

Comune di Induno Olona

Provincia di Varese

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano dei Servizi

Vol. 2 – Relazione programmatica

Con NORME DI ATTUAZIONE in Allegato

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Paolo Favole

Ing. Daniele Fraternali

Ing. Salvatore Crapanzano

Avv. Fortunato Pagano

Dott. Geologo Daniele Gerosa

COLLABORATORI

Dott. Angioletti Marco (Pianificatore territoriale)

Dott. Tarantini Vittorio (Pianificatore territoriale)

**Testo controdedotto e approvato
con delibera del C.C. n°**

SOMMARIO

1.	CHE COS'E' IL PIANO DEI SERVIZI.....	1
1.1.	Il Piano dei Servizi secondo la L.r. 12/2005 della Lombardia.....	1
1.1.1.	Definizione di servizio pubblico e d'interesse pubblico o generale.....	2
1.1.2.	Il dimensionamento della capacità teorica nella L.r. 12/2005.....	3
1.2.	Classificazione dei servizi d'interesse pubblico e generale.....	4
1.3.	Flessibilità funzionale.....	6
2.	COSTRUZIONE E METODOLOGIA DEL PIANO DEI SERVIZI DI INDUNO OLONA.....	7
2.1.	Indicazioni programmatico – progettuali per il Piano dei Servizi.....	8
2.2.	Il bilancio urbanistico dei servizi.....	9
2.2.1.	La valutazione quantitativa.....	9
2.2.2.	La valutazione qualitativa.....	15
3.	LE LINEE PROGRAMMATICHE PER I SERVIZI A INDUNO OLONA.....	18
3.1.	Elementi progettuali per la programmazione dei servizi.....	18
3.1.1.	Il Programma triennale delle opere pubbliche.....	19
3.1.2.	L'analisi del sistema insediativo comunale e sovracomunale.....	21
3.1.3.	I livelli di scala nel sistema dei servizi indunese.....	23
3.2.	Le aree tematiche per la programmazione.....	25
3.2.1.	Il sistema del verde.....	25
3.2.1.1.	La definizione del perimetro per il PLIS della Bevera.....	27
3.2.1.2.	Descrizione dello schema di Rete Ecologica Comunale.....	28
3.2.2.	Aree/attrezzature per lo sport.....	33
3.2.3.	Attrezzature collettive d'interesse pubblico e generale.....	34
3.2.4.	La residenza sociale.....	34
3.2.5.	Mobilità.....	35

3.2.5.1.	Il nodo d'interscambio del trasporto pubblico – La nuova stazione di Induno.....	35
3.2.5.2.	Interventi per la rete stradale.....	36
3.2.5.3.	La rete ciclabile.....	44
3.2.5.4.	La dotazione di parcheggi.....	45
3.2.6.	Le attrezzature d'interesse generale nelle aree produttive.....	45
3.2.7.	La qualità urbana.....	46
3.2.8.	Il commercio di vicinato.....	46
3.3.	Questioni di accessibilità ai servizi.....	48
3.4.	Aree già acquisite prive di servizi e proprietà comunali.....	48
4.	Il nuovo bilancio dei servizi per Induno.....	50
4.1.	La popolazione residente prevista dal PGT.....	51
4.2.	I nuovi servizi per la residenza.....	54
4.3.	Lettura del Progetto per classi d'utenza.....	58
4.4.	Le caratteristiche di programmazione economica nel Piano dei Servizi.....	59
4.5.	Bacino demografico di riferimento per il piano.....	61
5.	LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI.....	62
5.1.	Risorse finanziarie di cui disporre per l'attuazione del PGT.....	65
5.2.	Le risorse finanziarie attivate dalle previsioni del PGT.....	72
5.2.1.	Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Completamenti residenziali regolati dal Piano delle Regole.....	73
5.2.2.	Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi regolati dal Piano delle Regole..	74
5.2.3.	Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione Residenziale regolati dal Documento di Piano.....	78
5.2.4.	Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione Produttiva/Terziaria regolati dal Documento di Piano.....	83
5.2.5.	Sintesi introiti totali derivanti dall'attuazione del PGT.....	84

5.2.6.	Sintesi finale della stima economica delle Previsioni del Piano dei Servizi.....	85
	ALLEGATO – NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	86
Art. 1.	Contenuti e finalità del Piano dei Servizi.....	86
Art. 2.	Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	87
Art. 3.	Modifiche al Piano dei Servizi.....	88
Art. 4.	Documenti che costituiscono il Piano dei Servizi.....	88
Art. 5.	Aree per servizi esistenti.....	88
Art. 6.	Aree per servizi in previsione.....	89
Art. 7.	Modi di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.....	89
Art. 8.	Limiti di edificabilità.....	90
Art. 9.	Dotazione di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa.....	91
Art. 10.	Norma per la conservazione e l'implementazione del verde.....	92
Art. 11.	Orti urbani.....	94
Art. 12.	Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici.....	96
Art. 13.	Attrezzature religiose.....	96
Art. 14.	Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente ai mutamenti di destinazione d'uso.....	97
Art. 15.	Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche.....	98
Art. 16.	Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole.....	98
Art. 17.	Limiti alle facoltà dei privati.....	98
Art. 18.	Rete Ecologica Comunale (REC).....	98

1. CHE COS'E' IL PIANO DEI SERVIZI

Di seguito si riprende brevemente, solo per quanto riguarda la descrizione del Piano dei Servizi come inteso dalla vigente legge urbanistica regionale, quanto già anticipato nel Vol. 1 del Piano dei Servizi "Relazione sullo stato di fatto".

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

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

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

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

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

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

- Indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità.

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

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

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

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

Per questo motivo si rende necessario un approccio strategico attraverso:

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

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

Secondo la definizione generale data dalla L.r. 12/2005 della Lombardia: *"(...) sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella eventualmente servita".*

I Comuni lombardi si sono dotati nel tempo di un sistema di servizi sulla base dei propri compiti istituzionali ed in virtù delle prescrizioni regionali fissate fin dalla previgente legge urbanistica L.r. 51/1975.

Pertanto l'adeguatezza nella dotazione dei servizi è stata orientata in relazione alla normativa suddetta nonché alla legislazione statale di riferimento, al reperimento di una certa quantità di

metri quadrati per abitante teorico. Tale prescrizione ha comunque garantito nella prima fase di riorganizzazione territoriale governata, una risposta concreta ai bisogni degli abitanti e delle imprese, dando qualità ai luoghi dell'abitare e del lavorare.

Nell'attuale fase di sviluppo del territorio lombardo, realizzato nella maggior parte dei Comuni il raggiungimento della dotazione quantitativa necessaria a garantire una buona qualità dell'abitare, è necessario ripensare il ruolo dei servizi e le loro necessità di revisione, anche in considerazione degli obiettivi di riqualificazione territoriale, e della domanda diffusa di benessere proveniente dai cittadini: la nuova disciplina urbanistica regionale si muove d'altra parte in tale direzione.

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

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

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

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

$Popteor = (suptrasf * If) / (mc/ab. = \text{volume per abitante identificato discrezionalmente})$, dove

Suptrasf = superficie inedificata da destinare all'insediabilità;

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

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

Per i servizi sovracomunali, infine, la nuova disciplina richiama la previa individuazione – nel Piano territoriale di coordinamento provinciale – dei comuni rappresentativi di "polo attrattore" di flussi per lavoro, studio, fruizione di servizi, rilevanti presenze turistiche; in tali casi occorrerà sia

stimare “i fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante” e contemplare “la previsione di servizi pubblici aggiuntivi” sia prevedere “i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione”.

1.2. Classificazione dei servizi d’interesse pubblico e generale

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

A. Attrezzature scolastiche per l’istruzione

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

B. Attrezzature comuni:

a. Attrezzature amministrative e culturali

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

b. Attrezzature socio – sanitarie ed assistenziali

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

c. Altre attrezzature

- i. Uffici postali
- ii. Attrezzature cimiteriali
- iii. Attrezzature religiose
- iv. Negozi di vicinato, con superficie inferiore a 250 mq (nelle aree di concentrazione commerciale individuate)
- v. Parcheggi pubblici o di uso pubblico

- d. **Infrastrutture e servizi tecnologici**
 - i. trattamento rifiuti
 - ii. trattamento acque
 - iii. sottoservizi
 - iv. stazioni e attrezzature per la mobilità
- C. **Verde pubblico e sportivo**
 - a. Impianti sportivi scoperti:
 - i. A gestione pubblica
 - ii. A gestione privata (convenzionata o regolamentata)
 - b. Impianti sportivi coperti:
 - i. A gestione pubblica
 - ii. A gestione privata (convenzionata o regolamentata)
 - c. Parchi urbani e verde:
 - i. Giardini e parchi pubblici
 - ii. Aree boscate e verde di rispetto
 - iii. Orti urbani
 - iv. Aree di proprietà pubblica libere o non attrezzate o con usi impropri
 - v. Corridoio ecologici e verde di connessione
- D. **Attrezzature di carattere sovracomunale**
 - a. Scuole secondarie superiori
 - b. Ospedali
 - c. Residenza sociale
- E. **Associazioni**

La legislazione regionale riconosce ai servizi privati un ruolo *“pubblico o d’interesse generale”*, purché siano garantite le seguenti condizioni:

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

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

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

Per la riconoscibilità di un’attività come servizio, si fa riferimento in prima istanza all’appartenenza alle categorie definite precedentemente, in analogia a quelle svolte direttamente dal pubblico.

Saranno in secondo luogo importanti le condizioni di accesso al servizio in termini di orari, accessibilità garantita a tutta o a una parte significativa della popolazione residente, e laddove previste tariffe "agevolate" (favorevoli rispetto a prezzi di mercato).

1.3. Flessibilità funzionale

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

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

2. COSTRUZIONE E METODOLOGIA DEL PIANO DEI SERVIZI DI INDUNO OLONA

La costruzione del metodo di lavoro del PdS si fonda:

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

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

La definizione del progetto di Piano dei Servizi si costruisce attraverso i seguenti passaggi:

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

2.1. Indicazioni programmatico – progettuali per il Piano dei Servizi

Nel delineare gli indirizzi programmatico – progettuali per il Piano dei Servizi, s'impone una riflessione sul destino delle città e dei territori. La sempre più marcata globalizzazione dei contesti socio – territoriali coinvolge anche le realtà territoriali minori come Induno Olona: se da un lato la riproduzione di realtà urbane omologhe (con un consolidato mix di funzioni e destinazioni) è fenomeno pervasivo e in molti casi un ostacolo ad azioni di pianificazione di reale innovazione, dall'altro la concorrenza territoriale delle realtà minori (tutte più o meno attrezzate con gli stessi servizi) si pone come serio elemento di rischio per la tutela e la valorizzazione del territorio.

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

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

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

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

2.2. Il bilancio urbanistico dei servizi

2.2.1. La valutazione quantitativa

Nel calcolare il fabbisogno di servizi comunali a Induno Olona si fa riferimento ai 18 mq/ab. stabiliti dalla L.r. 12/2005 e al numero di abitanti più aggiornato (30/11/2012: 10.507). Tale computo è sviluppato confrontandolo con le prescrizioni del PRG vigente facendo riferimento alla superficie totale azionata a standard e al dimensionamento di piano con abitanti teorici pari a 12.054 unità. Per un computo più dettagliato le categorie di servizi individuati vengono anche rapportate e suddivise in base all'articolazione standard del decreto ministeriale 1444/68.

Per i servizi individuati non è stata conteggiata la categoria di servizi "Impianti Tecnologici".

Nel computo dei servizi presenti sono stati inseriti anche i 29.376,50 mq di aree standard realizzate con l'attuazione delle aree di espansione:

Zone Omogenee C1 attuate:

St 48.755 * It 1mc/mq = 48.755 mc / 100 mc/ab = 487 ab. * 26,5 mq/ab. = 12.905,5 mq di aree standard cedute.

Zone Omogenee C2 attuate:

St. 28.702 mq - 50% cessione standard = 14.351 mq

Zone Omogenee C3 attuate:

Residenze 8.050 mc = 80 ab. * 26,5 mq/ab. = 2.120 mq aree standard

COMPUTO SECONDO LA L.r. 12/2005 – ABITANTI A novembre 2012: 10.507

TIPO	SUPERFICIE ESISTENTE (mq)	PRESCRIZIONE L.r. 12/2005	ECCEDENZIA mq	FABBISOGNO mq
Attrezzature collettive	50.182	18 mq x 10.507 ab		
Attrezzature religiose	18.424			
Istruzione	26.247			
Parcheggi	24.016			
Verde e Sport	91.068			
TOTALE	239.313,50 (209.937 + 29.376,50 standard Zone C attuate)	189.126	50.187,50	

COMPUTO SECONDO LE PRESCRIZIONI DEL PRG VIGENTE – ABITANTI PREVISTI: 12.054

TIPO	SUPERFICIE ESISTENTE (mq)	PRESCRIZIONE VARIANTE N°3 PRG	ECCEDENZIA (mq)	FABBISOGNO (mq)
Attrezzature collettive	50.182	12.054 x 26,9		
Attrezzature religiose	18.424			
Istruzione	26.247			
Parcheggi	24.016			
Verde e Sport	91.068			
Totale	239.313,50 (209.937 + 29.376,50 standard Zone C attuate)	324.299 mq	---	84.985,50 mq

Il PRG vigente individua 324.299 mq di aree standard per un totale di 26,9 mq/ab., considerando i 12.054 abitanti di previsione dello strumento urbanistico vigente.

Attualmente a Induno Olona sono presenti 239.313,50 mq di aree a servizi per un totale di 22,78 mq/ab., considerando i 10.507 abitanti al 30/11/2012.

	AREE PER L'ISTRUZIONE	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (CIVICHE)	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (RELIGIOSE)	AREE PER PARCHEGGI	AREE A VERDE E SPORT	TOTALE
Dotazione aree a servizi attuali (ab. 10.507 – novembre 2012)	2,50	4,78	1,75	2,28	8,67	22,78 (19,98 + 2,80 di mq/ab. delle Zone C attuate)
Standard minimi D.i.m 1444/1968	4,5 mq/ab.	2 mq/ab.		2,5 mq/ab.	9 mq/ab.	18 mq/ab.
Standard minimi L.r. 1/2001	13,25 mq/ab.				13,25 mq/ab.	26,5 mq/ab.
Standard minimi L.r 12/2005	18 mq/ab.					

Nonostante i 22,78 mq/ab. attuali di aree a servizi superino abbondantemente i 18 mq/ab. prescritti dalla L.r. 12/2005 e dal Dim 1444/1968 è suggeribile affrontare tale argomento con un'analisi puntuale sulle varie dotazioni di servizi.

	AREE PER L'ISTRUZIONE	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	AREE PER PARCHEGGI	AREE A VERDE E SPORT	TOTALE
Δ standard attuali - Dim 1444/1968	-2,00	+6,53	-0,22	-0,33	+3,98
Δ standard attuali - L.r. 1/2001	-1,94			-4,58	-3,72
Δ standard attuali - L.r. 12/2005	+3,98 <i>(+6,78 considerando gli standard delle Zone C attuate)</i>				
<i>Il fabbisogno delle singole voci è stato effettuato non tenendo presente i 2,80 mq/ab. aggiuntivi dei 29.376,50 mq aree standard delle Zone C attuate in quanto non è stato possibile disagregare tale quantità nelle differenti sottocategorie di servizi indicate dalle leggi prese in esame per il confronto.</i>					

Alla data attuale non emergono particolari deficit strutturali degli insediamenti scolastici esistenti tranne che per la Scuola di Infanzia Paritetica "Caterina e Anna Malnati" e per la Scuola Secondaria "Passerini": dai dati comunali forniti la Scuola di Infanzia Malnati risulta infatti con posti disponibili nulli e conseguentemente anche capienza ulteriore nulla. L'Istituto Passerini invece necessita di consistenti manutenzioni straordinarie in quanto sono stati del tutto assenti nel corso degli anni adeguamenti degli impianti essenziali. Inoltre occorre effettuare manutenzioni straordinarie sulle strutture esterne. Occorre osservare che la dislocazione delle sedi scolastiche nel territorio risulta centrale rispetto alla concentrazione della popolazione insediata e ai caratteri della funzionalità urbana. Le uniche porzioni di territorio urbanizzato che risultano essere non direttamente interessate dai raggi d'azione di tali servizi sono quelle adiacenti il Comune di Arcisate e la Frazione di Olona.

La dotazione di superficie territoriale degli insediamenti esistenti, in linea di principio, visto il deficit rispetto al Dim 1444/1968 non pare sufficiente per garantire moderati adeguamenti dimensionali degli edifici per l'assolvimento di esigenze funzionali riscontrabili in un orizzonte temporale compatibile con gli scenari previsionali del piano, nonostante dai dati comunali risulti ulteriore disponibilità di posti (vedi schede Servizi - Istruzione).

Dall'esame delle localizzazioni esistenti destinate a verde pubblico emergono le seguenti considerazioni:

- sussiste una debole sinergia tra aree a verde pubblico, aree per servizi diversi, aree libere e aree pertinenziali di edifici a verde, che determina la potenziale formazione di penetrazioni interstiziali a verde, marginali sotto il profilo ecologico tuttavia significative secondo canoni estetico - percettivi, per le quali si rende necessario un rafforzamento in particolare mediante formazione di percorsi qualificati;
- la distribuzione di aree a verde nel territorio urbanizzato si caratterizza per una conformazione per parti e disaggregata, che presenta una evidente sottodotazione sia nelle zone più densamente edificate che in quelle periferiche; il saldo, seppur solo leggermente negativo rispetto ai 9 mq/ab. del Dim 1444/1968, risulta in ogni caso eccessivamente determinato dalle numerose e ampie aree a verde per la pratica sportiva che non determinano però alcuna qualità estetica dell'urbanizzato in quanto tra l'altro delocalizzate rispetto al centro cittadino;
- non si registrano significative relazioni tra le aree per verde pubblico e il territorio in stato di naturalità.

Le considerazioni di cui sopra conducono a ritenere che il Piano dei Servizi debba orientare la propria azione al fine di sviluppare nuovi percorsi di connessione tra le aree a verde di rilevanza territoriale e le aree centrali, le quali necessitano di luoghi centrali di aggregazione sociale. Una nuova politica di sviluppo di aree verdi / piazze gioverebbe a tal proposito.

Riguardo le aree a parcheggio, dall'esame dell'insieme delle localizzazioni emergono i seguenti fattori:

- la distribuzione delle aree di parcheggio pare essere sostanzialmente sufficiente nelle aree pericentrali per effetto di talune localizzazioni a raso, alle quali si aggiunge la dotazione di posti auto a bordo strada;
- le aree che presentano la concentrazione dei principali servizi (municipio, scuole) risultano dotate di aree di sosta appena sufficienti per le condizioni d'uso,
- nelle zone periferiche i parcheggi sono perlopiù il risultato di strumenti urbanistici attuativi del passato, dunque assumono un significato strettamente locale, pur se funzionale;

- talune zone sono sostanzialmente prive di parcheggi pubblici, pertanto la sosta dei veicoli avviene quasi esclusivamente a bordo strada;
- alcune zone particolarmente dense evidenziano una sottodotazione di aree per parcheggio, tuttavia difficilmente avviabile per oggettiva mancanza di aree libere, tenuto conto che in tali aree la propensione al parcheggio dei veicoli a media distanza dalla residenza risulta alquanto modesta.

Le aree per attrezzature collettive presentano un saldo positivo. Si osserva che la dotazione di spazi per gli uffici municipali risulta sufficiente, pur ribadendo l'opportunità di conseguire adeguati standard qualitativi delle aree pertinenti, nonché di dar corso ad interventi conservativi dell'edificio monumentale.

Particolare attenzione sarà prestata riguardo la possibilità di implementare la dotazione di Residenza Sociale. Infatti da alcuni anni è tornato ad assumere grande importanza, dal punto di vista delle politiche pubbliche ed urbane, il tema della casa. La cronica mancanza e ristrettezza di un ampio mercato dell'affitto, unito al costante aumento del prezzo degli immobili che si è registrato negli ultimi anni, hanno fatto emergere un quadro abbastanza problematico e critico nei riguardi delle reali possibilità che una certa fascia della popolazione (anziani soli, giovani single, famiglie monoreddito e monogenitoriali, giovani coppie, ...), numericamente sempre più incisiva, riscontra nell'accedere al mercato della casa, sia in locazione sia in proprietà. La casa come "servizio" è ritornato ad occupare un ruolo importante nell'ambito delle politiche sia regionali, sia provinciali sia comunali. Per questi motivi – ed anche sulla scorta delle tendenze in atto, che al costante aumento dell'età media della popolazione fanno registrare un incremento delle difficoltà economiche che una quota sempre maggiore di anziani incontra col passare del tempo – si ritiene opportuno intervenire sul tema della casa come servizio.

Una particolare attenzione deve essere posta riguardo i servizi per gli anziani. Come è noto, l'età media della popolazione è in continuo aumento, portando a delle modificazioni dei caratteri demografici strutturali registrati nei decenni passati, che portano, da un punto di vista strettamente tematico, alla ridefinizione delle priorità e dei compiti nel campo dei servizi.

2.2.2. La valutazione qualitativa

In conclusione, è possibile formulare alcuni giudizi di carattere qualitativo sulle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico presenti sul territorio di Induno.

Attrezzature per l'istruzione: si riscontrano le situazioni problematiche della scuola dell'infanzia paritetica "Malnati" (la cui capienza è pressoché esaurita) e della scuola media "Passerini" (cattivo stato di conservazione dell'immobile)

Cultura: Induno ha una buona dotazione di strutture culturali tra cui, oltre alla biblioteca comunale, l'Istituto musicale "C. Monteverdi". Sono previsti interventi che aumenteranno la ricchezza di attività a carattere culturale, intrecciandole anche a saperi di carattere artigianale e di piccola imprenditoria creativa: lo "Spazio dei Creativi" da ottenere nell'ambito dell'AT "ex Tessitura", è un'attrezzatura significativa in quest'ottica.

Assistenza: l'unico ambito per il quale si ritengono necessari nuovi interventi, è quello dell'assistenza alla prima infanzia, pertanto si ravvisa la necessità di realizzare una nuova struttura per asilo nido (eventualmente con il concorso da parte degli operatori privati tale da conseguire una distribuzione più diffusa del servizio sul territorio). Il PdS prevede comunque il miglioramento dell'attuale asilo comunale, con una nuova area parcheggio direttamente sulla Via Jamoretti.

Attrezzature per il culto e centri parrocchiali: Induno dispone di due centri parrocchiali: Induno centro e San Paolo. Sono presenti attrezzature sportive interne ed esterne agli edifici, oltre ad attività per il tempo libero e la cultura. L'offerta quantitativa è pertanto soddisfacente.

Sicurezza: è in fase di costruzione la nuova Caserma dell'Arma dei Carabinieri per Induno

Servizi di interesse Generale: è previsto l'ampliamento del cimitero, sulla base di un Piano Cimiteriale già approvato dal Comune.

Impianti tecnologici: la piattaforma ecologica esistente è soddisfacente. Bisogna però valutare l'opportunità di un suo ampliamento ed ammodernamento.

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

Servizi connessi alla mobilità: la dotazione di parcheggi non appare sufficiente. Si rileva una particolare carenza nella dotazione a servizio della stazione ferroviaria, anche se verrà realizzato un ampio parcheggio con la nuova stazione della linea Arcisate – Stabio: altre aree di sosta potrebbero essere necessarie in relazione ad altri interventi di sviluppo urbano (es. AT “ex Tessitura”). Per quanto riguarda la rete ciclabile si evidenzia l’assenza di una rete “organica”, che si sviluppi in modo complementare alla viabilità automobilistica nel tessuto urbano. E’ quindi necessario incentivare l’uso delle due ruote nel Comune, soprattutto nei settori pianeggianti, realizzando appunto una rete ciclopedonale non frammentata e in sedi che minimizzino il rischio di incidentalità e conflittualità con le autovetture (ma anche con i pedoni), curando inoltre il livello estetico di inserimento nel contesto insediativo. Alcune criticità della rete stradale possono trovare un’adeguata soluzione con la previsione di rettifiche e integrazioni all’esistente.

Verde pubblico: la dotazione di verde pubblico a Induno è buona, ma il Piano dei Servizi intende aumentare la dotazione di aree nelle quali si inseriscano anche percorsi ciclopedonali, con il fine ulteriore di migliorare la connessione tra “verde urbano” e “verde territoriale”.

Verde sportivo: a Induno sono presenti impianti sportivi comunali e privati tra loro complementari (non sono evidenti sovrapposizioni di offerta).

Verde territoriale: il Parco regionale Campo dei Fiori riguarda, per Induno Olona, un territorio prettamente montano. Si qualifica come un’importante risorsa turistica e di benessere collettivo, per la quale sono già presenti strade e punti di accesso al Parco, la cui gestione è sostanzialmente demandata all’Ente Parco. Il settore orientale di Induno, pur presentando importanti brani di seminaturalità, non è stato fino ad oggi sottoposto a mirate azioni di tutela; tuttavia la proposta (in fase avanzata di realizzazione) per l’istituzione del “PLIS della Bevera”, si configura come un importante tassello per garantire la connettività ecologica sul territorio comunale, andando a tutelare il settore agricolo nella porzione sud – est di Induno e in relazione ad altre aree protette/di pregio della Provincia (Rete ecologica provinciale).

Standard aree produttive/terziario: soprattutto nei settori di concentrazione di insediamenti produttivi secondari (es. vie Monte Tagliaferro – Bidino), si evidenzia la carenza di aree per parcheggi, nonché la scarsa presenza di alberature. Si pone inoltre la questione di altri servizi per i lavoratori, come ad esempio locali mensa anche se il territorio offre servizi di ristorazione per la pausa pranzo di vario livello.

Aree acquisite prive di servizio: rappresentano un “serbatoio” di aree pubbliche su cui il Comune ha la possibilità di programmare differenti tipologie di servizio, perseguendo in questo modo obiettivi di lungo periodo commisurati alle risorse economiche effettivamente disponibili. Il Comune può inoltre provvedere ad una valorizzazione economica e urbanistica di tali aree, come descritto nel Documento di Piano.

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

3. LE LINEE PROGRAMMATICHE PER I SERVIZI A INDUNO OLONA

3.1. Elementi progettuali per la programmazione dei servizi

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

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

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

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

3.1.1. Il Programma triennale delle opere pubbliche

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

Il Programma Triennale delle opere pubbliche, con validità in corso per gli anni 2011 – 2013, viene ripartito dalla seguente tabella di sintesi per le principali voci che hanno attinenza diretta con la programmazione del Piano dei Servizi. La spesa preventivata dal Comune per varie attrezzature e aree a servizi, nel triennio 2011 – 2013, era quindi di 5.005.000 €.

	DESCRIZIONE	2011 (Importo in €)	2012 (Importo in €)	2013 (Importo in €)
1	AMPLIAMENTO CIMITERO COMUNALE	1.000.000,00	1.000.000,00	500.000,00
2	MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE STRADE E COSTRUZIONE NUOVA ROTATORIA	250.000,00	150.000,00	150.000,00
3	OPERE DI RIQUALIFICAZIONE DI VIA JAMORETTI	300.000,00	---	---
4	MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI RETI FOGNARIE MISTE	---	150.000,00	200.000,00
5	COSTRUZIONE COPERTURA TRIBUNA PRESSO CENTRO SPORTIVO	---	---	140.000,00
6	RISTRUTTURAZIONE EX MUNICIPIO E PIAZZA GIOVANNI XXIII	250.000,00	---	---
7	COSTRUZIONE NUOVI IMPIANTI SPORTIVI/RICREATIVI PRESSO LA PALESTRA COMUNALE DI VIA MARIA CROCI	---	230.000,00	---
8	OPERE DI MANUTENZIONE LOCALI ADIACENTI LE POSTE	---	---	135.000,00
9	MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI EDIFICI PUBBLICI	150.000,00	150.000,00	150.000,00
		1.800.000,00	1.780.000,00	1.425.000,00

Tuttavia, allo stato attuale, le ristrettezze imposte ai bilanci pubblici dalla congiuntura politico – economica hanno modificato molti degli obiettivi posti dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Nello specifico, per quanto riguarda le opere previste:

1. è stato approvato il Piano Cimiteriale sul finire del 2011, permettendo in tal modo l'ampliamento dell'area cimiteriale all'interno del perimetro già esistente;
2. è stata realizzata una piccola rotonda all'incrocio tra Via Tabacchi e Via Jamoretti, mentre le restanti spese previste per la manutenzione straordinaria delle strade non sono fattibili nel medio periodo;
3. le opere per la Via Jamoretti non sono state realizzate e in ogni caso sono vincolate a risorse da reperire tramite alcuni interventi di trasformazione (in particolare dalla dismessa "ex Sap");
4. la manutenzione delle reti fognarie, stante la non disponibilità di risorse immediate e l'impossibilità a contrarre debiti per il Comune, dovrà esser meglio definita dal PUGSS (Piano Generale dei Servizi del Sottosuolo), e in base ad esso programmata;
5. la previsione di copertura alla tribuna del centro sportivo è stata stralciata dalle previsioni;
6. la ristrutturazione dell'ex municipio e la sistemazione di Piazza Papa Giovanni XXIII sono state completate nel corso del 2011;
7. la costruzione della nuova sede per l'associazione degli Alpini nei pressi della palestra comunale di Via Maria Croci è già stata avviata;
8. altre opere previste (es. manutenzione locali adiacenti alle Poste e di altri edifici pubblici) non sono fattibili nel medio periodo a causa delle ristrettezze di bilancio già ricordate.

A causa dell'incertezza legata alla quantità di risorse disponibili e alle tempistiche di realizzazione per le varie previsioni del Programma triennale delle opere pubbliche, il Piano dei Servizi non terrà conto delle stesse nella parte relativa alla fattibilità economica delle previsioni da PGT.

3.1.2. L'analisi del sistema insediativo comunale e sovracomunale

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

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

- **Attrezzature socio – sanitarie e assistenziali:** l'assistenza alle famiglie per la cura dei figli, soprattutto per i nuclei con genitori lavoratori, risente a Induno della debole offerta di asili nido, che permettono lo svolgimento degli impegni lavorativi senza rinunciare alla costituzione di un nucleo familiare. L'unico asilo nido comunale è infatti alla saturazione della sua capienza.
- **Attrezzature per l'istruzione:** pur avendo un grado di accessibilità soddisfacente per quasi tutto il territorio comunale, sono presenti alcune carenze di servizio, in particolare legate ai parcheggi di servizio della scuola dell'infanzia paritetica "Malnati" e allo stato di manutenzione della scuola primaria e secondaria di primo grado "Passerini".
- **Attrezzature comunali:** l'area cimiteriale necessita di un ampliamento, intervento che infatti è già contemplato nella programmazione delle opere pubbliche. I servizi alla cultura hanno trovato nella nuova sede dell'Istituto Civico Musicale (nell'ex palazzo municipale) un forte elemento di arricchimento.
- **Attrezzature e servizi per la mobilità:** molti aspetti legati a questa categoria di servizi sono migliorabili, e rappresentano fattori decisivi per aumentare la qualità urbana nel Comune, in particolare:
 - La dotazione di aree a parcheggio in punti nevralgici e attualmente poco serviti, come:
 - L'area della stazione, carente soprattutto nell'ottica del raddoppio della linea Arcisate – Stabio di prossima realizzazione: l'area sarà dotata di nuovi parcheggi, ma nella prospettiva di sviluppo urbano che coinvolgerà altre aree (tra cui l'AT 2 "ex Tessitura") è opportuno pensare a un ulteriore potenziamento;
 - luoghi pubblici (municipio, scuole, edifici religiosi) per i quali sarebbe opportuno ridurre la presenza delle vetture con sistemazione delle vie a viale urbano (zona 30) e/o isole pedonali: ciò richiede certamente la dotazione di parcheggi d'attestazione nelle immediate

- vicinanze. Si prevede un parcheggio interrato sotto l'oratorio di Induno ed il ridisegno di Via Porro come boulevard)
- Il completamento ed il miglioramento della rete di piste ciclabili, nel tessuto urbano consolidato a servizio dei centri abitati e delle aree/attrezzature per servizi (scuole, oratori, ecc.), con il fine ultimo di aumentare l'attrattività dell'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti locali nonché come percorsi fruitivi degli spazi liberi dall'edificazione (parchi urbani e territoriali).
 - La sistemazione di alcuni tracciati stradali, per una migliore organizzazione della viabilità ai fini dei flussi e della sicurezza (es. rotatoria della Valganna) nonché per il miglioramento di alcuni contesti (es. l'area della chiesa "Madonna di San Bernardino").
 - Alberature diffuse sulle strade principali, anche concomitanti a interventi di ridisegno delle stesse, con lo scopo di rafforzarne la qualità estetico - percettiva
- **Attrezzature sportive:** la dotazione quantitativa di spazi per l'attività sportiva appare buona, con il centro sportivo di Via Brughiera completo anche dal punto di vista qualitativo delle strutture, i campi da calcio di Olona e la palestra comunale "Luigi Ganna". Una razionalizzazione dei parcheggi a servizio del centro sportivo è una misura da considerare.
 - **Parchi urbani e verde:** l'importanza ambientale, ecologica e culturale del sistema del verde, si fonda a Induno su una ricca dotazione, già presente se si pensa anche solo alle ampie superfici boscate che caratterizzano il Comune. E' necessario quindi prevedere azioni che portino al miglioramento delle connessioni territoriali, a scala locale e sovracomunale, tra cui:
 - l'adesione al Plis della Bevera, che implementa notevolmente la connettività ecologica e fruitiva del territorio nel suo insieme, disegnando un "ponte" tra l'area protetta (Parco Campo dei Fiori) a nord e i comuni confinanti con Induno a sud;
 - l'inserimento dei percorsi ciclopedonali, con un opportuno inserimento (e arredo) ambientale, ad innervare il territorio con una rete che faccia dialogare l'urbanizzato con gli spazi liberi;
 - sostegno all'azione di associazioni e di categorie sociali locali (es. associazioni ambientaliste, pensionati e anziani), che si occupino della cura del verde in generale.
 - **Impianti e servizi tecnologici:** pur non ravvisandosi criticità particolarmente rilevanti, un'indagine più approfondita sulle reti tecnologiche e i sottoservizi (così importanti per lo svolgimento di qualsiasi attività quotidiana) è certamente raccomandabile, ma del resto essa rientra anche nelle competenze del Piano urbano generale per i servizi del sottosuolo (PUGSS, ex L.r. 23/2003). Dalla ricognizione del "Programma

triennale per le opere pubbliche” si evince inoltre la volontà di intervenire per il miglioramento della rete fognaria, anche questo è tuttavia un tema da valutare più approfonditamente in sede di redazione del PUGSS. Certamente la gestione della rete fognaria deve considerare le opportune misure di prevenzione per eventuali eventi di tracimazione degli scarichi di piena.

3.1.3. I livelli di scala nel sistema dei servizi indunese

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

1. *Servizi alla scala comunale*

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

- il municipio;
- la sala polivalente;
- il centro polisportivo di Via Brughiera;
- il campo di calcio di Olona;
- la biblioteca comunale;
- la scuola secondaria di primo grado
- la scuola primaria;
- il Centro Polivalente Anziani;
- l’ufficio postale;
- le parrocchie;
- gli oratori;
- i parcheggi pubblici;
- gli esercizi di vicinato (EdV) a Induno centro;
- i giardini pubblici;
- la piazza civica;
- la piattaforma ecologica comunale;
- l’area feste

2. Servizi a scala territoriale

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

- il Plis della Bevera;
- il Parco regionale Campo dei Fiori;
- la Rete Ecologica Comunale;
- le aree boscate;
- le infrastrutture:
 - la rete di piste ciclabili;
 - la linea ferroviaria;
 - la rete viabilistica.

3. Servizi per le aree produttive

- Opportunità di spazi per servizi mancanti, quali: mense, asili nido, circoli ricreativi ("dopo - lavoro") per gli insediamenti industriali concentrati nei settori occidentale e meridionale del Comune

3.2. Le aree tematiche per la programmazione

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

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

3.2.1. Il sistema del verde

Il Piano dei Servizi, e il PGT nel suo complesso, apportano molti spunti progettuali per il sistema del verde di Induno. Il Comune possiede infatti una dotazione di verde territoriale, i parchi a carattere sovralocale come il Parco Campo dei Fiori (esistente) e il Plis della Bevera (di prossima istituzione), molto importante; meno ricca è la dotazione di verde urbano, sebbene siano presenti molte aree di verde privato (giardini e parchi di ville, villini e palazzi) e molte siano le potenzialità inesprese.

Il Piano dei Servizi, riconoscendo tali caratteristiche, lavora nella prospettiva di un'integrazione efficace delle due componenti, quella territoriale e quella locale.

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

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

I nuovi interventi per il **verde urbano** sono:

- Le aree verdi nel quale si svilupperà il percorso ciclopedonale "Asse Verde"
- La costituzione di un nuovo giardino pubblico sulle aree oggi occupate dai parcheggi a raso del centro commerciale Esselunga

- Altre aree di verde pubblico, da interventi come:
 - la nuova linea ferroviaria Arcisate – Stabio;
 - i PA e gli AT;
 - un nuovo giardino pubblico in Via Olona, su un'area ricavata dalla nuova sistemazione della rotatoria per la Valganna.

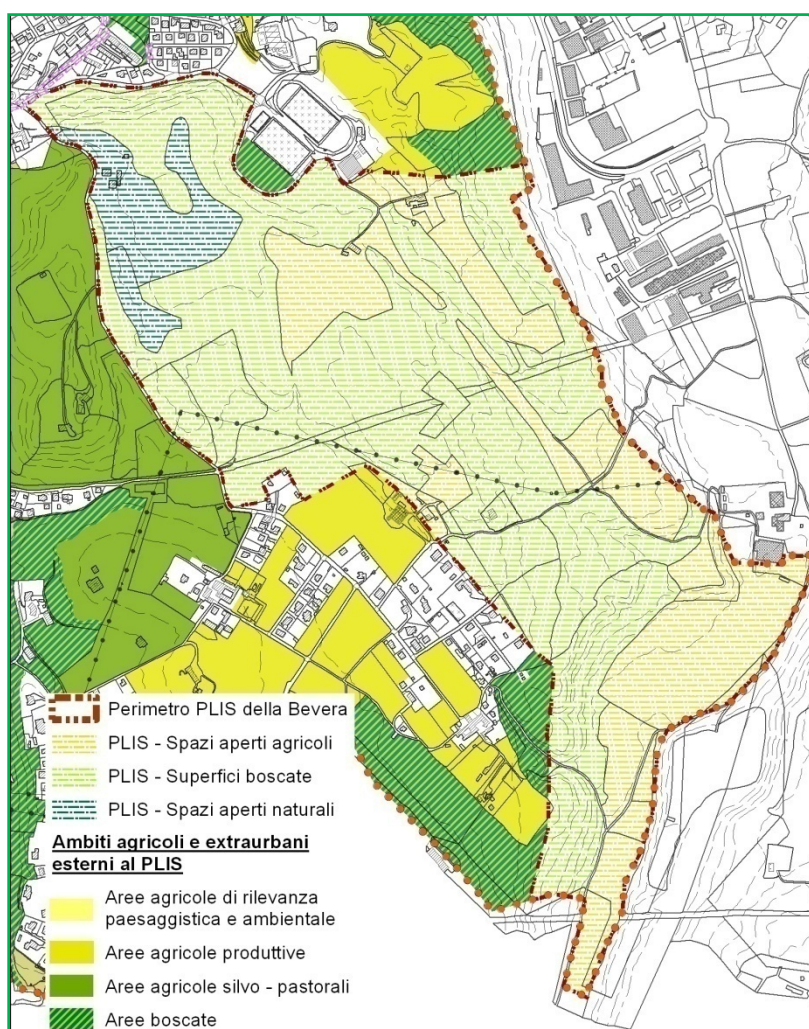
Le azioni per la valorizzazione del **verde territoriale**, con effetti ecologico – ambientali e paesaggistici potenzialmente molto rilevanti, che il PdS prevede sono:

- La definizione del Plis della Bevera, individuando il perimetro in modo tale da tutelare aree agricole importanti dal punto di vista paesaggistico ed ecologico, attraverso un azionamento specifico nel Piano delle Regole.
- Il recupero alla proprietà pubblica di aree non urbanizzate, con l'intento di una loro valorizzazione sia fruitiva che di gestione del territorio (difesa idrogeologica, connettività ecologica, ecc.), ad esempio su parte dell'AT 1 "ex SAP" e su parte dell'AT 3 "La Piana" (cfr. schede progettuali nel Vol. 2 del Documento di Piano). L'AT 1 cederà ad esempio oltre 30.000 mq di superfici boscate da mantenere; l'AT 3 cederà attraverso un meccanismo perequativo oltre 71.000 mq di aree libere individuate dal PdS come "Verde pubblico con valenza agricola di salvaguardia ambientale".
- La definizione dello schema di Rete Ecologica Comunale (REC)

3.2.1.1. La definizione del perimetro per il PLIS della Bevera

Il PGT, sulla base degli indirizzi del Comune e delle necessità progettuali, ha elaborato la definitiva perimetrazione del PLIS della Bevera (accompagnata da una specifica normativa nel Piano delle Regole). Il PLIS rappresenta un importante tassello per i servizi di scala sovra comunale, data la grande valenza ecologica rivestita dalle aree agricole e boscate in esso ricomprese.

La superficie comunale assoggettata al PLIS risulta di 982.000 mq circa (98 ettari), pari a circa l'8% della complessiva superficie comunale.



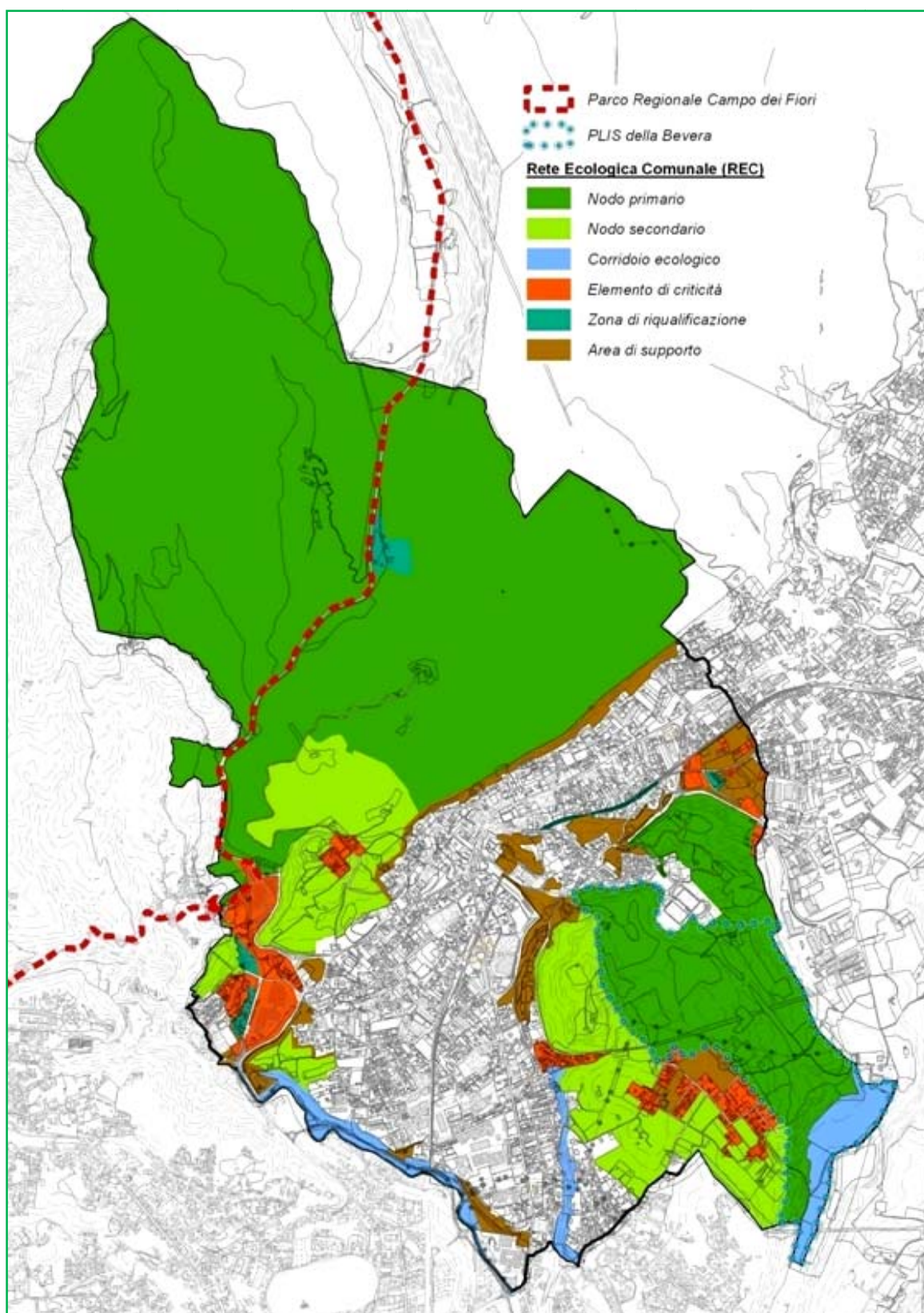
3.2.1.2. Descrizione dello schema di Rete Ecologica Comunale

La Rete Ecologica Comunale (REC) è uno schema di definizione strutturale dell'assetto ecologico locale, inteso come l'insieme degli ambiti per i quali sono identificate le strategie di riferimento mirate a interventi di tutela e di riqualificazione delle relazioni e dell'equilibrio ecologici per il paesaggio e l'ambiente comunali. La costruzione della REC ha recepito, definendoli con maggior dettaglio, i fattori di relazione ecologici a scala vasta contenuti negli schemi di Rete Ecologica Regionale (RER) e di Rete Ecologica Provinciale (REP).

Il Piano dei Servizi definisce, in coordinamento con il Piano delle Regole, una normativa di riferimento per i settori territoriali del Comune individuati come appartenenti alla Rete Ecologica Comunale (NdA allegata al presente volume, di raccordo alle NtA del Piano delle Regole), con riferimento alla specifica cartografia allegata al Piano dei Servizi.

La REC si compone dei seguenti elementi:

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



La REC individua quali nodi primari:

1. Il “nodo primario nord”: tutto il settore montuoso e boscato a nord del centro abitato, per un'estensione di oltre 600 ettari, suddiviso tra un settore già tutelato dal perimetro del Parco Regionale “Campo dei Fiori” (a nord del tracciato stradale per la Valganna “SS 233”) con la presenza di due SIC, e il settore più meridionale alle spalle del centro abitato
2. Il “nodo primario est”: definisce con maggior dettaglio gli elementi individuati dalla REP (Rete Ecologica Provinciale); è composto dal settore di boschi e aree agricole incluso nella proposta di perimetro per il PLIS della Bevera e a nord del centro sportivo comunale (aree esterne al PLIS).

Vengono inoltre individuati i nodi secondari:

- nell'ampio settore agricolo e boscato ricompreso tra il perimetro PLIS e la località Cà del Bosco a est e le vie Monte Orsa e della Faina a ovest (tessuto urbano consolidato);
- nel settore della piana agricola della località Frascarolo, come elemento integrativo al “nodo primario nord”;
- a nord di Via Olona, su aree boscate, come elemento aggiuntivo rispetto allo schema REP;
- nella piana agricola con fasce boscate a ovest della Via Cesariano e attraversata da Via Ancona.

L'importanza di tali nodi secondari è data, in relazione territoriale ai nodi primari individuati dalla REC, dall'integrazione e dal miglioramento che apportano allo schema di REP.

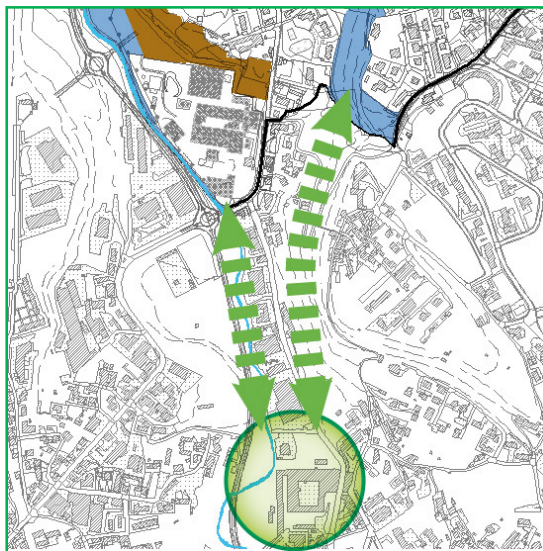
Lo schema di REC non può sancire un legame territoriale diretto tra i nodi primari presenti a Induno, ad esempio attraverso l'individuazione di un corridoio e/o di un varco ecologico, poiché il tessuto urbano consolidato si pone quale rilevante elemento di cesura. La saturazione edilizia nella porzione centrale del comune è infatti un risultato “inappellabile” dell'evoluzione dell'urbanizzato, al quale il PGT risponde solo attraverso un potenziamento dei percorsi di mobilità lenta che permette il miglioramento della qualità e dell'arredo urbani senza tuttavia poter incidere sulla struttura delle connessioni territoriali tra aree naturali e/o seminaturali, per le quali non esistono aree con caratteristiche ecologiche e dimensionali appropriate allo scopo.

Quanto suddetto rende esplicito il motivo per cui lo schema di REC di Induno (nonché lo schema di REP) non individua alcun varco ecologico: il varco dovrebbe infatti rappresentare una “strozzatura”, nella prospettiva di scala vasta della Rete ecologica, in quanto settore sottoposto alle pressioni

insediative dei nuclei abitati sia principali (e compatti) che sparsi (e isolati), svolgendo al contempo una funzione di “cerniera” tra elementi interni alla REC e/o con comuni contermini. L’abitato di Induno Olona si caratterizza invece come perno centrale nel *continuum* urbanizzato che unisce Varese ad Arcisate, e nemmeno il “cuneo” rappresentato dal perimetro PLIS individuato può essere considerato varco (è infatti riconosciuto come nodo primario), poiché non in grado di fornire una connessione diretta con il “nodo primario nord” del Parco Campo dei Fiori.

La REC individua tre corridoi ecologici con finalità differenti.

Un primo corridoio è prettamente “fluviale” in quanto si identifica con il corso dell’Olona, nel tratto (da ovest verso sud) in cui dalla località omonima fino all’area dismessa “ex SAP” costituisce anche il confine con Varese. Un secondo corridoio è rappresentato dalla fascia boscata che si sviluppa a sud del tessuto residenziale attestato su Via Monviso fino al confine con Varese, in parallelo a Via della Faina (a ovest della fascia stessa). I due corridoi non hanno una marcata “forza ecologica”, a causa delle loro dimensioni (ampiezza del corridoio) e delle molte interferenze antropiche che li interessano (su tutte: il tracciato della nuova cosiddetta “tangenzialina” di Varese). Tuttavia sono elementi che possono contribuire in modo determinante al miglioramento ecologico e ambientale nei rapporti di scala vasta che coinvolgono i territori di Varese e di Induno.



L’individuazione dei due corridoi è infatti motivata da un’ottica di rete ecologica per la quale, poggiando sull’obiettivo prioritario di provvedere a una connessione territoriale tra i nodi primari “nord” ed “est” di Induno (il primo interessando anche Varese), sarebbe necessaria una fattiva

collaborazione di pianificazione tra Induno Olona e Varese. Si ritiene che l'istituzione del PLIS della Bevera rappresenti un primo passo importante nella prospettiva di tale collaborazione, mirata all'incremento della Rete Ecologica Provinciale (REP). I due corridoi della REC di Induno sono infatti intesi per proseguire verso sud, nel comune di Varese, poggiando da un lato sempre sul corso dell'Olona, dall'altro sulla fascia boscata che prosegue ad est di Via Merano, in Varese. Un contributo di pianificazione importante da parte di Varese, potrebbe infatti fornire un punto di intersezione tra i due corridoi nei pressi di un'area abbandonata in Via Merano, con opportuni interventi di demolizione e sistemazione su parte di tale area (cfr. immagine sopra).

In tal modo si potrebbe garantire una connessione territoriale (seppur debole, concreta) in senso ovest - est tra i nodi primari della REC di Induno, come esplicitato dallo schema grafico sottostante.



Un terzo corridoio, dal punto di vista ecologico di fatto costitutivo anche dello stesso "nodo primario est" (PLIS della Bevera), è individuato per evidenziare la primaria funzione di "cerniera ecologica" svolta da questa porzione territoriale nei confronti del nodo suddetto e della REP come delineata per i comuni contermini (in primis Arcisate).

Lo schema di REC individua le zone di riqualificazione ecologica, intese a prefigurare interventi futuri di miglioramento ecologico e ambientale per garantire un migliore funzionamento della Rete Ecologica Comunale:

- nell'area dedicata alla pesca sportiva, ubicata lungo la strada per la Valganna e completamente inserita nel nodo primario "nord": in questo caso possono essere richiesti interventi ai proprietari/gestori dell'area, per meglio integrarla alle aree naturali circostanti;
- nelle aree della località Olona (tra cui una limitata porzione dell'impianto produttivo "Calsberg"), per le quali gli interventi dovrebbero mirare a una valorizzazione del corso d'acqua dell'Olona, attualmente in parte anche interrato;
- nell'area oggi occupata da una pista di kart, che il PGT prevede di acquisire alla proprietà comunale tramite il meccanismo perequativo di un AT (AT 3 "La Piana").

Gli elementi di criticità della REC sono rappresentati da episodi insediativi sia a destinazione residenziale che produttiva, propaggini del tessuto urbano compatto oppure episodi sparsi e isolati. La loro presenza attuale e le loro dinamiche di sviluppo future, possono compromettere il grado di "permeabilità ecologica" della Rete, con riguardo sia agli elementi di maggior importanza (nodi e corridoi) sia a quelli più "ordinari" (aree di supporto).

Le aree di supporto sono individuate, quali "cuscinetti" ecologico - paesaggistici (buffer, zone tampone), soprattutto in contesti agricoli o di fasce boscate, interposti tra l'urbanizzato e gli elementi della REC oppure tra gli stessi elementi di REC, non rappresentando in quest'ultimo caso settori strettamente necessari alla Rete, pur essendo magari comunque interni a ambiti di valore (es. le aree agricole esterne al perimetro PLIS della Bevera in località Cà del Bosco, le aree agricole attraversate da Via Vela).

3.2.2. Aree/attrezzature per lo sport

Induno non ha attualmente la necessità di aggiornare le aree e le attrezzature per la pratica sportiva. Partendo da questa premessa, gli intenti progettuali sono sostanzialmente rivolti a:

- Una razionalizzazione dell'esistente, dotando l'area del centro polisportivo di Via Brughiera di nuovi parcheggi, che servano più direttamente gli impianti di calcio e tennis. Da razionalizzare e arredare anche i parcheggi (attualmente privi di un'omogeneità di arredo) che servono il centro fitness/piscina, sempre nell'area del centro polisportivo.

- La riconferma di un'area per servizi (per oltre 19.000 mq), di natura privata (già convenzionata con il Comune, sempre nei pressi del centro sportivo comunale e con l'intento di attrezzarvi un centro ippico, attraverso il quale fornire un'ulteriore possibilità di fruizione del patrimonio naturalistico di Induno.

3.2.3. Attrezzature collettive d'interesse pubblico e generale

Le attrezzature collettive, già abbastanza variegata per le esigenze di Induno, vengono arricchite da:

- Lo "Spazio dei Creativi", ricavato con l'intervento di trasformazione di un edificio nell'AT 2 "ex Tessitura"
- Ampliamento del cimitero, già in previsione, sottoposto a progettazione attraverso le previsioni di dimensionamento del Piano Cimiteriale approvato sul finire del 2011
- Un'area feste, che sarà individuata nei pressi della palestra comunale "L. Ganna" (Via Maria Croci), contestualmente alla nuova sede dell'Ass. Nazionale Alpini
- Un nuovo magazzino comunale (nel quale potrebbe trovare collocazione anche il deposito della Protezione Civile, trasferita dall'area di Villa Tiana), ottenuto dalla realizzazione dell'AT 5 (area "ex Trolli")
- L'individuazione di un'area al di sotto del tracciato della "nuova tangenzialina" di Varese, ai piedi dell'area dismessa "ex SAP" (già azionata come area per servizi allo stato di fatto), per l'eventuale realizzazione di vasche di accumulo per le acque scaricate dagli sfioratori di piena del sistema fognario.

3.2.4. La residenza sociale

Poggiando sulla presenza di indirizzi sempre più espliciti da parte degli Enti territoriali sovra locali, nonché su ragioni sociali legate alla possibilità di "accesso alla casa" anche da parte delle fasce di popolazione cosiddette (dal punto di vista economico) "deboli", il PGT prevede la realizzazione di un Piano Attuativo con indice di edificazione più alto rispetto agli altri PA, ai fini della realizzazione di edilizia pubblica e/o privata convenzionata.

Il PA 1 denominato "Social Housing", localizzato in Via Ceresio verso il confine con Arcisate, dovrà appunto trovare attuazione sulla base del modello progettuale del Social Housing, che aggiorna (con molte esperienze a livello internazionale, oggi codificate anche in Italia) i criteri per la

residenza pubblica e convenzionata, evitando di produrre contesti abitativi troppo autoreferenziali e marginalizzati come in molti casi è accaduto in passato. Per approfondire la tematica si rimanda alla spiegazione sulle caratteristiche principali del Social Housing nel Documento di Piano (relazione Vol. 2).

Va inoltre ricordato che sono già presenti alcuni alloggi di proprietà comunali, adibiti a residenza sociale, in particolare in Via Abbondio Sangiorgio.

Il Comune potrà inoltre richiedere quote volumetriche da destinare a alloggi di edilizia sociale, negli ambiti di trasformazione, laddove lo ritenga necessario.

3.2.5. Mobilità

3.2.5.1. Il nodo d'interscambio del trasporto pubblico – La nuova stazione di Induno

L'importanza della stazione di Induno come centralità urbana primaria per l'interscambio tra trasporto privato e pubblico (su ferro), sarà fortemente incrementata dalla nuova struttura e dalle nuove sistemazioni urbanistiche connesse alla realizzazione della nuova linea transfrontaliera Arcisate – Stabio.

Un nuovo e ampio parcheggio, la sistemazione dell'area antistante la stazione nonché altre opere viabilistiche connesse (tra cui la soppressione dei passaggi a livello, la creazione di sottopassi pedonali e di un sovrappasso stradale), doteranno Induno di un rinnovato nodo della rete di trasporto pubblico, sia nella prospettiva di garantire flussi pendolari che nella prospettiva dell'accoglienza turistica.



3.2.5.2. Interventi per la rete stradale

Per quanto riguarda gli interventi a carico della rete stradale, il PGT concentra la propria attenzione su due operazioni principali, ritenute prioritarie per migliorare l'organizzazione della rete viabilistica con effetti positivi per tutto il territorio comunale.

1) Nuove rotatorie per la Valganna

Il primo intervento riguarda la nuova organizzazione dell'area occupata dal sistema di snodo viabilistico per l'accesso a Induno e verso la Valganna, conosciuta sinteticamente come "rotatoria della Valganna". Si tratta infatti di un grande "nodo" con un'area interna, in gran parte libera ma con la presenza anche di alcune edificazioni (sul lato sud), ampia circa 150 metri (vd. estratto fotografico sotto).



L'attuale organizzazione delle strade afferenti a tale snodo non è completamente soddisfacente, cosicché il PdS prevede di rivedere lo schema di viabilità come nell'immagine riportata a seguire: verranno così posizionate due rotatorie (circolari) del diametro indicativo tra i 20 e i 25 metri, permettendo una riorganizzazione dei flussi di traffico (freccie rosse nello schema) soprattutto attraverso la chiusura del tratto di Via Olona che attualmente prosegue verso la Valganna. In tal

modo saranno ridotti gli spostamenti dei veicoli a cavallo di questo “nodo viabilistico”, concentrandoli in modo razionale sulle due nuove rotatorie e permettendo inoltre di ricavare una nuova piccola area a verde pubblico attrezzata (retino verde nello schema, in chiusura a Via Olona) a servizio degli abitanti della zona.



2) By – pass della chiesa Madonna di San Bernardino

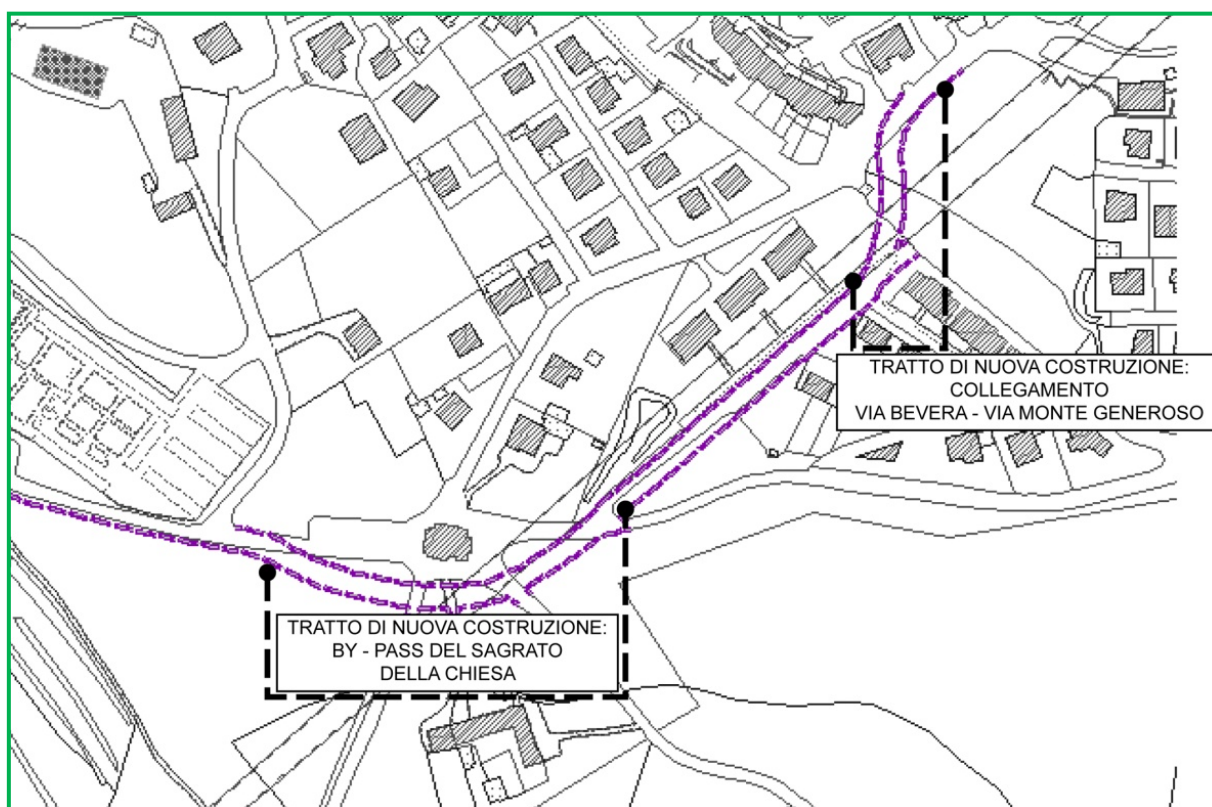
Il secondo intervento è mirato alla fluidificazione della viabilità locale in corrispondenza della chiesa della “Madonna di San Bernardino” (cfr. schema sottostante), in modo tale da evitare l’attuale utilizzo dell’edificio religioso come vera e propria rotatoria.

L’intervento utilizzerà in gran parte tracciati esistenti, con la costruzione di nuovi tratti:

- il by-pass alla chiesa, con nuove intersezioni (spostate più a sud rispetto al tracciato attuale) con le vie Monte Orsa, Passerini e Bevera, per una lunghezza di circa 150 metri;

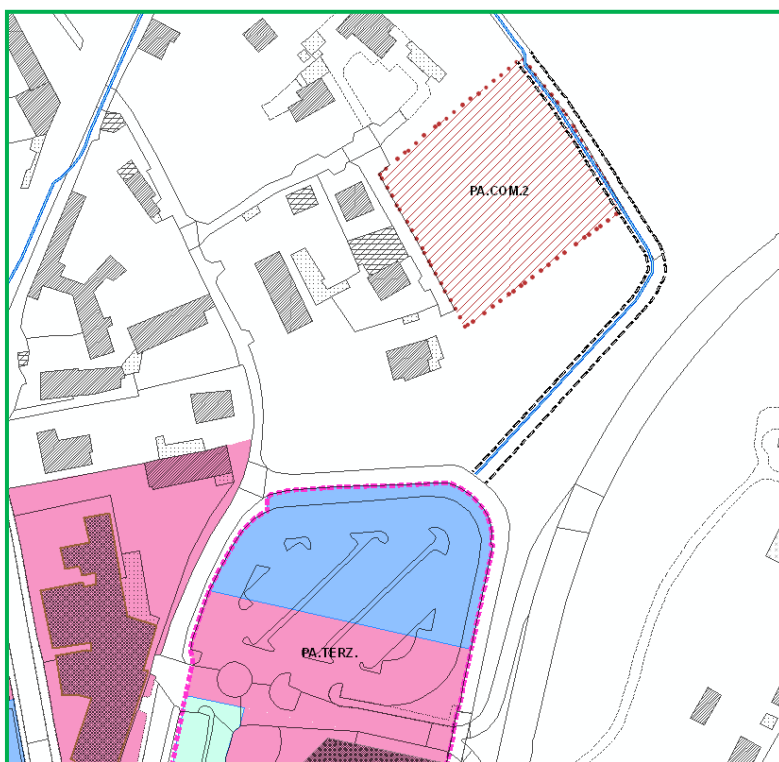
- il collegamento tra Via Bevera (attualmente a fondo chiuso, con parcheggi) e Via Monte Generoso, per una lunghezza di circa 50 metri.

In aggiunta a quanto suddetto, si potrebbe valutare la chiusura di Via Monte Generoso nel punto di congiunzione con la chiesa, oppure una sua deviazione alle spalle dell'edificio religioso sul nuovo tracciato by-passante.



Il PGT tuttavia prevede anche altri interventi a carico della rete stradale, che hanno un minore grado di priorità realizzativa ma non per questo una minore valenza ai fini del miglioramento del complessivo sistema comunale, che si descrivono di seguito.

3) Nuova strada di accesso/servizio al PA.COM 2



Il PGT ritiene necessaria, in caso di realizzazione del PA.COM. 2, la realizzazione di una nuova strada a servizio dello stesso. Il tracciato potrebbe essere a senso unico, con carreggiata e percorso ciclopedonale affiancato, andando a collegare Via Alamanni con uscita sull'esistente strada perimetrale al parcheggio del centro commerciale. Le modalità di realizzazione e di finanziamento per tale tracciato, che la cartografia di azzonamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi individua su aree di proprietà comunale, saranno in ogni caso da definirsi puntualmente nella fase attuativa del PA.COM. 2.

4) Collegamento di Via Redipuglia – Via Brughiera

Si tratta di un raccordo tra le due vie, di modestissima estensione (circa 30 metri di lunghezza, cfr. immagine sottostante), che mira a fluidificare la circolazione dei residenti in Via Redipuglia connettendola a Via Brughiera.



5) Sistemazione del calibro di Via Jamoretti

Il PGT intende caratterizzare l'asse di Via Jamoretti, nel tratto dal confine di Induno con Varese fino all'insediamento commerciale "Esselunga", come asse prevalentemente terziario. Per far ciò, si ritiene necessario prefigurare una sistemazione della via dal punto di vista dell'arredo urbano, prevedendo un allargamento omogeneo del calibro stradale a 12,50 metri. La cartografia di Piano, come riportato negli stralci sottostanti, indica il limite di tale ricalibratura.

VIA JAMORETTI – SISTEMAZIONE DEL CALIBRO STRADALE (settori)

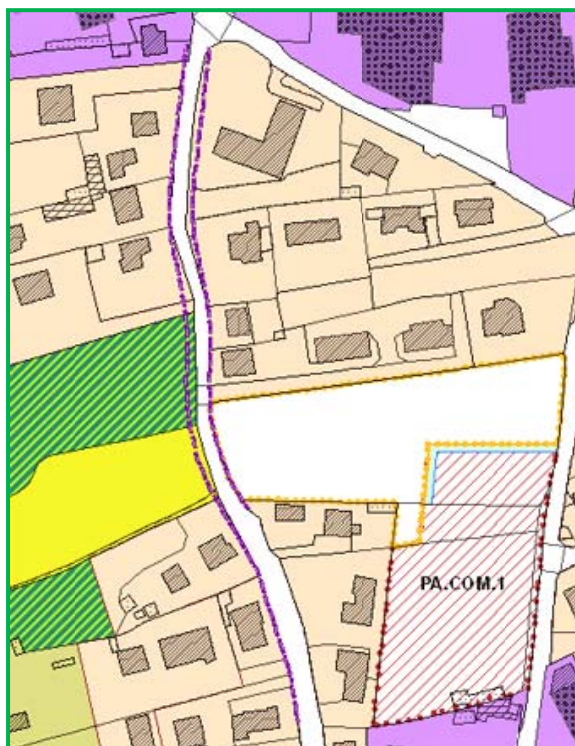
L'operazione verrà realizzata o per iniziativa del Comune, scegliendo tratti stradali ritenuti prioritari per l'allargamento della sede stradale e la sistemazione dell'arredo urbano, ovvero in occasione di ogni intervento di operatori privati, richiedendo ad esempio l'arretramento delle

recinzioni contestualmente a cambi di destinazione d'uso e/o completamenti e ampliamenti residenziali.

6) Sistemazione del calibro di Via Cesariano

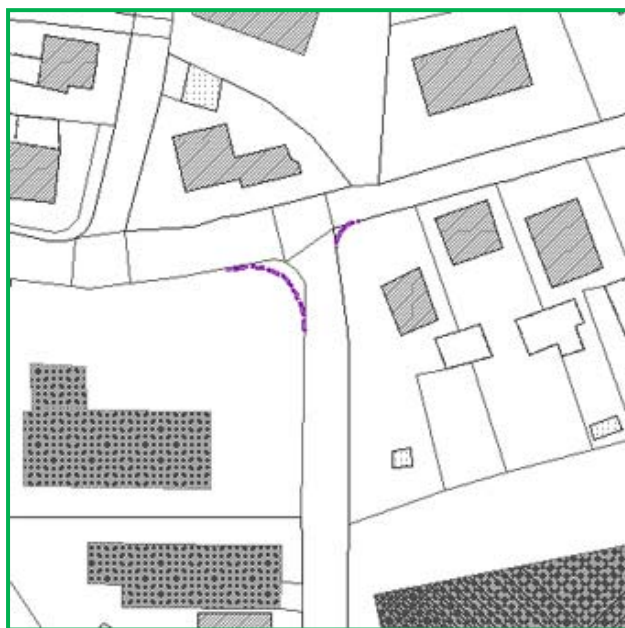
La Via Cesariano è asse di una certa rilevanza nel tessuto consolidato di Induno, poiché serve sia lotti residenziali che recinti produttivi distribuiti a partire dalla rotatoria per la Valganna (a nord) fino in prossimità del confine comunale a sud. Il PGT riconosce la criticità del calibro stradale in alcuni punti, in particolare per il passaggio di mezzi pesanti, e individua nella propria cartografia (a partire dal lato occidentale della strada) l'allargamento del calibro a 9,00 metri.

La sistemazione del calibro di Via Cesariano, come già indicato per Via Jamoretti, potrà avvenire o su iniziativa comunale (in particolare nei tratti non edificati, per i quali l'eventuale e limitato ricorso all'esproprio per pubblica utilità non inciderebbe eccessivamente sul bilancio economico), ovvero in occasione di ogni intervento di operatori privati, richiedendo ad esempio l'arretramento delle recinzioni.



7) Sistemazione dell'ingresso di Via Monte Tagliaferro

Un intervento limitato ma ritenuto molto importante dal punto di vista della sicurezza stradale, riguarda l'ingresso da nord in Via Monte Tagliaferro: si tratta di uno "smussamento" dell'incrocio per permettere una migliore visibilità ai conducenti.



3.2.5.3. La rete ciclabile

Il Piano dei Servizi individua la rete ciclopedonale esistente e di progetto nella “Carta della rete ciclopedonale” (Tav. PS.03).

La rete ciclopedonale di Induno è poco strutturata, anche per ragioni di conformazione del territorio stesso: la costituzione della rete ciclopedonale, al fine di attrarre il maggior numero di utenti possibili (sia per classi d’età che per maggiore o minor attitudine all’uso della bicicletta), deve prediligere la realizzazione di percorsi in settori pianeggianti. Bisogna inoltre progettare una rete comunale di piste ciclabili che abbia uno schema di riferimento complessivo, ponendosi realmente come rete complementare e alternativa a quella auto-viaria, in particolare per gli spostamenti di breve – medio raggio.

Si ritiene pertanto prioritaria, poiché andrebbe a costituire un sistema della mobilità lenta già più che soddisfacente e articolata, la realizzazione delle seguenti piste ciclabili:

- “Asse Verde”, un collegamento ovest – est che collegherà la località Olona con gli insediamenti industriali nella parte sud del Comune da un lato, e con la stazione ferroviaria dall’altro (verso nord).
- Collegamento tra le aree della stazione e del centro commerciale (Esselunga) e la parte di territorio verso Nord: utilizzando la galleria ferroviaria in dismissione e poi (verso Arcisate) le aree derivanti dalla copertura dei binari della nuova linea ferroviaria, nonché un collegamento in Via Crespi/Spagnoletto che raggiunga dalla stazione l’imbocca della vecchia galleria ferroviaria riutilizzata.
- Pista ciclopedonale in sponda all’Olona, lungo il confine meridionale di Induno, connettendo Via Jamoretti (nei pressi del nucleo storico di San Cassano) alla strada statale per la Valganna, passando nelle aree boscate conservate e implementate nell’AT 1 “ex SAP”, con innesto al tracciato “Asse Verde” all’imbocco di Via Buccari.
- Altri collegamenti:
 - tra l’Asse Verde e l’area parrocchiale di San Paolo, solo in Via Cappelletta;
 - tra i giardini, in previsione da un PA su parte dell’attuale parcheggio a raso, del centro commerciale Esselunga e l’imbocco della vecchia galleria ferroviaria (riutilizzata come suddetto per un nuovo percorso ciclopedonale);
 - tra l’uscita della pista ciclabile ricavata nella vecchia galleria ferroviaria, lungo Via Magnasco per raggiungere l’area dell’oratorio San Giovanni Bosco;

- dalla pista ciclabile realizzata sulle le aree derivanti dalla copertura dei binari della nuova linea ferroviaria (verso Arcisate), in Via Ceresio fino a Via Pezza, passando per Via Monte Sant'Elia (con attraversamento protetto di Via Porro);
- tra l'Asse Verde, all'imbocco di Via Buccari, e la località Olona passando nell'area del campo sportivo e in Via A. Poretti.

3.2.5.4. La dotazione di parcheggi

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

- Nuovi parcheggi per l'asilo nido comunale
- Nuovi parcheggi e sistemazione degli esistenti nelle aree in cui si concentrano gli insediamenti produttivi
- Trasformazione dell'area dei parcheggi a raso a servizio del centro commerciale Esselunga, razionalizzando lo spazio con:
 - una nuova area di verde pubblico,
 - l'insediamento di nuove attività terziarie e amministrative, considerando anche il vicino "ambito di concentrazione terziaria" di Via Jamoretti
- Parcheggi di nuova costruzione in occasione di nuove edificazioni.

3.2.6. Le attrezzature d'interesse generale nelle aree produttive

Il PdS contempla, raccordandosi al Piano delle Regole, la possibilità di insediare attrezzature di servizio generale nelle aree produttive, quali:

- Mensa
- Asili nido
- Circoli ricreativi "dopo - lavoro"

La questione dei parcheggi per le aree produttive, deve essere affrontata in particolare con la razionalizzazione di quelli esistenti, anche con interventi per la qualità urbana (es. alberature).

3.2.7. La qualità urbana

Diversi interventi, per il miglioramento della qualità urbana complessiva, trovano previsione nel Piano dei Servizi:

- Alberature lungo Via Porro, trasformato in boulevard lungo tutto il tratto dal centro urbano di Induno verso Arcisate, sia con interventi ordinari che in previsione dei nuovi interventi (ad esempio: incrementi volumetrici nel TUC e AT 4 "La Pezza")
- Un viale alberato che funga anche da cono visuale sulla torre storica di Via Pezza, previsto nel P.A. 4 dell'AT 4.
- La separazione delle carreggiate in Via Porro, del PA 4 verso Via Monte Sant'Elia: si verrà così creare un'isola verde per l'attraversamento pedonale, innestandosi sul viale di cui al punto precedente
- Isole pedonali proposte: tra la stazione ferroviaria e il centro commerciale Esselunga, in relazione all'ambito di trasformazione "ex Tessitura" (AT 2)
- Alberature nei parcheggi esistenti
- Riorganizzazione dei parcheggi di attestazione al NAF di Induno
- L'estensione della rete ciclabile

3.2.8. Il commercio di vicinato

Il Piano dei Servizi:

- identifica come servizi gli esercizi di vicinato nel centro (NAF) di Induno, in particolare quelli attestati su Via Porro, a condizione che non superino la Slp di 150 mq cadauno;
- prevede meccanismi per l'acquisizione al Comune di negozi in tale area

CATEGORIA	ESISTENTE	IN PROGETTO
SCALA COMUNALE		
MUNICIPIO	INDUNO	---
CENTRO POLIVALENTE	INDUNO (EX PALAZZO MUNICIPALE)	----
CENTRO POLISPORTIVO	INDUNO	SISTEMAZIONE PARCHEGGI
BIBLIOTECA COMUNALE	INDUNO	SISTEMAZIONE PARCHEGGI
PARROCCHIE E ORATORI	INDUNO	PARCHEGGIO INTERRATO AL CAMPO GIOCO DELL'ORATORIO
PARCHEGGI PUBBLICI	SI	NUOVI SPAZI DA: 1. AT E PA 2. RISAGOMATURA STRADE A SENSO UNICO
ASILO NIDO (COMUNALE)	INDUNO	SISTEMAZIONE DELL'ESISTENTE (PARCHEGGI)
SCUOLE DELL'INFANZIA	INDUNO	SISTEMAZIONE/REALIZZAZIONE PARCHEGGI: SCUOLA "MALNATI" E "DON MILANI"
SCUOLA PRIMARIA	INDUNO	----
SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO	INDUNO	MANUTENZIONE STRAORDINARIA
ESERCIZI DI VICINATO (EDV)	NON DI PROPRIETA' COMUNALE E NON CONVENZIONATI	SPAZI COMMERCIALI CONVENZIONATI A INDUNO CENTRO (NAF E VIA PORRO)
GIARDINI PUBBLICI	INDUNO	1- VERDE PUBBLICO DALLE AT 2 - GIARDINO DELL'ESSELUNGA 3 - GIARDINI PUBBLICI in VIA CA' ZENA
PIAZZE CIVICHE	INDUNO	INDUNO: AT 2 "EX TESSITURA"
CENTRO POLIVALENTE ANZIANI	INDUNO	---
UFFICIO POSTALE	INDUNO	---
PIATTAFORMA ECOLOGICA	INDUNO	---
MAGAZZINO COMUNALE	SI	NUOVO, DA AT 5 "EX TROLLI"
AREA FESTE	---	NUOVA AREA NEI PRESSI DELLA PALESTRA "L. GANNA "
SCALA TERRITORIALE VASTA		
PLIS DELLA BEVERA	NO	ADESIONE
PARCO REGIONALE CAMPO DEI FIORI	SI	----
RETE ECOLOGICA COMUNALE	NO	SI
RETE PISTE CICLABILI	SI	NUOVI TRACCIATI: 1. ASSE VERDE 2. PISTA ESSELUNGA - LA PEZZA (PARTE IN GALLERIA) 3. ALTRI TRACCIATI
AREE PRODUTTIVE		
MENSA	NO	SI
ASILO NIDO	NO	----
PARCHEGGI	SI	SI

3.3. Questioni di accessibilità ai servizi

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

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

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

3.4. Aree già acquisite prive di servizi e proprietà comunali

Si è già accennato precedentemente alla disponibilità per il Comune di aree acquisite e prive di servizi. Per tali aree il Comune può scegliere di prevedere una futura realizzazione di servizi (come ad esempio per un futuro parcheggio nei pressi della palestra "L. Ganna") oppure fare valutazioni alternative.

In particolare, il PGT segue un'impostazione che limiti al massimo (se non addirittura elimini) il ricorso alla procedura dell'esproprio per realizzare opere di pubblica utilità. In questa sede si

vuole quindi ricordare la possibilità per il Comune di ricorrere ai meccanismi previsti dalla normativa per realizzare dei servizi senza espropriare, nello specifico utilizzando la compensazione e la perequazione urbanistica: la compensazione, soprattutto, è spesso impiegata per ristorare (ad es. cedendo diritti volumetrici nella disponibilità del Comune) i privati cittadini che cedano aree sulle quali attrezzare nuovi servizi.

Il PdS individua nella propria cartografia aree di proprietà comunale per circa 28.000 mq, di cui 6.400 mq nel tessuto urbano consolidato, quindi facilmente valorizzabili per rispondere a eventuali necessità "di cassa". Tali aree saranno quindi da tenere in considerazione per rispondere a eventuali future esigenze per integrazioni al sistema dei servizi comunale.

4. Il nuovo bilancio dei servizi per Induno

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

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

E' importante precisare come la base di calcolo dei servizi sia cambiata rispetto al bilancio precedente, per una serie di importanti motivi:

- 1) Nel conteggio delle aree a servizi sono inserite anche aree che il precedente Piano Regolatore Generale azzonava come "standard sovracomunali", una tipologia che non è più contemplata.
- 2) I calcoli quantitativi vengono realizzati in ambiente GIS e possono differire da quelli effettuati tradizionalmente in ambiente CAD.

4.1. La popolazione residente prevista dal PGT

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

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

ABITANTI TEORICI DA PGT		
RESIDENTI (al 30/11/2012)	10.507	
DENSIFICAZIONE/COMPLETAMENTI nel "Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale" (TURR)	404	60.645 mc (25% sul massimo teorico realizzabile)
PIANI ATTUATIVI IN ITINERE (PL di Via Cesariano e PL di Via Tofane)	56	8.366 mc
PIANI ATTUATIVI	251	37.6180 mc
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (AT 2 - 3 - 4 - 5)	518	77.653 mc (AT 2 - 3 - 4 - 5)
ABITANTI TEORICI da PGT	11.736	[ABITANTI TEORICI da PRG: 12.054]

Per quanto riguarda i dati relativi ai piani attuativi (PA) normati dal Piano delle Regole, il PGT fornisce una tabella riassuntiva all'Allegato A del Vol. II - Documento di Piano. Per quanto concerne i dati relativi agli ambiti di trasformazione (AT) si faccia riferimento alle singole schede, descrittivo – progettuali contenute sempre nel volume sopra richiamato.

Il dato sulla densificazione (volumetrica e abitativa) nel "Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale" (TURR, azionamento che costituisce il 75% del TUC complessivo) parte da una stima sugli attuali residenti nello stesso.

Per giungere a tale dato, si è valutata l'incidenza (in termini assoluti) della popolazione residente nei principali tessuti interessati da edificazione, come cartografati e disciplinati dal PGT. In particolare si è stimata, partendo dalle informazioni riferibili ai volumi residenziali complessivi forniti dal Database Topografico comunale, la popolazione residente:

- nel settore di concentrazione terziaria di Via Jamoretti;
- nelle aree edificate in contesto agro – ambientale;
- nei NAF;
- nelle aree azzonate a "Villini storici".

Si sono quindi sottratti tali valori alla popolazione residente attuale, come descritto dalla tabella successiva.

RESIDENTI ATTUALI (a gennaio 2012)	10.507	
Residenti del settore di Via Jamoretti (stima da volumi DBT)		1.137
Residenti delle aree edificate in contesto agro ambientale (stima da volumi DBT)		713
Residenti dei NAF (stima da volumi DBT)	-	1.730
Residenti delle aree dei "villini storici" (stima da volumi DBT)		452
=		
RESIDENTI TEORICI NEL TURR (per differenza)	6.475	

Tale dato è necessario per giungere alla stima degli abitanti teorici da densificazione nel "Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale" (TURR), considerando la superficie complessiva così azzonata nel Comune (ivi comprese aree "ex B5" da PRG e porzioni ricadenti in perimetri da Piano d'Indirizzo Forestale provinciale):

- $1.348.705 \text{ mq (Sup. Tot. TURR)} [>> \times 1 \text{ mc/mq (It pertinenziale)} = 1.348.705 \text{ mc} // 150 \text{ mc/ab.} = 8.991 \text{ (abitanti teorici insediabili)}]$

Una stima più corretta del volume massimo realizzabile da densificazione nel "Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale" viene però ricavata con ulteriori passaggi, sottraendo:

1. una quota del 10% della superficie totale del TURR, occupata da strade private e vicinali interne: $(\text{Sup. Tot. TURR}) - 10\% (\text{Sup. Tot. TURR}) = 1.213.835 \text{ mq}$
2. al risultato ottenuto il volume pertinente agli abitanti stimati attualmente nel TURR ($6.475 \text{ ab.} \times 150 \text{ mc./ab.} = 971.250 \text{ mc}$): $1.213.835 - 971.250 \text{ mc}$

Da quanto suddetto il volume (teorico) massimo edificabile risulta di *242.585 mc*.

Tuttavia, assumendo un arco temporale per l'attuazione del Piano di 5 anni, si ritiene più realistica la realizzazione di una quota per densificazione del 25% di tale volume: circa 60.645 mc, per **404 abitanti teorici**.

Si noti che la stima degli abitanti teorici per la densificazione prevista nel "Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale" (TURR) è da considerarsi massima e appunto teorica, per una serie di ragioni:

- La sottrazione di una quota areale per almeno il 10% (vie private e vicinali) alla superficie complessiva del TURR
- Le ville/case mono - bifamiliari con giardino privato, che dovessero sfruttare gli ampliamenti ammessi, avranno sostanzialmente un aumento del comfort abitativo e un miglioramento delle prestazioni energetiche, ma non un aumento degli effettivi abitanti
- Sono pochi i lotti liberi ancora edificabili nel TURR, e il PGT ne regola molti attraverso la previsione di Piani Attuativi (voce differente nel calcolo degli abitanti teorici del Piano) ovvero per nuove aree a servizi (si pensi ad esempio all'Asse Verde)
- La stima degli abitanti attuali nel TURR deconta dai residenti totali (a gennaio 2011) anche i residenti negli edifici ricompresi nei NAF (Nuclei Antica Formazione), che però sono ricavati dai volumi residenziali forniti dal database topografico e sembrano fornire un dato sovrastimato, considerando le caratteristiche edilizie e abitative delle case di questi nuclei (ad esempio, alloggi più grandi, concepiti per nuclei familiari che oggi sono in netta contrazione nel valore medio di componenti/nucleo)

4.2. I nuovi servizi per la residenza

NUOVE AREE/ATTREZZATURE PER SERVIZI ALLA RESIDENZA	
AREE DAI COMPLETAMENTI RESIDENZIALI NEL TURR (PARAMETRATE 10 MQ/AB., NON AZZONATE)	4.040 mq
AREE IN CESSIONE DAI PA in previsione (residenziali, anche d'iniziativa comunale)	8.714 mq (Compreso il verde pubblico ceduto da PA terziario)
AREE A SERVIZI DALLE AT A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (PARAMETRATE 10 MQ/AB., NON AZZONATE)	3.580 mq (AT3: 1.410 mq; AT4: 2.170 mq)
AREE IN CESSIONE TRAMITE MECCANISMI ATTUATIVI DELLE AT	115.102 mq di cui: <ul style="list-style-type: none"> • 33.372 da AT 1 • 5.284 (escluso Spazio dei Creativi) da AT 2 • 71.785 da AT 3 (aree libere e area oggi occupata dalla pista di kart) • 3.170 da AT 4 (PA1 e PA4) • 1.491 da AT 5 (magazzino comunale)
TOTALE AREE A SERVIZI DA AT, PA e COMPLETAMENTI TUC	131.436 mq
ALTRE PREVISIONI DI AREE/ATTREZZATURE	
Nuovi parcheggi per asilo comunale esistente	450 mq
"Spazio dei Creativi" (superficie coperta)	1.238 mq
Area per Asse Verde	667 mq
Fascia alberata nel parcheggio della scuola "Don Milani"	497 mq
Locale nuova stazione FS	252 mq
Area parcheggio nuova stazione FS	3.748 mq
Area parcheggio Via Monte Orsa	1.218 mq
Nuovo giardino pubblico Via Olona/Goito	622 mq
Area per Social Housing (edilizia pubblica/privata convenzionata)	5.130 mq
Area a verde pubblico da PA in itinere (Via Tofane - Pavia)	1.567 mq
Area a parcheggio da PA in itinere (Via Tofane - Pavia)	887 mq
Area per centro ippico (attività privata convenzionata)	19.173 mq
TOTALE	35.449 mq
TOTALE	166.885 mq

E' prevista inoltre la forestazione dell'area di proprietà comunale, di 2.850 mq circa, interessata dalla recente realizzazione della rotatoria su Via Jamoretti e in parte attraversata da una rete di elettrodotti.

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

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

SERVIZI PER LE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA	
AREE A SERVIZI PER LE ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI	3.250 mq Sono inoltre presenti due grandi parcheggi privati pertinenziali a servizio di attività produttive, per un totale di 6.156 mq.
AREE A SERVIZI PER LE NUOVE EDIFICAZIONI A DESTINAZIONE TERZIARIA (PARAMETRATE NON AZZONATE)	La superficie destinata a servizi è pari al 20% della SIp terziaria (non commerciale) realizzabile e pari al 100% della SIp commerciale realizzabile. Tali servizi saranno privati, convenzionati ad uso pubblico.
AREE A SERVIZI PER GLI AMBITI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVI	Qualora, a seguito di dismissioni e/o acquisizioni di aree industriali, emergano richieste di completamento dei tessuti produttivi esistenti, si segue la normativa di riferimento stabilita nel Piano delle Regole.

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

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

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

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

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

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

Il calcolo della nuova quota di servizi pro – capite conteggia anche aree che sono per caratteristiche intrinseche molto simili a quanto già detto sulle molte aree (agricole o boscate)

ricomprese nei Parchi territoriali: non hanno cioè un grado di fruizione diretto dalla maggior parte della popolazione comunale. Per tale motivo, ai fini delle monetizzazioni da prevedere per gli strumenti di pianificazione attuativa, si preferisce fornire una distinzione tra le categorie “servizi usufruibili” e “altre aree verdi”, come nella tabella seguente.

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

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

4.3. Lettura del Progetto per classi d'utenza

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

- Piano per i bambini: la mancanza di asili nido (uno solo) è un ambito d'intervento che potrebbe essere affrontato dal Comune favorendo l'iniziativa privata, ad esempio ammettendo micronidi privati convenzionati in appartamenti adattabili/adattati a carico dell'operatore o utilizzando aree di proprietà per una nuova struttura;
- Piano per i giovani: il nuovo "Spazio dei Creativi" viene concepito proprio per favorire il dialogo tra differenti attività artistiche e artigianali, sia legate al tempo libero che a carattere imprenditoriale, target più "sensibili" per i giovani.
- Piano per gli anziani: il Centro Polivalente fornisce già importanti livelli prestazionali per le esigenze della popolazione anziana. Nel prossimo futuro non si ritiene di prevedere specifiche aree/attrezzature per la popolazione anziana; il Comune potrebbe prevedere su alcune aree di proprietà la realizzazione di orti urbani.
- Piano per le famiglie: per questa classe d'utenza le attrezzature e i servizi sembrano nel complesso adeguati, in particolare per quanto riguarda il verde pubblico e territoriale disponibile.
- Piano per gli sportivi: le attrezzature e i servizi appaiono nel complesso adeguati. L'arricchimento dei percorsi ciclopedonali sono un elemento aggiuntivo, utili soprattutto per favorire la pratica sportiva quotidiana, non agonistica. In prospettiva si potrebbero prevedere altre attrezzature per attività in contatto con la natura, sfruttando le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche di Induno, come percorsi per mountain – bikes e ippovie.
- Piano per gli addetti: le misure del PdS (riprese anche nel Piano delle Regole) tese a favorire l'insediamento di servizi quali mense e asili nido nelle aree produttive, intendono andare incontro alle necessità dei lavoratori e delle loro famiglie. Viene inoltre migliorata l'accessibilità agli insediamenti industriali da e verso la stazione, con i nuovi percorsi ciclopedonali previsti.
- Piano per le associazioni: sedi per le associazioni sono presenti nella Villa Tiana. La nuova sede dell'Associazione Nazionale Alpini è stata realizzata in un lotto libero (di proprietà comunale) ad ovest della palestra "Luigi Ganna", che funge anche da area feste. Le aree di proprietà pubblica nei parchi territoriali possono essere affidate in gestione alle associazioni "verdi/ambientaliste".

4.4. Le caratteristiche di programmazione economica nel Piano dei Servizi

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

Il PdS quindi si caratterizza per avere:

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

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

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

Viene infatti lasciato alla fase attuativa il compito:

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

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

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

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

4.5. Bacino demografico di riferimento per il piano

La totale attuazione delle previsioni del Documento di Piano (ambiti di trasformazione e previsioni del Piano delle Regole per interventi di completamento, aumenti volumetrici o recupero del patrimonio edilizio) comporterebbe l'insediamento complessivo di **11.736** abitanti teorici, contro i **10.507** residenti rilevati a fine 2012. Si tratta di un incremento ipotetico di **1.229** residenti e in percentuale del 11,70% sul presente: una previsione dimensionale che, alla luce del tasso di crescita demografica registrato negli ultimi anni (si veda il quadro conoscitivo del Documento di Piano), è eccessiva per il solo periodo di validità del Documento di Piano (5 anni). E' perciò facilmente assumibile per un periodo temporale più dilatato, adatto al calcolo del fabbisogno di aree per servizi pubblici e d'interesse generale che il PdS descrive, anche in termini di fattibilità/sostenibilità economica delle scelte, con il fine di articolare coerentemente il disegno della "città pubblica".

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

5. LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI

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

Complessivamente il Piano dei Servizi struttura la sua programmazione su:

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

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

Si tenga quindi presente che:

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

Per il Piano triennale delle opere pubbliche si faccia riferimento a quanto già presentato nel paragrafo 3.1.1.

Ai fini della valutazione economica, nel calcolare gli introiti complessivi attivati dall'attuazione del PGT, si assumono:

A. I valori degli ONERI DI URBANIZZAZIONE e smaltimento dei rifiuti vigenti (anno di riferimento 2008)

TABELLA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE – ANNO 2008						
		UNITÀ DI MISURA	NUOVE COSTRUZIONI, DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI			
			URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	SMALTIMENTO RIFIUTI	TOTALE
RESIDENZA	Zona A (Prg)	€/mc	4,68	6,91	----	11,59
	Zona B (Prg)	€/mc	5,62	6,91	----	12,53
	Zone C – E e altre zone (Prg)	€/mc	8,44	6,91	----	15,35
ALTRI INSEDIAMENTI						
INDUSTRIA ARTIGIANATO	E	€/mq Slp	11,67	8,62	4,60	24,89
INDUSTRIA ALBERGHIERA		€/mq Slp	22,52	16,67	----	39,19
ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI		€/mq Slp	50,54	16,79	----	67,33
PARCHEGGI COPEERTI E SILOS AUTOVEICOLI		€/posto auto	202,21	67,23	----	269,44
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE E ASSISTENZIALI		€/mq Slp	10,09	3,36	----	13,45
ATTREZZATURE SPORTIVE		€/mq Sc (impianti coperti) o Slp (impianti scoperti)	5,05	1,67	----	6,72
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO		€/mq Slp	15,15	5,04	----	20,19

B. IL COSTO DI COSTRUZIONE (anno di riferimento 2012) per interventi di *nuova edificazione residenziale*: 392,82 €/mq di Slp. Si tratta di un parametro, perché la il costo viene di prassi fatto corrispondere al 10% del valore indicato. Per la *nuova edificazione terziaria e commerciale* il Comune applica sempre una quota massima del 10% su un parametro di riferimento di 1.000 €/mq di Slp.

C. I valori assegnati alle MONETIZZAZIONI per le aree/attrezzature a servizi, distinte adattando i valori riferiti a zone omogenee, sono indicativamente (stimati, giacché la valutazione viene condotta caso per caso di volta in volta):

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

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

- Piste ciclabili: 250 euro/ml;
- Parcheggi: 100 euro/mq;
- Aree verdi attrezzate: 50 euro/mq;
- Acquisizione di area pubblica:
 - **Valore agricolo medio** per i terreni agricoli, sulla base delle tabelle predisposte dalla Provincia di Varese per l'anno 2011 (in base alla Regione Agraria di appartenenza): per il Comune, come media dei valori applicati alle diverse tipologie colturali, si utilizza un valore di riferimento di **6,64 €/mq**
 - **Valore venale minimo di riferimento** delle aree fabbricabili, con un valore di riferimento medio per le aree fabbricabili assunto in **150 euro/mq**
- Eventuali altre misure/stime economiche già presenti e preventivate dagli uffici comunali competenti o da progetti presentati

5.1. Risorse finanziarie di cui disporre per l'attuazione del PGT

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

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

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

"Giardino dell'Esselunga" [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]		
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA.COM 1 "Via Cesariano" [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	580 + 194 mq	58.000 + 48.500 €
Stima del costo di realizzazione aree per servizi PA.COM 2 "Via Alemanni" [Realizzazione con eventuale scomputo oneri, da definire in sede negoziale]	430 mq	43.000 €
TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE (stima)		895.500 euro

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

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

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

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

La realizzazione delle aree riguarda:

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

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

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

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

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

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

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

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

Da ultimo, si presentano i costi stimati per le opere riguardanti il sistema della rete stradale comunale, già presentate precedentemente. Tale stima deve necessariamente essere considerata come indicativa, a fronte dei molti aspetti che attualmente il PGT non può prevedere/valutare. Si sono stimati i seguenti costi:

- 150.000 € per la realizzazione delle due nuove rotatorie per la Valganna, quasi completamente su sede stradale esistente; 50.000 € per opere accessorie;
- 50.000 € per la realizzazione dei nuovi tratti del nuovo collegamento "Via Maciachini - Via Monte Generoso" (passante sul tratto esistente di Via Bevera), parametrando un costo totale di 25 €/mq (circa 2.000 mq di nuova sede stradale);
- ulteriori 100.000 € da aggiungere alla voce precedente, per opere accessorie e geotecniche;
- 30.000 € per la realizzazione della nuova strada di accesso/servizio al PA.COM: 2, parametrando un costo totale di 25 €/mq (circa 1.200 mq di nuova sede stradale);
- 7.500 € per la realizzazione del collegamento Via Redipuglia - Via Brughiera, parametrando un costo totale di 25 €/mq (circa 300 mq di nuova sede stradale).

COSTI NUOVE OPERE DI VIABILITA' STRADALE			
	SUPERFICIE	COSTO ACQUISIZIONE	COSTO ATTUAZIONE
Riorganizzazione rotatoria per la Valganna	---	Acquisizione (solo per aree di proprietà privata) tramite compensazione da parte del Comune con diritti volumetrici	200.000 euro
Nuova strada di collegamento Via Maciachini - Via Monte Generoso	2.000 mq (stima)	Acquisizione (solo per aree di proprietà privata) tramite compensazione da parte del Comune con diritti volumetrici	150.000 euro
Nuova strada di accesso/servizio al PA.COM 2	1.200 mq (stima)	Aree già di proprietà comunale	30.000 euro
Collegamento di Via Redipuglia - Via Brughiera	300 mq (stima)	Acquisizione (solo per aree di proprietà privata) tramite compensazione da parte del Comune con diritti volumetrici	7.500 euro
TOTALE	12.593 mq	---	387.500 euro

Non sono conteggiate nella stima economica, a causa della difficoltà di stabilire con buona approssimazione aree, attori e tempi coinvolti, le opere riguardanti la sistemazione del calibro stradale per le vie Jamoretti e Cesariano. Non è inoltre conteggiato l'intervento previsto per Via Monte Tagliaferro perché ritenuto marginale (affidente alla sfera dei lavori pubblici "ordinari", stante a sua importanza per la sicurezza viabilistica) rispetto a contenuti programmatici del PGT.

COSTI TOTALI di previsione per i SERVIZI IN PROGETTO

<u>SERVIZIO</u>	<u>COSTO PREVISTO</u>
"Aree a Servizi dei Completamenti Residenziali" regolati dal Piano delle Regole	404.000 euro
"Aree in cessione dai Piani Attuativi" regolati dal Piano delle Regole	895.500 euro
"Aree a Servizi dalle AT a destinazione residenziale" regolate dal Documento di Piano	358.000 euro
"Aree a Servizi del precedente Piano dei Servizi non attuate e riconfermate"	532.350 euro
Piste Ciclabili	1.871.500 euro
Nuova viabilità stradale	387.500 euro
Previsioni servizi derivanti da AT Produttivo	3.161.685 euro
Previsione altre aree a servizi/attrezzature	1.773.400 euro
TOTALE	9.383.935 euro

5.2. Le risorse finanziarie attivate dalle previsioni del PGT

L'analisi della fattibilità economica per le scelte del PdS si conclude, a seguito della ricognizione sui costi preventivabili per le previsioni, con la descrizione delle risorse finanziarie (introiti) che presumibilmente il PGT saprà attivare grazie agli interventi ammessi sul territorio.

E' bene sottolineare come gli introiti previsti devono comunque essere intesi al netto dei cosiddetti "standard di qualità", cioè di quegli oneri aggiuntivi che sono nella prassi consolidata determinati in sede negoziale per l'attuazione degli interventi ammessi dal PGT. Il Comune infatti ha la facoltà, in particolare nel caso delle negoziazioni attuative riguardanti ambiti di trasformazione (gli AT, che ricoprono un importante carattere strategico per lo sviluppo del territorio), di richiedere agli operatori coinvolti ulteriori contropartite (contributi economici, attrezzature, ecc.) nella giusta proporzione rispetto all'utile per essi previsto.

Gli oneri aggiuntivi non sono ad oggi determinabili e di conseguenza non sono inseriti nell'analisi di fattibilità economica del PdS.

5.2.1. Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Completamenti residenziali regolati dal Piano delle Regole

AREE di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - DENSIFICAZIONE del TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Gli introiti derivanti dalla densificazione prevista per gli edifici appartenenti alla zona "Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale" (TURR), si calcolano sulla stima dei nuovi residenti che gli interventi di completamento porteranno.

Bisogna notare che gli introiti sono da considerarsi massimi e teorici, soprattutto per l'incertezza legata all'effettiva realizzazione di tutti i volumi disponibili per la densificazione. Viene applicata la sommatoria per gli oneri di urbanizzazione in caso di permesso di costruire, come fornita dagli Uffici comunali competenti.

Considerando inoltre che nell'arco temporale di 5 anni per l'attuazione del Piano, è realistica l'attuazione di una quota per densificazione di circa 60.645 mc

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $60.645 * 12,53 = 759.882$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: 20.215 (Slp) * 10% di $392,82 = 794.085$ euro

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

PA 1 "Housing sociale di Via Ceresio"

Considerato un volume realizzabile di 8.610 mc con indice territoriale (It) 1,50 mc/mq

Considerati 57 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 570 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.)

Considerati ulteriori 610 mq di aree cedute ai fini della realizzazione di pista ciclopedonale e filare alberato

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (57 ab. x 27,40 mq./ab.): 1.561,80 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 1.561,80 – (570+610)= 381,80 mq

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $8.610 * 15,35 = 132.163,50$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: $2.870 (Slp) * 10\% \text{ di } 392,82 = 112.739$ euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: $381,80 * 100 = 38.180$ euro

PA 2 "Oratorio San Paolo"

Considerato un volume realizzabile di 3.305 mc con indice territoriale (It) 1 mc/mq

Considerati 22 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 220 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.)

Considerati ulteriori 365 mq di aree cedute dalla proprietà, per fascia alberata fronte strada

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (22 ab. x 27,40 mq./ab.): 602,80 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare [mq 602,80 – (220+365)= 17,80 mq]: si considerano ricomprese nelle aree di proprietà comunale alienate per l'attuazione del PA: 1.000 mq

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $3.305 * 15,35 = 50.731,75$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: $1.101,67$ (Slp) * 10% di 392,82 = **43.275,80 euro**
- incasso da alienazione delle aree di proprietà comunale ricomprese nel PA: $1.000 * 100 = 100.000$ euro

PA 3 "Via Monte Chiusarella"

Considerato un volume realizzabile di 5.910 mc con indice territoriale (It) 1 mc/mq;

Considerati 39 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 390 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.);

Considerati ulteriori 365 mq di aree cedute ai fini della realizzazione di pista ciclopedonale e filare alberato

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (39 ab. x 27,40 mq./ab.): 1.068,60 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 1.068,60 – (390+365)= 313,60 mq

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $5.910 * 15,35 = 90.718,50$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: 1.970 (Slp) * 10% di 392,82 = **77.385,54 euro**
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: $313,60 * 100 = 31.360$ euro

PA 4 "Oratorio San Giovanni Bosco"

Considerato un volume realizzabile di 3.045 mc (volume fisso)

Considerati 20 abitanti teorici (150 mc/ab.)

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

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (20 ab. x 27,40 mq./ab.): 548 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 548 – 200= 348 mq

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $3.045 * 15,35 = 46.740,75$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: 1.015 (Slp) * 10% di 392,82 = **39.871 euro**
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: $348 * 100 = 34.800$ euro

PA 5 "Via Monte Bisbino"

Considerato un volume realizzabile di 1.700 mc (volume fisso, ricavato da Permesso di costruire già rilasciato)

Considerati 12 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 670 mq di aree per servizi ceduti in loco

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (12 ab. x 27,40 mq./ab.): 328,80 mq

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

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $1.700 * 15,35 = 26.095$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: $566,66$ (Slp) * 10% di 392,82 = **22.259,53 euro**
- introito: messa in sicurezza dell'area in località Olona

L'area del PA di Via Monte Bisbino è destinata ad accogliere, su una superficie massima di 1.780 mq, l'edificazione già concessionata in attuazione delle previsioni di PRG su un'area interessata dall'evento franoso di Olona. Entrambe le aree richiamate e facenti parte del PA sono individuate nella cartografia allegata al PGT. Il trasferimento della volumetria è condizionato alla definitiva messa in sicurezza dell'area interessata dalla frana, con costi interamente a carico del concessionario e trasferimento, in permuta, della proprietà al Comune.

PA.COM. 1 "Via Cesariano"

Considerato un volume realizzabile di 8.644,50 mc con indice territoriale (It) 1,50 mc/mq

Considerati 58 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 580 mq di aree per servizi ceduti in loco

Considerati ulteriori 194 mq di aree cedute ai fini della realizzazione di pista ciclopedonale e filare alberato

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro - capite di PGT (58 ab. x 27,40 mq./ab.): 1.589,20 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 1.589,20 - (580+194)= 815,20 mq

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $8.644,50 * 15,35 = 132.693$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: $2.881,50$ (Slp) * 10% di 392,82 = **113.191** euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: $815,20 * 100 = 81.520$ euro

PA.COM. 2 "Via Alemanni"

Considerato un volume realizzabile di 6.403,50 mc con indice 1,50 mc/mq;

Considerati 43 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 430 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.);

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro - capite di PGT (43 ab. x 27,40 mq./ab.): 1.178,20 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 1.178,20 - 430= 748,20 mq

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $6.403,50 * 15,35 = 98.293,70$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: $2.134,50$ (Slp) * 10% di 392,82 = **83.847,43** euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: $748,20 * 100 = 74.820$ euro

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

AT 2 "Ex Tessitura" – quota residenziale

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

Considerati 89 abitanti teorici (150 mc/ab.)

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

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

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

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

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

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

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

AT 3 "La Piana"

Considerato un volume realizzabile massimo di 21.104 mc (con It = 0,25 mc/mq su tutte le aree assoggettate al meccanismo perequativo)

Considerati 141 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 1.410 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.)

Considerati ulteriori 71.785 mq di aree cedute dalle proprietà, tramite meccanismo perequativo ai fini dell'attuazione dell'ambito, non monetizzabili

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro - capite di PGT (141 ab. x 27,40 mq./ab.): 3.863,40 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 3.863,40 - 1.410 = 2.453,40 mq

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $21.181 * 15,35 = 325.128,35$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: $7.060,34$ (Slp) * 10% di 392,82= **277.344,27** euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: $2.453,40 * 100 = 245.340$ euro

AT 4 "La Pezza"

L'ambito AT 4 è attuabile con sette piani attuativi autonomi. Considerato un volume realizzabile massimo di 35.990 mc (con It = 1 mc/mq, sulle aree appartenenti all'ambito escluse le porzioni ricomprese nelle fasce di rispetto inedificabili del reticolo idrico minore).

Il calcolo delle eventuali monetizzazioni è ripartito come di seguito.

AT4 - PA1

Considerato un volume realizzabile di 3.490 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 23 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati ulteriori 650 mq di aree cedute ai fini della realizzazione di fascia boscata con collegamento ciclopedonale alla "strada consorziale del Pidèr"

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (23 ab. x 27,40 mq./ab.): 630,20 mq

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

AT4 – PA2

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

Considerati 47 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 470 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.), per parcheggi

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (47 ab. x 27,40 mq./ab.): 1.287,80 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 1.287,80 – 470= 817,80 mq

AT4 – PA3

Considerato un volume realizzabile di 900 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 6 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 60 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.), per parcheggi

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (6 ab. x 27,40 mq./ab.): 164,40 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 164,40 – 60= 104,40 mq

AT4 – PA4

Considerato un volume realizzabile di 8.635 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 58 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 3.100 mq di aree per servizi ceduti in loco, di cui:

- 10 mq/ab. (580 mq), per parcheggi;
- le restanti aree per realizzazione di viale prospettico (con percorsi ciclopedonali) sulla torre antica, verde pubblico e arredo urbano

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (58 ab. x 27,40 mq./ab.): 1.589,20 mq

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

AT4 – PA5

Considerato un volume realizzabile di 8.230 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 55 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 550 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.), per parcheggi

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (55 ab. x 27,40 mq./ab.): 1.507 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 1.507 – 560= 947 mq

AT4 – PA6

Considerato un volume realizzabile di 6.240 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 41 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 410 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.)

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (41 ab. x 27,40 mq./ab.): 1.123,40 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 1.123,40 – 360= 763,40 mq

AT4 – PA7

Considerato un volume realizzabile di 1.455 mc con indice territoriale (It) 1,00 mc/mq

Considerati 10 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 100 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.), per parcheggi

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (10 ab. x 27,40 mq./ab.): 274,00 mq

Aree per servizi non cedute in loco, da monetizzare: mq 274,00 – 100 = 274 mq

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $35.990 * 15,35 = 552.446,50$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: $11.996,66$ (Slp) * 10% di 392,82 = **471.252,80** euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: $2.906,60 * 100 = 290.660$ euro

AT 5 "Pll Trolli"

Considerato un volume realizzabile massimo di 7.260 mc

Considerati 48 abitanti teorici (150 mc/ab.)

Considerati 1.490,90 mq di aree per servizi ceduti in loco

Considerate le aree per servizi previste sulla base della quota pro – capite di PGT (48 ab. x 27,40 mq./ab.): 1.315,20 mq

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

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: $7.260 * 15,35 = 138.150$ euro
- incasso da Costo di Costruzione: 2.420 (Slp) * 10% di 392,82 = **91.672** euro

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

AT 1 "Ex SAP"

Considerata la previsione di una SIp totale per 35.750 mq, di cui:

- 3.000 mq massimo a destinazione produttiva (sub – ambito A)
- 2.750 mq massimo a destinazione terziaria (sub – ambito A)
- 30.000 mq massimo a destinazione terziaria (sub – ambito B)

Considerati ulteriori 33.370 mq di aree cedute dalla proprietà, ai fini dell'attuazione dell'ambito, non monetizzabili

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione:
 - $3.000 * 20,29 = 60.870$ euro
 - $2.750 * 67,33 = 185.157,5$ euro
 - $30.000 * 67,33 = 2.019.900$ euro
- incasso da Costo di Costruzione per destinazione terziario/commerciale: 32.750 (SIp) * 10% di 1.000= **3.275.000 euro**
- incasso da smaltimento rifiuti: $3.000 * 4,60 = 13.800$ euro

AT 2 "Ex Tessitura"

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

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

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

5.2.5. Sintesi introiti totali derivanti dall'attuazione del PGT

INTROITI TOTALI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT	
<u>Introiti derivanti dai Completamenti residenziali (stima sul 25% della densificazione nel TURR) regolati dal Piano delle Regole</u>	1.553.967 euro
<u>Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi (non d'iniziativa comunale) regolati dal Piano delle Regole</u>	845.780 euro
<u>Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi (d'iniziativa comunale) regolati dal Piano delle Regole</u>	584.365 euro
<u>Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione Residenziale regolati dal Documento di Piano</u>	2.925.130 euro
<u>Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione Produttiva/Terziaria regolati dal Documento di Piano</u>	7.780.486 euro
TOTALE	13.689.728 euro

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

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

SINTESI FINALE DELLA STIMA ECONOMICA DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI		
	COSTO PREVISTO	INTROITO PREVISTO
RISORSE FINANZIARIE DA DISPORRE PER LA PIENA ATTUAZIONE DEL PGT	9.383.935	
RISORSE FINANZIARIE ATTIVATE DALLA PREVISIONI DEL PGT		13.689.728
$\Delta = + 4.305.793$ euro		

Si può sostenere in conclusione, e a fronte dell'avanzo positivo di oltre 4 milioni di euro prospettati dall'analisi estimativa, che le previsioni del PGT per lo sviluppo del territorio sono in grado di garantire anche il sistema complessivo dei servizi, adeguatamente supportato da introiti alle casse comunali provenienti dagli interventi urbanizzativi.

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

ALLEGATO – NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 1. Contenuti e finalità del Piano dei Servizi

a. Il Piano dei Servizi è lo strumento costitutivo del PGT relativo alla città pubblica ed alla sua programmazione.

b. Le previsioni del Piano dei Servizi aventi ad oggetto la destinazione di aree hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

c. Il Piano dei Servizi:

- documenta lo stato dei servizi esistenti sul territorio, verificandone il livello quantitativo, qualitativo e prestazionale;
- documenta lo stato di attuazione dei servizi programmati e previsti;
- definisce la domanda di servizi espressa dalla popolazione esistente, valutandone il grado di soddisfacimento e le relative criticità;
- definisce la domanda di servizi espressa dalla popolazione teoricamente insediabile in forza delle previsioni contenute nel Documento di Piano;
- determina le dotazioni minime di servizi essenziali da garantire negli ambiti oggetto di pianificazione attuativa;
- individua le aree destinate a nuovi servizi;
- stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione e per l'utilizzo dei proventi da essa derivanti.

d. *Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile in una prospettiva di costante aggiornamento rispetto alle esigenze insorgenti.*

e. *I vincoli ablativi imposti con il Piano dei Servizi hanno efficacia quinquennale, e rispettano la disciplina di cui all'Art. 9 della L.r. 12/2005 e s.m.i.*

f. Il Piano dei Servizi costituisce atto di indirizzo per i contenuti del Programma Triennale delle Opere Pubbliche. Il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Piano Triennale delle Opere

Pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, promuovendone all'occorrenza aggiornamenti.

g. Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS).

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

Sono servizi pubblici i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito dei piani attuativi.

Sono servizi di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, regolati dagli atti di asservimento o dai regolamenti d'uso di cui ai comma 10, 12 e 13 dell'art. 9 della L.r. n. 12/2005, redatti in conformità alle indicazioni al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

Le convenzioni, gli atti di asservimento ed i regolamenti d'uso devono:

- garantire un'effettiva fruizione pubblica di detti servizi e disciplinare all'uopo le tariffe da applicare per la fruizione stessa nonché limiti e modi della revisione di esse;
- prevedere orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale;
- prevedere tariffe ridotte per cittadini appartenenti ad aree di disagio sociale;
- prevedere l'obbligo di promuovere, in caso di dismissione del servizio, l'utilizzazione delle strutture realizzate per la prestazione di altro servizio privato di interesse pubblico o generale assumibile come tale ai sensi del comma 10 dell'art. 9 della L.r. n. 12/2005.

Art. 3. Modifiche al Piano dei Servizi

a. Fermo restando quanto stabilito dalla L.r. 12/2005 e s.m.i., non costituiscono variante al Piano dei Servizi:

- modifiche della geometria delle aree per servizi previste dal Piano dei Servizi, in ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica attuativa dal PGT, ferme restando la localizzazione, la superficie complessiva e la funzionalità dell'area individuata,
- variazione della superficie dell'area per servizi dovuta a discordanze di natura catastale o a manifeste impossibilità tecniche di realizzazione in misura non superiore al 20% della superficie localizzata dalla Tav. PS.01 "Carta dello stato di fatto e di progetto dei servizi".

b. Le modifiche, di aree vincolate per servizi pubblici site al di fuori di ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica attuativa, qualora non riconducibili alle sole discordanze e rettifiche di natura catastale (comunque in misura non superiore al 20% della superficie localizzata dalla Tav. PS.01), necessitano della previa formazione ed approvazione di variante al Piano dei Servizi.

Art. 4. Documenti che costituiscono il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi di Induno Olona è costituito dai seguenti elaborati:

- Vol. 1: Relazione sullo stato di fatto dei servizi (con schede di censimento dei servizi esistenti)
- Vol. 2: Relazione programmatica (con norme tecniche allegate)
- Tav. PS.01 "Carta dello stato di fatto e di progetto dei servizi"
- Tav. PS.02 "Carta della Rete Ecologica Comunale (REC)"
- Tav. PS.03 "Carta della rete ciclopedonale comunale"

Art. 5. Aree per servizi esistenti

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

Le aree per servizi pubblici esistenti sono azionate in cartografia secondo le seguenti categorie:

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

Art. 6. Aree per servizi in previsione

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

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

a. Le previsioni del Piano dei Servizi trovano attuazione:

- per iniziativa pubblica ricorrendo in prim'ordine all'utilizzo dei meccanismi della perequazione e della compensazione urbanistiche, e in ultima istanza ad acquisizione coattiva delle aree mediante esproprio;
- in esecuzione di accordi raggiunti con gli operatori privati in applicazione della vigente disciplina legislativa ed oggetto di convenzioni urbanistiche relative all'attuazione di piani e programmi urbanistici esecutivi o a singoli permessi di costruire;
- per iniziativa di soggetti appartenenti al mondo del volontariato e del no profit ed anche di operatori privati aventi ad oggetto servizi ed attrezzature private di uso pubblico e di interesse generale promossi in applicazione delle disposizioni di cui ai

comma 10, 12 e 13 dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e nel rispetto delle disposizioni di cui al secondo comma del precedente art. 2.

b. Per tutte le aree assoggettate a vincolo ablativo dal presente Piano, possono trovare applicazione le disposizioni in materia di perequazione e compensazione

c. Per le aree destinate dal presente Piano ad opere e attrezzature d'urbanizzazione secondaria, ad eccezione di quelle per le quali è prospettabile la realizzazione solo da parte del Comune o di altri enti pubblici (parchi pubblici, opere di difesa idraulica, ecc.), potrà essere proposta dai proprietari la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale, fino a quando non intervenga la dichiarazione di pubblica utilità o una puntuale previsione di realizzazione da parte del Programma triennale delle opere pubbliche.

Art. 8. Limiti di edificabilità

Ai fini dell'utilizzazione edificatoria delle aree destinate a servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale si richiamano in primo luogo le definizioni dei parametri edilizi e degli indici contenute nel Piano delle Regole.

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi sono definiti in sede di approvazione dei progetti esecutivi; ciò anche al fine di promuovere coerenza morfologica - insediativa con il contesto nei quali gli interventi vengono realizzati.

Eccezione fatta per l'edilizia residenziale pubblica, di norma troveranno applicazione i seguenti parametri insediativi:

- H Max: 10,50 metri;
- If max: 2 mq/mq
- Rc max del 50%;
- Posti auto nella misura minima prevista dalla legge;
- 1 albero di alto fusto ogni 50 mq di Spm.

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

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

1. Il PGT, nei comparti di pianificazione attuativa così come individuati negli elaborati grafici del PGT e riconducibili a:

- Ambiti di Trasformazione AT;
- Piani Attuativi - PA;

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

2. Per l'esatta individuazione/quantificazione delle aree a cessione in loco si rimanda alla Relazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e Tav. PS.02 "Carta di progetto dei servizi"

3. Le restanti aree a servizi saranno monetizzate attraverso la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dall'art. 46 L.r. 12/2005 e s.m.i. ovvero da delibere comunali in materia.

4. Nei casi di piani o programmi attuativi o di permessi di costruire convenzionati proposti dopo l'approvazione del PGT, la dotazione di aree a servizi stessa dovrà essere la seguente:

- 1 mq/mq di SIp per le destinazioni commerciali e terziarie;
- 10 mq/100 mq di SIp per le destinazioni produttive secondarie.
- 27,40 mq/ab. per la destinazione residenziale
- Ai sensi ed in applicazione della disposizione in merito inserita nel primo comma, lett. a dell'art. 46 della L.r. 12/2005 è prevista, rispetto alla quota pro-capite comunale di servizi di progetto (27,40 mq/ab.), una cessione in loco di 10 mq/ab. di aree a servizi residenziali; i restanti vengono monetizzati tramite corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

5. Sono monetizzabili esclusivamente gli standard non ceduti per la destinazione residenziale.

6. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi e quelle alla cui stipulazione è subordinato il rilascio di permessi di costruire dovranno in ogni caso prevedere:

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

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

1. Premessa

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

2. Definizioni

a. *Forestazione*

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

b. *Tutela del verde nel tessuto urbano consolidato*

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

c. *Tutela del verde territoriale*

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

3. Disciplina

a. *Piantumazioni*

a.1 Negli interventi di nuova piantumazione, la piantata iniziale avviene con insediamento di specie autoctone (associazione vegetazionale del Quercu – Carpineto), con messa a dimora di soggetti giovani di altezza tra 70 e 100 cm, a sesto d'impianto di m. 2x2.

a.2 Negli stadi di sviluppo successivi fasce e macchie boscate devono essere governate ad alto fusto.

b. È obbligatorio piantumare le aree pubbliche e private pavimentate, con un albero ogni 100 mq, messo a dimora con l'altezza di almeno 4 m.

c. Il taglio degli alberi con altezza superiore a 4 m deve essere autorizzato. È obbligatorio sostituirli con altri di nuovo impianto. In ogni caso, l'autorizzazione all'abbattimento è subordinata ad un'impegnativa di sostituzione dell'essenza interessata, garantita da un deposito cauzionale con importo da definirsi con provvedimento comunale per ogni essenza abbattuta. In caso di inadempienza l'importo sarà incamerato dal Comune ed utilizzato per l'incremento della dotazione di verde pubblico. I progetti relativi ad interventi edilizi di nuova edificazione devono comprendere anche la sistemazione a verde dell'area pertinenziale, pertanto il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla verifica dell'avvenuta esecuzione di quanto previsto nel progetto assentito.

d. La piantumazione diffusa di specie arboree, quale compensazione per gli interventi di trasformazione e di completamento previsti dal presente Piano di Governo del Territorio, avviene in forma di filari, fasce e/o macchie boscate con densità variabile degli individui piantumati, come specificato per ogni singolo caso, in applicazione degli elementi progettuali del piano attuativo o come da apposita Convenzione tra Comune ed operatore.

e. *Piantumazioni nelle aree a parcheggio*

e.1 I parcheggi privati e pubblici devono prevedere la piantumazione di alberi:

- Uno ogni stallo nel caso di disposizione "in linea" (filo strada) degli stalli
- Uno ogni due stalli nel caso di disposizione "a pettine" degli stalli

e.2 La deroga a tale disposizione è ammessa nei casi di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi necessari alla piantumazione. L'operatore deve in tal caso fornire un'adeguata documentazione

comprovante, come stabilito dagli uffici comunali competenti, e comunque con i seguenti contenuti minimi:

- relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- stralcio del PGT e delle relative regole;
- estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà interessate;
- rilievo plano-altimetrico, almeno in scala 1:500;
- rilievo fotografico a colori.

Tale documentazione viene sottoposta alla valutazione della Commissione Paesistica.

f. Verde di arredo per i piazzali pertinenziali non residenziali

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

Art. 11. Orti urbani

1. Premessa

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

2. Definizione

a. Sono modesti appezzamenti utilizzati per produzioni ortofrutticole a uso familiare. Il PGT ammette ambiti destinati alla realizzazione di orti urbani anche a titolo temporaneo in aree da destinare ad attrezzature e servizi e comunque di proprietà comunale. Su richiesta degli interessati, il Comune può delimitare orti urbani esistenti previo risanamento estetico, realizzato conformemente alle prescrizioni del presente articolo e accertato dagli uffici comunali competenti, ed alla stipula di una convenzione che ne regoli il corretto utilizzo.

b. Non sono assoggettati alla presente disciplina gli orti familiari annessi alla residenza, purché realizzati sulla stessa area di pertinenza dell'edificio principale su aree aventi destinazione urbanistica conforme all'edificio stesso.

3. Disciplina

a. Tutti gli orti urbani sono sottoposti alla seguente disciplina:

- devono avere destinazione esclusiva di produzione ortofrutticola, con divieto assoluto di altri utilizzi, ed in particolare di creazione di depositi all'aperto di materiale di qualsiasi genere o di allevamento di animali;
- superficie massima di mq 100 per ogni lotto d'assegnazione;
- è fatto obbligo agli utenti di mantenere in buono stato d'ordine gli ambiti coltivati, le parti comuni e le attrezzature; i rifiuti devono essere recapitati negli appositi luoghi di raccolta;
- è vietato introdurre automezzi di qualsiasi tipo nonché lasciare animali di qualsiasi specie, anche se legati o rinchiusi;
- la delimitazione dell'orto è consentita solo con siepi di altezza non superiore a m 1,50, con eventuale inserimento di rete metallica di supporto;
- è ammessa la costruzione di un prefabbricato per il solo ricovero degli attrezzi ogni 200 mq di superficie, avente le caratteristiche stabilite dal Comune;
- è ammessa la realizzazione di depositi/ricoveri per attrezzi da giardino con:
 - superficie coperta massima di 4,00 mq, con struttura in legno e copertura a una/due falde;
 - altezza massima in colmo 2,00 m, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti articoli;
- è vietato realizzare o mantenere manufatti di qualsiasi tipo, anche se precari, in aggiunta o diversi rispetto a quelli ammessi;
- è concesso l'allacciamento alla rete idrica comunale, qualora manchi;

b. L'individuazione di nuovi orti è subordinata alla stipula di una convenzione con i privati interessati che preveda:

- eventuale bonifica dei terreni e la loro sistemazione criteri concordati tra le parti;
- eventuale messa in opera di piantumazione di mascheramento;
- eventuali norme di utilizzo integrative di quelle dettate dalla presente disciplina;
- l'obbligo di ripristino ambientale in caso di cessazione della conduzione;
- la facoltà di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza rispetto alle clausole di convenzione, con addebito dei relativi oneri.

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

1. Premessa

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

2. Definizione

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

2. Disciplina

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

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

Art. 13. Attrezzature religiose

1. Le aree per le attrezzature religiose sono quelle interessate da sedi di istituti ed edifici per il culto, così come previsto dalla L.r. 12/2005.

2. Qualora dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose di cui all'art. 70, c. 2, della L.r. 12/2005, deve essere stipulata una convenzione.

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

1. Per mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, anche qualora non connessi all'esecuzione di opere edilizie, la verifica dell'esigenza di aumentare o variare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria:

- Per la residenza nella misura di 10 mq/ab
- Per la quota totale ove si configuri una nuova destinazione ad attività commerciale e terziaria dei sottogruppi funzionali, come definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

2. In questi casi, ove la dotazione di dette aree non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione minima prescritta dal precedente art. 9 dovrà essere reperita in detta area, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Art. 15. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche

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

Art. 16. Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole

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

Art. 17. Limiti alle facoltà dei privati

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

Art. 18. Rete Ecologica Comunale (REC)

1. Definizioni

a. La Rete Ecologica Comunale (REC) è uno schema di definizione strutturale dell'assetto ecologico locale, inteso come l'insieme degli ambiti per i quali sono identificate le strategie di riferimento mirate a interventi di tutela e di riqualificazione. Contribuisce, in sinergia alle disposizioni di tutela e valorizzazione del paesaggio, alla caratterizzazione dello stesso.

b. La REC recepisce e definisce con maggior dettaglio gli schemi di Rete Ecologica Regionale (RER) e di Rete Ecologica Provinciale (REP). La migliore definizione della REC considera pertanto anche i fattori di relazione ecologici a scala vasta.

c. La definizione dell'assetto ecologico a livello locale, come descritto nell'elaborato cartografico della Rete Ecologica Comunale allegato al Piano dei Servizi, prevede:

1. il riconoscimento degli elementi costitutivi,
2. l'individuazione dello schema spaziale rispondente alle finalità fondamentali di tutela, valorizzazione e riequilibrio dell'assetto ecologico locale
3. l'indicazione dei fattori potenzialmente critici legati alle scelte sulle trasformazioni.

d. Il PGT individua i seguenti elementi di composizione della REC:

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

2. Obiettivi

a. Lo schema di REC viene assunto ai fini della valutazione di tutti i processi di pianificazione territoriale (conservazione, valorizzazione, trasformazione, ecc.), per una corretta gestione degli ecosistemi, delle risorse naturali e della biodiversità caratterizzanti il Comune.

b. Gli obiettivi specifici della REC sono:

- fornire un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, all'interno di uno scenario ecosistemico di riferimento per valutare i fattori del territorio governato;
- fornire indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione in aree poco impattanti con gli ecosistemi deputati al mantenimento degli equilibri ambientali;
- fornire alla pianificazione attuativa comunale e intercomunale un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico e ecosistemico, nonché delle opportunità di individuare azioni ambientalmente compatibili, in particolare per possibili compensazioni ambientali;

- fornire alle autorità ambientali di livello provinciale impegnate nei processi di VAS uno strumento coerente per gli scenari ambientali di medio periodo da assumere come riferimento;
- fornire agli uffici responsabili delle espressioni di pareri per procedure di VIA uno strumento coerente per le valutazioni sui singoli progetti, e di indirizzo motivato delle azioni compensative;
- fornire ai soggetti che partecipano a tavoli di concertazione elementi per poter meglio governare i condizionamenti e le opportunità di natura ecologica attinenti il territorio governato.

3. Disciplina

a. Tutti le aree e gli ambiti interessati dallo schema di REC sono assoggettati alla normativa di attuazione del Piano delle Regole. Si fa pertanto riferimento ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso per la completa disciplina urbanistica cogente. Tale disciplina deve tuttavia considerare, ai fini del mantenimento e del miglioramento della REC nel suo complesso, l'osservanza dei principi progettuali generali che seguono, nonché della disciplina di indirizzo di cui alla lettera successiva:

1. Limitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica;
2. Prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della Rete, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
3. Favorire per le compensazioni ambientali, la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della Rete.

b. Disciplina di indirizzo specifica per gli elementi della Rete Ecologica Comunale:

b.1 Nodo primario: mantenere lo stato di fatto delle aree appartenenti, in quanto si tratta di un ambito di pregio naturalistico e paesaggistico nonché meta privilegiata degli spostamenti e degli ambienti di vita delle specie caratterizzanti la matrice naturale primaria

b.2 Nodo secondario: migliorare dal punto di vista ecologico le aree appartenenti, in particolare con interventi di compensazione e incentivazione mirati all'arricchimento della biodiversità, per ampliare il ruolo ecologico già svolto dai nodi primari.

b.3 Corridoio ecologico: accentuare la funzione di connettività ecologica con interventi quali:

- tutela e mantenimento delle fasce ecotonali di passaggio tra ecosistemi locali differenti (es. transizione bosco – prato arborato – prato libero – aree agricole);
- miglioramento della porosità delle recinzioni, con passaggi faunistici idonei ai movimenti delle specie;
- arricchimento delle fasce ripariali e delle scarpate morfologiche, anche mediante utilizzo di tecniche d'ingegneria naturalistica;
- priorità a tali aree per progetti di rimboschimento, anche di concerto con altri Enti territoriali (es. Albo delle opportunità di compensazione forestale della Provincia)
- divieto di nuove edificazioni che accentuino la saldatura tra due fronti urbanizzati: la distanza minima ottimale da mantenere è di m. 50; nei casi già compromessi il Comune attiva politiche concertative per costituire una distanza minima tra fronti di almeno m. 30;
- nuove edificazioni a servizio dell'attività agricola da sottoporre a attente valutazioni di disposizione plani volumetrica.

b.4 Varco: mantenere la funzione primaria di permeabilità ecologica in contesto di forte pressione antropica, con interventi quali:

- costituzione di passaggi faunistici in corrispondenza dei tracciati infrastrutturali che presentano flussi di traffico consistenti;
- divieto di nuove edificazioni che accentuino la saldatura tra due fronti urbanizzati: la distanza minima ottimale da mantenere è di m. 50; nei casi già compromessi il Comune attiva politiche concertative per costituire una distanza minima tra fronti di almeno m. 30;
- nuove edificazioni a servizio dell'attività agricola da sottoporre a attente valutazioni di disposizione plani volumetrica.

b.5 Zona di riqualificazione ecologica: prevedere un grado di priorità assoluto per progetti di compensazione ambientale e di costituzione di nuove unità ecosistemiche, mitigando l'impatto delle attività antropiche passate e presenti.

b.6 Elemento di criticità: mitigare le situazioni di conflitto evidente fra sistema insediativo, infrastrutture per la mobilità e Rete ecologica, in particolare con specifiche misure di mitigazione e di compensazione da richiedere in tutti i nuovi interventi di edificazione e negli interventi di qualificazione del tessuto urbano consolidato. Evitare la saldatura tra elementi di criticità con collocazione spaziale ravvicinata, non ammettendo l'espansione dei nuclei sparsi presenti nei settori territoriali prevalentemente agricoli e/o boscati.

b.7 Area di supporto: pianificare con riferimento al principio di riqualificazione, considerando l'integrazione di progetti di nuova edificazione nel contesto di frangia, attraverso opere d'inserimento paesaggistico specifiche. E' in ogni caso da evitare uno sviluppo edilizio per tali aree, e in ogni caso non nella forma degli interventi sparsi e isolati, da intendersi come edificazioni non connesse al tessuto urbano consolidato esistente in un raggio di m. 30.

c. Si rimanda al sottoparagrafo contenuto nel Documento di Piano (vol. 2), nella parte relativa ai "Criteri per il Piano delle Regole", per i criteri progettuali di riferimento ai fini di una corretta prospettiva di costruzione della Rete Ecologica Comunale, negli interventi di pianificazione più frequenti.

d. L'individuazione di interventi da realizzare a confine comunale deve avvenire garantendo forme di consultazione preventiva con le amministrazioni comunali confinanti, con prioritaria attenzione alla continuità delle reti ecologiche previste dagli Enti territoriali sovraordinati (Province e Regioni). Nel caso di interruzioni della continuità della Rete ecologica dovranno essere previste, all'interno della documentazione dei titoli abilitativi previsti, misure di mitigazione con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico, nonché misure di compensazione aggiuntive attivate congiuntamente alla realizzazione dell'intervento, al fine di rafforzare e recuperare i valore naturalistici e ecologici del contesto, esteso anche ai comuni contermini.

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