

Città Metropolitana di Milano

Comune di Cesate



P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Variante generale ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

PDS - Piano dei Servizi

NTA del Piano dei Servizi

Febbraio 2024

Il Sindaco

Roberto Vumbaca.....

L'Assessore all'Urbanistica

Gianantonio Borroni.....

Il Segretario generale

Dott. Andrea Fiorella.....

Il RUP

Geom. Roberto Sinelli.....

Adottato con Delibera del C.C. n. 29 del 29.09.2023

Pubblicato sul BURL n. 41 del 11.10.2023

Approvato con Delibera del C.C. n. 6 del 29.02.2024

Pubblicato sul BURL n.....del.....

Gruppo di lavoro

Arch. Paolo Favole

Arch. Alessandro Oliveri

Arch. Alessio Pennè

Indice

TITOLO I - Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.....	3
ART. 1 - Valore normativo	3
ART. 2 – Principi fondamentali	3
ART. 3 – Contenuto del Piano dei Servizi	3
ART. 4 - Attrezzature pubbliche e di interesse generale.....	4
Art. 4.1 - Servizi esistenti.....	4
Art. 4.2 – Servizi previsti soggetti al criterio perequativo	4
Art. 4.3 - Servizi previsti all'interno degli Ambiti di trasformazione.....	4
Art. 4.4 - Servizi in realizzazione all'esterno degli Ambiti di Trasformazione.....	4
Art. 4.5 - Servizi in realizzazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione.....	4
ART. 5 - Classificazione delle aree a servizi.....	4
Art. 5.1 - Attrezzature religiose.....	5
Art. 5.2 - Attrezzature per parcheggi.....	5
Art. 5.3 - Attrezzature scolastiche	5
Art. 5.4 - Attrezzature per servizi pubblici.....	5
Art. 5.5 - Attrezzature per aree verdi, gioco e sport.....	5
Art. 5.6 - Attrezzature per impianti tecnologici.....	6
ART. 6 – Perequazione	6
ART. 7 – REC – Rete ecologica comunale.....	7
ART. 8 – Indicazioni per la realizzazione dei parcheggi.....	8
Art. 8.1 – Parcheggi a raso	8
Art. 8.2 – Parcheggi pluripiano	9
ART. 9 – Norma generale	9
ART. 10 – Definizione dei parametri e degli indici urbanistico edilizi	9
ART. 11 – Regime transitorio delle aree per servizi.....	9
ART. 12 – Modalità perequative	9
TITOLO II - Tabelle dei servizi esistenti	12
TITOLO III – Verifica dotazione servizi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.....	21
TITOLO IV – Analisi economica – Quantificazione dei costi.....	25

TITOLO I - Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi si articola in una serie di elaborati grafici e documenti al fine di esplicitare al meglio gli obiettivi fondamentali per la nuova strutturazione territoriale di Cesate, secondo gli indirizzi, aspetti normativi, criteri e obiettivi descritti precedentemente e secondo gli obiettivi delineati nel Documento di Piano.

ART. 1 - Valore normativo

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. n. 9 della L.R. n. 12/2005. Le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
2. Le presenti norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.
3. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. n. 9 comma n. 13 della L.R. n. 12/2005.
4. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ART. 2 – Principi fondamentali

- Al fine del conteggio degli standard, tutti i servizi sono equiparati e non classificati per tipologia.
- Gli operatori privati possono proporre qualsiasi tipo di servizio di interesse generale e pubblico, purchè esso sia convenzionato con il Comune.
- Il Comune ha facoltà di dotarsi di servizi non compresi nella classificazione dei servizi del D.M. n. 1444/1968.
- Nei servizi viene compresa e computata l'edilizia popolare, convenzionata e il social housing.

ART. 3 – Contenuto del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi, di seguito abbreviato in PDS, è costituito, oltre che dalle presenti norme, di seguito NTA, dai seguenti elaborati:

- Tav. PDS.01: Servizi esistenti e in progetto (scala 1:5.000);
- Tav. PDS.01.1, PDS.01.2, PDS.01.3: Servizi esistenti e in progetto (scala 1:2.000) ;
- Tav. PDS.02: REC - Rete Ecologica Comunale (scala 1:5.000);
- Tav. PDS.03: Carta delle aree verdi e delle aree libere (scala 1:5.000);
- Tav. PDS.04: Carta dei percorsi ciclabili

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono le presenti NTA.

ART. 4 - Attrezzature pubbliche e di interesse generale

Il Piano dei Servizi nell'elaborato grafico "PDS.01" individua le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ossia tutte quelle aree destinate a fornire servizi pubblici e di interesse pubblico o generale come sommatoria di due diverse componenti: l'attrezzatura intesa come struttura fisica che ospita e l'attività che ente, associazione o privato offrono all'utente, suddivise in:

- Servizi esistenti
- Servizi previsti soggetti al criterio perequativo;
- Servizi previsti all'interno degli Ambiti di Trasformazione;
- Servizi previsti all'esterno degli Ambiti di Trasformazione;
- Servizi in realizzazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione;
- Servizi in realizzazione all'esterno degli Ambiti di Trasformazione;
- Piste ciclabili esistenti;
- Piste ciclabili in progetto.

Art. 4.1 - Servizi esistenti

Appartengono a quest'ambito i servizi attualmente esistenti sul territorio comunale che erogano un servizio.

Art. 4.2 – Servizi previsti soggetti al criterio perequativo

Appartengono a quest'ambito, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'esterno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa e che risultano indispensabili al fine di soddisfare il fabbisogno urbano complessivo in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi e soggette al criterio della perequazione secondo i criteri individuati dal Documento di Piano e definiti dal successivo Art. 6.

Art. 4.3 - Servizi previsti all'interno degli Ambiti di trasformazione

Appartengono a quest'ambito, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'interno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa e che soddisfano il fabbisogno interno dell'ambito di trasformazione assicurando la dotazione minima così come previsto dall'art. n. 9 comma n. 3 della L.R. n. 12/2005.

Art. 4.4 - Servizi in realizzazione all'esterno degli Ambiti di Trasformazione

Appartengono a quest'ambito, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'esterno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa sulle quali non sono ancora state compiutamente realizzate le opere necessarie alla loro fruibilità.

Art. 4.5 - Servizi in realizzazione all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Appartengono a quest'ambito, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'interno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa sulle quali sono in corso di realizzazione le opere necessarie alla loro fruibilità previste dalle relative convenzioni.

ART. 5 - Classificazione delle aree a servizi

In coerenza con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale, il Piano dei Servizi classifica le aree per servizi pubblici individuando ad ognuna di loro una tipologia di servizio, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale persegue. In tal senso s'individuano le seguenti tipologie di servizio:

Art. 5.1 - Attrezzature religiose

Appartengono a quest'ambito le aree individuate ed identificati con l'apposita sigla alfa numerica (AR) destinate rispettivamente alla realizzazione di servizi religiosi ai sensi degli artt. nn. 70 e 71 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione:

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico – edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

Art. 5.2 - Attrezzature per parcheggi

Appartengono a quest'ambito le aree individuate ed identificate con l'apposita sigla alfa numerica (P) destinate rispettivamente alla realizzazione di parcheggi al livello stradale oppure all'interno di strutture multipiano, sia fuori terra che sotto suolo, per consentire la sosta temporanea dei veicoli. La realizzazione di nuove aree a parcheggi è subordinata al rispetto delle prescrizioni del successivo Art. 8.

Art. 5.3 - Attrezzature scolastiche

Appartengono a quest'ambito le aree individuate con apposito retino e sigla alfanumerica (I) destinate alla realizzazione di scuole o altri edifici aventi scopo educativo.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione:

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico – edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

Art. 5.4 - Attrezzature per servizi pubblici

Appartengono a quest'ambito le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici o privati di uso pubblico individuati ed identificati con l'apposita sigla alfa numerica in relazione al servizio offerto:

- assistenziali (A);
- attrezzature ricreative per il tempo libero (ASR);
- cimiteriali (C);
- Municipio (M);
- Piattaforma Ecologica (PE);
- Biblioteca.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico – edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

Art. 5.5 - Attrezzature per aree verdi, gioco e sport

Appartengono a quest'ambito le aree individuate ed identificate con l'apposita sigla alfa numerica destinate rispettivamente alla realizzazione di aree verdi ed interventi deputati alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla dotazione di spazi pubblici all'aperto:

- verde pubblico, gioco e contenimento ambientale (V), intesi quali parchi attrezzati, campi da gioco all'aperto, giardini, orti comunali, ambiti naturalistici di contenimento ambientale, ecc;
- verde privato ad uso pubblico (VP), parchi e giardini aperti al pubblico ma di proprietà privata;
- spazi pubblici (SP), intesi come aree destinate alle passeggiate, all'aggregazione sociale e funzioni all'aperto assimilabili;
- centri sportivi (CS).

In queste aree, ad eccezione di quelle relative ai centri sportivi (CS), non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti a servizio quali servizi igienici e piccoli chioschi.

Nei centri sportivi è possibile realizzare tribune, spogliatoi e strutture per il corretto svolgimento dell'attività sportiva.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione:

Laddove si preveda la realizzazione di attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione, a realizzare a proprie cure e spese ed a gestire le opere e gli impianti realizzati in conformità ai programmi di intervento comunali e, secondo quanto stabilito dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

La realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

La copertura stagionale/temporanea degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

La convenzione deve essere accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione. La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione deve prevedere inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fideiussorie.

Art. 5.6 - Attrezzature per impianti tecnologici

Nel Piano dei Servizi sono riportati gli ambiti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità.

Quest'ambito è regolamentato dal Piano delle Regole e viene escluso nel conteggio della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in quanto non contribuisce direttamente al raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana.

Le aree appartenenti a quest'ambito sono individuate ed identificate con l'apposita sigla alfa numerica (IT).

Modalità d'intervento:

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni, nonché la realizzazione delle cabine di trasformazione e distribuzione degli impianti di pubblica utilità è soggetta a titolo abilitativo gratuito.

Indici e parametri:

I parametri urbanistico-edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi.

Quando le cabine degli impianti di pubblica utilità vengono realizzate all'interno di ambiti edificabili il loro volume e la superficie coperta relativa non rientrano nel computo degli indici relativi agli ambiti. Le cabine potranno essere costruite sul confine dei lotti edificabili in deroga alle distanze dai confini, da fabbricati e dal ciglio stradale fissate per ciascun ambito; la loro altezza non potrà superare quella fissata dalle presenti norme per ciascun ambito, fatte salve necessità di altezze maggiori imposte da comprovati motivi tecnici, da esporre in sede di procedura abilitativa. Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche, che rientrino nel campo di applicazione del D.P.C.M. del 23.4.1992, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto

ART. 6 – Perequazione

Sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano, il presente articolo definisce l'applicazione del suddetto criterio. A tutte le aree individuate dal Piano dei Servizi come "Attrezzature pubbliche e di interesse generale previste all'esterno degli Ambiti di Trasformazione e soggetti al criterio perequativo" di cui all'Art. 4.2, si attribuisce l'indice di Utilizzazione Territoriale Integrale (Uti) definito dal Documento di Piano.

Il criterio della perequazione è finalizzato all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dei suoli per le finalità previste dal Piano dei Servizi.

L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dell'indice di Utilizzazione Territoriale Integrale (Uti) genera diritti edificatori che comporta la cessione gratuita a favore del Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa verifica della necessità o meno della loro bonifica. Ove sia necessario, le medesime dovranno essere bonificate,

così come previsto dalla normativa vigente, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione dei suoli dei siti o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, nonché ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico.

L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori derivante dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione Territoriale Integrale (Uti) è libero e può essere esercitato secondo quanto indicato dal Documento di Piano e dalle presenti norme.

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti commi, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. n. 2643 comma n. 2 bis, del Codice Civile e s.m.i., nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro dei diritti edificatori previsto all'art. n. 11 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

In particolare sono annotati sul Registro dei diritti edificatori:

- a) le cessioni al Comune delle aree;
- b) i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori.

Il Registro dei diritti edificatori è pubblico e consultabile dal sito internet del Comune di Cesate.

Il Certificato Urbanistico è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Il Registro dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità.

ART. 7 – REC – Rete ecologica comunale

Gli effetti e la funzionalità della rete ecologica, oltre che sull'efficienza del sistema ecologico incide sulle dotazioni di verde urbano (pubblico e privato) costruendo un fondamentale insieme di spazi indispensabile al mantenimento e al miglioramento della qualità ambientale (agendo in maniera diretta sulle acque, sull'aria e sul suolo).

L'elaborato grafico PDS.02 – Rete Ecologica Comunale individua gli elementi volti a identificare gli spazi di pertinenza della Rete Ecologica Comunale (REC), disposti in coerenza con quanto previsto per l'implementazione della Rete Ecologica Regionale (RER) e di quella connessa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (REP), individuati come elementi costitutivi della Rete Ecologica Regionale e Provinciale e come elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale.

Elementi costitutivi della Rete Ecologica Regionale e Provinciale

Ricadono in questa classificazione i Parchi Regionali, che sono disciplinati dalla specifica normativa di settore e i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, nonché i corridoi ecologici e i varchi della REP e il reticolo idrografico. Altri rientrano:

- corridoi ecologici della REP: in queste parti del territorio devono essere promosse forme di connessione ecologica tra le diverse aree appartenenti alla Rete Ecologica della Città Metropolitana, nonché forme di risanamento ambientale e riconversione naturalistica;
- varchi ecologici della REP: in queste parti del territorio devono essere mantenute e potenziate le caratteristiche ecologiche presenti con particolare riguardo alla tutela degli habitat;
- reticolo idrografico: queste parti del territorio sono finalizzate a collegare ambiti naturali diversificati tra di loro stante il grado di urbanizzazione presente e nelle quali si devono eseguire interventi che rispondano al principio della riqualificazione. In particolare si deve garantire una fascia di naturalità orientata nel senso del corridoio fluviale mediante interventi di rinaturalizzazione delle sponde tra cui l'equipaggiamento vegetazionale.

Elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale

Ricadono in questa classificazione i seguenti tematismi:

- ambito destinato all'agricoltura e agricolo strategico;
- zone destinate al rimboschimento a protezione degli habitat del SIC;
- verde naturalistico di contenimento ambientale;
- sistema della connettività ambientale e corridoio ecologico;

- sistema della connettività dei servizi e di riassetto ecologico e paesaggistico – dorsali delle connessioni locali;
- punti di relazioni tra verde agricolo e verde urbano;
- formazioni lineari – filari.

Le aree interessate dai tematismi come sopra indicati, sono preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla riqualificazione di elementi fitologici e di spazi aperti permeabili. Sono inoltre volte a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:

- formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
- realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali;
- formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
- mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio;
- ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
- costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico;
- mantenimento e potenziamento delle formazioni lineari verdi – filari.

Le azioni per la realizzazione della R.E.C. seguono le indicazioni dell'elaborato illustrativo del P.T.M. "Abaco delle Nature Based Solution (NBS)"

ART. 8 – Indicazioni per la realizzazione dei parcheggi

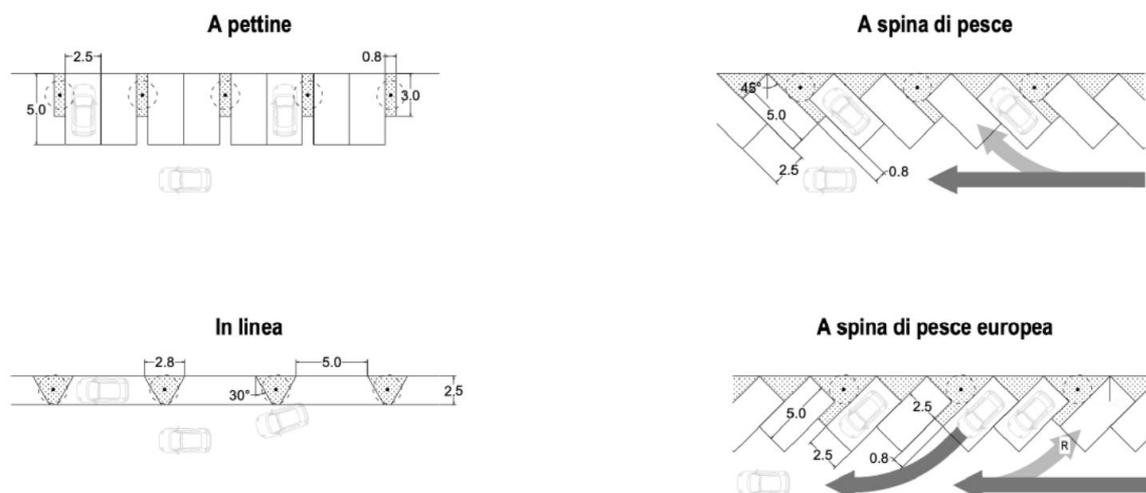
Le indicazioni hanno valenza sia per i parcheggi di nuovo impianto, sia per i parcheggi esistenti.

Per "parcheggio" si intende l'area utilizzata per il posteggio di autoveicoli o biciclette, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di sosta. E' possibile prevedere la sistemazione di un parcheggio su un solo livello o su più livelli.

Le nuove realizzazioni devono rispondere alla necessità di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni o manufatti di arredo urbano quali ad esempio aiuole, alberature, adeguate sistemazioni di raccordo alla sede viaria pubblica.

Art. 8.1 – Parcheggi a raso

I parcheggi in linea devono avere misure minime di m 2,50 x m 5,00; gli stalli possono, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, essere intervallati da un'aiuola con un albero. Nei parcheggi a spina di pesce o a pettine, tali stalli dovranno avere una misura minima di m 2,50 x m 5,00, eventualmente intervallati, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, ogni due da un'aiuola con un albero, come da seguenti schemi.



misure in metri

Art. 8.2 – Parcheggio pluripiano

Nel caso in cui si intenda realizzare un parcheggio su più livelli sovrapposti, l'intervento dovrà rispettare, oltre alle Leggi e i regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

IT: 2,00 mq/mq

IC: 0,70 mq/mq

H max: 11,00 m

ART. 9 – Norma generale

In tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione di quelle che ricadono all'interno del perimetro del Parco delle Groane, su cui si applica la disciplina prevista dal relativo P.T.C., e nelle aree deputate ad interventi per l'implementazione della R.E.C., per la mitigazione ambientale e per la ricostituzione degli ambiti naturali è possibile collocare qualunque tipo di servizio pubblico e/o attrezzatura pubblica di interesse pubblico o generale, purché rispondenti a quanto contenuto e definito dall'art. n. 9 comma n. 10 della L.R. n. 12/2005 e secondo i programmi dell'Amministrazione Comunale senza, pertanto, comportare variante a tutti gli atti del P.G.T.. I parametri urbanistico – edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e non concorrono nel computo dell'edificabilità del lotto e/o area di pertinenza di riferimento.

ART. 10 – Definizione dei parametri e degli indici urbanistico edilizi

Ai fini della definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi si assumono quelli definiti nel Piano delle Regole.

ART. 11 – Regime transitorio delle aree per servizi

Nelle more dell'acquisizione e/o attuazione delle aree per attrezzature pubbliche, è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio anche precario in contrasto con le previsioni d'uso del presente Piano, nonché la formazione di discariche e/o qualunque tipo di depositi all'aperto.

ART. 12 – Modalità perequative

Il difficoltoso rapporto che esiste tra previsioni di Piano e attuazione è una delle problematiche centrali per la disciplina urbanistica odierna. Risulta sempre più difficile, infatti, per i Comuni utilizzare il meccanismo attuativo previsto dalla Legge Nazionale n. 1150 del 1942, basato essenzialmente sul modello di tipo espropriativo.

La modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'espropriazione per pubblica utilità, presuppone un'imposizione vincolistica nel limitare ad alcuni proprietari le possibilità di utilizzo del suolo urbano per fini edificatori. Si verifica il cosiddetto "doppio regime degli immobili", in altre parole una sorta di disparità di trattamento tra le proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità (poi raramente espropriate ed indennizzate) e proprietà a cui è consentita l'edificazione privata. A ciò si aggiunga la questione della caducità dei vincoli pubblicistici (se non indennizzati ed attuati entro cinque anni dalla loro impostazione) e della loro difficile reiterabilità, ribadita dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 179/99.

Una seconda motivazione è di tipo economico. Le casse comunali non sono in grado di sostenere, in una fase non più di crescita fisica ed espansiva della città ma di trasformazione interstiziale, una politica di acquisizione delle aree pubbliche legata a valori di indennizzo troppo onerosi.

Di fronte a questa realtà la perequazione urbanistica può rappresentare uno strumento attuativo delle politiche comunali, in grado di affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare in modo pragmatico e riformista. Garantisce il diritto di eguaglianza tra i cittadini ed un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana.

L'acquisizione delle aree necessarie alla costruzione della "città pubblica" viene perseguita attraverso l'applicazione di regole compensative, sancendo, di fatto, l'edificabilità di tutti i suoli classificati come urbani. Viene riconosciuto, infine, il mercato e le sue esigenze, riducendo il più possibile le distorsioni determinate dalla rendita e salvaguardando gli interessi fondamentali della collettività.

Il fondamento della perequazione, così come definito nei criteri del Documento di Piano, è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi. Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro - quota, senza una disparità di trattamento, agli "onori" del Piano (quote di edificabilità), nonché agli "oneri" (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione). I criteri perequativi adoperati sono comunque descritti nel Documento di Piano così come previsto dall'art. n. 8 comma n. 2 lett. g) della L.R. n. 12/2005. La metodologia perequativa si caratterizza inoltre per una sostanziale indifferenza nei confronti della struttura fondiaria. All'interno dell'Ambito di Trasformazione urbanistica (la cui composizione può comprendere anche aree non contigue) vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e parametri edilizi, definite secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei comparti contermini in cui ricadono, e le aree pubbliche, secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile. I proprietari partecipano, in proporzione alle consistenze patrimoniali di ciascuno, ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste dal Piano.

Nel Piano dei Servizi l'utilizzo del modello perequativo presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo suddivise in due grandi categorie: una prima individuata all'interno degli Ambiti di Trasformazione (aree edificabili sottoposte a pianificazione attuativa) ed una seconda all'esterno degli Ambiti di Trasformazione, in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all'area di trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi.

L'edificabilità assegnata sugli Ambiti di Trasformazione soggetti a pianificazione attuativa, prevede la cessione gratuita al Comune di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di cui una parte viene soddisfatta all'interno del perimetro del piano attuativo ed una quota parte da reperire esternamente al perimetro del piano attuativo. Pertanto nella logica del mercato, della contrattazione tra privati, i diritti edificatori vengono distribuiti ubiquitariamente ed equitariamente. Nell'applicare tale dispositivo si evita una logica di acquisizione di aree marginali e di dimensioni non significative nel complessivo progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano.

Come illustrato e descritto nel Documento di Piano, al fine dell'applicazione del criterio della perequazione, gli Ambiti di Trasformazione urbanistica sono disciplinati dai seguenti indici:

- Indice di cessione per attrezzature (Ic)
- Indice di cessione ambiti residenziale/ricettivo per attrezzature (Icr)
- Indice di cessione ambiti industriali per attrezzature (Ici)
- Indice di cessione ambiti misto commerciale residenziale per attrezzature (Icc)

Indice di cessione per attrezzature (Ic)

Rappresenta l'indice di cessione territoriale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale complessivo nel territorio comunale ed è definito come media ponderale tra gli indici di cessione per attrezzature degli ambiti residenziali (Icr), degli ambiti industriali (Ici) e degli ambiti misti terziario/commerciale (Icc).

Ic = 1,09 mq/mq

Indice di cessione ambiti residenziali/ricettivo per attrezzature (Icr)

Definisce per il complesso degli Ambiti di Trasformazione a carattere residenziale l'area complessiva destinata ad essere ceduta gratuitamente al Comune per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sul totale della SL residenziale.

Icr = 1,95 mq/mq

Indice di cessione ambiti industriali per attrezzature (Ici)

Definisce per il complesso degli Ambiti di Trasformazione a carattere industriale, l'area complessiva destinata ad essere ceduta gratuitamente al Comune per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sul totale della SL industriale.

Ici = 0,76 mq/mq

Indice di cessione ambiti misti terziario/commerciale per attrezzature (Icc)

Definisce per il complesso degli Ambiti di Trasformazione a carattere prevalentemente terziario/commerciale l'area complessiva destinata ad essere ceduta gratuitamente al Comune per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sul totale della SL terziaria/commerciale.

Icc = 0,89 mq/mq

Le quote di edificabilità individuate in ciascun ambito di trasformazione, possono essere attuate solo quando sia garantita la cessione, a titolo gratuito a favore del Comune, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivata dall'applicazione del relativo indice di cessione Icr, Ici o Icc e comunque la quota definita per le attrezzature dovute ripartite in attrezzature interne ed attrezzature esterne, individuate nel Documento di Piano.

TITOLO II - Tabelle dei servizi esistenti

Di seguito vengono proposte le tabelle relative ai servizi pubblici o ad uso pubblico esistenti, suddivise per tipologia di servizio. Nella tavola PDS.01 – Servizi esistenti e in progetto, ad ogni servizio è stato attribuito un codice; nelle tabelle seguenti viene riportato il codice associato all'area con la superficie della stessa espressa in metri quadrati.

Attrezzature Religiose		
Codice servizio	Denominazione	ST (mq)
AR1	Parrocchia SS. Alessandro e Martino	7.266
AR2	Chiesa San Francesco	1.827
AR3	Oratorio SS. Alessandro e Martino	7.591
AR4	Santuario di Santa Maria delle Grazie	113
TOTALE		16.797 MQ

Attrezzature per parcheggi	
Codice servizio	ST (mq)
P1	366
P2	290
P3	471
P4	8.681
P5	201
P6	433
P7	1.029
P8	720
P9	268
P10	164
P11	580
P12	196
P13	186
P14	142
P15	122
P16	161
P17	2.725
P18	653
P19	595
P20	373
P21	293
P22	113
P23	277
P24	954
P25	177
P26	211
P27	613
P28	483
P29	592
P30	2.368

P31	453
P32	619
P33	101
P35	1.402
P36	674
P37	792
P38	85
P39	688
P40	403
P41	843
P42	496
P43	251
P44	149
P45	206
P46	187
P47	406
P48	1.321
P49	1.500
P50	519
P51	2.021
P52	501
P53	156
P54	125
P55	116
P56	569
P57	500
P58	692
P59	268
P60	231
P61	152
P62	2.769
P63	589
P64	774
P65	273
P66	1.032
P67	935
P68	599
P69	124
P70	552
P71	147
P72	100
P73	229
P74	82
P75	535
P76	278

P77	89
P78	1.061
P79	373
P80	290
P81	1.001
P82	380
P83a	549
P83b	1.057
P84	132
P85	207
P86	1.655
P87	136
P88	95
P89	54
P90	67
P91	118
P92	81
P93	71
P94	23
P95	21
P96	1.962
P97	711
P98	117
P99	129
P100	87
P101	200
P102	179
P103	186
P104	530
P105	537
P106	261
P107	252
P108	433
P109	128
P110	71
P111	58
P112	2.369
P113	361
P114	520
P115	456
P116	174
P117	447
P123	265
P124	159
P125	108

P126	1.484
P127	476
P128	603
P129	266
P130	152
P131	866
P132	860
P133	46
P134	142
PH1	218
PH2	84
PH3	71
PH4	187
PH5	236
PH6	366
PH7	98
PH11	117
PH12	127
PH13	152
PH14	486
PH15	260
PH16	111
PH17	398
PH18	41
PH19	35
PH20	180
PH21	89
PH22	70
TOTALE	76.262 MQ

Attrezzature scolastiche		
Codice servizio	Denominazione	ST (mq)
I1	Asilo Nido La Girandola	1.982
I2	Scuola materna partitaria San Francesco	2.827
I3	Scuola materna Bellini	6.535
I4	Scuola primaria Villaggio INA	6.077
I5	Scuola primaria Maria Cristina Luinetti	13.677
I6	Scuola media Benedetto Croce	6.676
I7	AFOL	2.216
I8	Asilo nido Crescere Insieme	202
I9	Scuola dell'infanzia Don Bosco	1.347
I10	Asilo nido L'allegra brigata	115
TOTALE		41.654 MQ

Attrezzature per servizi pubblici		
Codice servizio	Denominazione	ST (mq)
M1	Municipio	2.343
SC4	Magazzino comunale	3.301
SC5	Sede associazioni	1.116
SC1	Polizia Locale – Comuni Insieme	337
SC2	Servizi Sociali – Comuni Insieme	504
SC3	Associazioni – Comuni Insieme	445
A3	Casa di Riposo Villa nel Parco	11.712
PE	Piattaforma Ecologica	6.967
ASR2	Biblioteca	1.225
ASR3	Centro anziani	0
PP2	Carabinieri	2.338
ST1	Stazione	604
C1	Cimitero	13.976
TOTALE		44.868 MQ

Attrezzature per aree verdi, gioco e sport	
Codice servizio	ST (mq)
CS1	70.859
SP2 (Area Binda for Children)	1.507
V1	1.131
V3	213
V4	2.269
V5	4.734
V6	856
V10	1.656
V11	1.763
V12	4.391
V14	2.638
V19	848
V20	590
V21	775
V22	2.166
V23	4.441
V24	2.515
V25	1.387
V26	532
V27	538
V28	1.179
V29	415
V30	582
V31	1.290
V32	1.640
V33	443

V34	1.345
V35	831
V36	307
V37	2.134
V38	301
V39	397
V40	476
V41	491
V42	2.174
V43	904
V44	1.139
V45	1.005
V46	1.482
V47	1.512
V48	1.483
V49	1.451
V50	808
V51	591
V52	811
V53	1.064
V54	493
V55	768
V56	301
V57	405
V58	452
V59	3.069
V60	1.511
V63	2.266
V64	1.795
V67	244
V77	1.611
V78	2.621
V79	1.539
V80	16.180
V81	1.366
V82	498
V83	718
V84	1.298
V85	260
V86	3.025
V87	88
V88	149
V89	424
V90	64
V91	65

V92	171
V93	174
V94	53
V95	282
V96	46
V97	75
V98	149
V99	161
V100	36
V101	80
V102	48
V103	640
V104	278
V105	108
V106	121
V107	582
V108	108
V109	74
V110	183
V111	149
V112	89
V113	110
V114	214
V115	164
V116	237
V117	112
V118	236
V119	411
V120	265
V121	277
V122	93
V123	61
V124	297
V125	170
V126	72
V127	39
V128	135
V129	313
V130	517
V131	90
V132	85
V133	210
V134	331
V135	247
V136	569

V137	94
V138	128
V139	85
V140	246
V141	141
V142	70
V143	150
V144	70
V145	176
V146	144
V147	238
V148	539
V149	2.029
V150	187
V151	627
TOTALE	187.060 MQ

Piazze	
Codice servizio	ST (mq)
Pi1 (Piazzetta Poss)	1.372
SP1 (Area mercato)	4.744
TOTALE	6.116 MQ

Verde privato ad uso pubblico	
Codice servizio	ST (mq)
VP1	2.617
VP2	1.747
VP3	834
TOTALE	5.198 MQ

Attrezzature per impianti tecnologici	
Codice servizio	ST (mq)
It1	511
It2	6
It3	21
It4	19
It5	31
It6	8
It7	16
It8	16
It9	16
It10	15
It11	17
It12	17
It13	18
It14	8

It15	76
It16	26
It17	13
It18	20
It19	928
It20	467
It21	26
It22	139
It23	25
It24	16
It25	15
It26	7
It27	808
It28	10
It29	14
It30	5
It31	1
It32	3
It33	22
TOTALE	3.340 MQ

TITOLO III – Verifica dotazione servizi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Quale misura di riferimento per il computo della capacità insediativa, anche per quella a carattere residenziale, è stata assunta la superficie lorda (SL).

La determinazione della SL avviene secondo il principio di computo degli spazi concretamente abitabili o agibili ed effettivamente rilevanti al fine della determinazione del carico urbanistico; conseguentemente non è prevista la computazione delle superfici di quegli spazi “accessori” nei quali non vengono svolte attività “primarie” e che non costituiscono una reale e concreta possibilità di insediamento di abitanti, di addetti e di utenti. Sono pertanto esclusi dal computo, purché rispondano ad oggettivi parametri fisici e spaziali, i seminterrati e gli interrati, mentre vengono presi in considerazione la superficie dei sottotetti abitabili secondo quanto previsto nella circolare regionale “modalità per la pianificazione comunale”.

Per quanto riguarda la definizione del numero di utenti, si è preso in considerazione la popolazione al 01.01.2022 (dato Istat), a cui si è proceduto ad aggiungere la popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano; infine è stata aggiunta una terza componente della popolazione appartenente a quella gravitante per motivi di lavoro (ambiti industriali, commerciali e terziari direzionali).

Relativamente al parametro utilizzato per la determinazione dell’abitante teorico è stato preso come riferimento il valore di $1ab = 33 \text{ mq}$ (parametro già utilizzato nel vigente P.G.T.).

Nelle tabelle allegate viene illustrata il computo complessivo della popolazione insediata proposta.

Per la determinazione della popolazione gravitante per motivi di lavoro, si è proceduto ad un confronto delle diverse legislazioni urbanistiche nazionali e regionali, in rapporto alla destinazione residenziale. Questa valutazione è stata eseguita al fine di determinare l’effettivo peso urbanistico nonché relativo uso e consumo delle aree ed attrezzature di interesse pubblico o generale determinata dalla popolazione non residenziale. A continuazione si propone una tabella comparativa da cui si desume un coefficiente “K” di parametrizzazione della SL non residenziale su cui impostare i calcoli per la determinazione dei rispettivi utenti che gravitano sul territorio comunale.

SL	D.M. n. 1444/68	L.R. n. 51/75	L.R. n. 01/01
1 mq Residenza	0,6 mq 18 mq / ab / 30 mq	0,88 mq 26,5 mq / ab / 30 mq	0,53 mq 26,5 mq / ab / 50 mq
1 mq. Industria	0,22 mq > 10% SL	0,44 mq > 20% SL	0,22 mq > 10% SL
1 mq. Misti	0,8 mq	1 mq	1 mq
Ki	0,37	0,5	0,42
Km	1,33	1,14	1,89

Dalla tabella sopra riportata risulta che nell’applicazione del D.M. n. 1444/68 l’attività industriale rispetto alla destinazione residenziale incide per un fattore $K_i = 0,37$ ($0,22 \text{ mq}/0,60 \text{ mq}$), che nell’applicazione della L.R. n. 51/75 l’attività industriale rispetto alla destinazione residenziale incide per un fattore $K_i = 0,50$ ($0,44 \text{ mq}/0,88 \text{ mq}$) e nell’applicazione del L.R. n. 1/01 l’attività industriale rispetto alla destinazione residenziale incide per un fattore $K_i = 0,42$ ($0,22 \text{ mq}/0,53 \text{ mq}$).

Dalle valutazioni effettuate per la realtà di Cesate si ritiene, pertanto, di applicare:

- nella determinazione degli utenti industriali un fattore $K_i = 0,35$ sulla SL industriale;
- nella determinazione degli utenti commerciali/terziari un fattore $K_m = 1,30$ sulla SL commerciale/terziario.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. n. 9 commi nn. 2 e 3 della L.R. n. 12/05) da prevedere nel Piano dei Servizi viene determinata secondo i seguenti criteri:

- popolazione stabilmente residente nel Comune gravitante sulle diverse tipologie dei servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel Comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici;

- in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab.

Inoltre, il Piano, deve indicare i servizi da assicurare negli Ambiti di Trasformazione urbanistica, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziaria, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Di conseguenza la capacità insediativa prevista dal Documento di Piano viene esplicitata nella tabella successiva.

CAPACITA' INSEDIATIVA				
Totale abitanti al 01.01.2022				14.188 ab
Totale abitanti previsti negli ambiti di trasformazione/compensazione in attuazione				
- Residenziali	Tr2	3.600 mq	109 ab	
	Tr7	6.500 mq	197 ab	
	Tr9	800 mq	24 ab	
	Ac1	300 mq	10 ab	
	Ac2	1.000 mq	30 ab	
		12.200 mq		370 ab
Totale utenti industriali stimati al 01.01.2022				633 ut
Totale utenti previsti negli ambiti di trasformazione in attuazione				
- Industriali	Ts	3.100 mq	32 ut	
	Ti8	6.800 mq	73 ut	
		9.900 mq	105 ut	
- Misti	Tm1	4.000 mq	158 ut	263 ut
Totale utenti misti stimati al 01.01.2022				76 ut
Totale abitanti/utenti al 01.01.2022				15.530 ab/ut
Abitanti previsti nella variante di P.G.T.				
- TUC		2.490 mq	75 ab	
- AT	Tr3	3.000 mq	92 ab	
	Tr6	2.800 mq	85 ab	
	Tr10	1.400 mq	42 ab	
	Tr11	2.800 mq	85 ab	
		12.490 mq		379 ab
Utenti previsti nella variante di P.G.T.				
- Industriali	Tsm	400 mq	5 ut	
	Ti1	4.350 mq	46 ut	
	Ti2	5.500 mq	58 ut	
	Ti6	7.100 mq	75 ut	
	Ti7	6.400 mq	68 ut	
			23.750 mq	252 ut
- Misti	Tc1	4.000 mq	158 ut	410 ut
Totale abitanti/utenti previsti dalla variante di P.G.T.				789 ab/ut
Totale abitanti previsti dalla variante di P.G.T.				14.937 ab
Totale utenti previsti dalla variante di P.G.T.				1.382 ut
Totale previsione insediativa prevista dalla variante di P.G.T.				16.319 ab/ut

Sotto il profilo quantitativo la dotazione esistente di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di proprietà comunale è pari a mq 382.569, di cui 3.340 mq per attrezzature per impianti tecnologici e 13.976 per il complesso cimiteriale; la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale fruibile da abitanti ed utenti è quindi di 365.253 mq pari a 23,52 mq per abitante/utente.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI SERVIZI ESISTENTI		
Totale servizi esistenti	381.295	mq
Servizi esistenti ad esclusione di - Attrezzature per impianti tecnologici - Cimitero	363.979	mq
Abitanti/utenti alla data del 01.01.2022	15.530	ab/ut
Servizi per abitanti/utenti esistenti (mq per ab/ut)	23,44	

SERVIZI/ABITANTE PER CATEGORIA		
Tipologia	Superficie (mq)	Mq/ab.
Attrezzature religiose	16.797	1,08
Attrezzature per parcheggi	76.262	4,91
Attrezzature scolastiche	41.654	2,68
Attrezzature per servizi pubblici	44.868	2,89
Attrezzature per aree verdi, gioco e Sport	187.060	12,04
Piazze	6.116	0,39
Verdi privati	5.198	0,33
Attrezzature per impianti tecnologici	3.340	0,21

Il progetto complessivo incrementa tale dotazione di partenza di 90.388 mq. per arrivare ad un patrimonio di aree per attrezzature pubbliche di 454.367 mq. (escludendo le attrezzature per impianti tecnologici e il cimitero), che consente una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in aumento rispetto all'esistente e pari a 27,84 mq per abitante/utente, in relazione ad una previsione teorica di 16.319 abitanti/utenti.

Le successive tabelle restituiscono la quantificazione completa delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste

Nell'allegato 1, viceversa, sono riportati le tabelle analitiche che descrivono la dotazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico o generale esistenti e previste con la relativa previsione di costo per l'adeguamento e/o realizzazione delle attrezzature.

Attrezzature di interesse comune previste negli Ambiti in attuazione		
Ambito		ST (mq)
- Residenziali	Tr2	5.864
	Tr7	9.942
	Tr9	954
- Industriali	Ts	2.878
	Ti8	9.084
- Misti	Tm1	3.072
TOTALE		31.794

Attrezzature di interesse comune previste all'esterno degli Ambiti di Trasformazione	
Zona	ST (mq)
Piattaforma	8.430
Parcheggio via Brenta (P118)	900
Parcheggi Cimitero	4.470
Bosco in Città	6.360
Area verde cavalcavia (V70)	5.166
Pista ciclopedonale (SP3)	578
Pista ciclopedonale (SP4)	195
Pista ciclopedonale (SP5)	315
TOTALE	26.414

Attrezzature di interesse comune previste all'interno dei PA e degli Ambiti di Trasformazione	
Ambito	ST (mq)
Tr3	3.105
Tr6	9.685
Tr10	2.465
Tr11	1.545
Ti1	820
Ti2	900
Ti6	5.805
Ti7	7.855
TOTALE	32.180

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI SERVIZI E DEGLI ABITANTI ALLA COMPLETA ATTUAZIONE DELLA VARIANTE DI P.G.T.	
Totale servizi esistenti	381.295 mq
Servizi esistenti ad esclusione di - Attrezzature per impianti tecnologici - Cimitero	363.979 mq
Abitanti/utenti alla data del 01.01.2022	15.530 ab/ut
Abitanti/Utenti alla completa attuazione della Variante di P.G.T.	16.319 ab/ut
Totale servizi alla completa attuazione della Variante di P.G.T.	454.367 mq
Servizi per abitanti/utenti alla completa attuazione della Variante di P.G.T. (mq per ab/ut)	27,84

TITOLO IV – Analisi economica – Quantificazione dei costi

Di seguito sono riportate le tabelle analitiche che descrivono la dotazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico o generale esistenti e previste con la relativa previsione di costo per l'adeguamento e/o realizzazione delle attrezzature.

Da tali tabelle si evince che l'impegno economico per l'adeguamento delle attrezzature esistenti e per la realizzazione di quelle previste ammonta complessivamente a circa € 6.000.000.

Tipologie delle opere		
opera	tipo	
Parco attrezzato	verde	1
Strade e parcheggi	asfalto	2
Pista ciclopedonale	promiscua	3
Pista ciclopedonale	su marciapiede	4
Pista ciclopedonale	in sede - asfalto	5
Pista ciclopedonale	in sede - calcestre	6

Attrezzature per il verde gioco sport e spazi pubblici ancora da realizzare su aree di proprietà o soggette al criterio perequativo				
Zona	Estensione	tipo	Costo previsto	
Area verde zona piattaforma	8.430 mq	1	383.733,60 €	
Parcheggi Cimitero	4.470 mq	2	601.527,90 €	
Bosco in città	6.360 mq	-	95.400,00 €	
Area verde cavalcavia	5.166 mq	1	235.156,32 €	
via Trebbia (Ac3a)	1.169 mq	2	157.312,33 €	
Piste ciclopedonali	7.012 m		952.396,00 €	
TOTALE			2.425.526,15 €	

Dettaglio voce "Piste ciclopedonali"				
via/zona		tipo	ml	Costo previsto
1	via Alessandro Scarlatti / Mobilificio	4	95	15.985,00 €
2	SP4	5	95	26.801,00 €
3	lungo via Po lato ovest e attraversamento	3	35	254,00 €
4	curva via Tanaro	4	25	4.207,00 €
5	via Tanaro e attraversamento via Mincio	3	190	1.381,00 €
6	via Trebbia (compensazione)	5	130	36.676,00 €
7	collegamento via Trebbia via Claudio Monteverdi	6	150	37.770,00 €
8	via Claudio Monteverdi	5	185	52.192,00 €
9	attraversamenti cimitero	3	55	400,00 €
10	attraversamento parcheggio cimitero	4	70	11.778,00 €
11	senso unico alternato via Centro Sportivo	3	65	473,00 €
12	via Centro Sportivo sino alla pista del Parco	5	335	94.510,00 €
13	da via Centro Sportivo al Tr6	6	125	31.475,00 €
14	attraversamento via Ghiringhelli	3	10	73,00 €
15	via Ghiringhelli	3	110	800,00 €
16	via Caduti Cesatesi	4	120	20.191,00 €

17	via Dei Martiri e Piazza I Maggio	3	95	691,00 €
18	SP3	5	170	47.960,00 €
19	attraversamento via Cesare Battisti	3	10	73,00 €
20	dal Tr3 a via Carlo Romanò e attraversamento	3	110	800,00 €
21	via Guglielmo Marconi e attraversamento	3	145	1.054,00 €
22	via Vincenzo Bellini	3	610	4.435,00 €
23	V74	5	180	50.782,00 €
24	Tr9	5	55	15.517,00 €
25	via Adige	3	160	1.163,00 €
26	via Arno	4	200	33.652,00 €
27	attraversamento via Arno	3	10	73,00 €
28	all'interno delle Scuole e del CAG	3	120	872,00 €
29	via Giambattista Pergolesi	3	140	1.018,00 €
30	via Francesco Cilea e via Lorenzo Perosi	3	360	2.617,00 €
31	primo tratto via Lecco	3	80	582,00 €
32	secondo tratto via Lecco	4	160	26.922,00 €
33	attraversamento via F.lli Kennedy	3	10	73,00 €
34	via Pavia	4	130	21.874,00 €
35	via Trieste	3	135	981,00 €
36	SP5	5	75	21.159,00 €
37	via Roma e via Pietro Nenni	3	270	1.963,00 €
38	collegamento via Pietro Nenni Parco	6	75	18.885,00 €
39	V70	5	245	69.119,00 €
40	da V70 alla Stazione	3	65	473,00 €
41	via Per Senago	6	1.000	251.800,00 €
42	Stazione	3	130	945,00 €
43	parcheggio via Luigi Pirandello	5	35	9.874,00 €
44	attraversamento via Luigi Pirandello	3	10	73,00 €
45	parco via Ludovico Ariosto	5	105	29.623,00 €
46	via Francesco Petrarca - via Alessandro Manzoni - via Italia	3	315	2.290,00 €
47	attraversamento via Giacomo Puccini	3	12	87,00 €
	TOTALE		7.012	952.396,00 €
	di cui di tipo	3	3.252	23.644,00 €
	di cui di tipo	4	800	134.609,00 €
	di cui di tipo	5	1.610	454.213,00 €
	di cui di tipo	6	1.350	339.930,00 €
	TOTALE		7.012	952.396,00 €

Parcheggi previsti all'interno dei PA e degli Ambiti di Trasformazione			
Ambito/PA	tipo	Superficie [mq]	Costo previsto
Tr3P1	2	1.190	160.138,00 €
Tr6P1	2	1.250	168.213,00 €
Tr6P2	2	1.045	140.626,00 €
Tr10P1	2	500	67.285,00 €
Tr11P1	2	1.545	207.911,00 €
Ti1P1	2	820	110.347,00 €
Ti2P1	2	900	121.113,00 €
Ti6P1	2	885	119.094,00 €
Ti7P1	2	855	115.057,00 €
TOTALE		8.990	1.209.784,00 €

Attrezzature per il verde, sport e spazi pubblici previsti all'interno dei PA e degli Ambiti di Trasformazione			
Ambito/PA	tipo	Superficie [mq]	Costo previsto
Tr3V1	1	745	33.912,00 €
Tr3V2	1	1.170	53.258,00 €
Tr6V1	1	7.390	336.393,00 €
Tr10V1	1	1.400	63.728,00 €
Tr10V2	1	565	25.719,00 €
Ti6V1	1	4.920	223.958,00 €
Ti7V1	1	7.000	318.640,00 €
TOTALE		23.190	1.055.608,00 €

Attrezzature stradali previste all'interno dei PA e degli Ambiti di Trasformazione

Ambito/PA	tipo	Superficie [mq]	Costo previsto
Tr3S1	2	1.870	251.646,00 €
Tr10S1	2	920	123.804,00 €
Tr10S2	2	148	1.076,00 €
Tr11S1	2	2.615	351.901,00 €
TsmS1	2	430	57.865,00 €
Ti1S1	2	855	115.057,00 €
Ti1S2	2	250	33.643,00 €
Ti2S1	2	985	132.551,00 €
Ti2S2	2	280	37.680,00 €
Ti6S1	2	870	117.076,00 €
Ti6S2	2	285	38.352,00 €
Ti7S1	2	770	103.619,00 €
Ti7S2	2	280	37.680,00 €
Tc1S2	2	1.018	136.992,00 €
TOTALE		10.410	1.538.942,00 €