifiche realtà urbane

Si conferma la relazione di "adozione".

- servizi richiesti dai "city-user"

Si conferma la relazione di "adozione".

- sintesi:

Si conferma la relazione di "adozione".

- strumenti di programmazione negoziata - accordi di programma, piani integrati di intervento

Si conferma la relazione di "adozione".

- pianificazione attuativa - definizione delle dotazioni di standard nei piani esecutivi

Si conferma la relazione di "adozione".

- uso delle somme derivanti da monetizzazione

Si conferma la relazione di "adozione".

- interventi dei privati sul patrimonio immobiliare pubblico.

Si conferma la relazione di "adozione".

- iniziative dell'Amministrazione dirette ad implementare e modificare l'offerta esistente

Si conferma la relazione di "adozione".

- parcheggi ad uso collettivo, localizzazione e accessibilità in base ai poli attrattivi

Si conferma la relazione di "adozione".

Calcolo delle quantità di aree che il piano destina ai servizi pubblici e/o di uso pubblico

Tenuto conto delle decisioni assunte con il "Documento di Piano" relative ai vari settori di conservazione e sviluppo, il presente capitolo provvede alla verifica delle aree che il P.G.T., nel suo complesso, destina a servizi pubblici e/o di uso pubblico. Gli elaborati di pianificazione e programmazione individuano dette aree e detti manufatti con le sigle SC, SCD e SCT a seconda che gli stessi siano riferiti alla "residenza" (ed alle destinazioni compatibili con la residenza), alle attività del comparto "secondario" ed a quelle "terziario-commerciali".

Le valutazioni sono estese al 2015, data ritenuta ottimale per una verifica complessiva della mutazioni avviate dal presente P.G.T.

I computi dettagliati sono contenuti nella "tabella di confronto P.R.G. / P.G.T." allegata al "Documento di Piano".

- funzione residenziale

popolazione residente: 8.979
abitanti insediabili: 10.962

parametro di computo assunto per la stima della popolazione insediabile: 150,00 mc/ab.

servizi collettivi "SC": individuati: mq. 430.254,36
dotazione media pro-capite: mq. 39.25

verifica dotazione SC RESIDENZIALE per singola funzione

funzione	mq. da P.G.T.	abitanti da P.G.T.	mq/abitante da P.G.T.	L.r. 51/75		Δ mq.
				mq/ab.	min. mq.	
istruzione	44.259,71	10.962,01	4,04	4,50	49.329,04	-5.069,33
istruzione superiore	29.436,03	10.962,01	2,69			
interesse comune AR	28.006,13	10.962,01	2,55	4,00	43.848,03	34.390,81

interesse comune	50.232,71	10.962,01	4,58			
verde attrezzato	196.438,43	10.962,01	17,92	15,00	164.430,12	52.240,01
P.I.I. 1a	20.231,70	10.962,01	1,85			
parcheggi	62.049,65	10.962,01	5,66	3,00	32.886,02	29.163,63
totali	430.654,36	10.962,01	39,29	26,50	290.493,22	140.161,14

D.M. 1 444 796 8	1800	197.316,15	233.338,21
------------------	------	------------	------------

commenti:

Le valutazioni seguenti tengono conto delle variazioni introdotte con le controdeduzioni alle osservazioni.

a - la dotazione media pro-capite risulta di **39.29** mq/ab con un saldo positivo di + **140.161,14** rispetto ai minimi della vecchia legge regionale; se si comparasse, come richiesto dalla nuova legge 12/2005, con il dato di 18.00 mq/ab il saldo positivo salirebbe a +**233.338,21**.

b - il leggero deficit (-5.069,33 mq.) indicato nel settore dell'istruzione è ampiamente compensato dalle dotazione a verde (+ **52.240,01** mq.) poste a ridosso delle istituzioni scolastiche; si aggiunga che tale dato potrebbe essere implementato dopo le auspiccate opere sulle aree "Italsempione" di completamento della cittadella scolastica;

c - il dato dei parcheggi (+ **29.163,63**) è ampiamente compensativo delle dotazioni richieste per la presenza dei "city user" di cui ai paragrafi precedenti.

d - come visto nella relazione del "Documento di Piano" il parametro mc/abitante di Vit-tuone non è di 150 metri cubi ma ben più elevato giungendo a 178.57 mc pro capite. In ogni caso il presente P.G.T. non intende applicarlo, preferendo mantenere abbondanti margini di manovra e nella convinzione che, avviandosi le operazione di recupero e ristrutturazione dell'esistente, esso possa ridursi.

- settore secondario - nuovi insediamenti industriali

I dati sono riferiti all'intero settore (ambiti consolidati, ambiti oggetto di vecchie lottizzazioni fatte salve ed ambiti di nuova formazione APR). Come richiesto la verifica è sul dato complessivo (parcheggi + aree per servizi comuni). Si segnala che le nuove iniziative non possono monetizzare il 50% delle aree SCD che debbono, obbligatoriamente, essere destinate a parcheggi dal localizzare entro i perimetri di intervento. Nella valutazioni che possono essere fatte occorre tener presente che le attuali disposizioni normative impongono il reperimento unicamente di una superficie non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) mentre il P.G.T. mantiene l'indice del 20%.

Secondario (compresa AS1 italsempione)..		computo aree minime per servizi collettivi "SCD" = 20% di St			"SCD" da P.G.T. (in mq.)
superficie territoriale per il Secondario (al netto delle aree SCD) da P.G.T.	742.914,40	mq.	%	scd min. (mq.)	
		742.914,40	20,00	148.582,88	193.770,21
		dotazione in + rispetto a L.r. 51/75 (mq)		45.187,33	

commenti:

a - prendendo a riferimento la legge 51/1975 - che ancora faceva riferimento alle superfici territoriali (St) destinate all'industria - il saldo positivo è di mq. **45.187,33** mq.

b - in prima istanza il P.G.T. non intende avvalersi della facoltà di riduzione del calcolo delle aree minime a standard sia per assicurare servizi che l'esperienza ha dimostrato idonei alle necessità sia per garantirsi un margine di manovra per eventuali integrazioni future;

c - come già riferito nella relazione del "Documento di Piano" una parte dei servizi collettivi destinati al settore secondario sono stati volutamente centralizzati in zona ex-Tosi al fine di garantire un'adeguata integrazione ai servizi di base forniti agli addetti all'industria con quelli - analoghi - già presenti o da allestire per i residenti.

d - si valuti, infine, che i parametri sono stati stabiliti indipendentemente dal fatto che gran parte delle aree consolidate sono destinate alla "logistica". Tale funzione, pur utilizzando grandi spazi, pur tuttavia occupa un ridotto numero di addetti. D'altro canto si è preferito mantenere il parametro "generale" al fine di poter allestire parte dei parcheggi non tanto solo per "autoveicoli" ma anche per gli autotreni; questi mezzi giungono a destinazione durante l'intera giornata e, spesso, non possono accedere ai terminal stazionando lungo le strade. La soluzione proposta tende, dunque, a limitare il fenomeno.

- zone commerciali, direzionali, alberghiere terziarie

In questo settore la normativa regionale ha subito poche variazioni. Ciò ha portato al fatto che le nuove iniziative che hanno trovato attuazione in quest'ultimi anni sono già rispettose delle normative.

Occorre specificare che, in ogni caso, la dotazione a parcheggi non può mai essere inferiore al 50% della Superficie complessiva delle aree a standard. A tale disposizione si è attenuto il comune di Vittuone.

Terziario		computo aree minime per servizi collettivi "SCT" = 100% di S.I.p. / 200% * di S.I.p.			"SCT" da P.G.T. (in mq.)
		mq.	%	sct min. (mq.)	
nuova Superficie lorda di pavimento (ampliam. consolidato + APR) in mq.	55.719,72	75.531,25	100,00	75.531,25	
Superficie lorda di pavimento totale in mq. (consolidato+nuovo)	98.527,75	22.996,50	200,00	45.993,00	
superficie territoriale per il Terziario (al netto delle aree SCT) da P.G.T.	168.768,19	98.527,75		121.524,25	179.027,79
* superfici soggette a compensazione "qualitativa" come da disposizioni regionali		dotazione in + rispetto a L.r. 51/75 (mq)		57.503,54	

commenti:

a - la dotazione prevista dal P.G.T. porta ad un saldo positivo di **57.503,54** mq, rispetto ai minimi di legge; tale dato è in parte derivato dalle precedenti operazioni - che hanno comportato cessioni superiori ai minimi - ed in parte alle scelte di P.G.T. ;

b - il "Piano dei Servizi" ritiene che, in accordo con il "Documento di Piano", una parte delle dotazioni derivabili dalle operazioni di maggior impatto possano essere dislocate in altra parte del territorio comunale (ad implementare le aree a standard già acquisite) o essere trasformate in opere pubbliche che vadano a integrare o a creare nuove infrastrutture (dalla viabilità ciclo pedonale alle dotazioni di verde attrezzato o di sport); poiché tale scelta comporta un notevole impegno dei privati, il "Piano dei Servizi" non ritiene che sia corretto - in fase iniziale - giungere a scelte impositive ma ipotizza che tali operazioni possano essere definite e concordate in sede di formazione dei piani esecutivi che, in ogni caso, sovrintendono alle citate operazioni.

- spazi da dedicare a musei ed esposizioni

Si conferma la relazione di "adozione".

- utilizzo di strutture pubbliche e private ubicate all'esterno del territorio comunale

Si conferma la relazione di "adozione".

- presenza di residenze turistiche assimilabili alla residenza (seconde case, multiproprietà, case - albergo e simili).

Si conferma la relazione di "adozione".

- verde e attrezzature per il gioco e lo sport delle aree comunali inserite in parchi regionali e sovracomunali

Si conferma la relazione di "adozione".

- servizio ad attuazione diffusa sul territorio

Entro il presente titolo sono ricompresi tutti quei servizi, resi indipendentemente dalla presenza di una specifica attrezzatura, caratterizzati da attuazione diffusa sul territorio. Di essi si è trattato precedentemente esprimendo un giudizio positivo relativamente all'opera svolta ma segnalando la necessità di migliorare le condizioni logistiche di queste associazioni e l'opportunità che i rapporti con l'Amministrazione, di mano in mano, siano formalizzati con atti ufficiali di collaborazione.

SERVIZI SOCIO ASSISTENZIALI:

Pasti a Domicilio
Ass. Domiciliare Anziani e Disabili
Sportello Psicopedagogico per Famiglie
Sportello Psicopedagogico per la Scuola
Servizi Educativi per Disabili
Trasporti Sociali Croce Oro e Cerchio Aperto
Segretariato Sociale
Sib Servizio Infermieristico di Base
Assistenza Scolastica Portatori di Handicap

Accanto ai servizi socio-assistenziali, però, si ritiene che debbano essere pienamente considerate anche le seguenti associazioni proprio in forza del loro valore sociale:

ASSOCIAZIONI CULTURALI:

Ass. Corale Vittuonese
Cai Vittuone
Centro Culturale Cardinal Ferrari
Compagni Teatrale Vittuonese
Corale Santa Cecilia
Corpo Musicale G. Verdi
Le Mani in Pasta
Pro Loco
Gruppo Folkloristico Gioia di Vivere
La Compagni dell'Arca
Associazione Culturale Verso Oriente

ASSOCIAZIONI SPORTIVE:

Aac Accademia Arti Corporee
As Basketiamo
Polisportiva Edes
Atletica 99
C.S. Vittuone Calcio
Ciclo 2002
Cooperativa Damhyudo Vento di Primavera
Milan Club
Moto Club
Polisportiva Oratoriana Vittuone
Usc Vuittuonese
Ass. Sport. Dilett. Le Iene Us. Acli

ALTRE ASSOCIAZIONI di interesse collettivo:

Aido
Arci Noi Circolo di Vittuone
Ass. Auser Volontariato di Vittuone
Caritas Parrocchiale
Centro D'ascolto Il Ponte
Associazione di Promozione Sociale L'UNIONE PER VITTUONE

- modalità di calcolo prescelta, conteggi di legge.

Si conferma la relazione di "adozione".

- computo degli oneri di urbanizzazione

Giunti al termine della stesura del "Piano dei Servizi" le disposizioni di legge stabiliscono che debbano essere verificati o calcolati gli Oneri di Urbanizzazione.
In via concettuale occorre precisare quanto segue:

- a - non si ritiene corretto caricare solo sui nuovi interventi previsti la totalità delle spese per le opere indicate nel "Piano dei Servizi" in quanto esse sono riferite all'intero territorio o a parti significative dello stesso;
 - b - esse servono anche a sopperire a fabbisogni pregressi ma
 - c - assorbiranno anche richieste future;
- d'altro canto non pare neppure corretto dimenticare che non solo l'Amministrazione provvederà ai cittadini residenti mantenendo le varie opere pubbliche o i vari servizi attivi ma
- d - esistono una serie di impegni finanziari per opere già realizzate e per le quali occorre garantire un flusso di entrate.

Nelle tabelle allegate si è provveduto ad una serie di operazioni che riprendono i concet-

ti sopraesposti.
In tal maniera:

- 1 - i costi regionali, già fissati a suo tempo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, sono stati verificati e rivalutati al corrente anno,
- 2 - sono stati applicati, così come prevedevano le disposizioni di legge, i coefficienti correttivi per giungere alla quantificazione dei costi di base,
- 3 - tali costi sono stati utilizzati quali "copertura" delle spese già sostenute e per la copertura degli impegni di manutenzione,
- 4 - i mutui da accendere o i finanziamenti da porre in essere per le nuove opere sono stati ammortizzati in quindici anni ma sono stati poi conteggiati per i sei anni di previsione del presente "Piano dei Servizi".

Ne è derivata la tabella finale che qui si allega. Essa costituisce l'elemento di base, con le voci di maggior impegno. Con successivi atti, ed in via analogica, il Comune potrà provvedere alla definizione puntuale - sul modello di quella oggi in essere - della ulteriore scheda definitiva, indicando tutte le varie tipologie di intervento.

E' di tutta evidenza che:

- le somme indicate in modo esplicito sono quelle derivate dal piano triennale delle opere pubbliche e, dunque, sono oggetto di ulteriore valutazione in sede di progettazione esecutiva;
- le spese paramtrate sono definite sulla scorta degli indici statistici del 2009.

In conseguenza di ciò, secondo le disposizioni vigenti, l'Amministrazione avrà titolo per un adeguamento tariffario che tenga conto:

- a - del costo effettivo delle singole opere,
- b - della svalutazione e, quindi, del maggior costo della vita.

Si ritiene che tale adeguamento possa e debba essere "annuale", da predisporli di concerto con i competenti Assessorati.

comune di VITTUONE
provincia di milano

TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
con l'inserimento delle opere di cui al "Documento di Piano" e al "Piano dei Servizi"

destinazioni d'uso:

	nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni	ristrutturazioni *	vigenti per nuove co- struzioni
residenza nei "nuclei di antica formazione" (residenza ex zona omogenea "A"):			
primari:	13,85	6,93	6,45
secondari:	12,95	6,47	21,03
totale euro per mc.:	26,80	13,40	27,48
residenza in ambiti del tessuto urbano consolidato, territori edificati e dai suoli trasformati, aree libere intercluse o di completamento (residenza ex zona omogenea "B"):			
primari:	15,01	7,51	6,45
secondari:	12,95	6,47	21,03
totale euro per mc.:	27,96	13,98	27,48
residenza in APR - AS o in ambiti oggetto di P.P.E. (residenza ex zona omogenea "C"):			
primari:	18,49	==	8,74
secondari:	12,95	==	21,03
totale euro per mc.:	31,44		29,77
destinazione secondaria (industria e artigianato):			
primari:	26,31	==	21,95
secondari:	12,92	==	16,91
smaltimento rifiuti:	6,68	==	6,13
totale euro per mq.:	45,91		43,29
terziario alberghiero (industria alberghiera):			
primari:	42,45	==	36,32
secondari:	41,89	==	30,09
totale euro per mq.:	84,35		72,41
terziario (attività direzionali e commerciali):			
primari:	56,71	==	45,70
secondari:	48,65	==	41,28
totale euro per mq.:	105,36		126,98

* riduzione NON superiore al 50% delle cifre per n.c.

la presente tabella e gli oneri in essa contenuti sono stati redatti con i nn. indice del dicembre 2009;
i dati contenuti debbono essere aggiornati alla data di entrata in vigore del P.G.T.

- le priorità del "Piano dei Servizi"

Si conferma la relazione di "adozione".

- la perequazione urbanistica dei terreni e delle destinazioni d'uso

Come è noto, il principio perequativo è già affermato dalla legge urbanistica nazionale del 1942, nella parte in cui istituisce il "comparto", inteso come ambito entro il quale tutti i terreni partecipano nella medesima misura all'edificabilità complessiva, indipendentemente dalla loro specifica destinazione.

Nell'ambito del comparto si conseguono due obiettivi:

- l'uguale trattamento per tutti i proprietari,
- la cessione gratuita al comune degli spazi pubblici e delle urbanizzazioni.

Le ipotesi tendono a ridurre drasticamente il ricorso all'esproprio; il P.G.T. tende a risolvere la questione agendo in due modi complementari che fanno riferimento a situazioni progettuali diverse:

- la prima è riferita a lotti edificabili mediante interventi singoli;
- la seconda prende in considerazione aree ricomprese entro perimetri di pianificazione esecutiva.

Nel primo caso il "Piano delle Regole" prevede l'attribuzione di un indice standard ed il raggiungimento di un'edificabilità massima mediante acquisizione di dotazioni planovolumetriche derivate da terreni aventi destinazione collettiva.

In tal modo si mira ad ottenere che le aree di interesse collettivo siano cedute gratuitamente al comune a seguito dell'utilizzo dell'indice teorico loro conferito, trasportato su altri terreni edificabili.

La seconda linea di intervento prevede invece che il principio perequativo sia applicato solo a una porzione limitata delle aree di trasformazione o di nuova utilizzazione e che ad esso venga attribuito un ruolo attuativo all'interno di uno specifico "progetto" previsto dal piano; tale modalità è da tempo praticata in Comune con la predisposizione e la concreta attuazioni di piani particolareggiati, di piani di lottizzazione, di piani di recupero o di strumenti simili ai quali è richiesto, oltre alla normale dotazione dei servizi di base, la realizzazione o la cessione di parti di servizi collettivi altrove localizzati.

Si deve rammentare, inoltre, che né il "Documento di Piano" né il "Piano delle Regole" preordinano alcuna area alla "espropriazione" ma si prevede che l'operatore privato possa dar concreta attuazione alle indicazioni urbanistiche. Tale possibilità avrà luogo attraverso la stipula di un atto convenzionale nel quale sia regolato l'uso collettivo della struttura, ovvero nel quale sia assicurato il servizio previsto.

aree per servizi collettivi "SC" (in mq.)		in P.G.T. in mq.	aree già in proprietà + aree a disposizione (AR)	aree in cessione obbligatoria (APR, AS)	da reperire
	residenza "SC"	430.254,36	411.239,95	13.320,52	5.693,89
	secondario "SCD"	193.770,21	127.711,57	40.074,33	25.984,31

	terziario "SCT"	179.027,79	91.433,99	23.290,00	64.303,80
	totale ge- nerale	803.052,36	630.385,51	76.684,85	95.982,00

Nella soprariportata tabella, estratta dal "Documento di Piano", sono indicate le aree che debbono essere acquisite per il raggiungimento degli obiettivi di P.G.T.
Il loro reperimento avverrà sia mediante la cessione diretta attraverso la formazione e il convenzionamento dei piani esecutivi (P.P.E.), sia attraverso le operazioni di "perequazione".

AREE A "SERVIZI COLLETTIVI" da reperire		
destinazione funzionale		mq.
RESIDENZA	da reperire	5.693,89
	da congruagliare	160.900,87
	totale da pere- quare	166.594,76
SECONDARIO	da reperire	25.984,31
	da congruagliare	45.187,33
	totale da pere- quare	71.171,64
TERZIARIO	da reperire	64.303,80
	da congruagliare	57.503,54
	totale da pere- quare	121.807,34
mq TOTALI soggetti a perequazione		359.573,74

In effetti, al fine di concedere un giusto ristoro alle proprietà che dovessero essere acquisite direttamente dall'Amministrazione, il "Piano delle Regole" indica una superficie maggiore (cfr. qui sopra, l'estratto dalla "Tabella delle perequazioni previste da P.G.T.") in quanto si ritiene che entro tali operazioni possano essere incluse tutte le aree a servizi collettivi che "eccedono" ai limiti imposti dalle leggi nazionali e regionali.

La cifra del valore indicato, sufficiente per garantire la copertura finanziaria delle operazioni pre-

viste, è anch'essa oggetto di valutazione e di variazione periodica, come la tabella degli oneri di urbanizzazione, al fine di armonizzare il valore di acquisizione con il valore più corretto di mercato, in parte legati alle contingenze economiche.

- cartografia

La cartografia che si allega evidenzia unicamente il sistema delle aree ad uso collettivo differenziando le aree già in disponibilità per un uso collettivo e quelle che dovranno essere acquisite nel periodo di operatività del "Piano dei Servizi".

Le tavole riportano anche l'elenco delle aree stesse, divise per funzione e ne indica la superficie singola.

=====

Comune di
VITTUONE
provincia di milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ai sensi e per gli effetti della L.r. 12/2005 e s.m.i.

piano dei servizi
allegati alla relazione

testo contenente le modificazioni introdotte
con l'accoglimento delle osservazioni accolte

il segretario:	il sindaco:	il funzionario responsabile:	i progettisti:
----------------	-------------	------------------------------	----------------

gruppo di lavoro:

dott. arch. Enrico Bidorini
dott. ing. Pietro Bonfiglio
designer Pier Maria Canzi
dott. arch. Giulia Minetti
dott. arch. Pierluigi Zibetti
dott. arch. Elga Zorn

consulenza legale:

avv. Luisa Bachmann
avv. Giuseppe C. Salerno

coordinamento comunale:

dott. arch. Carlo Motta

allegare:

- **tabelleoneriregionali_controdeduz.xls**

comune di VITTUONE

provincia di Milano

oneri di urbanizzazione - stima dei costi e delle riduzioni

(determinazioni sulla base delle "tabelle regionali per i costi delle opere di urbanizzazione" - BURL 2° suppl str. al n. 49 del 12.12.77)
(parametri di aggiornamento "Variazioni indice Istat per adeguamento compensi il pp." Cir. Min. 6679 del 1.12.69 - base indice nov. 69=1,00)

data 09.12.09

aggiornam. 19.01.11

superficie comunale:	ha	597,00
popolazione residente:	n	> 5000
popolazione max. equivalente:	n	10 000

aggiornamento al:	istat '09	coeff.	17,00
classe del comune	1,00		
coeff. di abbattimento per residenza:	industria	alberghi	terziario e commercio
primari:	0,75	0,75	0,85
secondari:	0,60	0,55	0,65
		0,98	

elementi di riferimento:		dati	
		regionali	comunali
superficie di intervento:	ha	1,00	1,00
superficie destinata alla residenza:	ha	=	10,00
volume massimo di PRG per la residenza:	mc	=	1.500,00
abitanti massimi insediabili:	n.	=	1.500,00
densità territoriale:	ab/ha	200,00	150,00
superficie fondiaria:	%	60,00	
superficie stradale:	mq/mq	0,20	
indice fondiario:	mc/mq	3,30	
1 abitante =	mc	150,00	

2 x 100
110,00

opere di urbanizzazione primaria

residenza	costi 1977	indice	indice	costi raggugl	manufatto compl	coefficiente
	£. per abitante	istat77	istat '09	09,12,09	costi arrotond.	di abbattimento
						0,75

8 x 100
8,75

strade pedonali e veicolari, spazi di sosta verde elementare attrezzato	144.000,00	2,60	17,00	942.263,26	942.000,00
rete fognante	30.000,00	2,60	17,00	196.304,85	196.000,00
depurazione e smaltimento	57.000,00	2,60	17,00	372.979,21	373.000,00
rete idrica	32.000,00	2,60	17,00	209.391,84	209.000,00
pubblica illuminazione	62.000,00	2,60	17,00	405.666,66	405.000,00
totale	38.000,00	2,60	17,00	248.652,81	249.000,00
totale	363.000,00			2.375.288,68	2.375.000,00
incremento 10% oneri indotti	37.000,00			237.528,87	236.000,00
totale costo ad abitante	400.000,00			2.612.817,55	4.956.000,00
lire al mc. vuoto per pieno	4.000,00			26.128,16	49.860,00

37.395,00

oneri di urbanizzazione primaria in relazione alle zone ed ai tipi di intervento (tabella regionale C1: residenza)

zona omogenea "A":
zona omogenea "B":
zona omogenea "C" ed altre residenze:

nuove costr. demolizioni e ricostruzioni	ristrutturazioni
0,50	0,30
0,60	0,40
0,90	0,40

nuove costr. demolizioni e ricostruzioni	ristrutturazioni
18.697,50	11.218,50
22.437,00	14.958,00
33.655,50	14.958,00

industria	costi 1977	indice	indice	costi raggugl	manufatto compl	coefficiente
	£. per mq. di S.I.p.	istat77	istat '09	0,00	costi arrotond.	di abbattimento
						0,60

8 x 100
8,00

strade pedonali e veicolari, spazi di sosta	3.600,00	2,60	17,00	23.556,56	23.600,00
rete fognante	950,00	2,60	17,00	6.216,32	6.200,00
rete idrica	1.030,00	2,60	17,00	6.739,80	6.700,00
pubblica illuminazione	600,00	2,60	17,00	3.926,10	3.900,00
totale	6.160,00			40.438,60	40.400,00
incremento 10% oneri indotti	1.820,00			4.043,86	4.040,00
totale costo a mq di S.I.p.	8.000,00			44.482,66	84.840,00
arrotondamenti				60,00	84.900,00

50.940,00

industria alberghiera	costi 1977	indice	indice	costi raggua	manufatto compl	coefficiente
	£. per mq di S.I.p.	istat77	istat '09	0,00	costi arrotond.	di abbattimento
						1 €3

strade pedonali e veicolari, spazi di sosta	4.166,67	2,60	17,00	27.264,56	27.300,00	
rete fognante	1.900,00	2,60	17,00	12.432,64	12.400,00	
depurazione e smaltimento	1.066,67	2,60	17,00	6.979,73	7.000,00	
rete idrica	2.066,67	2,60	17,00	13.523,22	13.500,00	
pubblica illuminazione	1.266,67	2,60	17,00	8.288,43	8.300,00	
totale	10.466,67			68.488,58	68.500,00	
incremento 20% oneri indotti	2.093,33			13.697,72	13.700,00	
totale costo a mq di S.I.p.	12.560,00			82.186,30	82.200,00	
arrotondamenti				0,00	82.200,00	82.200,00

attività direzionali e commerciali	costi 1977	indice	indice	costi raggua	manufatto compl	coefficiente
	£. per mq di S.I.p.	istat77	istat '09	0,00	costi arrotond.	di abbattimento
						1 €3

strade pedonali e veicolari, spazi di sosta	7.200,00	2,60	17,00	47.113,16	47.100,00	
rete fognante	2.850,00	2,60	17,00	18.648,96	18.600,00	
depurazione e smaltimento	2.280,00	2,60	17,00	14.919,17	14.900,00	
rete idrica	4.420,00	2,60	17,00	28.922,25	28.900,00	
pubblica illuminazione	1.900,00	2,60	17,00	12.432,64	12.400,00	
verde elementare	2.130,00	2,60	17,00	13.937,64	13.900,00	
totale	20.780,00			122.036,18	121.900,00	
incremento 50% oneri indotti	10.390,00			61.018,09	60.950,00	
totale costo a mq di S.I.p.	31.170,00			183.054,27	182.850,00	
arrotondamenti				150,00	183.000,00	183.000,00

opere di urbanizzazione secondaria

residenza	costi 1977	indice	indice	costi raggua	manufatto compl	coefficiente
	£.	istat77	istat '09	09,12,09	£.	di abbattimento
						0 €3

oneri comprensivi di aree, fabbricati ed attrez.

asili nido	36.000,00	2,60	17,00	235.565,82	235.600,00	
istruzione: scuola materna	73.000,00	2,60	17,00	477.675,13	477.700,00	
istruzione: scuola elementare	118.000,00	2,60	17,00	772.132,41	772.000,00	
istruzione: scuola media	95.000,00	2,60	17,00	621.632,02	621.700,00	
gioco	30.000,00	2,60	17,00	195.304,65	195.300,00	
impianti sportivi	70.000,00	2,60	17,00	458.044,65	458.000,00	
verde pubblico	28.000,00	2,60	17,00	183.217,66	183.200,00	
parcheggi	36.000,00	2,60	17,00	235.565,82	235.000,00	
delegazioni comunali e uff. postali	60.000,00	2,60	17,00	392.609,70	392.600,00	
centro civico, sociale, culturale	71.000,00	2,60	17,00	464.588,14	464.600,00	
mercato	47.000,00	2,60	17,00	307.544,26	307.500,00	
totale	664.000,00			4.344.860,66	4.337.200,00	
incremento 20% oneri indotti	136.000,00			668.976,14	667.440,00	
totale costo ad abitante	800.000,00			5.213.856,81	5.204.640,00	
lire al mc. vuoto per pieno	8.000,00			52.138,57	52.046,40	31.227,84

oneri di urbanizzazione secondaria in relazione alle zone ed ai tipi di intervento (tabella regionale C1: residenza)	
zona omogenea "A":	
zona omogenea "B":	
zona omogenea "C" ed altre residenze:	

nuove costr. demolizioni e ricostruzioni	ristrutturazioni
0,90	0,20
0,90	0,30
0,90	0,30

nuove costr. demolizioni e ricostruzioni	ristrutturazioni
28.105,06	6.245,57
28.105,06	9.368,35
28.105,06	9.368,35

industria ed artigianato	costi 1977	indice	indice	costi raggua	manufatto compl
	£. al mq di S.l.p.	istat'77	istat'09	09,12,09	costi arrotond £
impianti sportivi	1.120,00	2,60	17,00	7.328,71	7.300,00
parcheggi	1.800,00	2,60	17,00	11.778,29	11.800,00
centri e servizi sanitari	1.950,00	2,60	17,00	12.759,62	12.800,00
verde pubblico attrezzato	450,00	2,60	17,00	3.206,31	3.200,00
totale costo a mq di S.l.p.	5.360,00			35.073,13	35.100,00
incremento 30% oneri indotti	1.608,00			10.521,94	10.400,00
arrotondamenti				0,00	45.500,00
					25.025,00
depurazione e smaltimento reflui liquidi	1.600,00	2,60	17,00	10.469,59	10.500,00
attrezzature per lo smaltimento rifiuti solidi	250,00	2,60	17,00	1.635,87	1.600,00
totale costo a mq di S.l.p.	1.850,00			12.105,47	12.000,00
incremento 10% oneri indotti	185,00			1.210,55	1.200,00
totale costo a mq di S.l.p.	2.035,00			13.316,01	13.200,00
arrotondamenti				0,00	12.936,00
industria alberghiera	costi 1977	indice	indice	costi raggua	manufatto compl
	£. al mq di S.l.p.	istat'77	istat'09	costi raggua	costi arrotond. £
parcheggi pubblici	3.600,00	2,60	17,00	23.556,58	23.600,00
verde pubblico attrezzato	1.856,67	2,60	17,00	12.214,52	12.200,00
mercato	1.528,67	2,60	17,00	9.959,74	10.000,00
centro civico sociale e culturale	2.166,67	2,60	17,00	14.177,57	14.200,00
impianti sportivi	1.166,67	2,60	17,00	7.634,08	7.600,00
totale costo a mq di S.l.p.	10.328,67			67.572,49	67.600,00
incremento 20% oneri indotti	2.065,33			13.514,50	13.520,00
arrotondamenti				0,00	81.120,00
					81.120,00
commercio e direzionale	costi 1977	indice	indice	costi raggua	manufatto compl
	£. per mq di S.l.p.	istat'77	istat'09	09,12,09	costi arrotond. £. per mq di S.l.p.
parcheggi	12.000,00	2,60	17,00	78.521,94	78.500,00
totale costo a mq di S.l.p.	12.000,00			78.521,94	78.500,00
incremento 20% oneri indotti	2.400,00			15.704,39	15.700,00
arrotondamenti				0,00	94.200,00
					94.200,00

comune di VITTUONE
provincia di milano

TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
riferita all'applicazione delle disposizioni regionali minime

	lire italiane		euro		
	nuove costr. demolizioni e ricostruzioni	ristrutturazioni	nuove costr. demolizioni e ricostruzioni	ristrutturazioni	
residenza nei "nuclei di antica formazione" (residenza ex zona omogenea "A"):					
primari:	18.697,50	11.218,50	9,66	5,79	3,88
secondari:	28.166,66	6.245,57	14,52	3,23	7,62
totale:	46.864,16	17.464,07	24,17	9,02	11,50
residenza in ambiti del tessuto urbano consolidato, territori edificati e dai suoli trasformati, aree libere intercluse o di completamento (residenza ex zona omogenea "B"):					
primari:	22.437,00	14.958,00	11,59	7,73	3,88
secondari:	28.105,05	9.368,35	14,52	4,84	7,62
totale:	50.542,05	24.326,35	26,10	12,56	11,50
residenza in APR - AS o in ambiti oggetto di P.P.E. (residenza ex zona omogenea "C"):					
primari:	33.655,50	14.958,00	17,38	7,73	3,88
secondari:	28.105,05	9.368,35	14,52	4,84	7,62
totale:	61.760,55	24.326,35	31,90	12,56	11,50
destinazione secondaria (industria e artigianato):		*			
primari:	50.940,00	0,50	26,31	13,15	
secondari:	25.025,00	0,50	12,92	6,46	
smaltimento rifiuti:	12.938,00	0,50	6,68	3,34	
totale:	88.903,00	0,50	45,91	22,96	
terziario alberghiero (industria alberghiera):					
primari:	62.200,00	0,50	42,45	21,23	
secondari:	61.120,00	0,50	41,89	20,95	
totale:	123.320,00	0,50	84,35	42,17	
terziario (attività direzionali e commerciali):					
primari:	163.000,00	0,50	94,51	47,26	
secondari:	94.200,00	0,50	48,65	24,33	
totale:	257.200,00	0,50	143,16	71,58	

* riduzione NON superiore al 50% delle cifre per n.c.

comune di VITTUONE

provincia di milano

COMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
con l'inserimento delle opere di cui al "Documento di Piano" e al "Piano dei Servizi"

dati riassuntivi dagli allegati al "Documento di Piano":	mc. o mq.
--	-----------

residenza nei "nuclei di antica formazione" (residenza ex zona omogenea "A"):	9.198,60
residenza in ambiti del tessuto urbano consolidato, territori edificati e dai suoli trasformati, aree libere intercluse o di completamento (residenza ex zona omogenea "B"):	252.455,23
residenza in APR - AS o in ambiti oggetto di P.P.E. (residenza ex zona omogenea "C"):	44.996,00
totale atteso in mc.	306.649,83

secondario: superficie coperta (Rc) (stima su 5 anni)	199.790,78
---	------------

terziario: superficie lorda di pavimento S.I.p. (stima su 5 anni)	49.263,88
---	-----------

opere di urbanizzazione primaria

residenza	percentuale di riduzione per ammortamenti già effettuati	oneri ridotti in carico al bilancio per recupero spese pregresse e per manutenzioni esistenti	pronta		interventi puntuali da piano triennale OO.PP. o da Piano dei servizi	periodo di ammortamento anni
			alta	media		
	dato regionale	% altro	0,60			15,00
		% res.	1,00		euro	quota 2009/15
						6,00

strade pedonali e veicolari, spazi di sosta									
parcheggio via Dante									600.000
parcheggi piazza Venini									1.500.000
parcheggi via Petrarca, via Vittorio Veneto									
strade, fogne marciapiedi									1.960.000
sistemazione vie Pellico, Piave, Baracca									
sottopasso SP 34 e prolungamento via Volontari della Libertà									1.487.467
piste ciclabili									
verde elementare attrezzato									
rete fognante									
depurazione e smaltimento									
rete idrica									
pubblica illuminazione									
illuminazione pubblica									630.000
totale									6.177.467
incremento 10% oneri indotti									2.470.987
totale costo ad abitante									306.649,83
lire al mc. vuoto per pieno									euro/mc
									8,06

residenza nei "nuclei di antica formazione" (residenza ex zona omogenea "A")	9,66	0,60	5,79		8,06	13,85
residenza in ambiti del tessuto urbano consolidato, territori edificati e dai suoli trasformati, aree libere intercluse o di completamento (residenza ex zona omogenea "B")	11,59	0,60	6,95		8,06	15,01
residenza in APR - AS o in ambiti oggetto di P.P.E. (residenza ex zona omogenea "C")	17,38	0,60	10,43		8,06	18,49

secondario - industria

strade pedonali e veicolari, spazi di sosta						
rete fognante						
rete idrica						
pubblica illuminazione						
totale						
incremento 10% oneri indotti						
totale costo a mq di S.I.p.	26,31	1,00	26,31			
arrotondamenti						

oneri da applicare
26,31

terziario alberghiero

strade pedonali e veicolari, spazi di sosta
rete fognante
depurazione e smaltimento
rete idrica
pubblica illuminazione
totale
incremento 20% oneri indotti
totale costo a mq di S.I.p.
arrotondamenti

42,45 1,00 42,45

oneri da applicare
42,45

terziario (attività direzionali e commerciali)

strade pedonali e veicolari, spazi di sosta
rete fognante
depurazione e smaltimento
rete idrica
pubblica illuminazione
verde elementare
totale
incremento 50% oneri indotti
totale costo a mq di S.I.p.
arrotondamenti

94,51 0,60 56,71

oneri da applicare
56,71

opere di urbanizzazione secondaria

residenza

oneri comprensivi di aree, fabbricati ed attrezzi

asili nido
istruzione: scuola materna
istruzione: scuola elementare
istruzione: scuola media
progettazione della cittadella scolastica
progettazione esecutiva delle nuove scuole
ampliamento/adeguamento strutture scolastiche
sistemazione scuole
gioco
impianti sportivi
piscina coperta
bocciofile
secondo campo polifunzionale in erba sintetica
verde pubblico
miglioramento parchi
riqualificazione parco via Mantova
parco comunale dei fontanili e delle cascate
parco Sud
parcheggi
delegazioni comunali e uff. postali
centro civico, sociale, culturale
gelso
centro diurno
creazione centro di aggregazione per pensionati
farmacia
recupero villa Venini
cimitero
creazione di museo
area di sosta temporanea per camper
mercato
fotovoltaico
risp. energetico
riqualificazione quartiere Leonardo da Vinci
totale
incremento 20% oneri indotti
totale costo al mc
euro al mc voluto per pieno

[illegible]

residenza nei "nuclei di antica formazione" (residenza ex zona omogenea "A")	14,52	0,60	8,71
residenza in ambiti del tessuto urbano consolidato, territori edificati e dai suoli trasformati, aree libere intercluse o di completamento (residenza ex zona omogenea "B")	14,52	0,60	8,71
residenza in APR - AS o in ambiti oggetto di P.P.E. (residenza ex zona omogenea "C")	14,52	0,60	8,71

1.300.000	306.649,83	
	euro/mc	
4,24	oneri da applicare	
4,24		12,95
4,24		12,95
4,24		12,95

secondario - industria

impianti sportivi
parcheggi
centri e servizi sanitari
verde pubblico attrezzato
totale costo a mq di S.I.p.
incremento 30% oneri indotti
arrotondamenti
depurazione e smaltimento reflui liquidi
attrezzature per lo smaltimento rifiuti solidi
totale costo a mq di S.I.p.
incremento 10% oneri indotti
totale costo a mq di S.I.p.
smaltimento rifiuti a mq. di S.I.p.

12,92	1,00	12,92
6,68	1,00	6,68

euro/mc	
	oneri da applicare
	12,92
	6,68

comune di VITTUONE

provincia di milano

TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
con l'inserimento delle opere di cui al "Documento di Piano" e al "Piano dei Servizi"

destinazioni d'uso:

	nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni	ristrutturazioni *	
residenza nei "nuclei di antica formazione" (residenza ex zona omogenea "A"):			
primari	13,85	6,93	20,78
secondari	12,95	6,47	19,42
totale euro per mc.:	26,80	13,40	40,20
residenza in ambiti del tessuto urbano consolidato, territori edificati e dai suoli trasformati, aree libere intercluse o di completamento (residenza ex zona omogenea "B"):			
primari	15,01	7,51	22,52
secondari	12,95	6,47	19,42
totale euro per mc.:	27,96	13,98	41,94
residenza in APR - AS o in ambiti oggetto di P.P.E. (residenza ex zona omogenea "C"):			
primari	18,49	==	18,49
secondari	12,95	==	12,95
totale euro per mc.:	31,44		31,44
destinazione secondaria (industria e artigianato):			
primari	26,31	==	26,31
secondari	12,92	==	12,92
smaltimento rifiuti	6,68	==	6,68
totale euro per mq.:	45,91		45,91
terziario alberghiero (industria alberghiera):			
primari	42,45	==	42,45
secondari	41,89	==	41,89
totale euro per mq.:	84,35		84,35
terziario (attività direzionali e commerciali):			
primari	56,71	==	56,71
secondari	48,65	==	48,65
totale euro per mq.:	105,36		105,36

* riduzione NON superiore al 50% delle cifre per n.c.

la presente tabella e gli oneri in essa contenuti sono stati redatti con i nn. indice del dicembre 2009;
i dati contenuti debbono essere aggiornati alla data di entrata in vigore del P.G.T.