



COMUNE DI SAN VITTORE OLONA (Provincia di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE

Oggetto:

MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Progetto Arch. Massimo Giuliani Ing. Emilio Cremona	Sindaco Marilena Vercesi	Assessore all'Urbanistica Avv. Roberto Morlacchi
Collaboratori Arch. Vera Bertoglio, Arch. Andrea Frigoli, Arch. Federica Rando, Arch. Marco Tosca, Arch. Rosaria Verardi		
Valutazione Ambientale Strategica N.Q.A srl		Responsabile Area Tecnica Geom. Dario Iraga
Studio Geologico Studio CONGEO		

Scala:

Data:

Allegato:

Dicembre 2012

B.7

SOMMARIO

1	Introduzione	3
2	le previsioni di aree per servizi del P.R.G.	5
2.1	L'offerta di servizi a San Vittore Olona.....	6
2.2	L'offerta ambientale e paesistica e i percorsi ciclo pedonali.....	10
3	IL PROGETTO DI SVILUPPO DEI SERVIZI	13
3.1	Criteri normativi per la regolamentazione dei meccanismi perequativi.....	16
3.2	I dati quantitativi.....	20

1 INTRODUZIONE

Uno degli aspetti maggiormente rilevanti della legislazione urbanistica di nuova generazione consiste nel superamento del concetto di standard, grazie alle nuove modalità di quantificazione dei servizi.

Il Piano dei Servizi concorre, insieme al Piano delle Regole e al Documento di Piano, alla definizione dell'assetto del territorio comunale, occupandosi, in particolare, di assicurare una adeguata dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Il piano assicura, altresì, una adeguata distribuzione ed integrazione degli stessi nel contesto urbano, al fine di assicurarne un'adeguata fruibilità e, al contempo, contribuire ad un processo più ampio di rivitalizzazione urbana e potenziamento o creazione di nuove polarizzazioni sul territorio comunale.

Alla base del piano vi è, pertanto, un nuovo concetto di servizi che supera le tradizionali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per comprendere oggetti non definibili unicamente in aree e strutture e che non si risolve, in termini di fruizione e raggio di influenza, esclusivamente all'interno dei confini comunali.

Tra gli elementi importanti che conseguono a questo modo di intendere i servizi vi sono inoltre:

- un ruolo complementare, ma non marginale, rivestito dai soggetti privati nella realizzazione e gestione dei servizi;
- attenzione sempre maggiore alla coerenza delle previsioni di piano con le reali capacità di realizzazione ed attuazione delle stesse;
- attenzione sempre maggiore all'impatto che la realizzazione di un intervento può avere in termini di sostenibilità ambientale ed urbanistica. Secondo tale logica ad essere posto in alto alla scala delle priorità è la qualità della vita nella sua globalità e non un puro ragionamento quantitativo;
- attenzione sempre maggiore alle condizioni di reale fruibilità e di inserimento del servizio nell'insieme delle relazioni ambientali, di verde e paesaggio, di comunicazione, di mobilità ed accessibilità ciclopedonale e di trasporto: questo aspetto contribuisce in maniera sostanziale a determinare l'effettivo valore di un servizio garantendone il giusto livello di fruizione da parte dei cittadini/utenti. E' la presenza di questa rete che produce, oltre alle opportunità di abitazione, di lavoro, di studio, culturali e di tempo libero, anche i livelli di qualità della vita urbani.

I modelli di vita profondamente mutati, le abitudini, i costumi, e contemporaneamente l'insorgenza, strettamente connessa, di nuovi bisogni cui la tradizionale strumentazione urbanistica non risponde con capacità di programmazione a breve e medio termine, rendono indispensabile questo mutato approccio.

Ad un delicato compito è dunque chiamato il Piano dei Servizi, il quale restituisce una lettura complessa e complementare a quella del Documento di Piano, nella definizione delle strategie e delle politiche per il governo della città.

Volendo richiamare alcuni aspetti specifici che legge definisce all'articolo 9, il Piano dei Servizi ha il compito di assicurare "una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i

corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate”¹.

Oltre a quanto illustrato fin’ora, deve essere precisato che la legge prevede una dotazione minima di aree per servizi pubblici e per servizi privati di uso pubblico, calcolati sulla base della popolazione insediata e da insediare, pari a 18 metri quadrati per abitante; l’individuazione di dette aree ha carattere vincolante. In aggiunta a questi, il piano deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione “con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l’attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti”².

Fra gli elementi innovativi introdotti dalla legge vi è l’esplicitazione del rapporto con il Piano Triennale delle Opere pubbliche e, in generale, con le previsioni di spesa dell’Amministrazione, in modo tale da delineare un quadro concreto dei programmi dell’Amministrazione stessa in materia, superando quella modalità un po’ velleitaria di soddisfacimento della richiesta di standard per legge, sulla carta più che sul territorio.

Ad integrazione del Piano dovrà essere prodotto il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), redatto ai sensi del Regolamento Regionale n.6 del 15.02.2010.

¹ Art. 9 L.R. 12/2005

² Art. 9 L.R. 12/2005

2 LE PREVISIONI DI AREE PER SERVIZI DEL P.R.G.

Le tabelle che seguono indicano la situazione attuale delle previsioni di aree all'interno del previgente PRG di San Vittore Olona.

La previsione complessiva del PRG riguardante le aree a standard per funzioni residenziali è di 419.099 mq a cui corrisponde uno standard di **50,58 mq/ab** riferito alla popolazione residente al 31 Dicembre 2010 pari a 8.285 abitanti.

Se si limita il calcolo alle aree a servizi effettivamente esistenti o, comunque, già acquisite dalla Pubblica Amministrazione, lo standard scende a **30,31 mq/ab**, rimanendo abbondantemente al di sopra dei limiti fissati dalla normativa previgente che imponeva una dotazione di servizi almeno pari a 26,5 mq/ab.

TIPOLOGIA	AREA	PUBBLICO	PRIVATO USO PUBBLICO
SERVIZI SCOLASTICI	32.902	32.394	509
SERVIZI RELIGIOSI	39.682	0	39.682
SERVIZI PUBBLICO-AMMINISTRATIVI	4.506	4.506	0
SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI	6.801	3.115	3.686
SERVIZI CULTURALI	4.473	4.473	0
PARCHEGGI RESIDENZIALI	42.222	37.566	4.656
SERVIZI SPORTIVI	51.520	51.520	0
VERDE PUBBLICO	58.703	57.208	1.495
AREA CIMITERIALE	10.255	10.255	0
SERVIZI SANITARI	77	77	0
TOTALE ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA	251.141	201.114	50.028

Figura 1 Tabella dotazione servizi esistenti e di proprietà comunale

	POPOLAZIONE FINE ANNO 2010 8.285 ABITANTI	DOTAZIONE SERVIZI (mq/ab)
Totale servizi esistenti e previsti	419.099	50,58
Totale servizi esistenti o di proprietà comunale	251.141	30,31

Figura 2 Tabella verifica dotazione aree a standard

Come risulta dai dati sopra riportati, circa il 60% delle aree per servizi alla residenza sono già state acquisite o sono comunque attrezzate, mentre un rimanente 40% di aree previste non sono state acquisite e non sono attrezzate come servizi.

La maggior parte dei servizi previsti dal PRG e non attuati appartengono alla categoria del verde pubblico e del verde sportivo, mentre non ci sono previsioni non attuate per quanto riguarda i

servizi scolastici, religiosi, cimiteriali e sanitari. Quanto alla dislocazione sul territorio le analisi mostrano una distribuzione sufficientemente equilibrata dei servizi.

2.1 L'offerta di servizi a San Vittore Olona

Oltre alle indagini più strettamente quantitative, prima di entrare nel merito delle indicazioni progettuali del Piano, è opportuno richiamare l'insieme dell'offerta di cui godono i cittadini del Comune, con una particolare attenzione ai servizi immateriali, ossia quelle risorse e attività messe in campo dall'Amministrazione oltre o ad integrazione della disponibilità di aree in quanto tali.

Le informazioni e le rilevazioni delle criticità qui riportate sono state desunte principalmente da materiale informativo prodotto dagli uffici dell'Amministrazione Comunale e da colloqui avuti con gli stessi.

Servizi culturali

In questo settore gli spazi che ospitano le attività culturali che si svolgono nel Comune di San Vittore Olona sono segnalati come poco adeguati. Infatti vi è una forte carenza di ampie sale per riunioni o conferenze dal momento che le uniche aree preposte a tale funzione sono di piccole dimensioni e si trovano una al piano sottostante quello degli uffici postali e l'altra nell'attuale biblioteca.

A questo proposito è da segnalare la biblioteca comunale di San Vittore Olona che appartiene al Consorzio Sistema Bibliotecario Nord Ovest (CSBNO). Questo sistema bibliotecario è una convenzione alla quale aderiscono 34 comuni dell'area ovest della Provincia di Milano con 50 biblioteche aperte al pubblico e collegate tra loro per raggiungere una popolazione totale di 780.000 abitanti. Le biblioteche pubbliche cooperano nell'erogazione dei servizi al pubblico, nella gestione delle raccolte e realizzano una rete capillare di prestito interbibliotecario.

I principali servizi erogati dal sistema bibliotecario sono:

- coordinamento dei programmi e della gestione delle biblioteche associate;
- sistema informatico integrato e catalogo collettivo;
- gestione coordinata delle raccolte documentarie;
- organizzazione e gestione del prestito interbibliotecario.

Servizi sportivi

Le strutture sportive presenti sul territorio, come evidenziato nella cartografia del Piano dei Servizi e nell'Elaborato B3 Schede dei servizi esistenti, sono:

- Campo sportivo comunale di via Roma
- Centro sportivo comunale Malerba in via Grandi
- Campo sportivo comunale con sede gruppo Alpini tra le vie Alfieri e Battisti
- Campi sportivi presso l'oratorio di San Vittore Olona in via XXIV Maggio
- Palestra scolastica della scuola elementare
- Palestra scolastica della scuola media
- Palestra scolastica della scuola privata

Le palestre scolastiche necessitano di importanti interventi di ristrutturazione e, per quanto riguarda la loro gestione, in orario scolastico esse sono ad uso esclusivo delle scuole, mentre per il resto della giornata sono a disposizione delle diverse società sportive di San Vittore Olona. Questo fatto mette in evidenza una forte carenza di strutture in generale, ma soprattutto di strutture che siano indipendenti dagli istituti scolastici per una maggiore compatibilità con le esigenze della cittadinanza dal punto di vista della differenziazione degli orari e delle attività sportive.

E' pertanto evidenziata la necessità di un incremento della dotazione di servizi sportivi, in particolare di una palestra indipendente dalle scuole ed, eventualmente, di una piscina.

Per quanto riguarda i due campi sportivi Malerba e quello di via Roma, utilizzati dalle due società calcistiche di San Vittore Olona, si considerano adeguate le condizioni dei campi, dell'illuminazione e dei parcheggi.

Si considera una grande potenzialità il fatto che buona parte di questi servizi sportivi siano concentrati nella medesima zona, pertanto si ipotizza di concepire l'intera area come una vera e propria cittadella dello sport e della cultura, dal momento che vi sono anche le scuole e il centro giovanile parrocchiale. In questa direzione sarebbe opportuno valutare la possibilità di sfruttare diversamente la viabilità, anche valorizzando i percorsi ciclopeditoni in corso e in previsione.

Una grandissima attrazione sportiva di San Vittore Olona è la "Cinque Mulini", la famosa corsa campestre internazionale che si svolge da 80 anni, ogni anno, in una domenica dei primi mesi dell'anno. Il tracciato attuale della corsa risale all'edizione del 2010 e si caratterizza per il passaggio dai Mulini Cozzi, Meraviglia, De Toffol, Montoli e Galletto e per lo sfruttamento del Vallo del fiume Olona che offre agli spettatori delle tribune naturali dalle quali osservare tutte le fasi salienti della competizione. Sarebbe opportuno valutare il fatto di potenziare la dotazione di spazi per gli spogliatoi, il riscaldamento, il ristoro e le altre necessità complementari alla corsa.

Servizi scolastici

Nel Comune di San Vittore Olona l'offerta formativa scolastica parte dall'Asilo nido, passa dalle scuole dell'infanzia e dalle scuole primarie e si conclude con le scuole secondarie di primo grado; non sono presenti sul territorio istituti di scuole medie superiori o istituti professionali di formazione, pertanto tutta la popolazione scolastica oltre i 14 anni frequenta strutture presso altri comuni, in particolare in Legnano e Parabiago.

I plessi scolastici presenti sul territorio sono:

- Asilo Nido Le Fate ei Folletti, via Roma
- Scuola Materna G. Rodari, via Leopardi
- Ente Morale Asilo Infantile e Scuola Primaria paritaria Madre Geltrude Comensoli, vicolo Asilo
- Scuola Primaria Carducci, via Don Magni
- Scuola secondaria di primo grado Leopardi, via XXIV Maggio
- Asilo Nido privato Biancaneve e i Sette Nani, via Don Minzoni
- Asilo Nido privato Una Casa per Pollicino, via Battisti

Le criticità emerse negli ultimi anni riguardano le continue esigenze di manutenzioni, sia di tipo ordinario che straordinario, oltre alle ingenti spese di mantenimento necessarie, dovute alle strutture per nulla improntate al risparmio energetico. Sempre negli ultimi anni si è registrato un aumento della popolazione scolastica, che fa seguito al lento ma progressivo aumento della popolazione, cresciuta dai 7.982 abitanti del 2004 agli 8.285 del 2010. Questo aumento viene assorbito in maniera efficiente dalle strutture scolastiche che non registrano carenze spaziali

rilevanti, solo per la Scuola dell'infanzia Rodari si è resa evidente la necessità di un ampliamento degli spazi didattici.

Oltre alle dotazioni materiali di strutture scolastiche, l'Amministrazione Comunale garantisce una serie di servizi e progetti finalizzati allo sviluppo dei minori.

In particolare:

Servizi di pre e dopo scuola per le scuole dell'infanzia

Servizi di refezione scolastica organizzati per le scuole dell'infanzia, primarie e secondaria di I grado. La mensa scolastica è realizzata in modo da favorire l'attuazione del tempo pieno nelle scuole primarie e per la scuola secondaria di primo grado in presenza di attività pomeridiane curricolari.

Servizio di trasporto scolastico

Servizio trasporto per gli alunni diversamente abili

Visite di istruzione didattiche

Servizi sociali

Oltre ad una sintetica descrizione delle dotazioni in essere, è di seguito evidenziato quanto gli operatori del servizio hanno rilevato in materia di esigenze di servizi sociali, organizzate per aree di interesse, includendo anche la domanda espressa dai cittadini.

ANZIANI

Case di riposo

A San Vittore Olona è presente una struttura di accoglienza per anziani gestita da "Sodalitas 2000 – Società Cooperativa Sociale Onlus" e localizzata in piazza Cardinale Ferrari.

Orti

A San Vittore Olona sono stati realizzati gli orti comunali, situati in via Magenta, un'opera in grado di assolvere ad un parziale soddisfacimento delle richieste portate avanti dagli anziani. La concreta funzione degli orti, ossia la tutela della salute e del benessere fisico e psichico, rende questo intervento dell'Amministrazione Comunale assolutamente positivo.

FAMIGLIE

Housing sociale

L'aumento della precarietà economica e sociale, in linea con quanto sta avvenendo a livello nazionale, ha come conseguenza la crescita di necessità abitative. Nel Comune di San Vittore sono presenti alloggi di housing sociale in tre casi gestite da Aler e in un caso gestito dal Comune di San Vittore Olona. In particolare gli alloggi dell'Aler sono localizzati nelle vie Martiri D'Ungheria n.13, Montenero n.5 e via Piave n.6, mentre la residenza sociale del comune è situata in via Don Magni e in quest'ultima è presente anche un bar.

Altri servizi di interesse generale

Ufficio postale di San Vittore Olona

Luoghi di culto

- Chiesa di Santo Stefano al Lazzaretto, piazza Cardinale Ferrari
- Chiesa parrocchiale di San Vittore Martire, piazza Italia
- Chiesa Madonna del Rosario, via Alfieri
- Chiesa Cuore Immacolato di Maria, via Fornasone

Trasporti pubblici

Il Comune di San Vittore Olona è servito da una rete di collegamenti composta esclusivamente da autolinee, organizzate su tratte diverse, dirette o intermedie rispetto alle direzioni principali.

Il territorio non è attraversato da linee ferroviarie e non è dotato di una stazione. I cittadini del comune possono, però, usufruire delle stazioni dei comuni contermini, in particolare Legnano e Rescaldina, attraversati rispettivamente dalle linee delle Ferrovie dello Stato e delle Ferrovie Nord.

Le autolinee che attraversano il territorio di San Vittore Olona sono gestite dalla Società Movibus che ha sede proprio nel territorio comunale in via Roma n.75, di seguito si riporta uno schema completo del servizio trasportistico e uno delle tratte che interessano il comune.

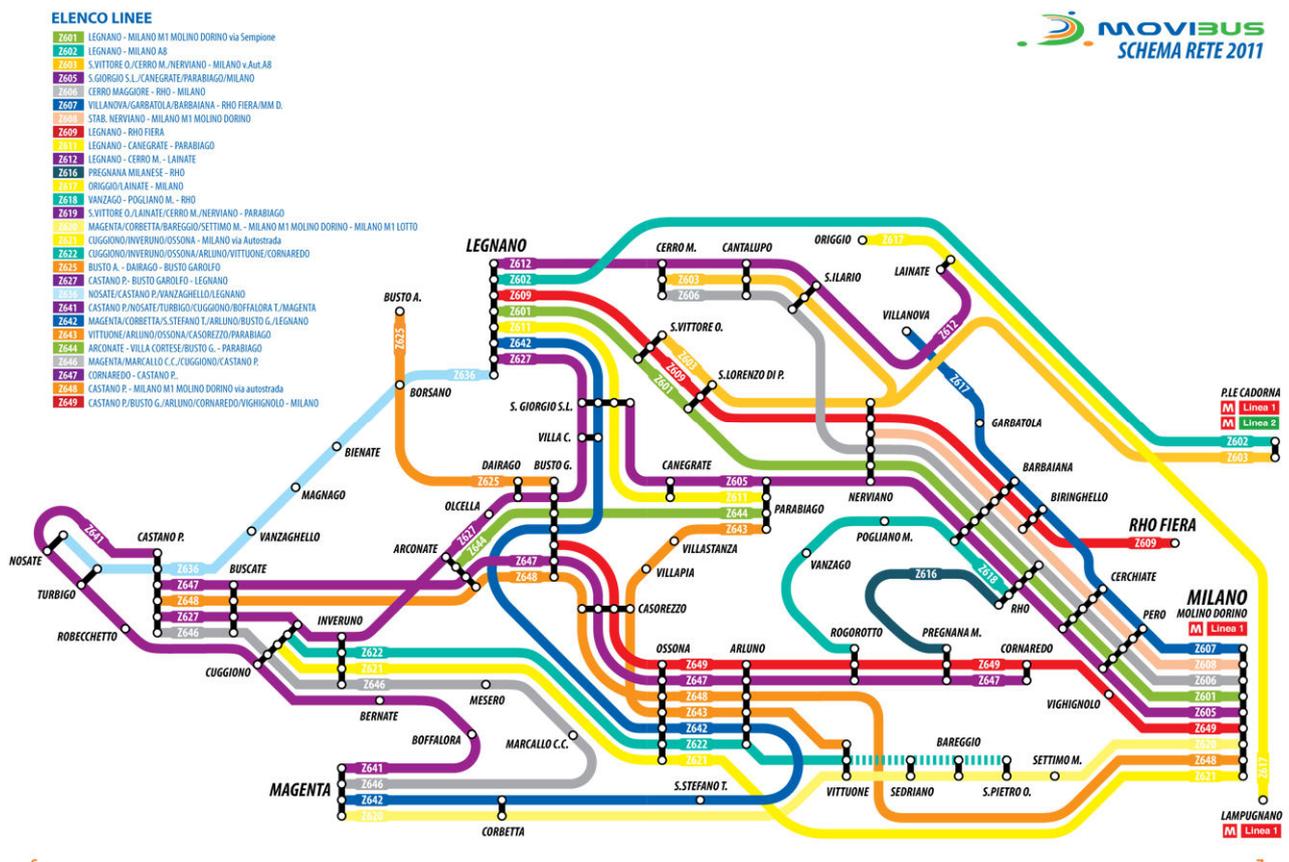


Figura 3 Schema Rete Movibus 2011

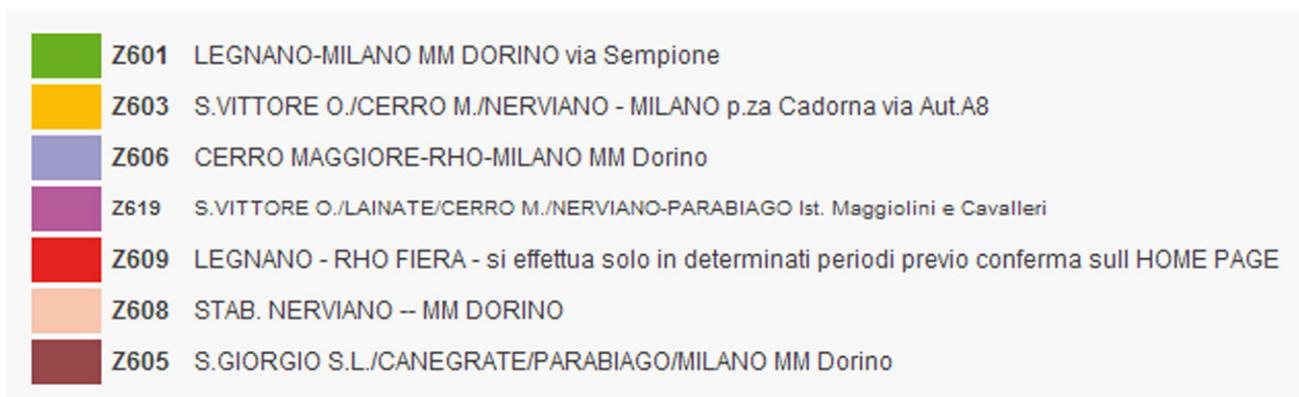


Figura 4 Elenco tratte Movibus che attraversano San Vittore Olona

2.2 L'offerta ambientale e paesistica e i percorsi ciclo pedonali

Nell'ambito del Piano dei Servizi deve essere data un'adeguata attenzione alla rete dei percorsi ciclo-pedonali, sia in ambito urbano che nelle campagne, sia dentro che fuori dall'area compresa nel PLIS dei Mulini. In una realtà come quella di San Vittore Olona i percorsi ciclabili costituiscono una rete di mobilità tale da consentire una efficiente forma di comunicazione oltre a rappresentare una formidabile occasione di svago a basso impatto ambientale e sostenibile.

Tra le previsioni del Comune di San Vittore Olona ci sono tracciati di piste ciclopedonali di rilevante importanza che consentiranno, una volta realizzati, di fruire e godere appieno dei territori agricoli del PLIS dei Mulini e di raggiungere il Parco Castello di Legnano.

Oltre ai tratti di progetto riportati nello schema seguente in colore rosso, vi sono alcuni percorsi (in colore celeste nello schema) la cui realizzazione è legata all'attuazione di alcuni piani attuativi.

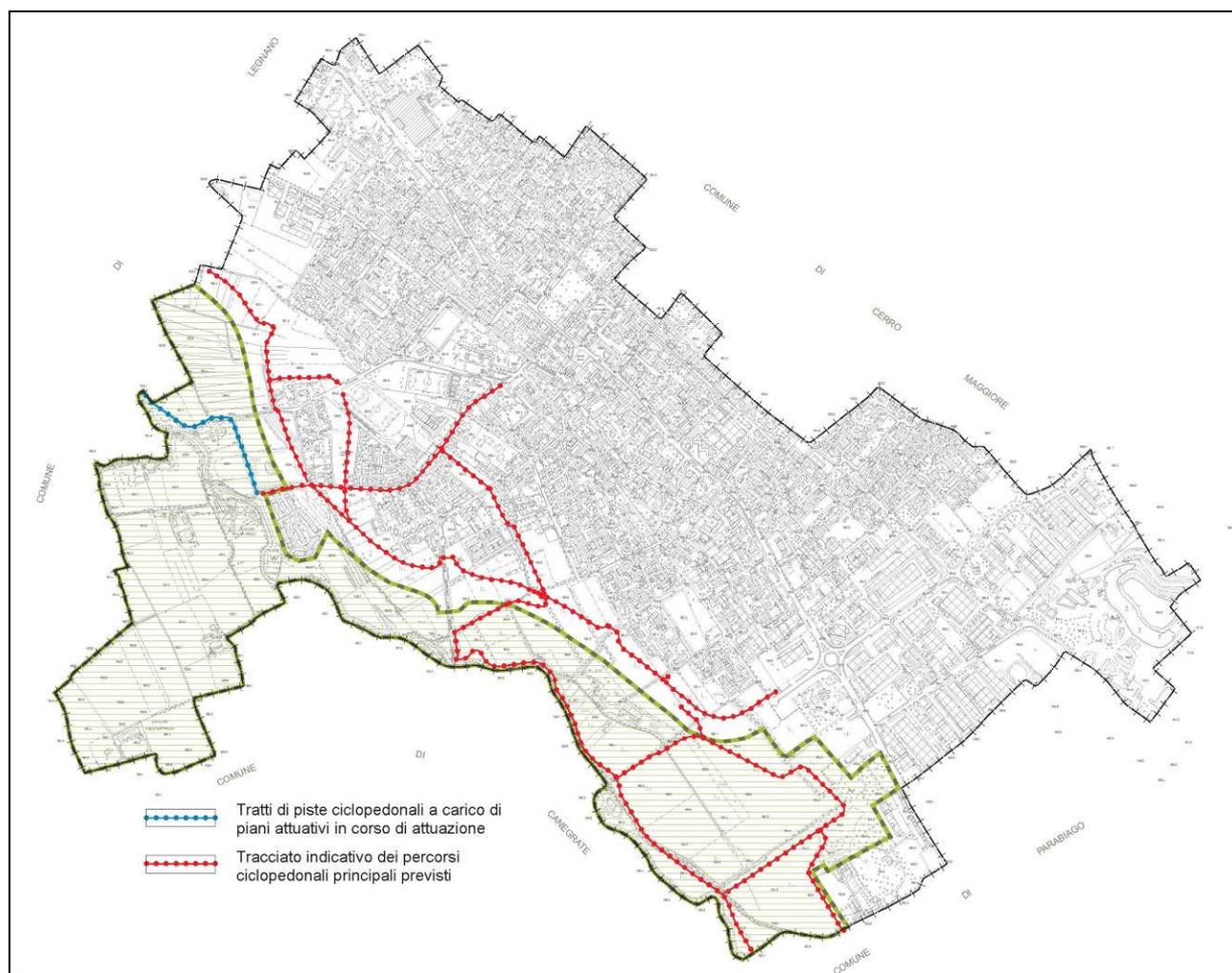


Figura 5 Tracciati piste ciclopedonali previsti

In particolare il tratto tra le vie Valloggia e Fornasone sarà a carico dalla Società NODUS srl e verrà concluso entro il 31 Dicembre 2013.

LA SPESA CORRENTE PER I SERVIZI NEL BILANCIO COMUNALE

Un aspetto interessante di analisi, che bene descrive la situazione comunale dei servizi, è quello relativo alla spesa che il Comune affronta per la loro erogazione.

Questo tipo di analisi mette in evidenza non solo il peso gestionale che ciascun servizio rappresenta, ma anche l'esistenza di molti servizi "immateriali" che, cioè, pur contribuendo in modo spesso determinante alla qualità della vita dei cittadini, non sono erogati in un luogo specifico o, comunque, non necessitano di una sede propria o di un'area per il loro svolgimento.

A questo proposito è fondamentale citare alcune opere, aventi la rilevanza di servizi, che devono essere realizzate a carico di privati operatori e per le quali sono già state sottoscritte le convenzioni nell'ambito della promozione di un Piano Attuativo attualmente in corso di istruttoria. In particolare le opere in questione sono:

- A carico della Società Nodus srl
 - Lavori di sistemazione viabilistica della via Parini
 - Realizzazione pista ciclopedonale lungo le vie Valloggia e Fornasone
 - Lavori di sistemazione dell'aiuola di Piazza Aldo Moro

Prendendo come riferimento il bilancio dell'Amministrazione Comunale dell'anno 2011, aggiornato al 31 Dicembre 2011, emerge come su una previsione di spesa corrente complessiva di circa cinque milioni di Euro (5.380.735 €) la voce che racchiude tutti i servizi pesa per il 59,4% sul totale, con una spesa di circa tre milioni di Euro (3.197.915 €).

La tabella sotto riportata indica analiticamente la ripartizione di questa spesa:

Servizio	Spese correnti Bilancio 2011 (agg. 31.12.2011)	Percentuale sul Bilancio 2011	Percentuale su spese Servizi
Scuola materna	69.218	1,3%	2,1%
Istruzione elementare	134.060	2,5%	4,2%
Istruzione media	127.648	2,4%	4%
Istruzione secondaria superiore	-	-	-
Assistenza scolastica, trasporto, refezione ed altri servizi	347.300	6,4%	10,9%
TOT ISTRUZIONE	678.226	12,6%	21,2%
Biblioteche, musei e pinacoteche	130.501	2,4%	4,1%
Teatri, attività culturali e servizi	32.440	0,6%	1%
TOT CULTURA	162.941	3%	5,1%
Stadio comunale, palazzo dello sport ed altri impianti	61.370	1,1%	1,9%
Manifestazioni settore sportivo e ricreativo	64.400	1,2%	2%
TOT SPORT E SETTORE RICREATIVO	125.770	2,3%	3,9%
Viabilità, circolazione stradale e servizi connessi	111.612	2,1%	3,4%
Illuminazione pubblica e servizi connessi	189.500	3,5%	6%
TOT VIABILITA' E TRASPORTI	301.112	5,6%	9,4%
Urbanistica e gestione del territorio	7.820	0,1%	0,2%

Edilizia residenziale pubblica locale e piani di edilizia economica-popolare	-	-	-
Servizi di protezione civile	11.500	0,2%	0,4%
Servizio idrico integrato	14.689	0,3%	0,5%
Servizio smaltimento rifiuti	907.790	16,9%	28,4%
Parchi, verde e altri servizi per territorio e ambiente	31.262	0,6%	1%
TOT GESTIONE TERRITORIO E AMBIENTE	973.061	18,1%	30,5%
Asili nido, servizi per l'infanzia e per i minori	323.248	6%	10,1%
Assistenza, beneficenza pubblica e servizi diversi alla persona	547.697	10,2%	17,1%
Servizio necroscopico e cimiteriale	85.860	1,6%	2,7%
TOT SERVIZI SOCIALI	956.805	17,8%	29,9%
TOTALE SPESA PER SERVIZI	3.197.915	59,4%	100%
ALTRE VOCI BILANCIO	2.182.820	40,6%	
TOTALE SPESE CORRENTI BILANCIO	5.380.735	100,0%	

Figura 6 Ripartizione della spesa corrente di bilancio per i servizi dell'anno 2011 (aggiornamento 31.12.2011)

Programma Triennale delle Opere Pubbliche

Assume carattere rilevante l'esame delle previsioni di spesa per opere pubbliche previste all'interno del Programma Triennale Comunale 2012/2014 riportato di seguito.

Tipologia	Categoria	Descrizione intervento	Stima dei costi del programma			
			2012	2013	2014	Totale
Manutenzione straordinaria	Stradali (compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	Asfaltatura e rifacimento manti stradali	0,00 €	500.000,00 €	0,00 €	500.000,00 €
Manutenzione straordinaria	Sport e spettacolo	Straordinaria manutenzione e adeguamento normativo al D.M. 37/08 – Centro Sportivo	0,00 €	0,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
		Totali	0,00 €	500.000,00 €	300.000,00 €	800.000,00 €

Figura 7 Estratto Programma triennale delle opere pubbliche 2012/2014 dell'Amministrazione del Comune di San Vittore Olona, articolazione copertura finanziaria

3 IL PROGETTO DI SVILUPPO DEI SERVIZI

Le analisi effettuate in relazione alla dotazione di servizi nel Comune di San Vittore Olona hanno restituito una situazione quantitativamente ampiamente soddisfacente, con alcune criticità prevalentemente incentrate su aspetti organizzativi, di gestione e di manutenzione.

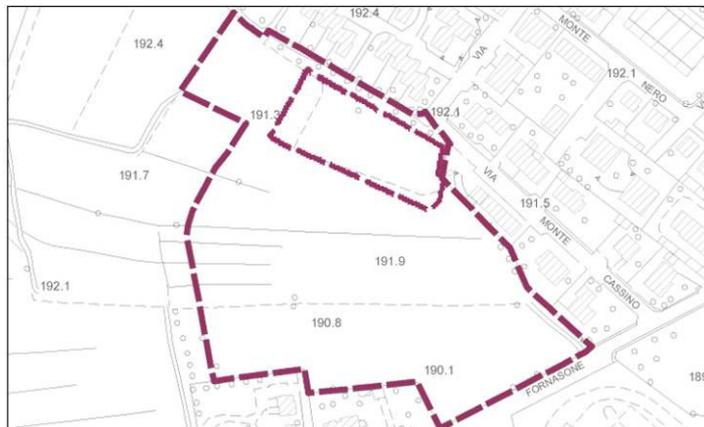
L'Amministrazione ha stabilito di intervenire in particolare completando la dotazione di aree per il verde e lo sport, i principali obiettivi che hanno guidato la definizione del sistema dei servizi, qui intesi come aree pubbliche o private di uso pubblico dedicate a specifiche funzioni, ma anche opportunità di utilizzo e fruizione del territorio sono i seguenti:

- Consolidamento dell'offerta di verde e sport, ampliando le strutture esistenti e dotandole degli spazi complementari necessari;
- Integrazione dell'offerta sportiva con quella formativa, connettendo le aree e favorendone un utilizzo multiplo;
- Ampliamento della rete dei percorsi ciclopedonali, con particolare attenzione alla promozione della fruizione del PLIS dei Mulini;
- Salvaguardia delle aree agricole di maggior interesse sia interne che esterne al PLIS dei Mulini;
- Promozione di un'opera viabilistica tangenziale all'abitato in grado di alleggerire il traffico che attraversa il centro lungo la SS del Sempione, dando seguito ad una previsione sovracomunale.

Per dare esito a quanto sopra illustrato sono state previste due aree di trasformazione pubbliche, i cui meccanismi di attuazione sono illustrati nelle schede seguenti.

Area ATS.1a
Via Fornasone

ATS.1a



Proprietà	Privata e pubblica
Superficie Territoriale	30.790 mq
Indice perequativo	0,35 mc/mq
Destinazione d'uso prevalente	Servizi

DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area libera al confine dell'abitato di San Vittore Olona nelle vicinanze delle aree sportive, ricreative e scolastiche tra le vie Roma e Grandi.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Possibilità di estendere le aree a servizi adiacenti per realizzare una cittadella dello sport e della cultura.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

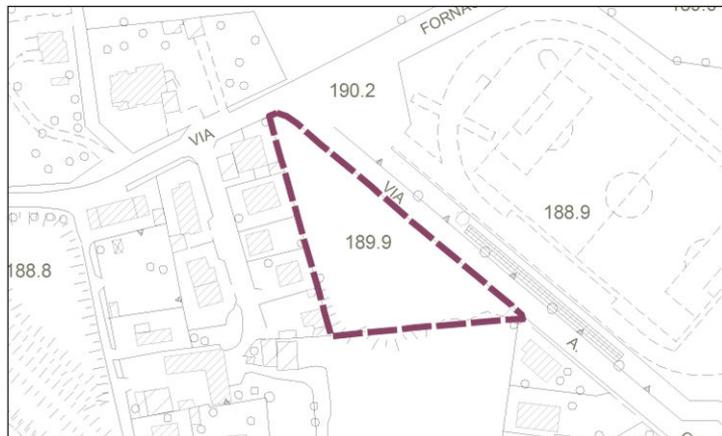
All'area viene attribuito un indice perequativo in grado di generare diritti volumetrici al momento della cessione dell'area stessa all'Amministrazione Comunale. Le volumetrie che derivano da questo passaggio potranno essere realizzate all'interno delle aree di atterraggio.

L'attuazione degli interventi avviene attraverso Piano Attuativo. Si dovranno inoltre prevedere fasce di mitigazione verso il tracciato stradale in progetto.



Area ATS.1b
Via Fornasone – Via Grandi

ATS.1b



Proprietà	Pubblica
Superficie Territoriale	3.795 mq
Destinazione d'uso prevalente	Servizi

DESCRIZIONE DELL'AREA

Si tratta di un'area libera di proprietà pubblica interna ad un comparto prevalentemente residenziale nelle vicinanze delle aree sportive, ricreative e scolastiche tra le vie Roma e Grandi.

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Possibilità di estendere le aree a servizi adiacenti per realizzare una cittadella dello sport e della cultura.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'area è compresa nella fascia di fattibilità geologica Zona 2 con classe di fattibilità 2.



Inoltre nel presente piano sono state confermate le previsioni di alcune aree a servizi di ridotte dimensioni prevalentemente destinate a servizi alla residenza. Per queste aree si è stabilita l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale attraverso l'applicazione di meccanismi perequativi il cui funzionamento viene illustrato nel capitolo seguente.

3.1 Criteri normativi per la regolamentazione dei meccanismi perequativi

Come già illustrato nella relazione del Documento di Piano, le normative del PGT prevedono alcune regole di distribuzione delle volumetrie che hanno il fine da una parte, di rendere sostenibile l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'Area di Trasformazione ATS1.a e delle aree per servizi in previsione (S1, S2, S3, S4 e S5) attraverso il ricorso alla perequazione e, dall'altra, di individuare ambiti all'interno dei quali consentire il trasferimento dei volumi provenienti da tali aree per servizi o anche da ambiti del centro storico che necessitano di processi di riqualificazione.

Per consentire tale processo è previsto che alle aree a servizi di decollo della volumetria (ATS1.a e S1, S2, S3, S4 e S5) venga attribuito un indice di perequazione pari a 0,35 mc/mq in grado di generare diritti volumetrici al momento della cessione delle aree stesse all'Amministrazione Comunale. Le volumetrie che ne deriveranno potranno essere realizzate all'interno delle aree di atterraggio, ossia le nuove aree di trasformazione che nel previgente piano regolatore erano destinate a servizi o agricole (ATC.7, ATC.9, ATR.7 Comparto B, ATR.11, ATR.12, ATR.13 e ATR.19).

I diritti volumetrici delle aree a servizi si generano esclusivamente all'atto della cessione delle aree stesse alla Pubblica Amministrazione e le volumetrie conseguenti potranno essere realizzate in qualunque tipologia di area, compatibilmente con il rispetto delle normative in vigore e con la verifica dell'ammissibilità delle destinazioni d'uso.

Per consentire il trasferimento delle volumetrie generatesi con la cessione delle aree a servizi alla Pubblica Amministrazione, le suddette aree di trasformazione dovranno concentrare le volumetrie consentite nel 50% dell'area e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale il restante 50%. A sua volta la Pubblica Amministrazione potrà destinare una parte, pari al 60%, delle nuove aree di cui è entrata in possesso alla collocazione delle volumetrie generatesi nelle aree a servizi dotate di diritti volumetrici.

Pertanto l'indice volumetrico delle aree destinate alla ricollocazione delle volumetrie è composto da:

- un indice destinato all'edificazione diretta da parte dei proprietari dell'area stessa pari a 0,50 mc/mq per le aree a destinazione residenziale e pari a 0,17 mq/mq per le aree a destinazione commerciale e terziaria da calcolare sull'intera superficie territoriale dell'area e da concentrare all'interno del 50% come sopra specificato;
- un indice destinato alla localizzazione di volumetrie generatesi altrove pari a 1 mc/mq calcolato sul 32% dell'area in cessione.

Gli interventi privati nelle aree di trasformazione che non rientrano nelle precedenti categorie (ATR.1, ATR.2, ATR.4, ATR.5, ATR.6, ATR.7 Comparto A, ATR.8, ATR.9, ATR.10, ATR.14, ATR.15, ATR.16, ATR.17, ATR.18, ATC.1, ATC.2, ATC.3, ATC.5, ATC.6 e ATC.8) sono disciplinati attraverso i seguenti indici:

- **l'indice di zona (It)** rappresenta la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni area dal Documento di Piano, pari a 0,70 mc/mq per le aree a destinazione residenziale e pari a 0,230 mq/mq per le aree a destinazione commerciale e terziaria;
- **l'indice premiale prestazionale (lpp)** rappresenta il contributo incrementale alla edificazione nell'area, ottenibile attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito un indice aggiuntivo massimo pari a 0,30 mc/mq per le aree a destinazione residenziale e pari a 0,071 mq/mq per le aree a destinazione commerciale e terziaria.

In tali aree di trasformazione è inoltre riservato all'Amministrazione Comunale un diritto volumetrico da utilizzare per interventi di interesse pubblico e/o per la ricollocazione di volumetrie generatesi altrove o di volumetrie interne ad ambiti soggetti a riqualificazione del centro storico. L'indice perequativo che disciplina questa facoltà è calcolato su tutta la superficie territoriale dell'area di trasformazione, mentre la volumetria che ne deriva deve essere concentrata sul 32% per le aree residenziali e 40% per le aree terziarie-commerciali delle aree a servizi che il privato cede all'Amministrazione Comunale, ed è pari a 0,10 mc/mq per le aree a destinazione residenziale e pari a 0,033 mq/mq per le aree a destinazione commerciale e terziaria. Tale possibilità è esclusa nei casi in cui la superficie destinata alla ricollocazione sia inferiore a mq 500 con eccezione per gli interventi di iniziativa pubblica.

Per consentire la procedura sopra indicata non saranno consentite monetizzazioni all'interno delle aree di trasformazione di ogni tipo, siano esse di nuova previsione o previste all'interno del previgente PRG.

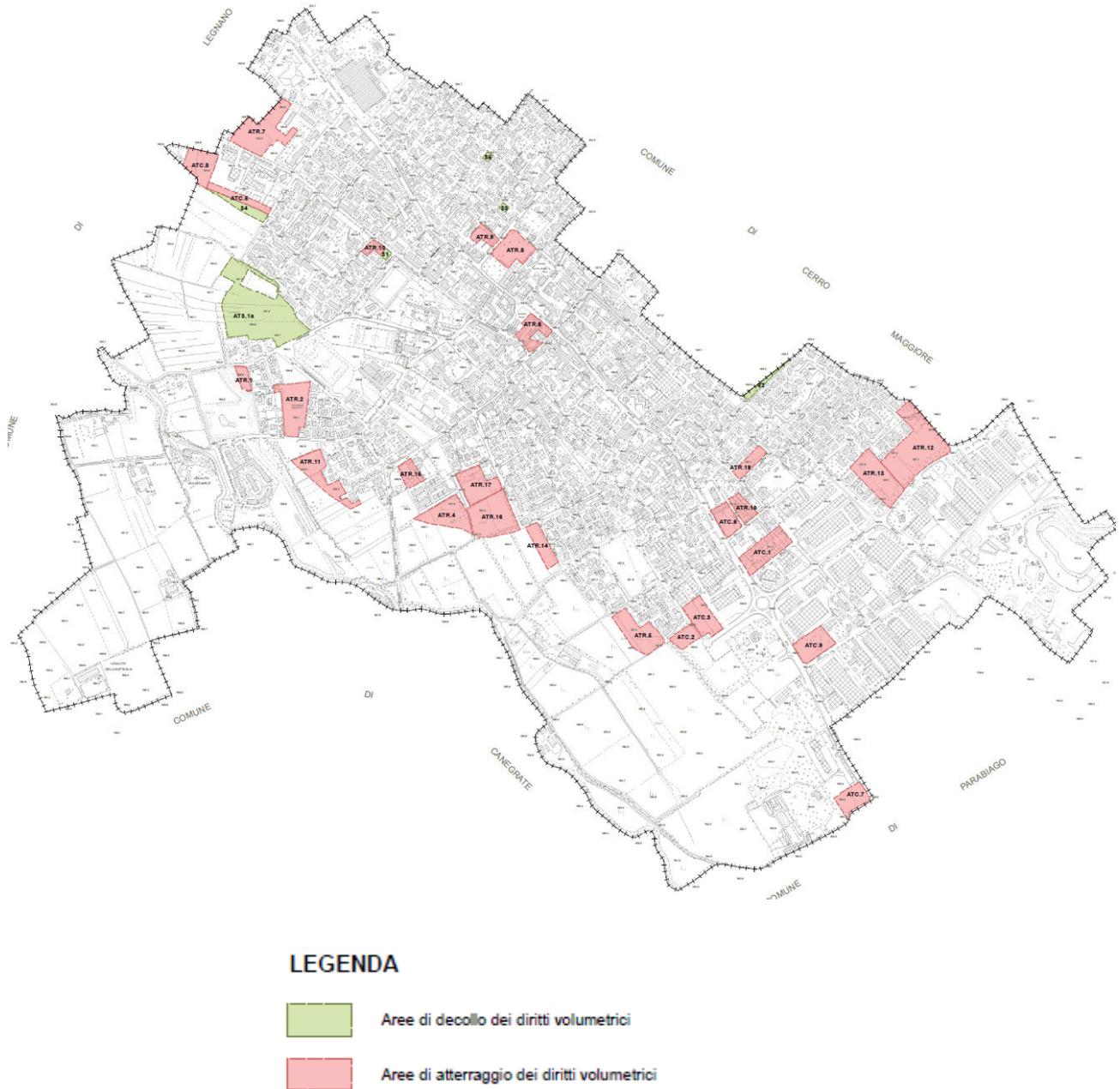


Figura 8 Estratto Elaborato B5 – Applicazione della perequazione

AREE DI DECOLLO E AREE DI ATTERRAGGIO				
Aree di decollo volumetria				
Area	Note	Superficie territoriale (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume da ricollocare (mc)
ATS.1a	Area di Trasformazione a servizi	30.790,00	0,35	10.776,50
S1	Area a servizi da acquisire	543,00	0,35	190,05
S2	Area a servizi da acquisire	1.605,00	0,35	561,75
S3	Area a servizi da acquisire	382,00	0,35	133,70
S4	Area a servizi da acquisire	3.128,00	0,35	1.094,80
S5	Area a servizi da acquisire	458,00	0,35	160,30
TOTALE VOLUMETRIA DA RICOLLOCARE				12.917,10
Aree di atterraggio volumetria				
Area	Note	Superficie disponibile per concentrazione volumetrica amministrazione comunale (mq)	Indice di ricollocazione (mc/mq)	Volume ricollocabile (mc)
ATC.7	Area di Trasformazione Terziaria e Commerciale	1.657,26	1,00	1.657,26
ATC.9	Area di Trasformazione Terziaria e Commerciale	2.186,91	1,00	2.186,91
ATR.7 (Comparto B)	Area di Trasformazione residenziale	2.057,00	1,00	2.057,00
ATR.11	Area di Trasformazione residenziale	1.354,88	1,00	1.354,88
ATR.12	Area di Trasformazione residenziale	6.281,44	1,00	6.281,44
ATR.13	Area di Trasformazione residenziale	3.351,90	1,00	3.351,90
ATR.19	Area di Trasformazione residenziale	970,00	1,00	970,00
ATR.1	Area di Trasformazione residenziale	118,44	1,00	118,44
ATR.2	Area di Trasformazione residenziale	574,94	1,00	574,94
ATR.4	Area di Trasformazione residenziale	492,91	1,00	492,91
ATR.5	Area di Trasformazione residenziale	505,41	1,00	505,41
ATR.6	Area di Trasformazione residenziale	283,80	1,00	283,80
ATR.7 (Comparto A)	Area di Trasformazione residenziale	6.385,00	1,00	6.385,00
ATR.8	Area di Trasformazione residenziale	418,40	1,00	418,40
ATR.9	Area di Trasformazione residenziale	143,93	1,00	143,93
ATR.10	Area di Trasformazione residenziale	91,53	1,00	91,53
ATR.14	Area di Trasformazione residenziale	269,10	1,00	269,10
ATR.15	Area di Trasformazione residenziale	194,87	1,00	194,87
ATR.16	Area di Trasformazione residenziale	738,66	1,00	738,66
ATR.17	Area di Trasformazione residenziale	459,22	1,00	459,22
ATR.18	Area di Trasformazione residenziale	188,37	1,00	188,37
ATC.1	Area di Trasformazione Terziaria e Commerciale	2.922,48	0,10	292,25
ATC.2	Area di Trasformazione Terziaria e Commerciale	1.141,11	0,10	114,11
ATC.3	Area di Trasformazione Terziaria e Commerciale	2.191,53	0,10	219,15
ATC.5	Area di Trasformazione Terziaria e Commerciale	1.179,09	0,10	117,91
ATC.6	Area di Trasformazione Terziaria e Commerciale	3.149,56	0,10	314,96
ATC.8	Area di Trasformazione Terziaria e Commerciale	4.618,55	0,10	461,86
TOTALE VOLUMETRIA RICOLLOCABILE TEORICA				30.244,21
TOTALE VOLUMETRIA RICOLLOCABILE <small>(con esclusione delle aree di concentrazione inferiore a 500 mg)</small>				27.583,64

Figura 9 Tabella quantità perequazione

3.2 I dati quantitativi

La determinazione degli indici sopra indicata comporta un nuovo volume destinato alla residenza pari a circa 142.175,800 mc, di cui una parte pari a 89.889,14 mc proviene a vario titolo dal previgente PRG e la restante parte, pari a 52.286,66 mc, è prevista dal PGT. Tale volumetria, con il rapporto di 150 mc per abitante, corrisponde a circa 948 nuovi abitanti teorici (considerando anche la possibilità dell'incremento dato dall'indice premiale) che si presume possano insediarsi nel Comune di San Vittore Olona.

Per la determinazione della dotazione complessiva di standard fuori e dentro le aree di trasformazione, si riportano i dati delle aree a servizi esistenti e previste nelle tabelle riepilogative che seguono.

TIPOLOGIA	AREA	PUBBLICO	PRIVATO USO PUBBLICO
SERVIZI SCOLASTICI	32.902	32.394	509
SERVIZI RELIGIOSI	39.682	0	39.682
SERVIZI PUBBLICO-AMMINISTRATIVI	4.506	4.506	0
SERVIZI SOCIO-ASSISTENZIALI	6.801	3.115	3.686
SERVIZI CULTURALI	4.473	4.473	0
PARCHEGGI RESIDENZIALI	42.222	37.566	4.656
SERVIZI SPORTIVI	51.520	51.520	0
VERDE PUBBLICO	58.703	57.208	1.495
AREA CIMITERIALE	10.255	10.255	0
SERVIZI SANITARI	77	77	0
TOTALE ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA	251.141	201.114	50.028

Figura 10 Tabella riassuntiva servizi esistenti e di proprietà comunale

Come già specificato nel precedente capitolo, le aree a servizi previste nelle aree di trasformazione residenziali del PGT sono pari a circa 33.142 mq, a queste si devono aggiungere le aree a servizi già previste dal previgente PRG e riconfermate, da acquisire attraverso la perequazione, che sono pari a 6.116 mq e l'area di trasformazione a servizi ATS.1a prevista dal PGT pari a 30.790 mq.

Complessivamente la somma dei servizi esistenti e previsti rapportata alle previsioni di crescita della popolazione portano la dotazione di servizi previsti dal PGT al valore di 34,79 mq per abitante:

ABITANTI (esistenti 8.285 + Previsti 948)	TOTALE SERVIZI ALLA RESIDENZA ESISTENTI (mq)	TOTALE SERVIZI PREVISTI DAL PGT ³ (mq)	TOTALE SERVIZI ESISTENTI E PREVISTI (mq)	TOTALE STANDARD PER ABITANTE PREVISTO (mq/ab)
9.233	251.141	70.048	321.189	34,79

Figura 11 Tabella riassuntiva dotazione di servizi da PGT

³ Sono ricomprese le attrezzature a servizio della residenza previste all'interno delle aree di trasformazione (mq 33.142), le aree a servizi diffusi previste e acquisite tramite i meccanismi perequativi quali ATS1a, S1, S2, S3, S4 e S5 (mq 36.906)

Il PGT pertanto conferma l'alta dotazione di servizi nel Comune di San Vittore Olona individuando, come già illustrato nei precedenti paragrafi, le modalità per rendere effettive le previsioni di nuove aree.