



Comune di Vigevano
Provincia di Pavia

Nuovo
PIANO REGOLATORE GENERALE
Piano dei servizi

ottobre 2004

**RELAZIONE DESCrittIVA
E PRESCRIZIONI**

S1

Progettisti:
prof. arch. Federico Oliva
Consulente

arch. Enzo Spialtini
Dirigente settore assetto del territorio

arch. Paola Testa
Responsabile servizio pianificazione e
gestione territoriale

con:
arch. Paolo Cocilovo

Segretario Generale:
dott.sa Maria Angela Danzì

Assessore all'Assetto
del Territorio:
Giuseppe Giargiana

Sindaco:
dott. Ambrogio Cotta Ramusino

INDICE

PREMESSA	pag. 2
ELENCO DEGLI ELABORATI	pag. 3
1. SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI	pag. 4
1.1 Ricognizione dei servizi esistenti	pag. 5
1.1.1. Servizi a livello comunale: quadro conoscitivo dei servizi esistenti	pag. 5
1.1.2. Servizi di interesse generale: quadro conoscitivo dei servizi esistenti	pag. 5
1.2 L'offerta di servizi	pag. 6
2. SERVIZI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE	pag. 9
3. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DEI TRASPORTI PUBBLICI	pag. 10
4. INDIRIZZI NORMATIVI	pag. 11
4.1 Opere di interesse pubblico	pag. 11
4.2 Edilizia sociale	pag. 13
4.2.1 Edilizia convenzionata	pag. 13
4.2.2 Edilizia sovvenzionata e agevolata	pag. 16
5. ALLEGATI	pag. 17

PREMESSA

L'obiettivo del Piano dei Servizi (redatto ai sensi dell'art. 7 comma 3 della L.R. 1/2001) è fornire indicazioni circa lo stato dei servizi esistenti e il possibile utilizzo delle aree che il Comune potrà acquisire in seguito all'attuazione delle aree di trasformazione, individuate dal nuovo Piano Regolatore Generale.

Gli elementi che sono stati valutati al fine di giungere ad un'ipotesi di destinazione d'uso delle nuove aree per servizi provengono: dalle analisi urbanistiche contenute nel nuovo PRG (in particolare lo studio delle risorse ambientali - tavola A8 - con l'individuazione dei "cunei verdi", e l'individuazione della rete ecologica - tavola G3); dall'individuazione della domanda ricavata dalla indagine sulla struttura della popolazione e dai livelli di fruizione dei servizi esistenti; da una ricognizione dell'offerta di servizi esistente.

Ciò che in questo Piano si intende come servizio è una categoria più ampia di quella dello *standard* urbanistico (come anche specificato nei *Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi*): vi è il riconoscimento delle *potenzialità di servizi esprimibili dal comparto privato*. La condizione affinché un servizio privato possa essere valutato di interesse pubblico, è l'assoggettamento dell'attività ad un sistema di regole proprio dell'attività amministrativa.

La scelta circa la destinazione delle aree pubbliche si è indirizzata principalmente verso due elementi ritenuti fondamentali, al fine di elevare la qualità complessiva dell'ambiente urbano: la dotazione di parcheggi e soprattutto, ed in maggior misura, la dotazione di aree verdi, localizzate in modo tale da creare una rete ecologica di connessione tra le zone verdi ed agricole più esterne e le aree più interne al tessuto edificato.

La fattibilità circa l'acquisizione delle aree da parte del Comune, è garantita dalle stesse norme di attuazione del PRG che vincolano l'edificazione nelle aree di trasformazione alla cessione gratuita al Comune della parte destinata a servizi pubblici: ciò consente di acquisire al patrimonio comunale le aree senza la necessità di ricorrere all'esproprio, superando le difficoltà che si sono dovute affrontare, senza possibilità di soluzione, nell'esperienza gestionale legata alla pianificazione che ha investito nella possibilità di esproprio tutte le speranze di acquisizione di aree per servizi pubblici. Lo stesso PRG di Vigevano approvato nel 1982, prevedeva una dotazione di aree pubbliche di 34,3 mq/ab, mentre la dotazione reale, dopo più di venti anni di attuazione di quel piano è di 13,7 mq/ab.

Un elemento che è stato valutato (anche se non computato ai fini della quantificazione della dotazione di servizi) in relazione alla localizzazione delle aree per servizi (urbani ed extraurbani) è la rete della viabilità e dei trasporti pubblici e il livello complessivo di accessibilità dei servizi stessi. Il Piano dei servizi è infatti uno strumento che si integra con il Piano Urbano del Traffico (PUT) e con il Piano Urbano dei Parcheggi (PUP).

Un breve cenno infine deve essere fatto in riferimento al Piano di Zonizzazione Acustica (approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 44 del 16.06.2003) poiché esso si configura come strumento necessario a dare inizio ad attività volte alla protezione dei cittadini, nella misura possibile, da un'eccessiva esposizione al rumore, contribuendo quindi ad aumentare la qualità della vita cittadina. Questo Piano infatti individua livelli massimi di rumore che le sorgenti possono immettere nelle diverse zone del territorio urbano.

ELENCO DEGLI ELABORATI

Il Piano dei Servizi, allegato al Piano Regolatore Generale, è costituito dai seguenti elaborati:

- | | |
|--|------------------|
| S1. Relazione descrittiva e indirizzi normativi | |
| S2. Sistema dei servizi: stato di fatto | scala 1 : 10.000 |
| S3. Sistema dei servizi: progetto | scala 1 : 10.000 |
| S4. Sistema della mobilità e dei trasporti urbano | scala 1 : 10.000 |
| S5. Sistema della mobilità e dei trasporti extraurbano | scala 1 : 50.000 |
| S6. Servizi per le attività produttive | scala 1 : 10.000 |

1. SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI

La dinamica demografica della popolazione residente a Vigevano negli ultimi decenni individua una popolazione in decremento dal 1971 al 2001, con un rallentamento della perdita di popolazione nell'ultimo decennio intercensuale, come dimostrano i dati della seguente tabella:

	1971	1981	1991	2001
totale popolazione residente a Vigevano	67.909	65.179	60.384	59.302

La struttura della popolazione è mutata: ad un decremento della popolazione totale è corrisposto un incremento, accentuatosi nell'ultimo decennio, di residenti con età superiore a 65 anni. Nel 2001 questi costituiscono più del 20 % della popolazione.

	1981	1991	2001
popolazione con età superiore a 65 anni	10.021	10.417	12.475

La tendenza all' "invecchiamento" della popolazione è un fenomeno con cui ci si deve confrontare anche nella definizione delle politiche economiche e sociali a livello nazionale. A livello locale i comuni devono essere pronti a sostenere una nuova domanda di servizi proveniente da questa parte della popolazione.

Un altro significativo elemento da rilevare al fine dell'individuazione della domanda di servizi (parcheggi per la sosta e verde per migliorare la qualità dell'aria) è l'aumento del traffico veicolare: il Piano Urbano del Traffico rileva un incremento medio del traffico dal 1992 al 2000 del 20 % sul traffico giornaliero medio e sul traffico nelle ore di punta (PUT , prima fase, analisi dei dati di traffico) .

1.1 Riconizzazione dei servizi esistenti

1.1.1 Servizi a livello comunale

I servizi esistenti presi in esame e computati ai fini del calcolo della dotazione di servizi pro capite complessiva, sono tutti i servizi pubblici e molti servizi privati di uso pubblico; nella tabella 1.b è indicato il rilievo dello stato di fatto relativo ai servizi esistenti sotto il profilo quantitativo e qualitativo:

la *superficie fondiaria* fornisce il dato quantitativo relativo ai metri quadrati dell'area su cui insiste il servizio;

lo *stato di conservazione* indica in mediocre, sufficiente o buono il grado di manutenzione del servizio;

l'indicazione circa gli *elementi integrativi della funzione principale* rileva la presenza, all'interno dell'area su cui insiste il servizio, di elementi aggiuntivi rispetto alla funzione indicata nella tipologia (per esempio la presenza significativa di verde annesso ad una scuola elementare);

la *compatibilità delle funzioni al contorno* indica il grado di conciliabilità (mediocre, sufficiente, buono) della funzione relativa al servizio con il contesto urbanistico;

l'*accessibilità* indica il livello (mediocre, sufficiente o buono) di consistenza del sistema viario e ciclopedinale di accesso al servizio.

La presenza di barriere architettoniche è stata rilevata nel 20 % delle aree per servizi esistenti.

Il complesso del Castello rappresenta per Vigevano il luogo in cui è concentrata la più rilevante rete di spazi per attività culturali ricreative a servizio non solo della città ma dell'intero territorio. L'Amministrazione Comunale ha approvato con delibera n° 15 del 3/3/2003 le proposte di utilizzo del Castello (più approfonditamente descritte nel paragrafo 1.3): nella prima delle tre scuderie sono stati già realizzati il Museo della calzatura e la Pinacoteca; una scuderia è adibita a spazio espositivo.

La dotazione di servizi di livello locale, classificati come indicato nelle tabelle 1.a e 1.b è di 13,3 mq/mq.

1.1.2 Servizi di interesse generale

Nella tabella 2.b, analogamente alla 1.b, è indicato il rilievo dello stato di fatto relativo ai servizi esistenti di interesse generale sotto il profilo quantitativo e qualitativo: la dotazione

di servizi di interesse generale, classificati come indicato nelle tabelle 2.a e 2.b, è estremamente elevata per la presenza del Parco del Ticino.

Il Comune di Vigevano si trova infatti all'interno del Parco Regionale della Valle del Ticino; oltre il 70% del territorio comunale ricade all'esterno della zona di iniziativa comunale (IC) del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco. Al fine di amplificare gli effetti benefici delle aree verdi ed agricole del Parco del Ticino, è stata individuata una "rete ecologica" (Tavola A8 del Piano Urbanistico) che individua le connessioni lineari tra il territorio urbanizzato e il territorio circostante: sul disegno della rete ecologica è stato individuato il sistema delle aree verdi di progetto. La continuità delle aree verdi consente anche l'acquisizione di aree che si prestano alla realizzazione di percorsi lineari. Nella tavola S4 sono individuate tre ipotesi di piste ciclabili (una contenuta nel Piano Urbano del Traffico, una contenuta nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche e una in parte realizzata da Est Sesia).

Nella tavola S5 sono indicati i principali servizi di interesse generale nel territorio, unitamente al sistema della viabilità e dei trasporti pubblici.

1.2 L'offerta di servizi

La legge regionale 1/2001 consente ai comuni dotati di Piano dei Servizi, di ridurre la dotazione di servizi da 26,5 mq/ab ai 18 mq/ab previsti dal D.M 2 aprile 1968 n° 1444.

La scelta effettuata all'interno di questo Piano è comunque quella di reperire una quota di standard superiore ai 18 mq/ab: la dotazione complessiva di servizi per la residenza è infatti di 24,3 mq/ab (tabella 3), che sale a 29,4 mq/ab computando anche il verde privato compreso nelle aree di trasformazione:

nella tabella 5 sono indicate e quantificate (in termini di superficie territoriale) nel dettaglio le scelte localizzative, relative alle diverse categorie di servizi.

- *verde pubblico e sportivo*: le scelte localizzative delle aree verdi sono definite al fine di creare un sistema del verde che, valutando anche le analisi sintetizzate nella tavola A8 del Piano Urbanistico "rete ecologica", crei continuità tra il territorio agricolo e boschivo e il territorio più densamente urbanizzato.

Nelle aree più interne sono stati individuati nuovi parchi e giardini dove è stata rilevata maggior carenza di aree verdi.

Complessivamente sono previsti 626.764 mq di nuove aree verdi che, aggiunti ai 267.716 mq esistenti, portano ad una dotazione complessiva di piano a 12,6 mq/ab.

Ai 626.764 mq di nuove aree verdi, si aggiungono i 364.526 mq di verde privato (da considerarsi "standard qualitativo") che deve essere realizzato nelle aree di trasformazione (e che porta ad una dotazione complessiva di aree verdi di 17,7 mq/ab): questa dotazione aggiuntiva di verde completa la "rete ecologica" e contribuisce a creare effetti positivi sulla qualità dell'aria e più in generale sulle condizioni ambientali della città.

- *asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo*: sono previste tre nuove aree. Un'area è necessaria alla frazione Piccolini in relazione all'attuazione delle aree di trasformazione, in seguito alla quale si verificherà un aumento di popolazione (sono realizzabili 640 nuove stanze circa). Un'altra nuova area è prevista nella zona di trasformazione della cascina Mascherona: le nuove strutture si renderanno necessarie al fine di soddisfare la nuova utenza non solo proveniente dal possibile incremento di popolazione legato all'attuazione di questa nuova area residenziale, ma proveniente dal complessivo possibile incremento di popolazione nell'intera zona sud di Vigevano. La terza area è prevista presso un'area di trasformazione in via A. Moro, al fine di garantire la dotazione di questo tipo di servizio nella zona nord.

Due aree sono necessarie al fine di adeguare gli spazi esistenti: una presso l'asilo nido di via Treves e l'altra in ampliamento della scuola materna di via Duse. Una nuova scuola media è prevista all'interno della nuova area residenziale in viale dei Mille, da attuarsi tramite Accordo di Programma.

Complessivamente sono previsti 83.674 mq di nuove aree per asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo che portano ad una dotazione di 3,2 mq/ab.

- *servizi assistenziali, attrezzature civili, attrezzature sportive, attività culturali e ricreative, infrastrutture tecnologiche*: queste aree sono localizzate in modo tale da coprire le necessità dell'intero territorio, considerando come bacino di utenza la scala del quartiere (soprattutto per le attrezzature sportive). Questa categoria di servizi risponde anche alle esigenze legate alla nuova domanda di servizi assistenziali legata all'incremento della popolazione anziana.

Alcune delle nuove aree individuate completano e integrano strutture esistenti: un'area è individuata in adiacenza alla sede del nuovo palazzetto dello sport, un'area è annessa ad una sede di attività culturali-ricreative esistente (il mulino di Mora Bassa sede anche di museo); un'area è individuata in viale Petrarca, ad eventuale integrazione delle funzioni insediate presso la sede del Centro Sociale Educativo.

Per questa classe di servizi è prevista una dotazione di 97.642 mq di nuove aree, che, aggiunte alle esistenti, portano ad una dotazione complessiva di 2,9 mq/ab

Una nuova sede per attività culturali ricreative è individuata nella Villa Cascina Sforzesca, nota come "il Colombarone". Questo importante complesso rinascimentale sarà ceduto gratuitamente al Comune, da parte del proprietario alla data della stipula di convenzione con il Comune, dopo la sua messa in sicurezza e consolidamento, entro cinque anni a partire dal giugno 2003.

All'interno del complesso del Castello saranno insediate le funzioni previste nel documento (già citato nel paragrafo 1.2.1) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 15 del 3/3/2003: la strada coperta (dalla corte principale a via Rocca Vecchia) ospiterà attività commerciali temporanee di interesse turistico; l'area libera della Rocca Vecchia sarà sistemata a giardino; il cortile della Duchessa (accesso da via Riberia) sarà trasformato in piazza urbana verde; il Maschio ospiterà al piano terra e al piano primo la Biblioteca civica e una libreria e gli affreschi del periodo rinascimentale di proprietà della Pinacoteca di Brera, all'ultimo piano la sala congressi; una scuderia ospiterà il museo archeologico.

parcheggi: nuove aree per parcheggi si rendono necessarie anche in relazione all'aumento del traffico veicolare (rilevato nelle analisi contenute nel PUT). Sono previste 39 nuove aree per parcheggio omogeneamente distribuite nel territorio per un totale di mq 112.005. La dotazione complessiva di parcheggi è di 3,2 mq/ab.

In alternativa alla cessione di aree al Comune (all'interno delle aree di trasformazione), l'Amministrazione può valutare di consentire la realizzazione ed eventualmente la gestione diretta di opere di interesse pubblico, nel rispetto di quanto stabilito nel successivo paragrafo 4.1.

La dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico da reperirsi per le funzioni residenziali, come previsto nelle NTA del presente PRG, e quindi con carattere prescrittivo, è la seguente:

nei tessuti urbani la quota di aree da cedersi per funzioni residenziali da insediarsi con modalità diretta corrisponde alla sola quota dei parcheggi nella misura di 1 mq ogni 10 mq di Superficie utile lorda (art.11 delle NTA). Tale quota è monetizzabile nel caso di cambio di destinazione d'uso inferiore a 200 mq di Sul (art. 9.06 delle NTA) e nel caso di nuova costruzione avente una Sul inferiore a 500 mq (art. 11.05 delle NTA)

Nelle Aree di Trasformazione Integrata la quota di cessione deve corrispondere al 40% della superficie territoriale

Nelle Aree di Trasformazione Ambientale la quota di cessione deve corrispondere al 50% della superficie territoriale.

2. SERVIZI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Le aree per attività produttive esistenti hanno una superficie fondata complessiva di 1.804.324 mq (tabella 7). Il nuovo Piano offre aree di trasformazione per attività per una superficie territoriale complessiva di 636.942 mq, a cui si aggiungono 180.000 mq circa di nuove aree per attività produttive previste nell'area di corso Torino, oggetto di variante urbanistica approvata nel dicembre 2003.

Circa il 95 % delle aree industriali esistenti è dotata di parcheggi interni. E' necessario quindi che siano reperite nuove aree per servizi per attività relativamente al 5% delle aree esistenti, che hanno una superficie utile di 51.000 mq.

Secondo quanto stabilito dalla L.R. 1/2001 la dotazione di servizi per aree per attività deve essere almeno il 10 % delle superficie utile territoriale: le aree per servizi necessarie devono avere quindi una superficie complessiva di 5.100 mq. Le aree da cedersi per servizi, all'interno delle aree di trasformazione per attività, sono di più di 67.000 mq., superficie più di 10 volte superiore alle necessità pregresse.

La dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico da reperirsi per le funzioni produttive, come previsto nelle NTA del presente PRG, e quindi con carattere prescrittivo, è la seguente:

Nei tessuti urbani la quota di aree da cedersi per funzioni produttive manifatturiere da insediarsi con modalità diretta corrisponde alla sola quota dei parcheggi nella misura di 2 mq ogni 10 mq di Superficie utile londa (art.11 delle NTA).

Nelle Aree di Trasformazione per attività la superficie da cedersi deve corrispondere almeno al 10% della superficie territoriale. Qualora sulla base della verifica della dotazione di aree pubbliche necessarie effettuata utilizzando i parametri indicati nella l.r. 1/2001 (10% della Sul per funzioni produttive e 100% della Sul per attività commerciali) la dotazione di aree pubbliche dovesse risultare superiore alla quota del 10% della superficie territoriale, si assume come area da cedersi la maggiore.

3. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DEI TRASPORTI PUBBLICI

Viabilità:

con delibera n° 104 del 16/12/2002, il Comune di Vigevano ha approvato il Piano Urbano del Traffico (PUT). Il Piano, già attuato nelle sue prime fasi, prevede una serie di interventi sul sistema della circolazione stradale e dello stazionamento veicolare (per il quale si rimanda anche al Programma Urbano Parcheggi - PUP, il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con delibera n° 10 il 27/1/2003) con alcune modifiche ai percorsi dei trasporti pubblici. I principali interventi sulla viabilità sono (tavola A9) : completamento del sistema di circonvallazione a nord (IV lotto) e ad ovest (V lotto), risistemazione della ex S.S. 494 e nuovo ponte sul Ticino, potenziamento della viabilità di servizio alle aree industriali e commerciali ad est della città.

Oltre alla viabilità già inserita nel PUT, il Piano prevede ulteriori interventi sulla viabilità principale: la realizzazione di una tangenziale alla frazione Piccolini; tratto di viabilità compreso tra corso Brodolini e viale Industria e ad essi parallelo; tangenziale della frazione Sforzesca; nuova viabilità per Parona. Alle nuove previsioni sulla viabilità principale, si aggiungono le previsioni relative ad alcuni ampliamenti della viabilità esistente (ad almeno 6 metri di larghezza) : potenziamenti della rete viabilistica esistente sono previsti nella zona Fogliano, dove è presente un tessuto ad edificazione rada ma molto diffuso e attualmente scarsamente accessibile. Altri potenziamenti sono previsti nella zona nord est, sulla viabilità di attraversamento del IV lotto. Nella zona nord ovest sono previsti allargamenti della viabilità alla frazione Piccolini e sulla strada Cascine Barbavara.

Altri provvedimenti contenuti nel PUT sono l'estensione dell'area pedonale (indicata nella tavola S4), che consente una migliore fruizione della zona del centro storico ed una ipotesi di itinerario ciclopedinale che viene riproposta, unitamente all'itinerario che affianca la roggia Mora. La proposta di percorso ciclabile di collegamento della frazione Sforzesca con la città, lungo corso Pavia (declassato a viabilità urbana dalla presenza della nuova tangenziale), è contenuta nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici. Il complesso della "rete ecologica" è individuato in modo tale comunque da favorire un percorso integrato di piste ciclabili che potrà essere oggetto di eventuale progettazione specifica.

Trasporti pubblici:

Vigevano è servita da un unica linea ferroviaria Milano - Mortara attualmente a binario unico (ma per la quale è previsto il raddoppio). Il numero di corse giornaliere da e per Milano è 23, con una maggiore concentrazione di viaggi nelle ore di punta del traffico pendolare

(costituito prevalentemente da lavoratori e studenti); per i collegamenti con il sistema ferroviario regionale e nazionale è necessario fare ricorso agli snodi di Mortara o Milano.

La carenza di collegamenti ferroviari è compensata dalla rete di trasporti pubblici su gomma: il servizio di autobus offre 24 collegamenti diretti con Pavia, 38 con Gambolò, 28 con Garlasco, 7 con Gravellona.

4. INDIRIZZI NORMATIVI

4.1 Opere di interesse pubblico

a) La possibilità di realizzare ed eventualmente gestire opere di interesse pubblico in alternativa alla cessione delle aree al comune viene considerata sussistente solo in presenza di adeguate garanzie relative:

- alla effettiva utilizzazione dei complessi realizzati o realizzandi per l'insediamento delle attrezzature o servizi previsti o, in via sostitutiva, in caso di dismissione degli stessi, per l'insediamento di altri servizi od attrezzature di interesse generale;
- al mantenimento della destinazione prevista o della diversa destinazione in via sostitutiva consentita in caso di dismissione della prima;
- alla effettiva fruibilità dei servizi e delle attrezzature (sia pur alle condizioni eventualmente onerose previste dalle convenzioni di cui oltre) da parte di tutta la collettività interessata.

b) Al fine di garantire le condizioni di cui al precedente punto a), nella convenzione relativa all'attuazione del piano attuativo, verranno inserite clausole con le quali:

- dovrà risultare specificata la destinazione attribuita al complesso realizzato o realizzando;
- dovranno essere individuate le attrezzature ed i servizi pubblici che, in sostituzione di quelli previsti, potranno essere insediati;
- dovranno risultare prescritti limiti massimi dei corrispettivi al cui pagamento eventualmente sarà subordinata la fruizione delle attrezzature e dei servizi stessi;
- dovranno risultare dettate disposizioni ed assunte obbligazioni, con riferimento all'ipotesi che in futuro risulti dimostrata l'impossibilità di mantenere ferma la destinazione prevista e venga quindi riscontrata l'esigenza di promuoverne una diversa, rientrante tra quelle, in base alle presenti norme, ammissibili; ciò al fine di evitare che risultino nel tempo vanificati gli obiettivi della politica dei servizi, in relazione ai

quali il conteggio delle superfici delle attrezzature in considerazione viene considerato possibile;

- dovranno essere prestate garanzie o dovrà essere prevista la prestazione delle stesse.

c) Viene escluso che i costi di realizzazione dei servizi e delle attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale realizzati in luogo della cessione di aree, possano essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, dovuti per i titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi aventi ad oggetto la realizzazione degli ordinari insediamenti privati previsti dai piani attuativi.

d) Le attrezzature ed i servizi privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che possono essere realizzati in alternativa alla cessione delle aree, sono quelli cui è possibile riconoscere una funzione sostitutiva od integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici.

Non possono in ogni caso essere considerate tali le attrezzature ed i servizi privati che rientrano nell'ambito degli insediamenti terziari di cui all'art. 5 sub 2, del D.M. n. 1444/68, e di cui all'art. 19 del DPR 380/2001 (già art.10, secondo comma, della L. 28.01.1977, n. 10, per i quali il vigente ordinamento prescrive il rispetto di standard urbanistici minimi.

A titolo esemplificativo vengono indicate come attrezzature e servizi privati di interesse generale, che possono essere assunti, tra quelle di cui sopra, i seguenti:

- asili nido e scuole materne
- scuole primarie e secondarie
- attrezzature di interesse comune : religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative
- attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero
- parcheggi di uso pubblico

e) Ai fini della verifica del rispetto delle prescrizioni dell' art. 34 delle Norme del Piano Urbanistico, verranno di norma conteggiate le superfici lorde di pavimento degli edifici da realizzarsi, destinati alle attrezzature ed ai servizi di interesse generale suddetti; in caso di inconfigurabilità di superfici lorde di pavimento, verrà considerato il dato risultante dalla suddivisione del costo di realizzazione dell'attrezzatura o servizio (calcolato in base a computi metrici estimativi verificati dagli uffici comunali) per € 57 per aree ricadenti in zona omogenea B, e per € 47 per le restanti zone omogenee. Tali cifre saranno aggiornate con frequenza biennale.

4.2 Edilizia sociale

4.2.1 Edilizia convenzionata

E' possibile realizzare, anche tramite trasferimenti di edificabilità, interventi di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/2001, utilizzando la quota di edificabilità fondata Ef di 0,05 riservata al Comune, presente in ogni area di trasformazione.

Indice di edificabilità fondata Ef = 0,5 mq/mq

Altezza massima H = 12 m

a) Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

(DPR 380/2001-art.18, comma 1,lettera a):

- gli alloggi che saranno realizzati non dovranno presentare elementi tipici delle costruzioni di lusso, come definiti dal D. M. Lavori Pubblici 2 agosto 1969 n° 1072; gli alloggi suddetti non potranno quindi essere accatastati in categorie A1 (abitazioni di tipo signorile) e A8 (abitazioni in ville).
- nella progettazione devono essere adottate soluzioni progettuali che prevedono l'eliminazione delle barriere architettoniche, così come previsto dalla L.13 del 09.01.1989 e successive modifiche ed integrazioni, avente per oggetto: "Disposizioni per favorire il superamento, l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"; le soluzioni progettuali devono inoltre rispettare le modalità tecniche di cui al DM n°236 del 14.06.1989 (GU. SO n°145 del 23 06.1989).

b) Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi

(DPR 380/2001-art.18- comma 1-lettera b)

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art 7-8 della Legge 28.01.1977 n° 10, il soggetto attuatore è obbligato per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad alienare gli alloggi realizzati, ad applicare un prezzo di vendita non superiore a :

- € 1343,00 al mq. di superficie complessiva, calcolata come di seguito specificato per tipologia edilizia in abitazione unifamiliare ed abbinate;
- € 1291,00 al mq. di superficie complessiva, per tipologia edilizia in abitazione a schiera;

- € 1240,00 al mq. di superficie complessiva, per tipologia edilizia in abitazione multipiano.

Qualsiasi modifica dei prezzi di assegnazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune di Vigevano.

Ai fini della determinazione delle superfici, e per l'applicazione del prezzo massimo di cessione, valgono le seguenti definizioni:

- superficie utile abitabile (Su):

si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

- superficie non residenziale (S.n.r)

si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi, quali logge, balconi, cantinole o soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo, quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altro locali a servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

- superficie parcheggi (Sp):

si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

- superficie complessiva (Sc)

la superficie complessiva è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della S.n.r e della Sp:

$$S.c. = S.u. + 60\% (S.n.r. + S.p)$$

c) Determinazione del canone di locazione

(DPR 380/2001-art.18- comma 1-lettera c)

Ai sensi e per gli effetti di cui agli art 7-8 della Legge 28.01.1977 n° 10, il soggetto attuatore si obbliga per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad applicare, in caso di locazione degli alloggi, un canone di locazione annuo non superiore al 5% del prezzo di cessione degli alloggi.

d) Aggiornamento del prezzo di cessione, per la vendita degli alloggi, da parte del soggetto attuatore

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Gli aggiornamenti suddetti saranno riconosciuti per la vendita degli alloggi da parte del soggetto attuatore, purché la stessa sia effettuata nell'arco di tre anni dalla stipula della convenzione.

e) Aggiornamento del prezzo di cessione in caso di trasferimento successivo al primo.
(DPR 380/2001-art.18- comma 4°)

I prezzi di cessione ed i canoni di locazione sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

Il prezzo risultante da detto aggiornamento, sarà ridotto applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio, predeterminata ipotizzando uno stato di normale conservazione:

da 0 al 5° anno :	0%
da 6 a 10 anni :	fino al 5%
da 11 a 20 anni :	fino al 10%

Nel caso di consistenti lavori di manutenzione straordinaria, il calcolo del coefficiente di deprezzamento decorre dalla data di ultimazione di tali lavori, risultanti da atti di data certa o comunque dimostrabile.

f) Pattuizioni in violazione
(DPR 380/2001-art.18- comma 5)

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Qualora venga accertata la violazione degli obblighi assunti circa il prezzo di vendita ed il canone di locazione, il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune a titolo di penale , un importo pari a 5 volte la parte dei prezzi o di canone dovuta per 5 anni, eccedenti quelli determinati convenzionalmente.

In aggiunta a quanto sopra, il soggetto attuatore dovrà corrispondere il contributo relativo al costo di costruzione, nella misura applicabile al momento della constatazione della violazione, commisurata alla superficie totale degli alloggi interessati dalla violazione medesima.

4.2.2 Edilizia sovvenzionata e agevolata

Nel caso di eventuali finanziamenti regionali relativi ad edilizia sovvenzionata e/o agevolata, l'amministrazione può valutare l'ipotesi di realizzare gli interventi sulle aree di cessione interne alle aree di trasformazione.

5. ALLEGATI

- Tabella 1a: rilievo dello stato di fatto - riepilogo servizi di livello comunale
- Tabella 1b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di livello comunale
- Tabella 2a: rilievo dello stato di fatto - riepilogo servizi di interesse generale
- Tabella 2b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di interesse generale
- Tabella 3: quadro riepilogativo dei servizi di livello comunale esistenti e di progetto
- Tabella 4: dotazione di servizi di livello comunale con verde privato
- Tabella 5a: l'offerta di servizi - riepilogo servizi di livello comunale
- Tabella 5b: l'offerta di servizi - dettaglio servizi di livello comunale
- Tabella 6: l'offerta di servizi - attrezzature di interesse generale
- Tabella 7: l'offerta di servizi - servizi per le attività produttive

Tabella 1a: rievo dello stato di fatto - riepilogo servizi di livello comunale

Cat.	Servizi	Sup. fondiaria mq
1	Verde pubblico	194.409
2	Verde sportivo	73.307
3	Asili nido	17.681
4	Scuole materne	29.851
5	Istruzione dell'obbligo	98.512
6	Servizi assistenziali	42.485
7	Attrazioni religiose	73.436
8	Attrazioni civili	20.312
9	Attrazioni sportive	13.978
10	Attrazioni culturali-ricreative	28.698
11	Attrazioni tecnologiche	91.330
12	Parcheggi	118.708
Totale		802.707

Tabella 1b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di livello locale

1 - Verde pubblico

N.		Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
1.1	Via D'Avalos	1.814	buono	giochi per bambini	buono	buono
1.2	Via Olivelli - Rossi Casé	819	buono	non presenti	buono	buono
1.3	V.le Sforza	1.456	sufficiente	non presenti	buono	buono
1.4	Alpini	5.908	buono	giochi per bambini	buono	buono
1.5	zona I.T.I.S	2.607	buono	bar	buono	buono
1.6	Fiera	18.085	buono	giochi per bambini, bar	buono	buono
1.7	Cortile Castello	12.604	buono	non presenti	buono	buono
1.8	Via della Costa	2.603	buono	giochi per bambini	buono	buono
1.9	V.le Mazzini	3.187	buono	non presenti	buono	buono
1.10	Regina Margherita	5.921	buono	bar, giochi per bambini	buono	buono
1.11	Viale Leonardo Da Vinci	4.400	buono	giochi per bambini	buono	buono
1.12	Via D'Este	5.954	buono	giochi per bambini	buono	buono
1.13	Parco Longo - Eliporto	19.797	buono	parcheggi, giochi per bambini, campi sportivi	buono	buono
1.14	Parco Longo	40.696	mediocre	parcheggi	sufficiente	buono
1.15	P.za Volta	2.717	sufficiente	non presenti	buono	sufficiente
1.16	Verde URSUS	3.297	buono	non presenti	buono	sufficiente
1.17	P.za Italia	1.511	sufficiente	non presenti	buono	buono
1.18	Via Monti	1.945	buono	non presenti	buono	buono
1.19	Via Cervi	709	buono	non presenti	buono	buono
1.20	Via Goldoni - Parini	851	buono	non presenti	buono	buono
1.21	C.so Novara	756	mediocre	non presenti	sufficiente	mediocre
1.22	La Malfa - Olivelli	2.887	in costruzione	non presenti	buono	buono
1.23	C.so Genova - Vic. Pisacane	1.050	buono	non presenti	buono	buono
1.24	Via S. Maria - Esselunga	28.082	in costruzione	non presenti	buono	buono
1.25	Via Brigate Partigiane	7.604	buono	giochi per bambini	buono	buono
1.26	Via La Marmora	4.753	mediocre	non presenti	sufficiente	mediocre
1.27	Via Fogazzaro	5.037	mediocre	non presenti	buono	buono
1.28	Via Corsico	7.074	buono	non presenti	buono	buono
1.29	C.so Genova - area Sultanino	285	buono	non presenti	buono	buono
Totale		194.409				

Tabella 1b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di livello locale

2 - Verde sportivo

N.	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
2.1	Campo Cavallino	32.516	buono	non presenti	buono	buono
2.2	Campo Lega Giovanile	10.884	buono	non presenti	buono	buono
2.3	Tennis Club	5.900	buono	bar	sufficiente	sufficiente
2.4	Campo frati	5.689	buono	non presenti	buono	buono
2.5	Campo calcio Fogliano Inf.	9.311	mediocre	non presenti	buono	sufficiente
Totale		73.307				

3 - Asili nido

N.	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
3.1	Asilo nido via Treves	3.491	buono	non presenti	buono	buono
3.2	Asilo nido via B. d'Este	8.160	buono	non presenti	buono	buono
3.3	Asilo Deomini	2.708	buono	non presenti	buono	buono
3.4	Asilo nido c.so Togliatti	3.322	buono	non presenti	buono	buono
Totale		17.681				

4 - Scuole materne

N.	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
4.1	Asilo - via Madonna 7 Dolori	1.701	buono	non presenti	buono	buono
4.2	Asilo - via della Costa	2.146	sufficiente	non presenti	buono	sufficiente
4.3	Asilo - Brughiera	2.605	buono	non presenti	buono	buono
4.4	Materna Boschetti Alberti	5.169	buono	non presenti	buono	buono
4.5	Materna Bramante	5.121	buono	non presenti	buono	buono
4.6	Materna Via D'Este	5.560	buono	non presenti	buono	buono
4.7	Materna Viale Libertà	2.580	buono	non presenti	buono	buono
4.8	Via Gravellona - Piccolini	863	buono	non presenti	buono	buono
4.9	Via Gramsci	4.106	buono	non presenti	buono	buono
Totale		29.851				

Tabella 1b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di livello locale

5 - Istruzione dell'obbligo

N.	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
5.1	Scuole - c.so Cavour	7.394	buono	non presenti	buono	sufficiente
5.2	Elementare Ada Negri	1.905	buono	non presenti	buono	buono
5.3	Elementare Ramella	8.270	buono	non presenti	buono	buono
5.4	Media Bramante	12.874	buono	non presenti	buono	buono
5.5	Elementare Via Don Minzoni	2.116	buono	non presenti	buono	buono
5.6	Elementare Vidari	4.613	buono	non presenti	buono	buono
5.7	Elementare Santa Maria	12.622	buono	non presenti	buono	buono
5.8	Elementare Gramsci	5.904	buono	non presenti	buono	buono
5.9	Media Bussi	2.080	buono	non presenti	buono	buono
5.10	Elementari R. Margherita	7.873	buono	non presenti	buono	buono
5.11	Elementari Mondetti	5.792	buono	non presenti	buono	buono
5.12	Elementari De Amicis	6.562	sufficiente	non presenti	buono	buono
5.13	Media Robecchi	13.608	buono	non presenti	buono	buono
5.14	Media Besozzi	6.899	sufficiente	non presenti	buono	buono
Total		98.512				

6 - Servizi assistenziali

N.	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
6.1	Casa di riposo - via Monti	10.720	buono	non presenti	buono	buono
6.2	Maddalena Grassi ex Rondo	2.794	buono	non presenti	buono	buono
6.3	Madre Amabile	1.894	buono	non presenti	buono	buono
6.4	Casa Giulia	331	buono	non presenti	buono	buono
6.5	De Rodolfi	15.491	buono	non presenti	buono	buono
6.6	C.S.E. viale Petrarca	5.045	buono	non presenti	buono	buono
6.7	Centro di cottura	5.548	buono	non presenti	buono	buono
6.8	ex bar Giada	662	buono	non presenti	buono	buono
Total		42.485				

Tabella 1b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di livello locale

7 - Attrezzature religiose

N.	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
7.1	Duomo	2.441	buono	non presenti	buono	buono
7.2	Via Cairoli	76	buono	non presenti	buono	buono
7.3	S. Pietro Martire	1.326	buono	non presenti	buono	buono
7.4	Via del Popolo	464	buono	non presenti	buono	buono
7.5	Via Boldrini	955	sufficiente	non presenti	buono	buono
7.6	S. Francesco	1.325	buono	non presenti	buono	buono
7.7	Piazza M. Liberazione	724	sufficiente	non presenti	buono	buono
7.8	S. Ignazio	276	buono	non presenti	buono	buono
7.9	S. Bernardo	407	buono	non presenti	buono	buono
7.10	Madonna della Neve	495	buono	non presenti	buono	buono
7.11	Madonna del Carmine	777	buono	non presenti	buono	buono
7.12	Chiesetta Via Rossini	69	buono	non presenti	buono	buono
7.13	Pompei	723	buono	non presenti	buono	buono
7.14	Immacolata	5.380	buono	non presenti	buono	buono
7.15	Sette Dolori	3.729	buono	non presenti	buono	buono
7.16	Madonna Pellegrina	8.062	buono	non presenti	buono	buono
7.17	Cristo Re	5.533	buono	non presenti	buono	buono
7.18	S. Giuseppe	4.701	buono	non presenti	buono	buono
7.19	S.S. Giovanni e Pio	6.722	buono	non presenti	buono	buono
7.20	Sacro Cuore	2.148	buono	non presenti	buono	buono
7.21	Madonna degli Angeli	645	sufficiente	non presenti	buono	buono
7.22	Frati	1.477	buono	non presenti	buono	buono
7.23	Fatima	4.049	buono	non presenti	buono	buono
7.24	Gesù D. Lavoratore	3.598	buono	non presenti	buono	buono
7.25	Battù	6.457	sufficiente	non presenti	buono	buono
7.26	Testimoni di Geova	3.797	buono	non presenti	buono	buono
7.27	Evangelica	3.260	in costruzione	non presenti	buono	buono
7.28	Via Gravellona	2.468	buono	non presenti	buono	buono
7.29	Morsella	737	buono	non presenti	buono	buono
7.30	Sforzesca	615	buono	non presenti	buono	buono
Totale		73.436				

Tabella 1b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di livello locale

8 - Attrezzature civili

	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
8.1	Cimitero Piccolini	4.680	buono	non presenti	buono	buono
8.2	Cimitero Sforzesca	2.354	buono	non presenti	buono	buono
8.3	Deposito mezzi P.M.	879	sufficiente	non presenti	buono	buono
8.4	Deposito mezzi Morsella	959	mediocre	non presenti	buono	sufficiente
8.5	Cimitero Morsella	1.533	buono	non presenti	buono	buono
8.6	Posta via Matteotti	4.342	buono	non presenti	buono	buono
8.7	Posta Centrale	559	buono	non presenti	buono	buono
8.8	Canile Municipale	5.006	buono	non presenti	buono	buono
Totale		20.312				

9 - Attrezzature sportive

N.	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
9.1	Piscina Mondetti	8.745	sufficiente	non presenti	buono	buono
9.2	Palestra c.so Pavia	5.233	buono	non presenti	buono	buono
Totale		13.978				

10 - Attrezzature culturali-ricreative

N.	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
10.1	Portalupi	1.450	buono	non presenti	buono	buono
10.2	Ludoteca	1.395	buono	non presenti	buono	buono
10.3	Sala Leoni	1.384	buono	non presenti	buono	buono
10.4	CircoLab - Quartiere Pietrasana	4.184	in costruzione	non presenti	buono	sufficiente
10.5	Centro Sociale Fogliano	2.426	mediocre	non presenti	mediocre	mediocre
10.6	Fateci Spazio	4.438	buono	non presenti	buono	buono
10.7	Castello	3.990	buono	non presenti	buono	buono
10.8	Pista macchinine via Carrel	9.431	buono	non presenti	buono	buono
Totale		28.698				

Tabella 1b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di livello locale

11 - Attrezzature tecnologiche

N.	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
11.1	Telecom - rotatoria c.so Novara	3.736	buono	non presenti	buono	buono
11.2	ASM - v.le Petrarca	20.695	buono	non presenti	buono	buono
11.3	ENEL - via Buozzi	7.935	buono	non presenti	buono	buono
11.4	Centrale ENEL "al salto"	13.303	buono	non presenti	buono	buono
11.5	Centrale idrica - Valletta Fogliano	6.700	buono	non presenti	buono	buono
11.6	Centrale idrica - via Arona	1.708	buono	non presenti	buono	buono
11.7	ENEL - v.le Artigianato	16.863	buono	non presenti	buono	buono
11.8	ASM - centrale metano S. Marco	4.185	buono	non presenti	buono	buono
11.9	Centrale idrica - via Kennedy	591	buono	non presenti	buono	buono
11.10	Acquedotto S. Maria	535	buono	non presenti	buono	buono
11.11	ENEL - via Aguzzafame	1.627	buono	non presenti	buono	buono
11.12	ENEL - via Trieste	1.321	buono	non presenti	buono	buono
11.13	ENEL - stadio	697	buono	non presenti	buono	buono
11.14	ASM - centrale metano v.le Petrarca	9.868	buono	non presenti	buono	buono
11.15	Centrale idrica Morsella	635	buono	non presenti	buono	buono
11.16	Centrale idrica via Gramsci	476	buono	non presenti	buono	buono
11.17	Centrale metano c.so Torino	455	buono	non presenti	buono	buono
Totale		91.330				

Tabella 1b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di livello locale

12 - Parcheggi

N.	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
12.1	Via Gravellona - Piccolini	1.148	buono	non presenti	buono	buono
12.2	Via Olivelli	3.196	buono	non presenti	buono	buono
12.3	Fiera	18.137	buono	non presenti	buono	buono
12.4	Via Trivulzio	1.406	buono	non presenti	buono	buono
12.5	Arlecchino	3.874	buono	non presenti	buono	buono
12.6	Piscina S. Maria	2.439	buono	non presenti	buono	buono
12.7	ITIS	4.381	buono	non presenti	buono	buono
12.8	Via Farini	6.160	buono	non presenti	buono	buono
12.9	Piazza S. Ambrogio	3.608	buono	non presenti	buono	buono
12.10	Stazione	5.539	buono	non presenti	buono	buono
12.11	Buccella - La Malfa	2.912	buono	non presenti	buono	buono
12.12	Cimitero	12.014	buono	non presenti	buono	buono
12.13	Asilo Via B. D'Este	2.072	buono	non presenti	buono	buono
12.14	Via Leonardo da Vinci	9.240	buono	non presenti	buono	buono
12.15	Clinica	1.379	buono	non presenti	buono	buono
12.16	Mondetti	1.381	buono	non presenti	buono	buono
12.17	Parco Longo	4.433	buono	non presenti	buono	buono
12.18	S. Pietro Martire	915	buono	non presenti	buono	sufficiente
12.19	San Pio V	670	buono	non presenti	buono	sufficiente
12.20	P.za Volta	268	buono	non presenti	buono	buono
12.21	Ursus	7.451	buono	non presenti	buono	buono
12.22	Via Rocca Vecchia	930	buono	non presenti	buono	buono
12.23	Via Raffele - Sacchetti	1.318	buono	non presenti	buono	buono
12.24	V.le Libertà	907	buono	non presenti	buono	buono
12.25	C.so Genova	1.172	buono	non presenti	buono	buono
12.26	Via Pompei, 25	622	buono	non presenti	buono	sufficiente
12.27	Via Gravellona - Piccolini - int.	1.303	mediocre	non presenti	mediocre	mediocre
12.28	Via Manara Negrone	495	buono	non presenti	buono	buono
12.29	Via Goldoni - Parini	1.004	buono	non presenti	buono	buono
12.30	Via Strada Nuova	778	buono	non presenti	buono	buono
12.31	Via Monti	1.122	buono	non presenti	buono	buono
12.32	C.so Novara - S. Giuliana	1.084	buono	non presenti	buono	buono

Tabella 1b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di livello locale

N.	Servizio	Sup. fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	compatibilità delle funzioni al contorno	accessibilità
12.33	Via Donizzetti	732	buono	non presenti	buono	buono
12.34	Via Bixio - Vallere	658	in costruzione	non presenti	buono	buono
12.35	Buccella - La Malfa	275	in costruzione	non presenti	buono	buono
12.36	La Malfa - Olivelli	680	in costruzione	non presenti	buono	buono
12.37	V.le Montegrappa - Nosotti	307	in costruzione	non presenti	buono	buono
12.38	Via Catalani	624	in costruzione	non presenti	buono	buono
12.39	Interno Via Battù	380	mediocre	non presenti	mediocre	mediocre
12.40	I.P.S.I.A. Roncalli	1.311	buono	non presenti	buono	buono
12.41	Scuole S. Maria	469	buono	non presenti	buono	buono
12.42	Vicinanze Stadio	1.313	buono	non presenti	buono	buono
12.43	In fronte ASM	346	buono	non presenti	buono	buono
12.44	Via Strada Nuova	840	buono	non presenti	buono	buono
12.45	Carcere Piccolini	5.514	buono	non presenti	buono	buono
12.46	Cimitero Piccolini	514	buono	non presenti	buono	buono
12.47	Via Diaz	958	buono	non presenti	buono	buono
12.48	Via B. Leone - Piccolini	429	buono	non presenti	buono	buono
Totale		118.708				

Tabella 2a: rilievo dello stato di fatto - riepilogo servizi di interesse generale

Cat.	Servizi	Sup. fondiaria mq
13	Istruzione superiore	35.268
14	Servizi sanitari	86.387
15	Attrezzature sportive	173.447
16	Attrezzature civili	216.819
17	Strutture culturali-ricreative	18.888
18	Strutture ricettive	non computato
19	Infrastrutture tecnologiche	37.696
20	Parchi urbani territoriali	58.842.931
Totale		59.411.436

Tabella 2b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di interesse generale

13 - Istruzione superiore

N.	Servizio	Superficie fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	Compatibilità delle funzioni al contorno	Accessibilità
13.1	I.T.C.G. leonardo da vinci	887	buono	non presenti	buono	buona
13.2	I.T.I.S. Caramuel	22.633	buono	non presenti	buono	buona
13.3	Liceo Cairoli	5.312	buono	non presenti	buono	sufficiente
13.4	I.T.C.G. Casale	3.678	buono	non presenti	buono	buona
13.5	Roncalli via Matteotti	1.448	buono	non presenti	buono	buona
13.6	Roncalli via del Popolo	1.310	buono	non presenti	buono	sufficiente
Totale		35.268				

14 - Servizi sanitari

N.	Servizio	Superficie fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	Compatibilità delle funzioni al contorno	Accessibilità
14.1	Ospedale Civile	47.909	buono	non presenti	buono	mediocre
14.2	Clinica Beato Matteo	29.223	buono	non presenti	buono	buona
14.3	A.S.L Mutua	1.916	buono	non presenti	buono	buono
14.4	Sert	455	buono	non presenti	buono	buono
14.5	A.S.L. Salute Mentale	6.884	buono	non presenti	buono	buono
Totale		86.387				

15 - Attrezzature sportive

N.	Servizio	Superficie fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	Compatibilità delle funzioni al contorno	Accessibilità
15.1	Stadio	25.734	buono	non presenti	buono	buono
15.2	Bersaglio	non computato	buono	non presenti	buono	mediocre
15.3	Piscina S. Maria	49.792	buono	non presenti	buono	buono
15.4	Palazzetto dello Sport	96.423	in costruzione	non presenti	buono	buono
15.5	Palabasletta	1.498	sufficiente	non presenti	mediocre	mediocre
Totale		173.447				

Tabella 2b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di interesse generale

16 - Attrezzature civili

N.	Servizio	Superficie fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	Compatibilità delle funzioni al contorno	Accessibilità
16.1	Carcere Piccolini	84.205	buono	non presenti	buono	buono
16.2	Municipio - Anagrafe	1.456	buono	non presenti	buono	buono
16.3	Cimitero Comunale	99.737	buono	non presenti	buono	buono
16.4	Municipio - archivio storico	2.523	buono	non presenti	buono	buono
16.5	Protezione Civile	1.281	sufficiente	non presenti	buono	sufficiente
16.6	Municipio	5.206	buono	non presenti	buono	buono
16.7	Caserma Carabinieri	5.930	buono	non presenti	buono	buono
16.8	Vigili del Fuoco	3.012	buono	non presenti	mediocre	mediocre
16.9	Tribunale	4.743	buono	non presenti	buono	buono
16.10	Nuovo Commissariato	3.068	buono	non presenti	buono	buono
16.11	URSUS	5.658	buono	non presenti	buono	buono
Totale		216.819				

17 - Strutture culturali-ricreative

N.	Servizio	Superficie fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	Compatibilità delle funzioni al contorno	Accessibilità
17.1	Istituto Negrone - c.soMilano	8.292	buono	non presenti	buono	buono
17.4	Vitasana	non computato	buono	non presenti	buono	buono
17.5	Biblioteca	2.778	buono	giardino	buono	buono
17.6	Teatro Cagnoni	1.761	buono	non presenti	buono	buono
17.7	Cinema Odeon	927	buono	non presenti	buono	buono
17.8	Area attività ricreative - Piccolini	5.130	buono	non presenti	buono	buono
Totale		18.888				

18 - Strutture ricettive

N.	Servizio	Superficie fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	Compatibilità delle funzioni al contorno	Accessibilità
18.1	Campeggio	non computato	sufficiente	non presenti	buono	buono
18.2	Hotel Europa	non computato	buono	non presenti	buono	buono
18.3	Nuovo Hotel	non computato	buono	non presenti	buono	buono
18.4	Hotel su s.s. 494	non computato	in costruzione	non presenti	buono	buono
Totale		non computato				

Tabella 2b: rilievo dello stato di fatto - dettaglio servizi di interesse generale

19 - Infrastrutture tecnologiche

N.	Servizio	Superficie fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	Compatibilità delle funzioni al contorno	Accessibilità
19.1	Depuratore	37.696	buono	non presenti	buono	sufficiente
Totale		37.696				

20 - Parchi urbani territoriali

N.	Servizio	Superficie fondiaria mq	Stato di conservazione	Elementi integrativi della funzione principale	Compatibilità delle funzioni al contorno	Accessibilità
20.1	Parco lombardo della valle del Ticino	58.842.931	buono	non presenti	buono	buono
Totale		58.842.931				

Tabella 3: quadro riepilogativo dei servizi di livello comunale esistenti e di progetto

N.	Servizi	Sup. fondata esistente mq	Sup. fondata progetto mq	Sup. fondata totale mq	Dotazione di piano mq/ab
1	Verde pubblico e sportivo	267.716	626.764	894.480	12,6
2	Asili nido, scuole materne, istruzione dell'obbligo	146.044	83.674	229.718	3,2
3	Servizi assistenziali, attrezzature civili, attrezzature sportive, attività culturali e ricreative, attrezzature tecnologiche (solo di progetto)	105.473	97.642	203.115	2,9
4	Parcheggi	118.708	112.005	230.713	3,2
5	Attrezzature religiose	73.436	0	73.436	1,0
6	Attrezzature tecnologiche	91.330	0	91.330	1,3
Totale		802.707	920.085	1.722.793	24,3

Tabella 4: dotazione di servizi di livello comunale con verde privato

Sup. fondiaria totale servizi di livello comunale mq	Sup. fondiaria verde privato di progetto mq	Sup. fondiaria totale servizi con verde privato mq	Dotazione di piano mq/ab
1.722.793	365.224	2.088.017	29,4

Sup. fondiaria verde pubblico e sportivo mq	Sup. fondiaria verde privato di progetto mq	Sup. fondiaria totale verde mq	Dotazione di piano mq/ab
894.480	365.224	1.259.704	17,7

Tabella 5a: l'offerta di servizi - riepilogo servizi di livello comunale

Cat.	Servizi	Sup. fondiaria mq
P1	Verde pubblico e sportivo	626.764
P2	Asili nido, scuole materne, istruzione dell'obbligo	83.674
P3	Servizi assistenziali, attrezzature civili, attrezzature sportive, attività culturali e ricreative	97.642
P4	Parcheggi	112.005
Totale		920.085

Tabella 5b: l'offerta dei servizi - dettaglio servizi di livello comunale

1 - Verde pubblico, verde sportivo

N.	Superficie fondiaria mq	Note
P1.1	14.696	C.so Brodolini / naviglio Sforzesco
P1.2	3.755	Brigate partigiane / naviglio Sforzesco
P1.3	2.375	C.so Brodolini / Via vecchia per Gambolò
P1.4	5.997	C.so Brodolini / Via vecchia per Gambolò
P1.5	1.545	Strada San Marco
P1.6	15.391	Strada San Marco / C.so De Gasperi
P1.7	10.923	C.so De Gasperi
P1.8	5.413	C.so De Gasperi / V.le Agricoltura
P1.9	2.119	Strada cimitero Morsella
P1.10	3.514	Strada di sopra / Via dei fiori
P1.11	10.181	Nuova Tang. Intermedia / Via Raffaello
P1.12	48.547	V.le Industria / Via Cararola (Moreschi)
P1.13	1.701	Via Gozzano / Via Cararola
P1.14	1.871	C.so di Vittorio
P1.15	4.730	Via tre Moroni / Roggia Magna
P1.16	2.105	Via Podgora
P1.17	3.963	Via Pietrasana
P1.18	5.884	Via Trilussa
P1.19	17.061	V.le Artigianato
P1.20	15.276	Via Buccella / Via Nosotti
P1.21	2.598	Via Buccella / Roggia mora
P1.22	16.188	C.so Ugo La Malfa
P1.23	970	Via Monte Baldo
P1.24	2.371	Via Monte Baldo
P1.25	3.172	Via Corio / Roggia mora
P1.26	64.076	Strada cascine barbavara
P1.27	14.565	Strada cascine barbavara
P1.28	20.277	C.so Aldo Moro / strada cascine barbavara
P1.29	1.809	C.so Aldo Moro / Via Aqui (progetto)
P1.30	32.672	C.so Aldo Moro / cascine tombetti e maraschina
P1.31	18.702	C.so Aldo Moro / strada cascine barbavara (sud)
P1.32	16.380	Via cappuccini / roggia vecchia / cavo vigevano
P1.33	3.191	Via Gravellona (piccolini)

Tabella 5b: l'offerta dei servizi - dettaglio servizi di livello comunale

N.	Superficie fondiaria mq	Note
P1.34	9.952	Via vignazza / cavo bogino
P1.35	3.183	Via vignazza / cavo bogino
P1.36	1.251	piccolini dietro scuole elementari
P1.37	7.340	Via Gravellona (dietro palazzetto)
P1.38	22.053	C.so Pietro Nenni / Via Castellana
P1.39	9.304	C.so Pietro Nenni / Via Castellana
P1.40	2.359	C.so Giovanni XXIII
P1.41	7.838	Via Valetta Fogliano / ferrovia
P1.42	19.638	Via Guerrazzi
P1.43	7.344	Strada Nuova / canale elena
P1.44	2.424	C.so Giovanni XXIII / Via Orta
P1.45	16.996	Strada tre colombaie / canale elena
P1.46	32.781	canale elena / Via Valletta longorio
P1.47	7.056	V.le Industria / cavo aguzzafame
P1.48	8.315	sforzesca strada di sopra
P1.49	18.176	Morsella
P1.50	8.945	Nuova tang. Intermedia / naviglietto saporiti
P1.51	7.421	Via Testi / Via Verga
P1.52	4.922	Via setti / Strada camina
P1.53	1.297	Via Buccella / C.so La Malfa
P1.54	21.542	Via cappuccini / roggia vecchia
P1.55	20.212	Strada Fogliano Inferiore
P1.56	12.399	naviglio sforzesco / via della pace
Totale	626.764	

Tabella 5b: l'offerta dei servizi - dettaglio servizi di livello comunale

2 - Asili nido, scuole materne, istruzione dell'obbligo

N.	Superficie fondiaria mq	Note
P2.1	1.349	ampliamento nido "il Giardino" Via treves
P2.2	4.458	ampliamento nido V.le beatrice d'este
P2.3	13.002	piccolini strada vignazza
P2.4	21.944	strada camina / C.so La Malfa
P2.5	30.679	canale Elena / strada san Marco
P2.6	12.242	V.le dei mille
Totale	83.674	

3 - Servizi assistenziali, attrezzature civili, attrezzature sportive, attività culturali e ricreative

N.	Superficie fondiaria mq	Note
P3.1	6.252	V.le Francesco Petrarca (ex rondo)
P3.2	6.230	via Magnanina
P3.3	1.735	Pista macchinine via Carrel
P3.4	7.596	Via Tassoni / Via Verga
P3.5	16.277	C.so Pietro Nenni
P3.6	9.249	Via marzabotto / via valletta fogliano
P3.7	6.018	Via cararola
P3.8	11.788	strada mora bassa
P3.9	11.792	canale elena / strada san marco
P3.10	13.682	Colombarone sforzesca
P3.11	5.306	Castello
P3.12	1.717	v.le Agricoltura
Totale	97.642	

Tabella 5b: l'offerta dei servizi - dettaglio servizi di livello comunale

4 - Parcheggi

N.	Superficie fondiaria mq	Note
P4.1	4.471	Via brigate partigiane
P4.2	3.566	Via mascagni
P4.3	1.180	Via giordano
P4.4	3.869	via missori
P4.5	1.937	fraz. Morsella
P4.6	720	fraz. Sforzesca
P4.7	904	fraz. Sforzesca
P4.8	2.004	C.so Pavia
P4.9	2.764	Via Cararola
P4.10	4.691	Via Treves
P4.11	1.813	Via Prampolini
P4.12	4.944	Strada della zingara / Via Metastasio
P4.13	2.247	Via Mondetti / Strada Mora Bassa
P4.14	2.504	Via Monte Baldo / V.le Montegrappa
P4.15	2.577	Via Olivelli
P4.16	2.148	Via Buccella
P4.17	2.537	Strada Tombetti
P4.18	3.073	Strada Cascine Barbavara
P4.19	5.037	Via Cappuccini
P4.20	3.304	Via Arona
P4.21	3.513	fraz. Piccolini / Via Gravellona
P4.22	3.496	fraz. Piccolini / Cavo Gatti
P4.23	2.112	fraz. Piccolini / Via vecchia per Cilavegna
P4.24	3.178	fraz. Piccolini / Via Vignazza
P4.25	2.272	fraz. Piccolini / dietro scuola elementare
P4.26	3.134	fraz. Piccolini / Via Gravellona
P4.27	2.756	via Podgora
P4.28	1.420	Via Vallere
P4.29	2.206	Via Castellana
P4.30	1.261	Via Castellana
P4.31	1.358	via Matteotti

Tabella 5b: l'offerta dei servizi - dettaglio servizi di livello comunale

N.	Superficie fondiaria mq	Note
P4.32	1.544	Via Beccaria
P4.33	6.500	Via Magnanina
P4.34	1.816	C.so Giovanni XXIII
P4.35	6.489	Via Strada Nuova
P4.36	4.388	Corso Nenni / Palazzetto
P4.37	3.423	Corso La Malfa
P4.38	3.521	Enel via Buozzi
P4.39	1.328	Via Perrucchetti
Totale	112.005	

Tabella 6: l'offerta di servizi - attrezzature di interesse generale

5 - Attrezzature di interesse sovracomunale

N.	Superficie fondiaria mq	Note
5.1	24.722	Ampliamento cimitero
5.2	8.613	Ampliamento depuratore
Totale	33.335	

Tabella 7: l'offerta di servizi - servizi per le attività produttive

	Aree industriali esistenti	Aree di trasformazione per attività	Servizi di progetto per attività produttive
Superficie territoriale/fondiaria (mq)	1.804.324	636.942	67.784