

## **PIANO DEI SERVIZI**

### **RELAZIONE**

#### **1. Aspetti introduttivi.**

L'art.22 della L.R.15.4.1975, n.51, come sostituito dall'art.7 della L.R.15.1.2001, n.1, oltre a modificare i criteri per la determinazione degli standard urbanistici, ha introdotto l'obbligo di un nuovo elaborato da allegare alla Relazione del PRG, denominato Piano dei servizi.

Non si tratta di un mero adempimento formale, quasi un nuovo elaborato tecnico che si aggiunge a quelli già tradizionalmente imposti dalla disciplina e dalla prassi della pianificazione urbanistica, bensì di un'innovazione di più ampia portata, che anticipa, in qualche misura, il processo di innovazione della disciplina urbanistica regionale, in linea con nuovi indirizzi elaborati negli ultimi anni dalla Dottrina in materia.

Esso, ispirato da un radicale ripensamento della nozione e della funzione di standard urbanistico, costituisce strumento di transizione da una fase di considerazione dello standard in termini esclusivamente quantitativi, ad una fase di riconsiderazione dello stesso in termini politica di prestazione di servizi, avente riflesso sull'uso del territorio.

Nella nuova Legge Regionale di Governo del Territorio (11.3.2005, n.12) esso diventa uno degli atti in cui si articola il Piano di Governo del Territorio.

Il Piano dei Servizi ha la funzione di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale.

A tal fine è necessario documentare lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per l'utilizzo di tali servizi, quali situazioni di partenza connesse alle condizioni concrete del territorio e del suo uso, onde determinare gli obiettivi specifici da raggiungere con le scelte di piano.

Nel contempo esso ha la funzione di precisare, nel rispetto delle previsioni del Programma Regionale di Sviluppo, dei piani territoriali regionali o sovracomunali, le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del piano regolatore generale, dimostrandone l'idoneo livello qualitativo, nonché un adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità, oltre che di congruità rispetto alle programmazioni triennali di investimenti della stessa Amministrazione Comunale.

## **2. Utenza dei servizi dell'intero territorio.**

Il primo passo per la corretta formulazione del Piano dei Servizi è quello che mira alla individuazione dell'utenza dei servizi, secondo i criteri fissati dal comma 2 dell'art.9 della L.R.12/05.

La norma stabilisce che l'utenza debba essere determinata sulla base di tre parametri di riferimento:

- a) La popolazione residente nel Comune e gravitante sui diversi tipi di servizi, in base alla distribuzione territoriale;
- b) La popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano;
- c) La popolazione gravitante sul territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti di servizi di rilievo sovracomunale, ai frulli turistici.

La situazione territoriale di Tradate è tale che solo una parte degli elementi prima elencati ha effettiva incidenza.

Infatti, la singolare ubicazione della località, la caratterizza quale polo di attrazione per alcuni servizi sovracomunali, specialmente per quanto riguarda servizi di rilievo sovracomunale di tipo ordinario (scuole, ospedali, ecc.) verso i quali si orienta una utenza proveniente da altre località.

Una più limitata potenzialità attrattiva è costituita dalla presenza di attrezzature commerciali di media distribuzione, mentre risulta scarsamente presente una capacità di attrazione di tipo turistico.

### **2.1 La popolazione residente e la sua evoluzione.**

In base ai dati forniti dall'Ufficio Anagrafe del Comune la popolazione residente al 31.12.2012 è pari a 18.169 abitanti, di cui 8.796 maschi e 9.373 femmine.

Se si prende in considerazione la popolazione residente al 31.12.2002, pari a 16.078 abitanti, si registra un incremento pari a 2.091 unità, che fornisce un incremento medio annuo di 209,1 unità, che, in riferimento alla popolazione base di partenza (16.078 al 31.12.2002) fornisce un tasso percentuale pari a 0,0130053489239955.

Tale parametro può essere utilizzato al fine della determinazione delle ipotesi di crescita della popolazione nel quinquennio di proiezione della validità del PGT, nonché dei fabbisogni che ne derivano sia in termini di alloggi, sia in termini di servizi.

Ferma restando la proiezione temporale quinquennale, prescritta per il PGT nei suoi vari contenuti programmatici, al fine della determinazione delle previsioni di crescita della popolazione, che assume rilevanza determinante sul dimensionamento del piano di governo del territorio, si è ritenuto utile svolgere una serie di elaborazioni, secondo i criteri che tradizionalmente sono stati utilizzati sui trend di sviluppo demografico secondo le componenti naturali e sociali.

Come già posto in evidenza in precedenza, l'incremento di popolazione nei dieci anni considerati, pari a 2091 unità, fornisce un incremento medio annuo di 209,1 unità, che in riferimento alla popolazione base di partenza (16.078 al 31.12.2002) fornisce un tasso percentuale pari a 0,0130053489239955.

Applicando la formula dell'interesse composto per calcolare la previsione di popolazione al 31.12.2017, si perviene alla seguente ipotesi  $(1 + i)^n$ , e si ottiene:

$$(1 + 0,013005)^n = (1,013005)^n = 1,06673 \times 18.169 = 19.381$$

La visualizzazione della progressione si può ottenere anche nel modo illustrato nella seguente tabella:

Anno	Pop. Iniziale	Coeff. incr.	Pop. Finale
2013	18169	1,013005	18405,28
2014	18405,28	1,013005	18644,64
2015	18644,64	1,013005	18887,11
2016	18887,11	1,013005	19132,73
2017	19132,73	1,013005	19381,55

In conclusione l'incremento demografico prevedibile è ottenuto nel modo seguente  $19.381 - 18.169 = 1.212$  unità.

Da 1.212 abitanti, con l'indice medio di 2,90 abitanti per nucleo, derivano 318 nuovi nuclei familiari, che pongono in essere la domanda di 318 nuovi alloggi, con un fabbisogno di almeno 1.212 nuovi vani.

### 3. Gli standard urbanistici.

Al fine della determinazione della dotazione di standard urbanistici, un primo approccio rimane certamente quello di tipo quantitativo.

La legislazione urbanistica della Regione Lombardia ha subito delle modificazioni di notevole rilevanza in materia di quantificazione delle superficie necessarie a soddisfare il fabbisogno di standard urbanistici.

E' noto che con la L.R. 51/75 la Lombardia aveva introdotto disposizioni che avevano comportato un rilevante incremento della disponibilità minima obbligatoria di aree per standard urbanistici, rispetto a quella stabilita dallo Stato con il D.M. 2.4.1968, n. 1444.

Infatti, il fabbisogno minimo per abitante/vano fu portato dai 18 mq stabiliti dallo Stato a 26,5 mq. Naturalmente si tratta dello standard applicabile per l'edilizia residenziale, elevando il

valore del vano da 80 a 100 mc. Un incremento venne introdotto anche per lo standard per le attrezzature commerciali, atteso che dall'80% della SLP si passò al 100%.

Tuttavia, un primo ripensamento di tale linea, in special modo per i Comuni montani, intervenne con la L.R.1/2001, laddove per tali comuni lo standard obbligatorio venne riportato alla quota di 18 mq per abitante/vano. L'effetto riduttivo assumeva una rilevanza maggiore se posta in relazione con la disposizione, contenuta nella medesima L.R.1/2001, che portava il valore standard del vano da 100 a 150 mc.

Con la L.R.12/2005, che ha disposto la abrogazione sia della L.R.51/75 che della L.R. 1/2001, non sono state più riproposte disposizioni in materia di quantificazione del vano e delle misure minime delle aree per standard urbanistici. Ne deriva che trova applicazione la disposizione base dettata dal D.M. 2.4.1968, n.1444, che fissa nella misura di mq. 18 la dotazione obbligatoria per ciascun abitante/vano, che dovrebbe tornare al valore di 80 mc.

Tuttavia, per omogeneità di comportamenti e determinazioni, e, tenuto conto del fatto che già nel PRG vigente lo standard era già computato in riferimento ad una consistenza volumetrica del vano/abitante pari a mc.100, nel momento in cui viene operata la commutazione del vano standard di mc. 100 nella equivalente Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di mq.31,25 (ottenuta dividendo il volume standard per l'altezza di ml. 3,20, come prevista anche nel D.M. 2.4.1968, n.1444), si può ritenere utile e conveniente, al fine della corretta gestione dello strumento urbanistico, mantenere tale criterio e tale valore base del vano/abitante.

Tenendo presente la previsione di insediamento residenziale pari a 19.381 unità, si determina un fabbisogno di aree per standard urbanistici pari a mq. 348.858, così articolato:

-	Per parcheggio pubblico	19.381 x 2,5 = mq.	48.452,50
-	Per verde attrezzato	19.381 x 9 = mq.	174.429,00
-	Per attrezzature comuni	19.381 x 2 = mq.	38.762,00
-	Per attrezzature scolastiche	19.381 x 4,5 = mq.	87.214,50
-	Totale	= mq.	<b>348.858,00</b>

Ai dati di previsione dell'incremento demografico, appare utile aggiungere quelli che riguardano i vani non occupati per diverse ragioni (malsani, da recuperare, ecc.) che sono stimati in circa 1.000 unità, nonché quelli computati dai piani attuativi in corso di esecuzione, che sono conteggiati in 1.265 unità, al fine di individuare un più ampio livello di riferimento per la determinazione del fabbisogno di standard urbanistici. Alla luce di tali elementi vanno calcolati gli standard per un ulteriore fabbisogno relativo a complessivi 2.265 unità ab/vani, che vengono così determinati:

-	Per parcheggio pubblico	2.265 x 2,5 = mq.	5.662,50
---	-------------------------	-------------------	----------

-	Per verde attrezzato	2.265 x 9	= mq.	20.385,00
-	Per attrezzature comuni	2.265 x 2	= mq.	4.530,00
-	Per attrezzature scolastiche	2.265 x 4,5	= mq.	10.192,50
-	Totale		= mq.	<b>40.770,00</b>

La somma complessiva dei due fabbisogni indicati, da il seguente totale:

-	Per parcheggio pubblico	21.646 x 2,5	= mq.	54.115,00
-	Per verde attrezzato	21.646 x 9	= mq.	194.814,00
-	Per attrezzature comuni	21.646 x 2	= mq.	43.292,00
-	Per attrezzature scolastiche	21.646 x 4,5	= mq.	97.407,00
-	Totale		= mq.	<b>389.628,00</b>

Inoltre, ai sensi dell'art.22, comma 5, lett. d), della L.R.15.4.1975, n.51, come modificato dall'art.7 della L.R.15.1.2001, n.1, a fronte di una capacità insediativa teorica superiore a 20.000 abitanti, era necessario prevedere spazi aggiuntivi per attrezzature di interesse generale nella misura di mq.17,5 per abitante. La applicazione di tale indirizzo induce ad un ulteriore fabbisogno, così articolato:

-	Per attrezzature sanitarie	21.646 x 1,0	= mq.	21.646
-	Per istruzione superiore	21.646 x 1,5	= mq.	32.469
-	Per parco urbano territoriale	21.646 x 15	= mq.	324.690
-	Totale		= mq.	<b>378.805</b>

In tal modo, il fabbisogno totale di standard urbanistici per la parte residenziale è pari a (389.628,00 + 378.805,00) mq.**768.433**.

#### **4. Lo stato attuale dei servizi.**

L'Amministrazione Comunale ha fornito un quadro analitico dei servizi esistenti, unitamente a quelli di progetto, della loro destinazione specifica, della consistenza di ciascuno, della ubicazione e del grado di idoneità rispetto a diversi parametri (ubicazione, strutture, attrezzature, consistenza, conservazione).

Esso consiste di 247 schede analitiche, una per ognuno dei servizi esistenti o di previsione. Le schede vengono allegate, come allegato "A" del Piano dei Servizi, come fornite dalla Amministrazione Comunale.

I servizi, qualificabili come standard urbanistici, così schedati, riguardano una superficie territoriale complessiva pari a mq.**604.078,00**, di cui **mq. 477.703,00** di proprietà pubblica e **mq. 126.375,00** di proprietà privata. Ad essi vanno aggiunti mq.**36.350** relativi agli ambiti di

Edilizia Residenziale Pubblica o assimilata, che, secondo la L.R.12/2005 vanno inseriti nel Piano dei Servizi.

Inoltre, vi sono servizi relativi ad attrezzature di livello generale pari a mq.**684.595**.

La analitica individuazione delle superfici delle singole attrezzature, come desumibili dalle schede, per destinazione, è riprodotta nella seguente:

Volendo fornire il quadro degli standard disponibili per categorie generali, si ottengono i seguenti valori:

- Per parcheggio pubblico	= mq.	114.598,00
- Per verde attrezzato	= mq.	288.530,00
- Per attrezzature comuni	= mq.	157.285,00
- Per attrezzature scolastiche	= mq.	43.665,00
- Totale	= mq.	<b>604.078,00</b>

Per quanto riguarda le attrezzature di interesse generale, il quadro delle disponibilità è così articolato:

- Per attrezzature sanitarie sovracomunali	= mq.	94.765,00
- Per verde e parchi	= mq.	365.150,00
- Per attrezzature comuni	= mq.	<b>70.960,00</b>
- Per attrezzature speciali ed impianti tecnol.	= mq.	25.730,00
- Per attrezzature scuole superiori	= mq.	130.170,00
- Totale	= mq.	<b>684.595,00</b>

In conclusione, il totale della disponibilità di spazi per standard urbanistici è pari a mq.**1.288.673**, cui si aggiungono mq.**36.350** per Edilizia Residenziale Pubblica, per un totale di mq.**1.325.023**, che risulta largamente eccedente rispetto al fabbisogno.

Tuttavia, il PGT contiene previsioni di nuovi standard così articolate:

- Per parcheggio pubblico	= mq.	14.790,00
- Per verde attrezzato	= mq.	65.070,00
- Per attrezzature comuni	= mq.	38.395,00
- Totale	= mq.	<b>118.255,00</b>

Nell'esaminare lo stato dei servizi pubblici esistenti è necessario prendere le mosse dalla considerazione dell'assetto urbanistico fondamentale del paese.

Come già posto in evidenza nella Relazione Generale, si registra una configurazione insediativa ed urbanistica profondamente concentrata nel centro principale e nella frazione di Abbiate Guazzone. La frazione principale è quella dove si concentra la maggior dotazione dei

servizi generali, mentre per le scuole superiori vi è equilibrio di distribuzione tra i due centri, che sono autonomamente serviti da due distinte stazioni ferroviarie, che consentono l'accesso e la frequenza delle stesse scuole superiori da parte di alunni provenienti dai centri vicini, disposti lungo la ferrovia, nonché da altri centri serviti da autobus.

Gli altri servizi sono distribuiti in modo equilibrato in relazione alla importanza dei due centri.

Si espone di seguito un'analisi della condizione dei servizi esistenti per singole categorie e destinazioni.

#### **4.1 Le attrezzature scolastiche.**

Le attrezzature scolastiche di Tradate, pur risultando sottodimensionate in riferimento alla superficie impegnata, rispetto agli standard, risultano comunque idonee a soddisfare il fabbisogno, nella loro articolazione territoriale, sia per quanto riguarda la scuola dell'obbligo che per quanto riguarda le scuole superiori.

#### **4.2 Il sistema del verde.**

Dalle schede fornite dall'Amministrazione e dalla descrizione dei caratteri del paesaggio, come fornita nella Relazione Generale, cui si rinvia, si evince che il Comune di Tradate possiede una buona dotazione di spazi di verde attrezzato.

Va innanzitutto rilevato come esiste la più ampia disponibilità nell'ambito del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, con il complesso di aree protette aperte alla fruibilità generale. Al suo interno vi è anche la struttura per il golf.

Vi sono, inoltre, diversi spazi di verde all'interno dell'urbano consolidato, con funzioni di servizi di quartiere.

#### **4.3 Il sistema dei parcheggi pubblici.**

Dalle schede fornite dall'Amministrazione e dal quadro desumibile dalla tabella allegata, emerge un quadro analitico del sistema dei parcheggi pubblici comunali dimensionato per mq.114.598, largamente sovradimensionato rispetto al fabbisogno di legge.

Il quadro di disponibilità degli spazi di parcheggio pubblico, pur largamente sovradimensionato, non è adeguatamente distribuito sul territorio, in maniera tale da non soddisfare la domanda di parcheggio in tutte le situazioni che lo richiedono.

#### **4.4 La viabilità ciclopedonale.**

Il Comune di Tradate si è dotato, nel corso degli ultimi anni, di una articolata rete di percorsi ciclopedonali, che attraversano e caratterizzano gran parte del territorio urbano, lungo le principali vie di comunicazione.

La rete è costituita attualmente da un complesso di ml.10.400 di percorsi ciclopedonali, debitamente evidenziati, riservati alla relativa utenza. Il PGT ne prevede l'ulteriore crescita con altri ml.16.700.

#### **4.5 Gli altri servizi di carattere generale.**

Il Comune di Tradate presenta un'apprezzabile dotazione di attrezzature di interesse generale, tanto che, anche quantitativamente, quelle esistenti già superano largamente la dotazione prescritta.

In primo luogo il complesso della Casa Comunale, presso la quale hanno sede tutti gli uffici municipali.

Vi sono 2 Cimiteri comunali, ubicati nelle adiacenze delle due frazioni. Essi sono in posizioni idonee, di facile accessibilità, con dotazioni di aree di servizio intorno, anche al fine del parcheggio.

Non esiste impianto di depurazione, atteso che il Comune partecipa ad un sistema sovracomunale, che prevede tale attrezzatura nel territorio di altro Comune.

Fra gli altri servizi di interesse generale vanno, infine, menzionati un ospedale, due case di cura private, due Uffici Postali, ubicati uno in edificio pubblico e un in edificio privato, entrambi di facile e comodo accesso, adiacenti ad aree di parcheggio ed alla stazione ferroviaria.

Vi sono poi alcuni servizi di interesse pubblico di proprietà privata, quali 12 sportelli bancari, adeguatamente disseminati sul territorio.

Vi sono poi 3 soli esercizi alberghieri, due in centro ed uno in periferia, con limitata disponibilità di ricettività. Vi sono poi 3 esercizi di bad and breakfast.

Vi sono 6 distributori di carburante per autotrazione variamente distribuiti sul territorio, di cui uno dotato anche di erogatore di metano.

Il settore commerciale è articolato in esercizi di vicinato, ed esercizi di media distribuzione. Non sono presenti centri commerciali o esercizi di grande distribuzione.

Gli esercizi di vicinato sono 196, dei quali 20 alimentari, 167 non alimentari e 9 misti. Ad essi si affiancano 80 esercizi tra bar e ristoranti.

Vi sono, altresì, 27 esercizi di media distribuzione, aventi una superficie di vendita complessiva pari a mq.23.307, di cui mq.3.875 per alimentari e mq.19.432 per il non alimentare. Non sono esistenti né previsti insediamenti di grande distribuzione.



#### **4.6 Valutazioni conclusive.**

Come già posto in evidenza, la complessiva dotazione di servizi, qualificabili come standard, nel Comune di Tradate raggiunge una superficie territoriale complessiva pari a mq. **1.288.673**, di cui la maggiore consistenza è di proprietà pubblica. Ad essa si aggiunge la superficie di mq. **36.350** per edilizia residenziale pubblica.

In pratica, la dotazione illustrata, così come quantificata, supera già la dotazione minima stabilita dalla legge a fronte della capacità insediativa residenziale ipotizzata.

L'unico settore nel quale si registra una carenza è quello della scuola dell'obbligo. Tuttavia, sia tratta di una carenza quantitativa che non incide sulla dotazione delle relative attrezzature, che risultano, comunque, idonee a soddisfare il fabbisogno.

Rimane la opportunità di pervenire ad un consolidamento e potenziamento dei servizi già esistenti, con altri che, con pari grado di inserimento nel contesto urbanistico e di agevole fruibilità da parte della collettività, siano realizzati in coincidenza con i nuovi insediamenti previsti dal PGT.

Con l'obiettivo di qualificare in misura sempre maggiore la comunità di Tradate come un centro di elevata vivibilità, dotato di notevoli risorse ambientali e di adeguate attrezzature di servizio, tali da rendere gradevole la vita, il soggiorno, la frequentazione della località.

#### **5. Le scelte di piano.**

Le scelte di piano, nel settore dei servizi, mirano, pertanto, al consolidamento e potenziamento della già ragguardevole dotazione, non solo per garantire il soddisfacimento dello standard di legge, quanto soprattutto per conseguire un più elevato livello di qualità della vita per questa comunità, che proprio dell'elevato livello della qualità della vita può fare il suo elemento qualificante. E ciò è possibile mirando a soddisfare esigenze aggiuntive nei settori ritenuti probabili oggetto di più elevata domanda, ed in connessione con fenomeni di particolare rilevanza.

La condizione di sovradimensionamento della dotazione di standard urbanistici induce a delle scelte di piano abbastanza contenute nella previsione di nuovi standard, che andranno ad arricchire la dotazione già largamente rilevante.

## **5.1 Il problema della viabilità.**

È noto che la dotazione dei servizi riguarda anche la rete stradale e la sua configurazione gerarchica, con l'impatto che essa provoca sull'assetto urbanistico, sulla qualità della vita.

Nel Comune di Tradate si è consolidato un assetto della viabilità e delle varie componenti del trasporto, sulla base della rete urbana, allargatasi, verso occidente, con una via di circonvallazione, che collega gran parte delle nuove zone ove sono state insediate attività commerciali di media distribuzione.

Lo scenario delle scelte urbanistiche di livello comunale non prevede nuove arterie aventi una incidenza particolarmente incisiva ed invasiva sul territorio.

In questo contesto, le scelte di piano in materia di viabilità, coerentemente con le politiche di intervento del Comune in questo settore, sono abbastanza contenute.

Sono previsti soltanto piccoli tratti stradali nuovi, che servono da raccordo e collegamento di alcuni ambiti di intervento con le strade principali. Proprio per tale loro funzione, essi sono connessi, al fine della loro attuazione, alla predisposizione ed approvazione di piani attuativi degli ambiti cui accedono. La stessa realizzazione è prevista a carico dei soggetti gestori degli interventi che saranno codificati con il piano attuativo. Laddove essi sono previsti all'interno dell'ambito soggetto a piano esecutivo costituiscono previsione di massima, suscettibile di modifica in sede di concreta predisposizione del piano attuativo.

Sono, invece, frutto di una scelta obbligata le previsioni di nuovi tracciati stradali di origine sovracomunale, che il PGT è tenuto a recepire, in applicazione di scelte di livello superiore, tra le quali quelle del PTCP.

In particolare, viene recepito il tracciato della cosiddetta Pedemontana nella parte occidentale del territorio comunale, unitamente al tracciato della SSA prevista dal PTCP quale prolungamento della spessa Pedemontana, ed al tracciato della S30 ancora prevista nel PTCP.

## **5.2 Standard negli ambiti di espansione.**

Vi è poi una serie di standard urbanistici di progetto, prevista all'interno di ambiti territoriali destinati ad accogliere previsioni di espansione, sia di edilizia residenziale sia di edilizia produttiva, in special modo negli ambiti di trasformazione.

Una prima sezione è quella che riguarda gli standard previsti nelle zone C di espansione a prevalente destinazione residenziale, assoggettate all'obbligo del piano attuativo o al permesso di costruire convenzionato.

Ve ne sono alcune per le quali la configurazione della previsione è tale da rinviare al piano attuativo l'individuazione delle aree a standard nel rispetto del parametro quantitativo

stabilito dalla legge e richiamato nelle NTA. Per esse, unitamente a quelle assoggettate a solo permesso di costruire convenzionato, per la limitatezza dell'ambito territoriale coinvolto, la scelta dell'Amministrazione è quella di limitare la previsione e cessione di standard alla sola quota per parcheggio pubblico o di uso pubblico, con obbligo di monetizzazione della restante quota di standard dovuta ai sensi di legge. Ciò in considerazione del fatto che gli altri tipi di standard o sono già presenti in larga misura o sono stati già localizzati all'esterno secondo un disegno di più ampia portata, prescelto dalla Amministrazione Comunale.

## **6. Edilizia Economica e Popolare.**

Come già posto in evidenza, la L.R.11.3.2005, n.12, induce a comprendere nel Piano dei Servizi anche l'edilizia residenziale pubblica.

Nel territorio di Tradate esistono già alcuni complessi residenziali di tal genere.

Per quanto riguarda questo settore, la scelta di piano è orientata a confermare due ambiti che già nel previgente PRG erano previste come aree di recepimento di due nuovi insediamenti per un numero complessivo di 88 vani.

## **7. Compensazione, perequazione, incentivazione.**

Nella definizione delle scelte di piano è stata operata una scelta di parziale applicazione degli istituti disciplinati dall'art.11 della L.R.11.3.2005, n.12.

Per quanto riguarda la compensazione, essa è stata utilizzata, in primo luogo, in riferimento alle aree, molto limitate, che risultino assoggettate a vincolo espropriativo di pubblica utilità. Per esse è stato fissato un indice di edificabilità, conforme a quello minimo fissato per le zone edificabili a prevalente destinazione residenziale (0,20 mq/mq), applicabile solo nel caso di cessione gratuita delle aree, e trasferibile in altre zone edificabili dallo stesso interessato o cedibile a terzi, in applicazione di quanto disposto dall'art.4 delle Norme del Piano dei Servizi, in applicazione di quanto disposto dal comma 4 dell'art.11 della L.R.11.3.2005, n.12.

Per quanto riguarda la perequazione, essa non è stata utilizzata nella formula generalizzata relativa a tutto il territorio comunale, attese le peculiarità di tale territorio. La enorme estensione territoriale, in larghissima parte costituita da aree coinvolte nel regime di Parco, ha indotto a ritenere non giustificabile in relazione all'interesse pubblico l'attribuzione generalizzata di un indice perequativo base uniforme, tenuto conto che si tratta di ambiti territoriali oggettivamente non edificabili.

Pertanto, l'istituto è stato utilizzato nella forma tradizionale quale strumento di condivisione delle scelte e dei pesi, all'interno degli ambiti di trasformazione e di quelli soggetti

comunque a piano attuativo. Tale partecipazione proporzionale ai pesi ed ai benefici, di natura perequativa, si applica anche ai limitati casi per i quali è previsto il permesso di costruire convenzionato in alternativa al piano attuativo, in presenza di una limitata estensione territoriale.

Infine, per quanto riguarda l'incentivazione, tale istituto viene utilizzato al fine di favorire al massimo grado l'edilizia bioclimatica, sia mediante riduzioni del contributo di costruzione, sia mediante incrementi di SLP, secondo disposizioni fissate in linea di massima dalle norme del PGT, e precisate nel dettaglio dal Regolamento Edilizio.

## INDICE

1.	Aspetti introduttivi.....	1
2.	Utenza dei servizi dell'intero territorio.....	2
3.	Gli standard urbanistici.....	3
4.	Lo stato attuale dei servizi.....	5
4.1	Le attrezzature scolastiche.....	7
4.2	Il sistema del verde.....	7
4.3	Il sistema dei parcheggi pubblici.....	7
4.5	Gli altri servizi di carattere generale.....	8
4.6	Valutazioni conclusive.....	9
5.	Le scelte di piano.....	9
5.1	Il problema della viabilità.....	10
5.2	Standard negli ambiti di espansione.....	10
6.	Edilizia Economica e Popolare.....	11
7.	Compensazione, perequazione, incentivazione.....	11