



Comune di Torre d'Isola

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Variante generale 2018**

PIANO DEI SERVIZI PSI - Relazione illustrativa  
giugno 2018



**Amministrazione comunale di Torre d'Isola**

Roberto Casimiro Veronesi

*Sindaco*

Valentina Formenton

*assessore ai servizi sociali, volontariato e servizi alla persona*

Annalisa Dettori

*assessore all'istruzione*

Matteo Brambilla

*consigliere delegato al bilancio comunale*

Giulio Sirianni

*consigliere delegato ambiente, territorio, agricoltura e innovazione tecnologica,*

*referente Associazione comuni Virtuosi e Patto dei Sindaci*

Stefania Cerea

*Consigliere delegato al coordinamento dei rappresentanti delle frazioni*

Valeria Peschiera

*Consigliere e capogruppo di maggioranza*

Alberto Repossi

*Consigliere*

Marta Balestrieri

*Staff del sindaco e supporto per il coordinamento del PGT*

**Settori amministrativi**

Maria Cristina Leone

*Segretario comunale*

Michele Vittori

*Responsabile ufficio tecnico e urbanistica*

Maria Seminara

*Istruttore tecnico*

**Progetto del Piano**

Massimiliano Innocenti

Viviana Di Martino

**Valutazione ambientale strategica del Piano**

Marco Pompilio

**Studio di incidenza ambientale del Piano**

Monica Lazzarini

# PIANO DEI SERVIZI

PS1 \_ RELAZIONE ILLUSTRATIVA (ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005 e s. m. i.)

## Indice

---

1. Nuovi servizi per la qualità dell'abitare	3
2. Le dotazioni urbanistiche di aree per servizi	4
2.1 Le dotazioni per funzioni non residenziali	4
2.2 Le aree per edilizia residenziale sociale	5
3. La consistenza e la distribuzione territoriale dei servizi esistenti	8
3.1 . La dotazione di aree per l'istruzione scolastica	8
3.2. La dotazione di attrezzature di interesse comune	9
3.3 . La dotazione di spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	10
3.4 . La dotazione di parcheggi pubblici	12
4. Il sistema della mobilità	14
5. Il demanio comunale	15
6. Strategie e azioni sul sistema delle dotazioni territoriali	18
6.1 Le nuove aree a standard previste dal Piano dei servizi	18
6.2 Le previsioni sul sistema della mobilità	20
7. Il Bilancio delle dotazioni urbanistiche del Piano dei servizi	22
8. Le risorse per l'attuazione delle previsioni pubbliche del Piano dei servizi	23
8.1 Il dimensionamento dell'offerta dei servizi	23
8.2 Fiscalità locale e Piano dei servizi	25
8.3 Le leve fiscali del Piano	29
9. La determinazione dei costi per la realizzazione dei nuovi servizi	34
10. La determinazione delle entrate	35

## 1. Nuovi servizi per la qualità dell'abitare

Il Piano dei servizi disciplinato dall'articolo 9 della LR 12/2005 è lo strumento finalizzato ad assicurare la dotazione globale di servizi, all'interno delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature relative ai servizi insediati sul territorio comunale quantificandone i costi per il loro adeguamento, individua la necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti in base al numero degli utenti stimati all'interno del territorio, individuati nella popolazione residente, prevista e gravitante, e all'accessibilità dei servizi stessi.

In ultimo, il Piano dei servizi quantifica i costi di tali interventi (sviluppo, adeguamento e integrazione) e le relative modalità di attuazione e di interventi: per questo motivo, ai sensi dell'art. 25 della legge urbanistica regionale, l'approvazione del PS consente di effettuare la rideterminazione del valore degli oneri di urbanizzazione vigenti, che deve essere di legge aggiornata ogni tre anni.

Il PS si occupa quindi della città pubblica, del suo disegno nella definizione della struttura urbana e dello spazio collettivo, in armonia ed equilibrio con i carichi insediativi e funzionali complessivi della città. Ma è anche uno strumento di programmazione, che supera la mera visione contabile degli standard urbanistici, ovvero le dotazioni di superfici fondiaria a servizi commisurate al numero di abitanti e rapportandole al riferimento minimo di legge.

Affrancandosi da un approccio legato prevalentemente alla semplice superficie fondiaria del servizio, il PS definisce anche criteri qualitativi e valutazioni sulla funzionalità, la fruibilità, l'accessibilità e la fattibilità delle dotazioni.

Anche nella Variante generale del PGT di Torre d'Isola il tema dei servizi si verifica entro una triplice prospettiva: quella quantitativa di legge, che è anche sostanza misurabile e concreta, quella qualitativa, in termini di fruibilità e di accessibilità, quella della sostenibilità, nella fattibilità delle scelte.

La condizione essenziale delle previsioni e della programmazione dei nuovi servizi di interesse collettivo è quella di non superare esclusivamente una valutazione di tipo economico, basata solo sulle risorse finanziarie dell'ente, ma anche di definire le condizioni, le opportunità e le modalità attuative realmente efficaci, orientate al superamento dei limiti connessi al solo meccanismo espropriativo nell'acquisizione e della gestione diretta nell'erogazione dei servizi.

Dandosi anche altre possibilità, derivanti dal coinvolgimento della comunità e della società nella realizzazione e nella gestione dei servizi.

## 2. Le dotazioni urbanistiche di aree per servizi

Sul calcolo delle dotazioni territoriali, ovvero gli standard urbanistici, la LR 12/2005, rispetto al precedente quadro normativo della LR 51/75 ha introdotto nuovi riferimenti operativi sia nella determinazione delle quantità minime di servizi di interesse generale, sia in relazione alle modalità di definizione dell'utenza.

La legge urbanistica regionale dispone infatti che le quantità minime a scala comunale - da garantire attraverso il Piano dei servizi - siano in misura di 18 mq per abitante (art. 9 comma 3), intendendo come abitante sia i residenti effettivi che quelli insediabili a seguito delle trasformazioni indotte e previste dal PGT, sia gli utenti eventualmente gravitanti sul comune, per ragioni occupazionali, di formazione o turismo.

Regione Lombardia ha perciò riportato gli standard residenziali minimi pro capite da 26,5 mq/ab a 18 mq/ab come imponeva il DM 1444/68.

La redazione della Variante generale del PGT di Torre d'Isola ha operato una prima verifica quantitativa sullo stato di fatto, realizzando una puntuale misurazione e verifica su base cartografica digitale dei poligoni dei lotti delle aree su

cui giacciono le attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico, estesa a tutte le categorie di servizi o standard urbanistici ammessi nel conteggio dalle normative vigenti. Sono perciò state escluse alcune voci erroneamente considerate nei precedenti piani.

Il bilancio complessivo su scala comunale delle aree a servizi per la popolazione stabilmente residente risultata essere di **85.772 mq**, che per 2.353 abitanti a dicembre 2017 (dato ufficio anagrafe) corrisponde a **36,45 mq/ ab**.

Un livello che appare più che soddisfacente, doppiando i minimi di legge (18 mq/ab).

Il confronto con le previsioni del Piano dei servizi vigente consente innanzitutto di verificare un incremento delle aree a standard urbanistici derivante dai piani attuativi completati. Nella contabilizzazione del Piano vigente si segnala il dato complessivo spurio di 82.037 mq;. Sottraendo gli elementi impropriamente considerati - le piste ciclabili sono pubbliche ma non fanno parte delle aree a standard e nemmeno le residenze ERP, ancorché calcolando le superfici utili - la quantità complessiva si riduce a 74.392 mq.

Emerge il fatto che nei cinque anni successivi all'approvazione del Piano vigente non è stato incrementato il patrimonio di aree pubbliche o di uso pubblico, nonostante le previsioni fossero abbondantemente ottimistiche. Fissata la capacità insediativa teorica in 3.957

abitanti, il Piano dei servizi conteneva previsioni di nuove aree a standard per ben 120.893 mq, fino raggiungere una quota di 202.930 mq, più di 51 mq ad abitante. Il tutto ricorrendo alle cessioni di aree pubbliche derivanti dalle aree di trasformazione e ai meccanismi della compensazione urbanistica (aree cedute al comune in cambio di diritti edificatori).

### 2.1 Le dotazioni per funzioni non residenziali

Nonostante l'art. 5 del DM 1444/68 prescriva ormai da 50 anni che ogni nuovo insediamento di tipo produttivo debba garantire una quota minima di cessioni di aree da destinare a spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico o parcheggi, la frazione di Cassinetta si è sviluppata nel corso degli ultimi decenni senza che venissero rispettati i dispositivi di legge, garantendo per ogni 100 mq di superficie fondiaria realizzata, almeno 10 mq di cessioni pubbliche.

Per la sua condizione quasi esclusiva di tessuto produttivo, il Piano dei servizi considera le aree esistenti e impiegate come parcheggi di Cassinetta come superfici a standard per una quota complessiva di 923 mq a parcheggi.

### 2.2 Le aree per edilizia residenziale sociale

L'art. 9 della LR 12/2005 e s.m.i. dispone che l'edilizia residenziale pubblica sia considerata come servizio di interesse pubblico e generale e i comuni indicati da apposita delibera di giunta regionale sono obbligati ad individuare attraverso il Piano dei servizi le aree dove localizzare gli interventi di edilizia residenziale sociale anche in forma convenzionata.

Il comune di Torre d'Isola pur non rientrando nell'elenco regionale citato, nel corso degli anni ha acquisito la proprietà di 6 appartamenti e 6 box auto, attraverso la realizzazione del Piano di recupero di

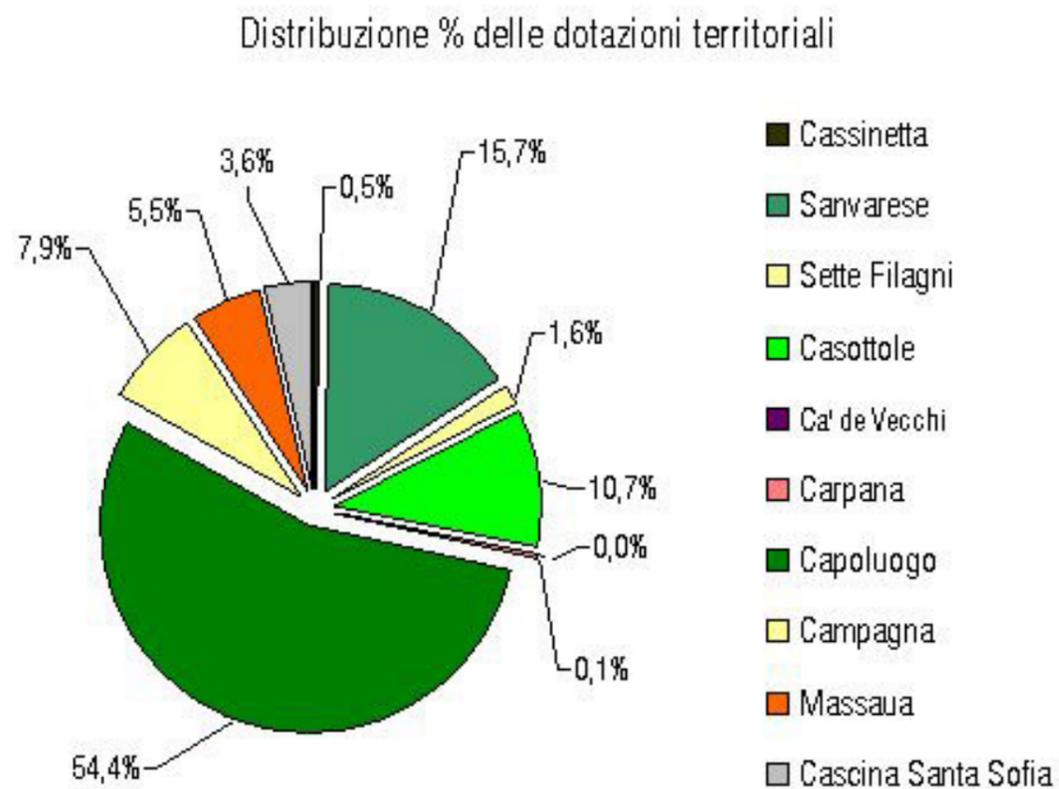
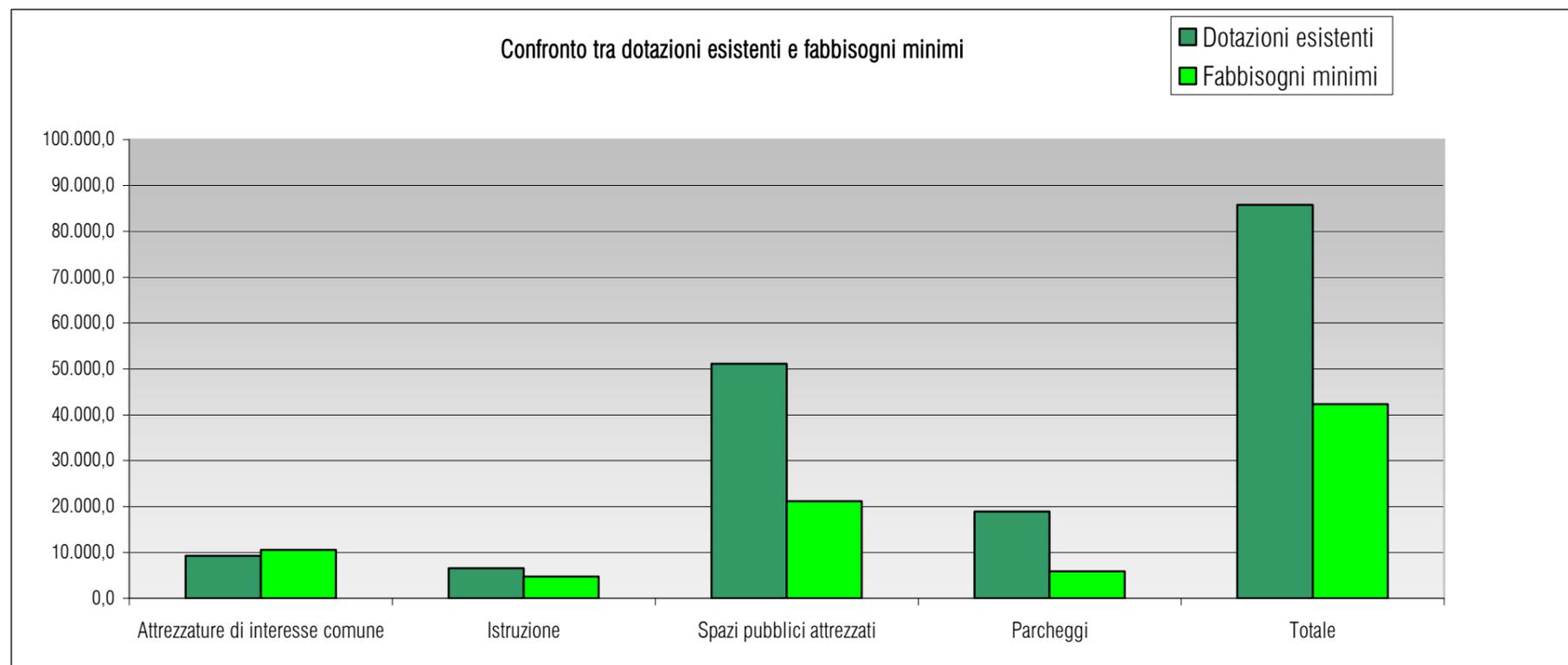
#### Standard urbanistici/dotazioni territoriali esistenti e fabbisogni minimi

		Attrezzature di interesse comune	Istruzione	Spazi pubblici attrezzati	Parcheggi	Totale
	mq/ab	4,5	2	9	2,5	18
<b>Dotazioni esistenti</b>	mq	9.246,0	6.507,0	51.117,0	18.902,0	85.772,0
<b>Fabbisogni minimi</b>	mq	10.588,5	4.706,0	21.177,0	5.882,5	42.354,0

Cascina Santa Sofia.

Attualmente gli immobili sono gestiti da ALER Pavia.

Le superfici degli immobili di ERS non sono stati considerati ai fini della redazione del bilancio degli standard urbanistici.



## Dotazione delle aree a servizi e distribuzione territoriale

		In zona IC									Extra IC
		Cassinetta	Sanvarese	Sette Filagni	Casottole	Ca' de Vecchi	Carpana	Capoluogo	Campagna	Massaua	Cascina Santa Sofia
dotazioni res.per frazione	mq	394	13.345	1.348	9.065	0	121	46.159	6.730	4.647	3.040
dotazioni non res. per frazione	mq	923	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dotazioni res. in zone IC	mq	81.809									
dotazioni res. extra IC	mq	3.040									
<b>dotazioni res. complessive</b>	mq	<b>84.849</b>									
dotazioni complessive (res.e non res.)	mq	85.772									
residenti in zone IC per frazione	n	6	292	142	554	108	73	231	276	325	
residenti zone IC	n	2.007									
residenti extra IC	n	346									
residenti totali	n	2.353									
fabbisogno residenziale in zone IC	mq/ab	37.130									18/mq ab.
fabbisogno residenziale extra IC	mq/ab	6.401									18/mq ab.
dotazioni res. pro capite per frazione in zone IC	mq/ab	0,0	45,7	9,5	16,4	0,0	1,7	199,8	24,4	14,3	
dotazione pro capite in zone IC	mq/ab	40,8									
<b>dotazioni res. pro capite.</b>	mq/ab	<b>36,1</b>									

### 3 La consistenza e la distribuzione territoriale dei servizi esistenti

Se sotto il profilo quantitativo, il fabbisogno minimo complessivo di standard generato dalla popolazione residente risulta oggi ampiamente soddisfatto (35,8 mq/ab contro 18 mq/ab), appare comunque opportuno dettagliare sia la ripartizione per le diverse categorie di standard, sia la loro distribuzione territoriale.

Il riferimento normativo è sempre il DM 1444/68 che, all'articolo 3 stabilisce che per ogni abitante insediato si debba garantire una dotazione minima e inderogabile di superficie fondiaria pari a 18 mq da destinare a servizi, da suddividere in quattro categorie:

- istruzione scolastica (asili nido, scuole materne e dell'obbligo): 4,5 mq /ab;
- attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, ecc.): 2 mq/ab;
- spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport, ad esclusione delle fasce verdi lungo le strade: 9 mq/ab;
- parcheggi pubblici, anche distribuiti su più livelli: 2,50 mq/ab.

#### 3.1 . La dotazione di aree per l'istruzione scolastica

Per quanto riguarda le dotazioni per l'istruzione, il comune ospita sul proprio territorio sia la scuola dell'infanzia che quella primaria, riunite in un unico plesso che comprende anche l'asilo nido.

L'istituto scolastico, intitolato al sacerdote letterato Monsignor Cesare Angelini, ha uno sviluppo monoplanare nel quale sono ospitate 7 aule per la scuola primaria. Esso comprende anche locali per le attività didattiche, tra cui la biblioteca, il laboratorio di Informatica, una piccola aula per attività musicali e di arti figurative. La palestra è impiegata sia dalle classi della primaria che da quelle della scuola dell'infanzia. È presente anche la mensa con cucina interna, che offre servizio di pasti caldi anche alla popolazione anziana. Il complesso scolastico è dotato di un ampio giardino impiegato per le attività all'aperto.

Incrociando il dato statistico sulla popolazione scolastica residente - in diminuzione - e le politiche legate all'offerta dei servizi offerti in questi anni per l'istruzione a scala comunale - le strutture scolastiche e relativi servizi collegati, come la refezione pre e post scuola e scuolabus - si evidenzia quanto il trend demografico non abbia avuto ad oggi un impatto negativo su questa tipologia di servizi, che al contrario sono stati potenziati con specifici investimenti in edilizia e servizi erogati (es. scuolabus). Questo perché nel corso degli anni sono incrementati gli utenti provenienti dai comuni limitrofi (Beregardo, Trivolzio e della zona Ovest di Pavia.).

Sulla valutazione rispetto al dimensionamento dell'attuale offerta, per l'asilo nido il riferimento è l'art. 18 della LR

57/1980 e la DGR VII-20588/2005, *Allegato A - Articolazione della struttura*, mentre per le scuole materna e primaria è il DM 18/12/1975 *Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, Tabella - 2 Ampiezza minima dell'area necessaria alla costruzione di un edificio scolastico per tipi di scuole e per numero di classi*.

Asilo nido: superficie utile netta 6,00 mq/alunno

Scuola materna: fino a 90 alunni e 3 sezioni: 210 mq/sezione e 7,00 mq/alunno

Scuola primaria: fino a 125 alunni e 5 sezioni: 153 mq/sezione e 6,11 mq/alunno e fino a 150 alunni e 6 sezioni, 275,50 mq/sezione e 11,02 mq/alunno.

La dotazione attuale di aree/superfici fondiarie per l'istruzione in termini di risulta soddisfare i minimi di legge, mentre appare sottodimensionata rispetto alle superfici utili impiegate in rapporto al numero di alunni dell'asilo e della scuola primaria.

Rispetto ai parametri ministeriali, (*Tabella 1 - Distanze e tempi di percorrenza massimi, dimensione minima e massima dell'edificio*) la distanza massima per scuola primaria rispetto al bacino di utenza locale è decisamente maggiore ai 500 m e ai tempi di percorrenza massima (con mezzo di trasporto) di 15 minuti, che si sconta la particolare conformazione diffusa degli insediamenti nel territorio torredisolano.

tipologia	sup utile mq	n alunni per anni scolastici			AS 17/18 mq/alunno	DM 18/12/1975	valutazione
		15/16 n	16/17 n	17/18 n			
Asilo nido	417	35	35	35	11,91	6,00	☹
Scuola dell'infanzia	661	82	77	78	8,47	6,11	☺
Scuola primaria	661	112	131	133	4,97	7,00	☹

### 3.2. La dotazione di attrezzature di interesse comune

La categoria di standard urbanistici delle attrezzature di interesse comune a Torre d'Isola comprende numerosi immobili che in termini di superfici fondiariae però non raggiungono i parametri assunti dalle norme, con 9.246 mq di dotazioni disponibili e 10.588,5 mq di fabbisogno calcolato sulla popolazione residente.

Il fatto che il Piano vigente del 2012 dichiarasse un saldo positivo deriva da una contabilità errata degli standard urbanistici, avendo compreso anche le superfici dei tratti di piste ciclopedonali e le superfici utili degli alloggi comunali. La dotazione in termini di servizi erogati è da ritenersi comunque soddisfacente.

Sono stati considerati appartenenti alla categoria delle attrezzature di interesse comune i seguenti immobili:

#### AC - Sedi istituzionali e amministrative

- AC1 Ambulatorio medico e casa comunale: si trova a Torre d'Isola. E' un edificio di due piani in discreto stato conservativo.
- AC2 Municipio: ubicato nel cuore della frazione capoluogo, è costituito da un edificio di due piani fuori terra che ospita gli uffici amministrativi e tecnici del comune nonché gli spazi istituzionali (sala consiliare, ufficio del sindaco, ecc.) ma anche l'ufficio postale e la farmacia comunale e le pertinenze come il deposito degli automezzi comunali. Il complesso si trova in buono stato di conservazione.

#### AR - Attrezzature di interesse comune civili e religiose

- AR1 Cappella in località San Varese
- AR2 Chiesa di Santa Maria della Neve (vincolata ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.) è la chiesa parrocchiale del comune e si trova a

Torre d'Isola. Ad essa si affianca la casa parrocchiale e l'oratorio. La chiesa si affaccia su Piazza Libertà, di fronte all'edificio che ospita il municipio.

- AR3 Oratorio e area giochi
- AR4 Chiesetta di Santa Rita, in frazione Massaua Cappella di Sant'Antonio da Padova.
- AR5 In località Santa Sofia si trova l'omonima cappella, esito del restauro realizzato nel 1993 in occasione del Piano di recupero di Cascina Santa Sofia. (con vincolo diretto ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.),
- AR6 Cappella in località Boschetto.

#### ST - Attrezzature tecnologiche e impianti

- ST1 Stazione acquedotto in frazione Cassinetta
- ST2: torre piezometrica localizzata nel Capoluogo, con serbatoio di 100 mc, attualmente dismesso
- ST3: Impianto di sollevamento del sistema fognario della frazione di Campagna

#### Lo stato delle reti

##### 1. Rete e sistema di captazione e distribuzione dell'acqua potabile

Gli impianti dell'acquedotto sono gestiti da Pavia acque. La rete dell'acquedotto, che si sviluppa complessivamente per 22 km nel territorio comunale, conta di 3 pozzi di uso pubblico (Cassinetta, Torre d'Isola, Casottole).

Il serbatoio di accumulo situato a Torre d'Isola nei pressi del cimitero era usato fino a pochi anni fa, ma oggi è definitivamente dismesso.

Gli elementi di criticità riguardano l'obsolescenza di alcuni tratti della rete, in particolare tra Torre d'Isola e Pavia e la

qualità delle acque. Nel corso del 2018 sono stati avviati i lavori di ammodernamento della tratta storica in ferro

ancora presente nel capoluogo (zona cimitero e campo sportivo) e allacciamento con il pozzo di via Indipendenza.

##### 2. Rete fognaria e relativi impianti di trattamento e depurazione

La rete fognaria ad oggi ha una lunghezza complessiva di 11,60 km.

Ad oggi le frazioni di Massaua e Santa Sofia sono le uniche località allacciate con la rete di Pavia, anche se il collettore esistente è dimensionato solo per gli attuali abitanti.

Cascina Campagna con Villaggio dei Pioppi sono dotate di impianto potenziato fino a 500 abitanti collocato in Frazione Boschetto, e di sistema separato acque nere e piovane.

Gli altri impianti sono in buona parte entrati in funzione negli anni '70 e sono oggi insufficienti rispetto alle esigenze attuali e ancora di più rispetto ai carichi previsti dal PGT 2012.

Si tratta inoltre di impianti tradizionali con acque miste che evidenziano problemi di portata in occasione di eventi meteorici. Sono in generale in questa situazione gli impianti di Casottole, Torre d'Isola – Via Ticino, Sanvarese, Carpana, Cà de' Vecchi.

Non sono inoltre collegate alla rete Cascina Grande, Cascina Barchette, Case Brughiera, Cascina Scaldasole.

L'area industriale ad ovest della A7 non è dotata di impianto di depurazione. Le attività presenti producono reflui assimilabili all'urbano che vengono trattati da impianti separati nei singoli stabilimenti e convogliati nel cavo che sottopassa l'autostrada e confluisce verso la Roggia Tolentina. Per l'area industriale di Casottole, il gestore Pavia Acque ha in fase di progettazione esecutiva il rifacimento della rete fognaria, con la realizzazione di una stazione di sollevamento e di un collettore che raggiungerà il depuratore di Bereguardo.

##### 3. Rete di distribuzione gas metano

Tutte le frazioni sono raggiunte dalla rete del gas metano; rimangono escluse buona parte degli insediamenti sparsi e delle cascine, che per il riscaldamento impiegano impianti autonomi a gpl (bombole) e stufe (pellets, legna).

#### SS -Attrezzature cimiteriali

SS1 Cimitero: anche il cimitero si colloca a Torre d'Isola. In previsione dell'incremento di popolazione previsto dal PGT 2012, l'amministrazione comunale si è contestualmente dotata di un Piano regolatore cimiteriale che ne programmava l'ampliamento ma sempre all'interno della superficie fondiaria e nella sagoma edilizia attuale. Il complesso si trova in buono stato di conservazione.

### 3.3 . La dotazione di spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

#### VS - Attrezzature per lo sport

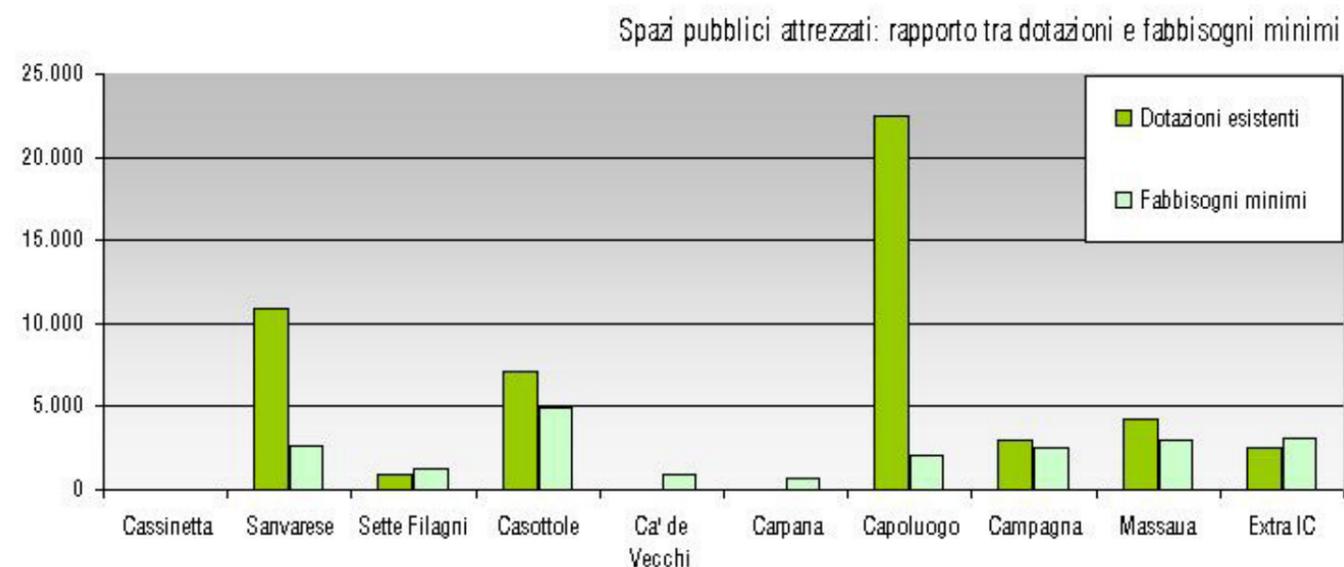
VS1 Le aree destinate all'attività sportiva sono concentrate nel capoluogo: qui, infatti, si trova il campo sportivo comunale, dotato di due campi da gioco e spogliatoi, per una superficie complessiva di 12.886 mq. Nel corso del 2017 sono stati realizzati i lavori di ammodernamento dell'impianto finalizzato a realizzare un nuovo campo da gioco polifunzionale (calcetto, basket e a pallavolo). La dotazione attuale soddisfa le esigenze della popolazione residente. Sia il PRG del 2009 che il PGT del 2012 ne prevedevano l'ampliamento, per soddisfare le esigenze della popolazione derivante dalle nuove espansioni residenziali.

#### VA - Aree verdi attrezzate

Dei 38.231 mq di superfici di giardini, aree giochi e parchetti attrezzati di cui è provvisto il comune, la quota prevalente (il 54%) si concentra nelle frazioni di San Varese

e nel Capoluogo, ma buona parte delle frazioni possiede uno spazio pubblico verde e attrezzato. Le eccezioni sono Cassinetta, Ca' de Vecchi e Carpana, mentre a Sette Filagni le aree esistenti non sono dotate di quelle attrezzature minime in grado di renderne confortevole la permanenza (panchine, aree gioco bimbi, ecc.). Rispetto agli insediamenti extraurbani, si evidenzia la presenza di un'area attrezzata per il gioco adiacente a Cascina Santa Sofia.

In generale tranne alcune eccezioni, la qualità delle aree verdi è buona sotto il profilo manutentivo ma generalmente insufficiente rispetto alle attrezzature, dall'illuminazione alle panchine, dai giochi alle zone ombreggiate e alberate.



**Dotazione di aree pubbliche attrezzate a parco e sportive e distribuzione territoriale**

Categorie DM 1444/68		Categorie del PGT		In zone IC							Extra IC	Dotazioni ai sensi del DM 1444/68			
				Cassinetta	Sanvarese	Sette Filagni	Casottole	Ca' de Vecchi	Carpana	Capoluogo	Campagna	Massaua	Insestimenti in aree agricole	residenziali	non residenziali
				mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	VS - Attrezzature per lo sport	VS1						12.886							
		VA1	10.288												
		VA2	275												
		VA3	362												
		VA4		681											
		VA5		190											
		VA6				1.683									
		VA7				1.077									
		VA8				1.315									
		VA9				2.282									
		VA10				362									
		VA11				380									
		VA - Aree verdi attrezzate	VA12					4.741					51.117	0	
			VA13					2.118							
			VA14					1.174							
			VA15					500							
			VA16					256							
			VA17					257							
			VA18					548							
			VA19						1.364						
			VA20						1.584						
			VA21							2.284					
			VA22							855					
			VA23							1.089					
		VA24								2.566					
	totale	0	10.925	871	7.099	0	0	22.480	2.948	4.228	2.566	51.117	0		
	fabbisogno minimo (9 mq/ab)	54	2.628	1.278	4.986	972	657	2.079	2.484	2.925	3.114	21.177	0		

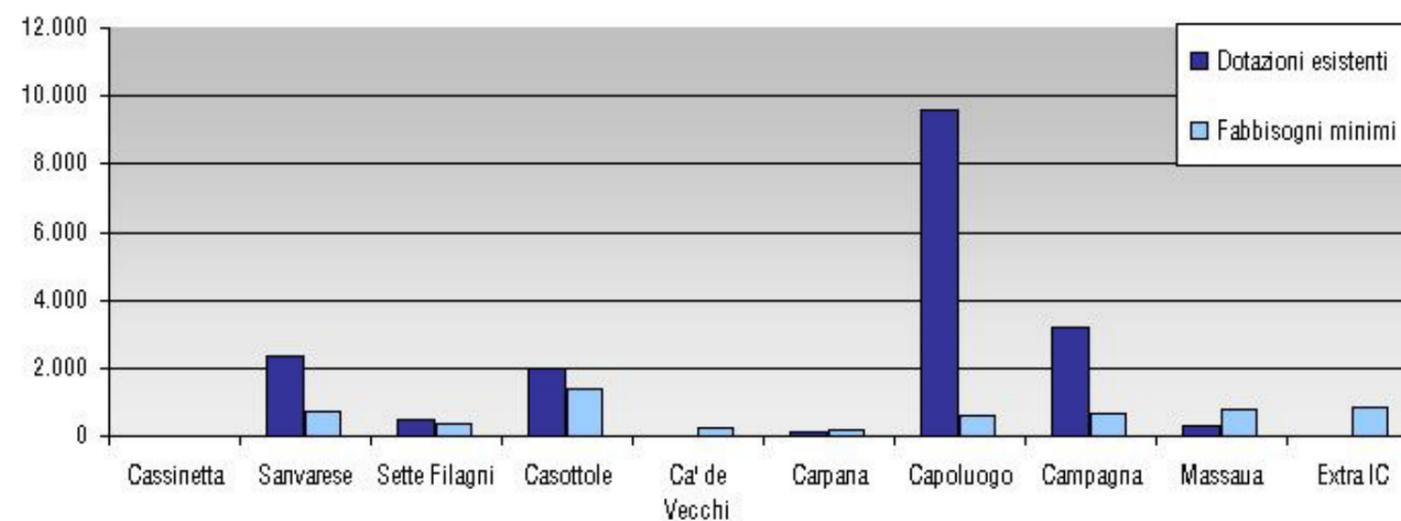
### 3.4 . La dotazione di parcheggi pubblici

#### P - Parcheggi a raso e attrezzati

La dotazione di aree pubbliche per la sosta dei residenti risulta generalmente soddisfacente, con il fabbisogno su base comunale ampiamente soddisfatto, con 17.979 mq su 5.883 mq dei minimi di legge calcolati sulla popolazione residente.

Considerando i soli spazi in aree riservate – escludendo quindi la sosta lungo strada – l’offerta di posti auto attuale è pari a 667 unità, di cui 62 a Cassinetta e a servizio delle aziende insediate. Il 33% dei posti auto si concentra nel Capoluogo, per la funzione che svolge di polo dei servizi urbani. Esso però evidenzia anche un deficit di offerta in alcuni periodi dell’anno quando si svolgono gli eventi che richiamano un numero consistente di visitatori.

Parcheggi pubblici: rapporto tra dotazioni e fabbisogni minimi



Categorie DM 1444/68	Categorie del PGT	In zone IC									Extra IC	Dotazioni ai sensi del DM 1444/68		
		Cassinetta	Sanvarese	Sette Filagni	Casottole	Ca' de Vecchi	Carpana	Capoluogo	Campagna	Massaua	Insestimenti in aree agricole	residenziali	non residenziali	
		mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
Parcheggi	P - Parcheggi a raso e attrezzati	P1	204											
		P2	719											
		P3		2.180										
		P4		149										
		P5						121						
		P6												
		P7				171								
		P8				156								
		P9				150								
		P10					780							
		P11					332							
		P12					287							
		P13					567							
		P14								1.066				
		P15								2.125				
		P16								806				
		P17								100				
		P18								1.140				
		P19								357				
		P20								296				
		P21								455				
		P22								2.756				
		P23								161				
		P24								346				
		P25									735			
		P26									521			
		P27									613			
		P28									70			
		P29									79			
		P30									115			
		P31									436			
		P32									378			
		P33									246			
		P34										44		
		P35										91		
		P36										61		
												89		
totale		923	2.329	477	1.966	0	121	9.608	3.193	285	0	18.902		
posti auto in aree a parcheggio		62	84	25	94	0	4	222	148	28	0	667		
fabbisogno minimo (2,5 mq/ab)		15	730	355	1.385	270	183	578	690	813	865	5.883		
parcheggi a servizi delle attività produttive														

#### 4. Il sistema della mobilità

Il territorio di Torre d'Isola è attraversato di diverse infrastrutture viarie di rilevanza territoriale, quali:

- l'autostrada A7 Milano – Genova , con relativo casello (Uscita Bereguardo) , posto nel settore nord ovest del comune che separa la frazione di Cassinetta dal resto del territorio comunale,
- il Raccordo autostradale Pavia – Bereguardo, che collega il casello della A7 con la tangenziale di Pavia;
- la strada statale 526 “dell’Eticino” lungo cui si strutturano le frazioni di Carpana, Ca’ de Vecchi e campagna, oltre agli insediamenti rurali di Cascina Conca, Cascina Carpana, Cascina Boschetto;
- la strada provinciale 130 “delle Riviere” che intercetta e serve le frazioni di Sanvarese, Sette Filagni, Casottole, Torre d'Isola – Capoluogo;
- un piccolo tratto della strada provinciale 174 in immissione sulla SS 526.

Il raccordo autostradale costituisce una vera e propria barriera di separazione fisica che accresce la condizione “insulare” delle frazioni, mitigata dai numerosi sovrappassi (ben 6) che funzionalmente collegano le frazioni al Raccordo ma che consentono anche di attraversarlo.

La condizione periurbana con insediamenti diffusi e cresciuti attorno alle frazioni per addizioni successive attraverso lottizzazioni autonome, ha generato un disegno della rete della viabilità locale molto frammentato e discontinuo.

Spesso le viabilità locali non si configurano come spazi pubblici ma come corridoi di accesso ai singoli lotti, che si concludono a cul de sac, privi delle dotazioni minime che normalmente si trova nello spazio stradale: marciapiedi, alberature, panchine.

Per quanto riguarda il sistema della mobilità, occorre evidenziare la presenza di numerosi tratti di percorsi ciclopedonali di tipo urbano ex extraurbano, per uno sviluppo complessivo di 4,2 km, dispiegati nella parte di territorio a sinistra del raccordo autostradale, in sede separata lungo il tracciato della strada provinciale 130:

- Massaua – Torre d'Isola (con sviluppo di 1,8 km);
- Massaua – Santa Sofia (0,5 km);
- Santa Sofia-innesto SP 130 (0,3 km);
- Capoluogo ( 0,5 km).
- Capoluogo – Casottole (1,1 km).

In applicazione della Legge 28 dicembre 2015, n. 221 “Disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali” il Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ha predisposto una specifica azione denominata Programma sperimentale nazionale di mobilità sostenibile casa-scuola e casa-lavoro

L'amministrazione comunale di Torre d'Isola ha aderito al Programma, partecipando al bando attraverso un progetto di scala sovralocale che ha coinvolto quattordici comuni dell'area urbana pavese con Pavia (capofila) e Certosa, Borgarello, San Genesio ed Uniti, Sant’Alessio con Vialone, Cura Carpignano, Valle Salimbene, Mezzanino, Travacò Siccomario, Carbonara al Ticino, Marcignago, Linarolo e Cava Manara, con l’adesione di importanti partner pubblici e privati (Università degli Studi di Pavia, ASM Pavia e Automobile Club Pavia.

Il Progetto presentato, articolato su una serie di interventi del valore complessivo di 1.715.225 €, è stato finanziato per una cifra di 999.878 €. La ripartizione delle risorse tra gli enti locali che hanno partecipato alla candidatura, ha assegnato a Torre d'Isola una quota del finanziamento erogato, pari a 93.489,28 € da aggiungere alle risorse già stanziare dall'amministrazione comunale per 76.510 €.

L'intervento su Torre d'Isola riguarda la realizzazione del collegamento ciclabile diretto tra il Capoluogo e Cascina Campagna. In particolare, si prevede un nuovo collegamento ciclabile bidirezionale, con sviluppo complessivo del tracciato di circa 1.000 metri, in sede separata ai margini dell'attuale carreggiata lungo via De Paoli e la SS Esticino, con attraversamento del cavalcavia del Raccordo Bereguardo - Pavia.

Infine, come servizio di trasporto pubblico il comune è servito dalle linee urbane e di area urbana di Pavia gestito dall'operatore Autoguidovie. Esso si sviluppa lungo la strada di Riviera, con la linea n. 4 Vallone Maesta-Sora-Torre d'Isola, che collega le tre fermate torredisolane (Capoluogo, Santa Sofia e Massaua) con i principali poli funzionali di Pavia.

Il servizio TPL è integrato da una linea destinata agli alunni della scuole dell'infanzia e della primaria, con due corse giornaliere che collegano le frazioni al plesso scolastico del Capoluogo.

## 5. Il demanio comunale

Sotto il profilo immobiliare, l'amministrazione comunale di Torre d'Isola dispone delle proprietà immobiliari indicate nelle seguenti tabelle.

IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE IN USO DIRETTO, IN USO AD ALTRO SOGGETTO O IN LOCAZIONE							
n.	Ubicazione immobile	Destinazione d'uso	In uso	locato	Riferimenti catastali	note	Canoni di locazione percepiti
1	Piazza libertà 15	Uffici comunali e archivi	X		sez. A – fg. 3 part. 358 - sub. 4		
2	Piazza libertà 15	Autorimessa Scuolabus	X		sez. A – fg. 3 part. 358 - sub. 5		
3	Piazza libertà 15	Autorimessa Polizia Locale	X		sez. A – fg. 3 part. 358 - sub. 6		
4	Piazza libertà 15	Autorimessa Servizi Generali	X		sez. A – fg. 3 part. 358 - sub. 7	Parzialmente in uso alla società ST14 di A. Gioia per la "casa dell'acqua"	
5	Piazza libertà 15	Uffici Postali		X	sez. A – fg. 3 part. 358 - sub. 2		Euro 6.000,00
6	Piazza libertà 15	Farmacia		X	sez. A – fg. 3 part. 358 - sub. 3		Euro 2.800,00
7	Via Indipendenza 2	Protezione Civile – uffici e magazzini	X		sez. A – fg. 3 part. 359 - sub. 3	In uso al Gruppo Comunale di Protezione Civile	
8	Via Indipendenza 2	Protezione Civile – autorimessa	X		sez. A – fg. 3 part. 359 - sub. 4	In uso al Gruppo Comunale di Protezione Civile	
9	Via Indipendenza 2	Protezione Civile – autorimessa	X		sez. A – fg. 3 part. 359 - sub. 5	In uso al Gruppo Comunale di Protezione Civile	
10	Via Indipendenza 4	Ambulatorio Medico		X	sez. A – fg. 3 part. 359 - sub. 2		Euro 2.800,00
11	Via De Paoli 1	Plesso Scolastico: Scuola Primaria Scuola Materna	X		sez. A – fg. 3 part. 357		
12	Via Indipendenza snc	Campo Sportivo Comunale "Carini"	X		sez. A – fg. 3 part. 381	In gestione alla Associazione Sportiva Dilettantistica "Itreal Torre" ed alla "Torre"	

						D'Isola Solidale ONLUS"	
13	Via Indipendenza snc	Cimitero Comunale	X		fig. 3 mapp. 136, 168, 382		
14	Via Indipendenza 6	Scuola di Prima Infanzia (Asilo Nido)	X		fig. 3 mapp. 383, 384		
15	Via Indipendenza snc	Acquedotto Comunale			sez. A – fig. 3 part. 405	In uso a Pavia Acque gestore unico del servizio idrico integrato della provincia di Pavia	
16	Via Del Commercio snc	Acquedotto Comunale			sez. B – fig. 5 map. 605	In uso a Pavia Acque gestore unico del servizio idrico integrato della provincia di Pavia	
17	S.P. ex S.S. n. 526 "dell'Est Ticino"	Depuratore Comunale			sez. A – fig. 2 part. 249	In uso a Pavia Acque gestore unico del servizio idrico integrato della provincia di Pavia	
18	Cascina Santa Sofia snc	Chiesetta di S. Sofia	X		sez. D – fig. 3 part. 639	Sconsacrata – in locazione temporanea su richiesta diretta per eventi	
19	Cascina Santa Sofia 1	Magazzino	X		sez. D – fig. 3 part. 717 - sub. 10	Rimessaggio di attrezzature varie comunali e delle associazioni riconosciute	
20	Cascina Santa Sofia 1	Deposito	X		sez. D – fig. 3 part. 717 - sub. 2		
21	Cascina Santa Sofia 1	Autorimessa		X	sez. D – fig. 3 part. 717 - sub. 3	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00
22	Cascina Santa Sofia 1	Edilizia Economica Popolare		X	sez. D – fig. 3 part. 728 - sub. 1	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00
23	Cascina Santa Sofia 1	Autorimessa		X	sez. D – fig. 3 part. 717 - sub. 5	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00

24	Cascina Santa Sofia 1	Edilizia Economica Popolare		X	sez. D – fg. 3 part. 728 - sub. 3	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00
25	Cascina Santa Sofia 1	Autorimessa		X	sez. D – fg. 3 part. 717 - sub. 6	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00
26	Cascina Santa Sofia 1	Edilizia Economica Popolare		X	sez. D – fg. 3 part. 728 - sub. 4	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00
27	Cascina Santa Sofia 1	Autorimessa		X	sez. D – fg. 3 part. 717 - sub. 7	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00
28	Cascina Santa Sofia 1	Edilizia Economica Popolare		X	sez. D – fg. 3 part. 728 - sub. 5	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00
29	Cascina Santa Sofia 1	Autorimessa		X	sez. D – fg. 3 part. 717 - sub. 8	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00
30	Cascina Santa Sofia 1	Edilizia Economica Popolare		X	sez. D – fg. 3 part. 728 - sub. 6	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00
31	Cascina Santa Sofia 1	Autorimessa		X	sez. D – fg. 3 part. 717 - sub. 9	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00
32	Cascina Santa Sofia 1	Edilizia Economica Popolare		X	sez. D – fg. 3 part. 728 - sub. 7	di gestione ad ALER	Canone annuale complessivo Euro 16.000,00

## 6. Strategie e azioni sul sistema delle dotazioni territoriali

Acquisita nel tempo una dotazione di aree a standard per servizi nel complesso quantitativamente e qualitativamente soddisfacente, il Piano dei servizi della Variante generale al PGT di Torre d'Isola assume nell'orizzonte temporale definito una strategia complessiva fondata su quattro linee di indirizzo:

- il consolidamento dell'esistente;
- il rafforzamento di alcune specifiche vocazioni anche in una chiave sovracomunale, come il polo sportivo, l'offerta scolastica e la fruizione turistica degli ambiti naturali del Parco del Ticino, perseguendo gli obiettivi di cooperazione intercomunale per razionalizzare l'offerta dei servizi locali;
- il potenziamento dei sistemi di relazione tra le diverse parti del territorio, in una chiave di sostenibilità ambientale, territoriale ed economica per migliorare l'accesso alla rete dei servizi.
- l'incremento dei servizi ecosistemici territoriali;
- la piena copertura della rete di depurazione delle acque reflue civili e industriali.

Il Piano dei servizi è costruito a partire dalle specificità del territorio comunale, che è organizzato su nove aggregati urbani (le frazioni) e insediamenti sparsi (le cascine agricole, quelle residenziali, le case sparse), con una frazione che ha storicamente assunto il ruolo di polo aggregatore di attrezzature e funzioni pubbliche (il capoluogo). Il riconoscimento di questo assetto insediativo per le politiche dei servizi significa perseguire l'obiettivo nel breve- medio periodo di rafforzare i sistemi di relazione - tra il Capoluogo e le frazioni - più che decentrare o

riequilibrare i pesi nell'offerta di servizi. Che vedono oggi il Capoluogo svolgere il ruolo di polarità urbana che raccoglie le principali funzioni urbane di Torre d'Isola: il municipio, il plesso scolastico, la Parrocchia di Santa Maria della Neve con l'oratorio. Ma anche il cimitero e il centro sportivo.

Le strategie sui servizi si misurano con i margini di libertà offerti dall'attuale capacità di spesa e di gestione dell'amministrazione comunale, orientando anche la ricerca di finanziamenti straordinari su investimenti coerenti e commisurate alle strategie pubbliche del Piano e ad alto valore aggiunto in termini di abitabilità territoriale.

In tal senso, si inquadra anche la modalità di acquisizione delle aree a servizi, privilegiando i meccanismi della compensazione rispetto all'esproprio.

### 6.1 Le nuove aree a standard previste dal Piano dei servizi

Il Piano dei servizi programma l'acquisizione di 41.244 mq di nuove aree a servizi, sia con intervento diretto che indiretto, attraverso diversi meccanismi attuativi, quali:

- esproprio per pubblica utilità;
- cessione volontaria;
- scambio tra aree e diritti edificatori da realizzare altrove;
- cessione secondo le regole del piano attuativo o tramite realizzazione diretta da parte di operatori privati nel caso di ambiti di trasformazione urbanistica.

Le aree a standard programmate, sono riferibili a due diverse categorie a seconda delle modalità di acquisizione.

1. Alla prima appartengono le aree destinate a servizi da acquisire attraverso intervento diretto. Le previsioni si

limitano due ambiti destinati alla realizzazione di impianti tecnologici.

AS1: l'area si colloca nella frazione di Cassinetta, ha una estensione di 3.443 mq ed è destinata prioritariamente alla realizzazione della stazione di sollevamento nel progetto di adeguamento delle rete fognaria e la connessione con il depuratore di Bereguardo.

AS2. Anche in questo caso, l'area è connessa alla realizzazione dell'impianto di depurazione per la frazione di Carpana, comprendendo una superficie fondiaria di 390 mq.

2. A usa seconda categoria appartengono le aree generate dalle trasformazioni urbanistiche programmate dal Documento di piano, suddivise in ambiti di trasformazione urbanistica per servizi e per insediamenti. La volontà è quella di non conformare queste previsioni urbanistiche e perciò non determinare effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, stabilendo un limite temporale all'attuazione, la validità quinquennale del DP.

2.1 Un primo gruppo corrisponde a tre ambiti di espansione destinati in via esclusiva a dotazioni territoriali, per complessivi 17.000 mq di suolo oggi ineditato o/e agricolo.

L'obiettivo principale è quello di consolidare la presenza di alcune funzioni di scala comunale - in particolare nel Capoluogo - prevedendo nuove aree di espansione dove realizzare ampliamenti delle strutture esistenti e - nel caso di Massaua - di rispondere alla domanda di spazi per la sosta a servizio degli insediamenti esistenti che oggi occupano in maniera inidonea la sede stradale.

ATS1: L'ambito si estende su 12.000 mq di superficie fondiaria ed è collocato nella frazione del Capoluogo, adiacente all'area sportiva comunale esistente.

La Variante generale del 2018 conferma le previsioni già contenute nei precedenti strumenti urbanistici generali

(PRG e PGT) ma lo pone all'interno del quadro previsionale del Documento di piano, con l'intento di fissare un limite temporale entro cui procedere all'attuazione.

Si conferma perciò la volontà di potenziare e riqualificare il centro sportivo esistente, configurandone lo sviluppo come Polo sportivo, programmando l'ampliamento e il ventaglio dell'offerta di discipline praticabili. Le modalità di attuazione sono sia di tipo pubblico che di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 9 comma 13 della LR 12/2005 e s.m.i.

ATS2: Così come il precedente, anche in questo caso la

previsione costituisce una conferma di quanto contenuto nel PGT del 2012, anche se in quel documento lo scenario del fabbisogno emergente era l'esito di un quadro previsionale sovradimensionato in termini di nuovi residenti (+1.622 abitanti in 10 anni). L'area è posta in aderenza al plesso scolastico esistente ed è un'area libera incolta compresa nel perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC).

ATS3 L'ambito è posto in fregio alla SP 130 e collocato nella frazione Massaua, di estensione pari a 1.000 mq. L'obiettivo è la messa in sicurezza della domanda di sosta

dei residenti e dei fruitori degli esercizi commerciali, che oggi sostano in maniera irregolare ai bordi della carreggiata. Le modalità di attuazione sono sia di tipo pubblico che di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 9 comma 13 della LR 12/2005 e s.m.i.

2.2 Un secondo gruppo di aree comprende le quote di cessione generate dagli ambiti di trasformazione urbanistica di tipo insediativo e a carattere residenziale.

Complessivamente, le superfici territoriali messe in gioco sono pari a 37.361 mq, di cui la parte prevalente riguarda

### Gli ambiti di ristrutturazione e trasformazione della Variante generale

ambiti	IC	Extra IC	ST/SF		IT /IF	SLP	Previsioni in Zona IC		Previsioni extra IC		Totale abitanti teorici complessivi	Totale abitanti teorici da ambiti subordinati a piani attuativi in IC	fabbisogno standard	cessioni previste
			ristrutturazione / completamento	espansione			abitanti teorici IC	stima numero abitazioni	abitanti teorici extra IC	stima numero abitazioni				
Cascina Grande			34.969			12.333	0	0	203	95	203	0	3.654	0
ARF1 Casottole			2.200		0,40	880	18	8	0	0	18	18	317	500
ACR1 Casottole				4.300	0,30	1.290	26	12	0	0	26	26	464	1.200
ACR2 Campagna				3.000	0,30	900	18	8	0	0	18	18	324	400
ACR3 Campagna				4.000	0,30	1.200	24	11	0	0	24	24	432	400
ATR1 Carpana				4.902	0,20	980	20	9	0	0	20	20	353	2.451
ATR2 Massaua				30.820	0,20	6.164	123	58	0	0	123	123	2.219	15.410
ATS1 Capoluogo				1.200	x	x	x	x	x	x	x	x	x	12.000
ATS2 Capoluogo				4.000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	4.000
ATS3 Massaua				1.000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	1.000
<b>totale</b>			<b>37.169</b>	<b>53.222</b>	<b>2</b>	<b>23.747</b>	<b>228</b>	<b>107</b>	<b>203</b>	<b>95</b>	<b>431</b>	<b>228</b>	<b>7.763</b>	<b>37.361</b>

aree libere e/o agricole – e quindi di espansione.

L'obiettivo sul sistema dei servizi è quello di garantire il fabbisogno generato dalle previsioni insediative degli ambiti di riqualificazione e di completamento residenziale e – per le dimensioni coinvolte soprattutto nel caso dell'intervento previsto a Massaua - incrementare le dotazioni complessive della categorie di servizi di scala urbana negli ambiti di espansione, posti lungo il perimetro dei tessuti urbani consolidati.

ARF1: L'ambito riguarda un insediamento produttivo dismesso all'interno della frazione di Casottole che si affaccia sul lungo via dei Mille. Le cessioni pubbliche previste sono di 500 mq, con obbligo di dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare in funzione degli usi previsti.

ACR1: Lotto libero con superficie agricola nello stato di fatto, destinato dal PGT del 2012 a verde privato. Si tratta di un ambito di margine urbano della frazione Casottole, con intorno residenziale. La previsione insediativa consente di concludere il disegno dell'insediamento esistente, con cessione all'Amministrazione comunale di una superficie di 1.400 mq, con 400 mq da destinare a spazio per la sosta e 1.000 mq di area edificabile assegnata al demanio comunale.

ACR2: Si tratta di un ambito di margine urbano nella frazione Campagna, intercluso tra gli insediamenti e il Raccordo autostradale Bereguardo-Pavia, con intorno residenziale costituito prevalentemente da edifici mono-bifamiliari e schiere di due/tre piani fuori terra, dotati di significativi spazi verdi di pertinenza. Esso consente di concludere il disegno insediativo della porzione di frazione.

Gli obiettivi pubblici riguardano la realizzazione di un collegamento viario diretto con la SS Esticino - che consenta anche l'accesso diretto al depuratore, in sostituzione all'attuale transito su strada privata chiusa da cancelli - e la realizzazione delle dotazioni minime di legge di aree per la sosta delle auto. La quantità minima delle aree di cessione pubblica è di almeno 400 mq.

ACR3 Lotto libero con superficie agricola (prato) nello stato di fatto, l'ambito di intervento riguarda una porzione di margine dell'insediamento di Campagna, intercluso tra il tessuto esistente e il Raccordo autostradale Bereguardo-Pavia e adiacente il complesso di matrice storica e rurale.

Il PGT vigente considerava questo ambito come lotto libero di un tessuto residenziale aperto a bassa densità (indice di edificazione fondiaria 0,15 mq/mq), la Variante generale riprogetta l'ambito e assegna una maggiore capacità edificatoria, a fronte della definizione di un disegno unitario e la cessione pubblica di 400 mq da destinare ad area per la sosta delle auto dei residenti.

ATR1 Lotto libero con superficie agricola nello stato di fatto; il PGT vigente ne prevede la trasformabilità attraverso piano attuativo. L'ambito è collocato nella parte occidentale della frazione Carpana, tra il tessuto consolidato affacciato lungo la SS Esticino e il nuovo insediamento realizzato in attuazione di un piano di lottizzazione innestato sulla nuova rotatoria.

L'obiettivo pubblico è quello di completare l'impianto urbanistico derivante dalla lottizzazione recente, concludendo l'anello della viabilità locale di distribuzione ai lotti, con una cessione pubblica pari al 50% della superficie territoriale, ovvero 2.451 mq.

ATR2 Area agricola nello stato di fatto, già prevista come ambito di trasformazione residenziale dal Piano vigente. Esteso su una superficie di 30.820 mq è collocato nella frazione di Massaua, lungo via Scaldasole.

L'obiettivo pubblico rispetto alle strategie del Piano dei servizi è quello di acquisire un'ampia superficie - il 50% della St, pari a 15.410 mq – dove realizzare le urbanizzazioni primarie e costituire una riserva fondiaria per la formazione di una nuova centralità pubblica per attrezzature di interesse comune e generale, con funzioni da definire in sede di piano attuativo.

## 6.2 Le previsioni sul sistema della mobilità

Sul sistema della mobilità, il Piano dei servizi declina le strategie del Documento di piano

In primo luogo, prevede il potenziamento delle condizioni di accessibilità e di sicurezza sulla rete dei collegamenti locali e intercomunali nella rete della viabilità.

Una prima azione riguarda la classificazione gerarchica della rete stradale, allo scopo di organizzare i flussi di traffico di attraversamento degli abitati, come condizione per classificare alcune frazioni (Sanvarese, Sette Filagni, Casottole, Capoluogo, Ca' de Vecchi, Campagna e Massaua) come "isole ambientali", cioè zone residenziali a velocità limitata (zone 30 km/h) su cui intervenire con specifiche soluzioni fisiche per la moderazione del traffico e la messa in sicurezza delle utenze deboli della strada.

Sempre sul tema della sicurezza stradale, il Piano dei servizi propone il ridisegno dell'intersezione tra la SS 526 Est Ticino e l'innesto al Raccordo autostradale in prossimità a Cascina Conca.

Rispetto al Piano vigente, il Piano dei servizi considera superate le previsioni infrastrutturali relative all'innesto sulla SS Est Ticino – su territorio di Torre d'Isola – della tangenziale urbana a servizio del grande comparto logistico previsto dal PGT di Trivolzio e la realizzazione della tangenzialina del Capoluogo.

Sul trasporto pubblico locale, il Piano promuove il potenziamento del servizio di collegamento del trasporto pubblico con la stazione ferroviaria di Pavia.

Sul sistema della sosta, il Piano prevede l'incremento dell'offerta attraverso l'attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica e la promozione di accordi volontari con i proprietari di aree libere nella frazione del Capoluogo allo scopo di soddisfare le esigenze generate in occasione di manifestazioni ed eventi. Nelle nuove aree per la sosta, il Piano prevede meccanismi premiali per la

realizzazione di servizi per la mobilità a trazione elettrica (colonnine di ricarica).

Sulla reti e i servizi della mobilità dolce e sostenibile, il Piano dei servizi si pone l'obiettivo di potenziare una offerta di tipo integrato, migliorando l'accessibilità alle frazioni, agli insediamenti sparsi e agli attrattori funzionali, locali e sovralocali.

La strategia per la mobilità ciclopedonale si configura a partire da due itinerari. Il primo, l'Anello Verde (con sviluppo complessivo di 17 km) consente il collegamento tra le frazioni e i nuclei cascinali; il secondo, l'Anello Blu, permette la fruizione turistica del territorio naturali e dei paesaggi del fiume Ticino. Il disegno si collega con il Corridoio 1 del *Piano della mobilità ciclabile regionale* e le direttrici dei Navigli Pavese e di Bereguardo.

Sul sistema ambientale, il piano individua il disegno della rete ecologica su cui realizzare specifici interventi, quali il potenziamento delle connessioni ecologiche, la realizzazione di fasce tampone, il consolidamento degli elementi di deframmentazione (sottopassi faunistici).

## 7. Il Bilancio delle dotazioni urbanistiche del Piano dei servizi

Le previsioni insediative della variante generale del PGT di Torre d'Isola definiscono un incremento teorico di popolazione derivante da ambiti di trasformazione, riqualificazione e completamento pari a 431, di cui 238 da ambiti di trasformazione urbanistica e 203 da di

interventi di recupero di insediamenti rurali dismessi, già perfezionati sotto il profilo amministrativo nel precedente Piano urbanistico ed esterni al perimetro delle zone di iniziativa comunale orientata IC del Parco del Ticino.

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono complessivamente 9, di cui 6 a carattere prevalentemente residenziale e 3 destinati alla realizzazione di nuovi servizi. A questi si aggiungono le previsioni insediative relative al complesso rurale dismesso di Cascina Grande, ad oggi realizzato solo in parte e con titolo abilitativo scaduto e che il Piano ha confermato.

Il bilancio complessivo previsionale tra abitanti teorici e standard urbanistici/dotazioni determina una quota totale pari a 126.966 mq, che corrisponde a 45,61 mq per ciascuno dei 2.784 abitanti stimati al 2028.

### Bilancio delle dotazioni urbanistiche

Tipologie		Esistenti 2017				Previsisti dalla Variante generale 2018					Previsiti al 2028		
		standard esistenti		ab esistenti	standard pro capite	da ambiti di trasf. a servizi	da ambiti di trasf. residenziali	da interventi diretti	ab teorici	standard pro capite	ab totali	standard complessivi	standard pro capite
		mq	mq	n	mq/ab	mq	mq		n	mq/ab	mq	n	mq/ab
Attrezzature di interesse comune	AC - Sedi istituzionali e amministrative		1.606			0							
	AR - Attrezzature di interesse comune civili e religiose	9.246	3.102			0							
	ST - Attrezzature tecnologiche e impianti		1.456			0		3.833					
	SS - Attrezzature cimiteriali		3.082	2.353	36,45	0	20.361		431	0,00	2.784	126.966	45,61
Istruzione	AI - Attrezzature scolastiche	6.507	6.507			4.000							
Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	VS - Attrezzature per lo sport	51.117	12.886			12.000							
	VA - Aree verdi attrezzate		38.231			0							
Parcheeggi	P - Parcheeggi a raso e attrezzati	18.902	18.902			1.000							
<b>Totale</b>		<b>85.772</b>	<b>85.772</b>			<b>41.194</b>							

## 8 Le risorse per l'attuazione delle previsioni

### pubbliche del Piano dei servizi

#### 8.1 Il dimensionamento dell'offerta dei servizi

Secondo le modalità per la pianificazione comunale di cui all'art. 7 della LR 12/2005, il Piano dei servizi assume anche una funzione programmatica, come atto che coordina ed orienta diversi centri di spesa per le finalità e gli obiettivi assunti dal PGT, esplicitando la sostenibilità dei costi degli interventi individuati.

In altri termini, il Piano dei servizi deve definirsi entro un quadro economico e finanziario che espliciti le risorse attraverso le quali si realizzano le opere previste. L'obiettivo – oltremodo ambizioso – della legge regionale è quello di correlare la pianificazione urbanistica alla programmazione finanziaria comunale, coordinando e finalizzando tutte le forze e le risorse, pubbliche e private, su progetti concertati.

Il vero anello debole della dimensione programmatica del Piano dei servizi è che esso, costruendo le proprie strategie di investimento, programmazione e gestione attorno – e molto spesso a partire – dalle previsioni urbanistiche trainate dal settore edilizio e immobiliare, nel momento in cui esso entra in crisi, anche la programmazione dei servizi perde di significato.

Il PGT del 2012 di Torre d'Isola è in tal senso un caso emblematico. Configurato come un vero e proprio piano dell'offerta insediativa – con previsioni di nuove espansioni per 260.134 mq di superficie territoriale e 1.691 vani/abitanti teorici – il Piano dei servizi è dimensionato per rispondere a un fabbisogno di 3.174 abitanti (3.957 secondo i criteri di calcolo adottati dallo stesso Piano), con un incremento del 146% delle superfici fondiarie pubbliche

o ad uso pubblico per servizi, passando da 82.037 mq a 202.930 mq.

I nuovi servizi (120.883 mq) derivavano dagli ambiti di trasformazione del Documento di piano, previsti o confermati (cessioni del 50% della superficie territoriale, per complessivi 37.465 mq) e da cessioni di piani di lottizzazione inseriti nel Piano delle regole o da esproprio (per complessivi 83.000 mq).

Se integralmente realizzato il Piano prevedeva di raggiungere una dotazione pro capite teorica di ben 51,28 mq.

Approfondendo però la relazione del PS, l'obiettivo implicito sembra però essere quello di generare risorse economiche per l'amministrazione comunale, puntando sul meccanismo della monetizzazione delle aree non cedute dall'operatore privato, in ragione del fatto che le previsioni pubbliche applicate agli ambiti di trasformazione risultavano ampiamente eccedenti il fabbisogno minimo, già soddisfatto anche solo mettendo in gioco il 10% della superficie territoriale, ovvero il 20% della superficie di cessione.

All'orizzonte temporale decennale (2012-2022) in una visione decisamente ottimistica, le politiche urbanistiche comunali avrebbero consentito di ricavare un gettito di circa 20 ml di €, che in termini reali corrisponde a quasi otto anni di bilancio comunale.

Nello specifico, i contributi sul costo di costruzione erano stimati in 8,7 ml di €; l'alienazione dei diritti edificatori prodotti dalle aree destinate dal Piano a servizi – su circa 7,2 ettari – 4,5 milioni di euro; gli oneri per urbanizzazioni primaria e secondaria e smaltimento rifiuti per l'attività edilizia 4,2 milioni di euro. Infine, dalla monetizzazione di superfici a servizi non cedute – che come nel caso degli ambiti di trasformazione rimangono nella disponibilità degli operatori privati – il ricavo previsionale era di 1,6 milioni di euro, con 1,3 milioni dai quattro ambiti di trasformazione.

Parametrando il gettito derivante dall'attività edilizia, l'amministrazione comunale stimava perciò di ricavare circa 12 mila euro per ogni nuovo vano realizzato (20 ml di € diviso 1.598 vani/abitanti teorici).

Tutto questo doveva poi tradursi in investimenti per circa 11,8 milioni di €, così distribuiti:

- 1,5 ml di € per l'ampliamento della scuola elementare;
- 2,7 ml di € per le nuove viabilità di circonvallazione a nord del capoluogo e a sud della frazione campagna;
- 297 mila € per realizzare i tratti ciclopedonali esterni ai piani attuativi, in particolare tra Casottole e Sette Filagni (480 m) e Sette Filagni e San Varese (458 m), per;
- 1,7 milioni di € di € – su 7 ml di € complessivamente previsti – per la costruzione di brani della rete ecologica comunale;
- 1 ml di € per la realizzazione del museo del Ticino.

A cinque anni dall'approvazione dello strumento urbanistico, nessuna opera tra quelle elencate dal Piano dei servizi è stata però realizzata o avviata, potendo disporre di una quantità di risorse estremamente modeste rispetto a quelle programmate, considerando che le entrate da oneri di urbanizzazione nel triennio 2014-2016 sono state di circa 30 mila € all'anno.

L'andamento delle entrate da oneri di urbanizzazioni registrato nel corso del decennio 2007-2017 risente ancora dei piani di lottizzazione contenuti nel PRG del 2004, che sono andati a realizzazione nel periodo successivo all'approvazione del PGT del 2012, ed in particolare i PL C2a (Capoluogo), C3a (Casottole) C7b (Carpana). Gli oneri sono derivati dai piani di lottizzazione in parte sono stati reinvestiti direttamente per realizzare opere a scomputo, in parte sono stati incassati.

La Variante generale del 2018 ha configurato un percorso più cauto ed equilibrato, dove la sostenibilità riguarda non solo la componente ambientale ed ecologica - nel quadro delle politiche regionali e provinciali di riduzione del consumo di suolo agricolo e naturale - ma anche quella economica e finanziaria per l'ente comunale.

Località	Piano attuativo vigente	Servizio o impianto	Superficie	Costo unitario	Costo complessivo
			(mq)	(€/mq)	(€)
Ca' de' Vecchi	PL C3b	Parco giochi	2.314,00	60,00	138.840,00
		Parcheggio	226,00	80,00	18.080,00
		Parcheggio	650,00	80,00	52.000,00
		Pista ciclabile	1.110,00	138,00	151.800,00
Carpana	PL C7b	Pista ciclabile	203,00	138,00	28.014,00
		Parcheggio	258,00	80,00	20.640,00
Carpana	PL <sup>15</sup>	Area a verde	328,00	15,00	4.920,00
		Parcheggio	122,00	80,00	9.760,00
		Parcheggio	220,00	80,00	17.600,00
Casottole	C3a	Rotatoria	2070,62	72,00	149.084,64
Torre d'Isola	C2a	Parcheggio	240,00	80,00	19.200,00
		Area a verde	2.061,00	15,00	30.915,00
		Isola ecologica <sup>16</sup>	66,36	95,00	6.304,20
		Pista ciclabile	395,00	138,00	54.510,00
Cassinetta	C6d	Parcheggi	3.464,00	80,00	277.120,00
		Depuratore	2.484,00	232,00	576.288,00
		Area a verde	27.999,00	15,00	419.985,00
		Pista ciclabile	987,00	138,00	136.206,00

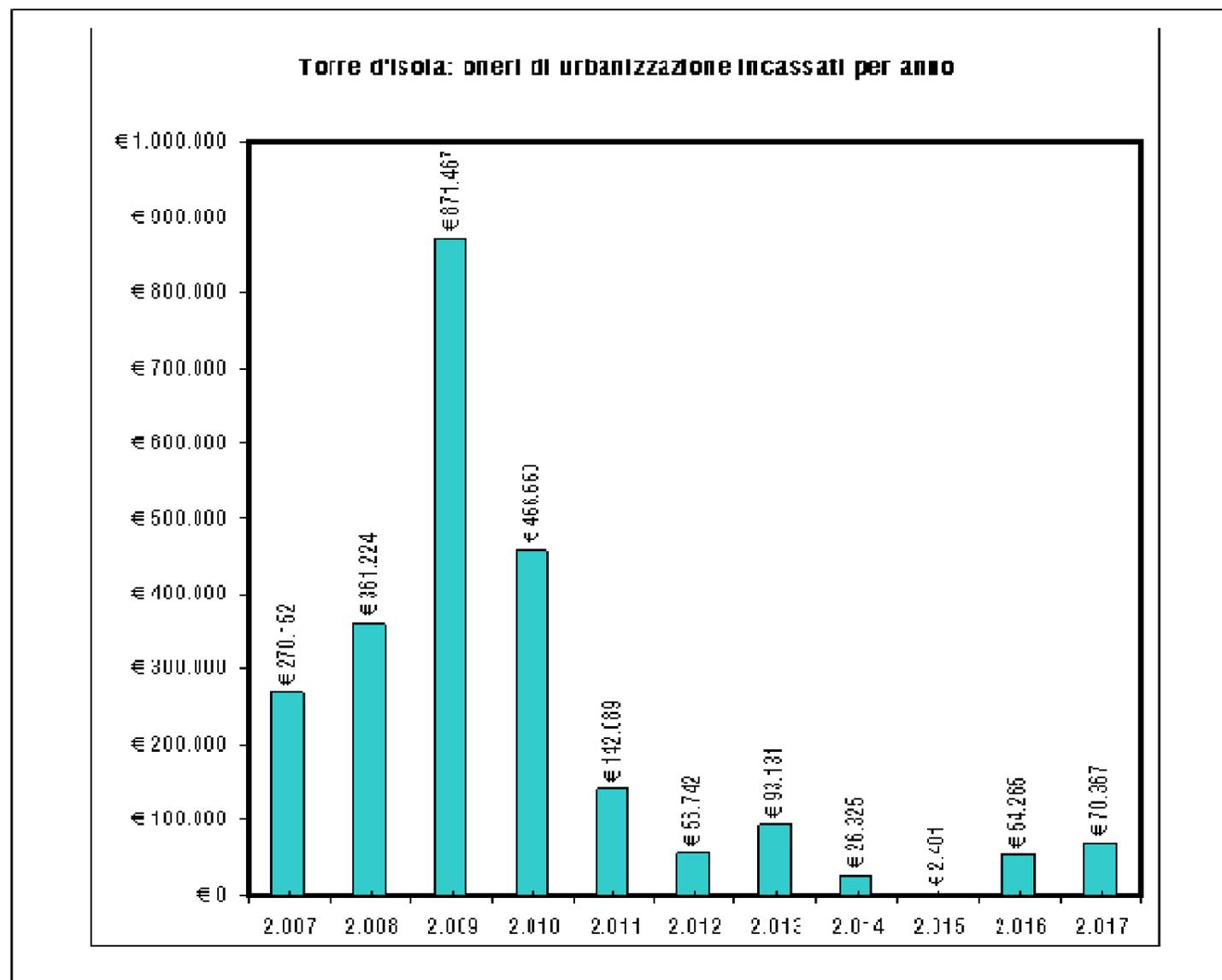
## 8.2 Fiscalità locale e Piano dei servizi

È stata una legge di quaranta anni fa, la LN 10/77 “Bucalossi”, a introdurre per la prima volta in Italia l’istituto degli oneri concessori, secondo alcuni l’avanguardia dell’autonomia fiscale dei comuni.

Il principio è quello di rendere partecipe alla realizzazione della città pubblica anche il proprietario, chiedendo di corrispondere all’amministrazione comunale un contributo economico in cambio della concessione a costruire. Da questo momento in poi, si afferma il principio per cui ogni trasformazione che incrementava il carico urbanistico nel comune deve farsi carico di una quota di risorse necessarie a soddisfare il fabbisogno generato, che avrà una specifica quantificazione a livello nazionale soltanto un anno dopo, con il DM 1444/68 che introdurrà gli standard urbanistici.

Prima del 1967 non era previsto alcun contributo ed erano solo i comuni a finanziare le opere pubbliche a servizio degli insediamenti. I proventi delle concessioni edilizie e delle sanzioni in materia edilizia “sono versati in un conto corrente vincolato presso la tesoreria del comune e destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, all’acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione di programmi triennali di cui all’art. 13 (edilizia economico popolare), nonché alle spese di manutenzione ordinaria del patrimonio comunale” (comma 2, art. 12 della LN 10/77).

Una seconda tappa significativa nel rapporto tra urbanistica e fiscalità locale è il 1992, quando il governo Amato, per questioni emergenza di finanza pubblica, istituisce l’imposta straordinaria immobiliare (ISI) che diventa poi imposta comunale sugli immobili (ICI). Questa tassa ha base imponibile il territorio inteso come fabbricati, terreni edificabili e agricoli, da straordinaria diventa immediatamente ordinaria, andando a costituirsi come una delle entrate più importanti dei bilanci dei comuni italiani, sostituendosi ai trasferimenti statali.



Nel 2001, il governo Amato II con il testo unico per l’edilizia (DPR 380/2001) abroga l’art. 12 della legge Bucalossi. Si apre la possibilità per i comuni di finanziare la spesa corrente attraverso le politiche urbanistiche.

Nel 2004 è introdotta la possibilità di utilizzare il 75% dei proventi dei contributi di costruzione per la copertura della spesa corrente dei Comuni e i provvedimenti successivi hanno confermato il contenuto di questa norma.

La legge finanziaria del 2007 per la prima volta ha offerto la possibilità ai comuni di istituire una imposta di scopo, l’ISCOP,

da destinare esclusivamente a parziale copertura delle spese di realizzazione delle opere pubbliche. Pochi i comuni che hanno scelto questo strumento, tra questi Rimini, che ha introdotto l’ISCOP dal 2007 al 2012, Pisa e in Lombardia solo il caso di Colturano, dove ha generato soltanto 10 mila €.

Un’ulteriore modifica alla legge Bucalossi si ha con la finanziaria 2008, che porta al 50%, la quota di disponibilità a finanziare la spesa corrente e il 25% alla manutenzione ordinaria del verde, delle strade e del patrimonio comunale.

Per le politiche del territorio e la finanza locale il 2008 è ricordato anche per introduzione dell'esenzione ICI sulla prima casa.

Nel 2010 il decreto "mille proroghe" ha confermato la misura enunciata prima, anche se in alcune versioni aveva tentato di porre un rientro graduale e alcuni Comuni hanno chiesto di stralciare questa norma per evitare problemi di bilancio.

Nel marzo 2011, nell'ambito della legislazione attuativa del cosiddetto federalismo fiscale, è stata introdotta l'imposta municipale unica IMU per immobili diversi dall'abitazione principale.

Dopo le turbolenze dell'estate 2011, con la manovra Salva Italia per il consolidamento dei conti pubblici, viene modificata la natura dell'imposta, da applicare anche all'abitazione principale.

Il 2012 è l'anno di applicazione dell'IMU, con i comuni che possono introdurre modifiche alle aliquote, incassando l'intero

gettito.

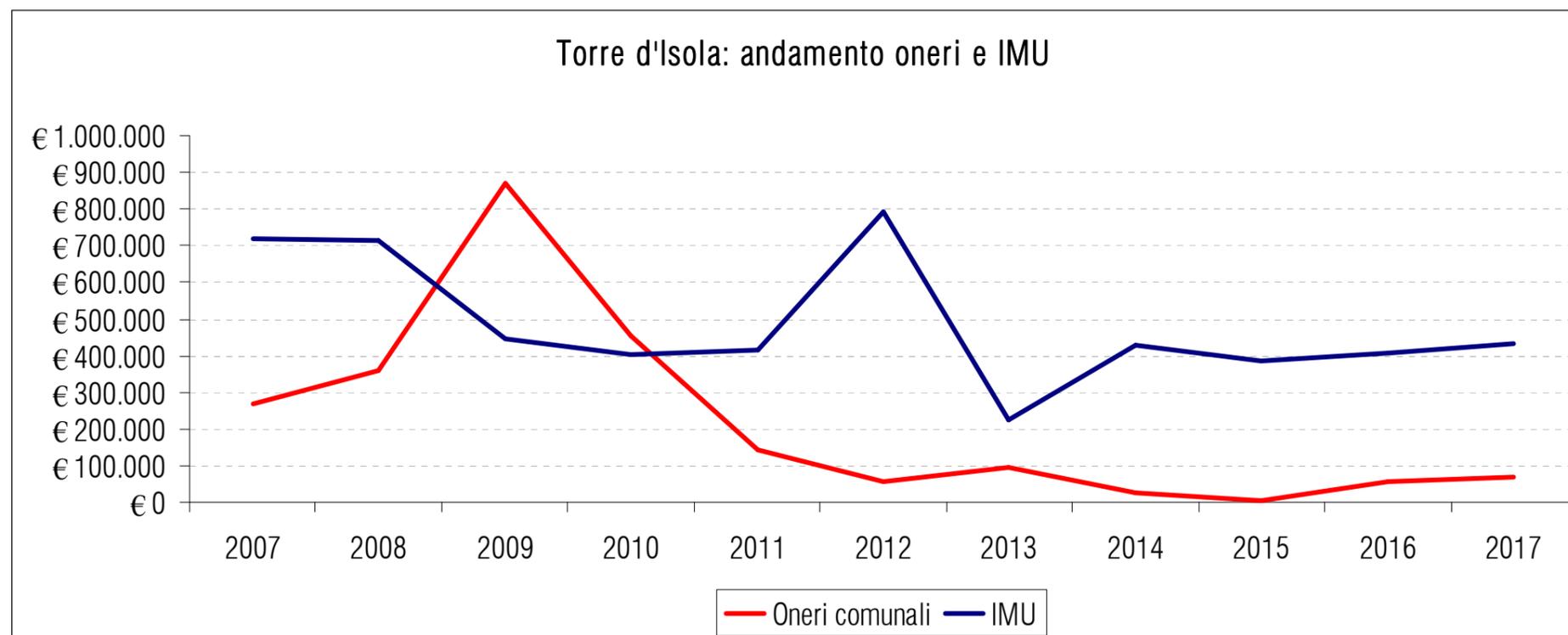
Nel 2013 la legge di stabilità introduce una nuova imposta sugli immobili IUC che comprende tre tributi: l'IMU, la TASI e la TARI. Rispetto agli oneri di urbanizzazione, nel 2015 viene introdotta la possibilità di elevare la quota delle entrate degli oneri di urbanizzazione per manutenzione fino al 100% (includendo anche le spese per le progettazioni delle opere pubbliche), potendo comunque continuare a decidere di destinare il 50% alla spesa corrente.

Con la legge di stabilità del 2017, è ripristinato il vincolo di destinazione degli oneri di urbanizzazione, che tornano "esclusivamente e senza vincoli temporali" a finanziare le opere pubbliche, anche in termini di manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento dei complessi edilizi dei centri storici e delle periferie degradate, gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, le demolizioni di costruzioni abusive,

l'acquisizione e la realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano.

Nel frattempo, dal 2001 ad oggi, in molti comuni la pianificazione del territorio diventa anche una straordinaria occasione per generare risorse, da impiegare nella propria attività corrente. Trascinata dalla spinta immobiliare che negli ultimi decenni si è fatta bolla - la messa a gettito di molti terreni resi edificabili dai piani urbanistici ha fornito una spinta importante allo sviluppo del consumo di suolo.

La caduta di questi vincoli crea, per l'appunto, dei problemi e lede un po' il collegamento tra nuova edificazione, aumento del carico urbanistico e, quindi, aumento di infrastrutture e



servizi, oltre a modalità di finanziamento autonome da parte dei Comuni, attraverso gli oneri di urbanizzazione.

Nel 2004, il primo anno di vigenza della norma che ha eliminato il vincolo di destinazione, nei comuni italiani si è registrato un incremento del 30% del gettito da oneri, un dato influenzato anche dalla contemporanea entrata in vigore del condono edilizio. Nel 2007 l'incasso complessivo dei più di 8.000 comuni italiani arrivava a 3,4 miliardi di euro, una cifra superiore a quella dell'ICI prima casa.

Tra le regioni italiane, è quella lombarda a fare da traino: il gettito degli oneri nel quinquennio 2000-2005 è stato di 3,5 miliardi di euro, cresciuto anche negli anni successivi (da 785 a 910 milioni di euro tra il 2007 e il 2008).

Secondo una ricerca realizzata dall'Università di Milano Bicocca – CRIET e Università Carlo Cattaneo LIUC (autori V. Ferri e G. Di Foggia – 20011) sui contributi per i permessi di costruzione nei comuni delle province di Monza e Milano, gli oneri di urbanizzazione sono in grado di generare - come gettito medio e una tantum - circa 10 mila € ad abitazione.

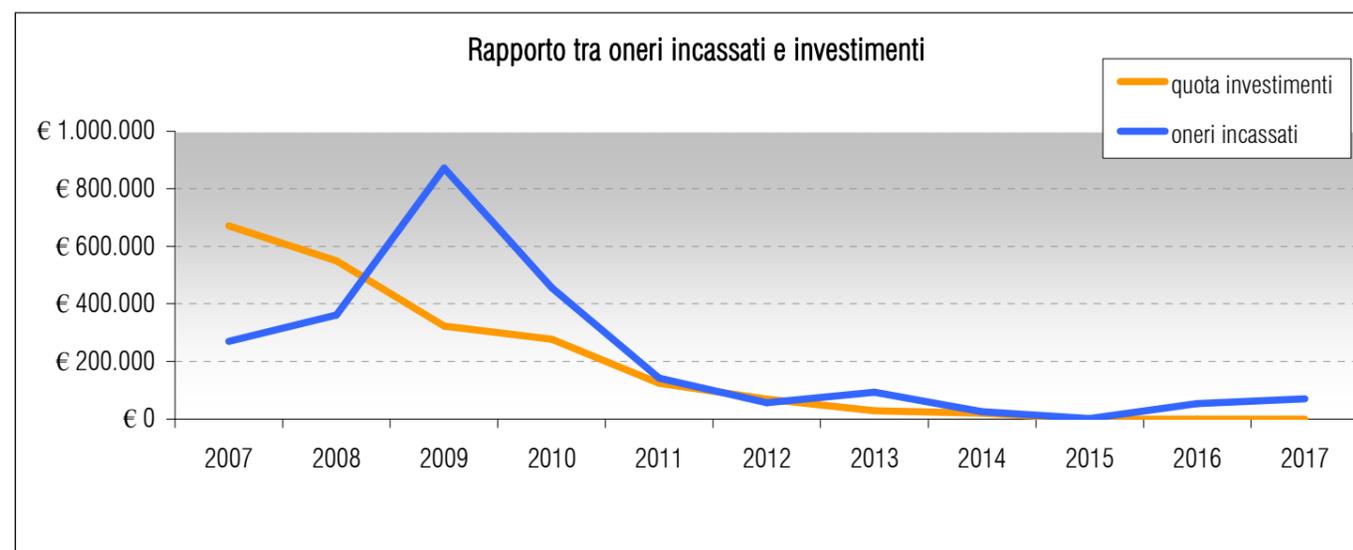
Dallo studio emerge quanto gli oneri di urbanizzazione costituiscano soltanto il 10% dei costi di edificazione (costo di costruzione, acquisto terreno, oneri finanziari, costi di gestione e commercializzazione, oneri comunali). Essi incidono tanto quanto gli oneri finanziari e poco più dei costi di gestione e commercializzazione, mentre le voci più importanti riguardano i costi del terreno e di costruzione (80% circa).

Le esternalità generate per i comuni nella trasformazione da terreno agricolo a edificabile riguardano i costi insediativi dei suoli, per realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che soddisfano il fabbisogno generato e che solo in parte sono coperto dagli oneri comunali.

A questi si aggiungono i costi ricorrenti, che derivano dalla gestione delle aree pubbliche realizzate: le nuove strade, i giardini, i parcheggi, le scuole. E i servizi annessi: pulizia strade, trasporti, scuolabus, ecc.

#### Rapporto tra spese, investimenti e oneri incassati

Anno	Spese complessive	quota investimenti	% investimenti sulle spese	oneri incassati	Popolazione residente	investimenti pro capite
2007	€ 2.780.876	€ 671.241	24%	€ 270.152	2.242	€ 299
2008	€ 2.644.436	€ 550.164	21%	€ 361.224	2.292	€ 240
2009	€ 2.613.982	€ 322.525	12%	€ 871.467	2.315	€ 139
2010	€ 3.035.496	€ 276.973	9%	€ 456.550	2.315	€ 120
2011	€ 2.761.003	€ 124.049	4%	€ 142.089	2.359	€ 53
2012	€ 2.323.588	€ 69.941	3%	€ 56.742	2.380	€ 29
2013	€ 2.595.247	€ 28.718	1%	€ 93.131	2.408	€ 12
2014	€ 2.375.659	€ 21.064	1%	€ 26.325	2.403	€ 9
2015	nd	nd	nd	€ 2.481	2.417	nd
2016	nd	nd	nd	€ 54.265	2.406	nd
2017	nd	nd	nd	€ 70.367	2.395	nd



## Torre d'Isola: rapporto tra oneri comunali derivanti dall'attività edilizia e entrate di bilancio

Anno	Oneri comunali incassati	Totale entrate (da bilancio consuntivo)	% oneri incassati sulle entrate	Popolazione residente	Oneri pro capite
2007	€ 270.152	€ 2.724.481	10%	2.242	€ 120
2008	€ 361.224	€ 2.438.198	15%	2.292	€ 158
2009	€ 871.467	€ 2.590.272	34%	2.315	€ 376
2010	€ 456.550	€ 3.102.922	15%	2.315	€ 197
2011	€ 142.089	€ 2.918.651	5%	2.359	€ 60
2012	€ 56.742	€ 2.570.428	2%	2.380	€ 24
2013	€ 93.131	€ 2.640.352	4%	2.408	€ 39
2014	€ 26.325	€ 2.438.805	1%	2.403	€ 11
2015	€ 2.481	nd	nd	2.417	€ 1
2016	€ 54.265	nd	nd	2.406	€ 23
2017	€ 70.367	nd	nd	2.395	€ 29

## Torre d'Isola: rapporto tra IMU incassata e entrate di bilancio

Anno	IMU incassata	Totale entrate (da bilancio consuntivo)	% oneri incassati sulle entrate	Popolazione residente	Oneri pro capite
2007	€ 718.453	€ 2.724.481	26%	2.242	€ 320
2008	€ 714.479	€ 2.438.198	29%	2.292	€ 312
2009	€ 446.197	€ 2.590.272	17%	2.315	€ 193
2010	€ 404.223	€ 3.102.922	13%	2.315	€ 175
2011	€ 415.964	€ 2.918.651	14%	2.359	€ 176
2012	€ 791.008	€ 2.570.428	31%	2.380	€ 332
2013	€ 225.079	€ 2.640.352	9%	2.408	€ 93
2014	€ 428.583	€ 2.438.805	18%	2.403	€ 178
2015	€ 385.701	nd	nd	2.417	€ 160
2016	€ 406.459	nd	nd	2.406	€ 169
2017	€ 432.300	nd	nd	2.395	€ 181

### 8.3 Le leve fiscali del Piano

Il Piano dei servizi, occupandosi di programmazione della città pubblica, di fatto crea legami molto stretti con le questioni della fiscalità locale, le cui leve principali oggi sono costituite da:

- l'imposizione ricorrente sulla proprietà immobiliare (IMU), calcolata sul valore catastale dei beni, siano edifici o terreni fabbricabili;
- gli oneri sulla fornitura di specifici servizi o sui consumi sotto forma di tariffazione (canoni, tributi ambientali, pedaggi, ecc.);
- i prelievi sullo sviluppo immobiliare e sui cambi di destinazione d'uso, sotto forma di oneri concessori (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, contributi sui costi di costruzione) che hanno una specifica destinazione di spesa;
- la perequazione urbanistica, che permette di recuperare al pubblico una parte delle rendite private realizzate attraverso l'edificabilità delle aree, prevedendo la cessione di superfici fondiarie a titolo gratuito all'amministrazione comunale.

Dentro i meccanismi delle norme fiscali però, si nascondono alcune disposizioni che producono effetti distorsivi e sperequativi sul mercato immobiliare locale, con cui sono chiamati a misurarsi anche gli strumenti urbanistici di gestione del territorio, soprattutto in comuni prevalentemente agricoli come Torre d'Isola.

Basti pensare al doppio regime fiscale che investe le aree edificabili previste dal PGT.

Come è noto, i terreni edificabili sono soggetti a imposizione dell'IMU con l'applicazione dell'aliquota sul valore economico effettivo del bene, così come previsto dalla legge e dalla circolare ministeriale MEF 9485/2012 del 18/06/2012.

Per le aree fabbricabili, l'art. 5 del D.Lgs. 504/1992, dispone che la base imponibile debba essere calcolata sul valore di mercato commisurato ad una serie di parametri, quali l'indice di edificabilità, le destinazioni funzionali previste, la zona territoriale di appartenenza, ecc.

Contrariamente a quanto avveniva con il vecchio Piano regolatore generale, la possibilità di rendere edificabile un'area definita dal Documento di piano non conforma direttamente il regime giuridico del suolo, ma lo subordina all'approvazione di un piano urbanistico attuativo o a uno specifico titolo abilitativo come un permesso di costruire convenzionato. Ciò che non è automatico per la pianificazione urbanistica – che separa il momento della pianificazione generale da quello della pianificazione attuativa o operativa – lo è dal punto di vista fiscale e fin dal momento dell'adozione del PGT e non dell'approvazione, il momento in cui le decisioni diventano definitive.

Dall'altro lato, le aree rese edificabili dal PGT, anche dalla sua componente prescrittiva e conformativa del Piano delle regole, se agricole nello stato di fatto o anche solo possedute da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali non sono considerate edificabili per destinazione urbanistica e pertanto non soggette a tassazione IMU.

Ciò premesso, sotto il profilo della fiscalità urbanistica che di fatto genera ogni piano, il Piano dei servizi di Torre d'Isola intende misurarsi su tre principi generali.

Il primo è il *principio di eguaglianza*, stabilendo che tutti i proprietari delle aree sottoposte a trasformazione urbanistica concorrono alla formazione della città pubblica, prevedendo la cessione di aree al comune o in alternativa alla loro monetizzazione.

Il secondo è il *principio del beneficio*, secondo il quale chi gode di maggiori differenziali di rendita prodotti da un

investimento pubblico è tenuto a sopportarne i costi, in proporzione.

Il terzo principio riguarda gli effetti delle previsioni del Piano sul territorio. Le trasformazioni urbanistiche producono effetti fisici diretti sul paesaggio e sull'ambiente – come ad esempio la sottrazione di alcune componenti ecosistemiche come il suolo naturale, quello agricolo, gli elementi del paesaggio – o indiretti sulla comunità locale. Il Piano prevede specifiche misure di mitigazione e compensazione degli impatti generati, secondo un principio di *responsabilità sociale* delle azioni intraprese e la conseguente imputazione dei costi – ancorché parziale – delle esternalità indotte.

Questi principi sono declinati all'interno delle diverse leve fiscali di tipo urbanistico, di seguito elencati.

#### A. Gli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione, introdotti più di quaranta anni fa dalla legge "Bucalossi", secondo alcuni hanno costituito l'avanguardia dell'autonomia fiscale dei comuni.

In Lombardia, le modalità di calcolo e di applicazione sono stabilite dall'art. 44 (Oneri di urbanizzazione) della LR 12/2005 e s. m. e i.

Lo stesso articolo stabilisce che le urbanizzazioni primarie sono da intendersi le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le reti tecnologiche (fognaria, idrica, elettrica e gas) compresi i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, la pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato; mentre le urbanizzazioni secondarie sono gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo e le strutture e i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, i mercati di quartiere, i presidi per la sicurezza pubblica, gli uffici comunali, le chiese e gli altri edifici per il culto, gli impianti sportivi e le aree verdi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, i cimiteri.

Tabella di confronto tra gli oneri comunali

Oneri comunali (urbanizzazione, smaltimento rifiuti e incidenza oneri costi costruzione)	Torre d'Isola						Beregardo					
	(DGC n. 25 3/3/2016)						(DGC n. 20 9/3/2010)					
	nuove costruzioni			ristrutturazione			nuove costruzioni			ristrutturazione		
	primaria	secondaria	totale	primaria	secondaria	totale	primaria	secondaria	totale	primaria	secondaria	totale
<b>RESIDENZIALI</b>	<i>al mc lordo</i>						<i>al mc lordo</i>					
Zone A Nuclei antica formazione	€ 10,00	€ 20,50	€ 30,50	€ 10,00	€ 20,50	€ 30,50	€ 7,00	€ 16,00	€ 23,00	€ 4,50	€ 8,00	€ 12,50
Zone B Tessuto consolidato	€ 14,00	€ 20,50	€ 34,50	€ 7,00	€ 10,50	€ 17,50	€ 10,00	€ 16,00	€ 26,00	€ 6,00	€ 8,00	€ 14,00
Zone C Ambiti di trasformazione	€ 19,00	€ 26,00	€ 45,00	€ 19,00	€ 26,00	€ 45,00	€ 15,00	€ 19,00	€ 34,00	€ 7,50	€ 8,00	€ 15,50
<b>INDUSTRIALI</b>	<i>al mq lordo</i>						<i>al mq lordo</i>					
Industria artigianato	€ 20,00	€ 11,00	€ 31,00	€ 20,00	€ 11,00	€ 31,00	€ 17,00	€ 12,00	€ 29,00	€ 12,00	€ 10,00	€ 22,00
Turistico ricettivo	€ 40,00	€ 53,00	€ 93,00	€ 40,00	€ 53,00	€ 93,00	€ 30,00	€ 24,00	€ 54,00	€ 16,00	€ 14,00	€ 30,00
Commerciale direzionale	€ 100,00	€ 45,00	€ 145,00	€ 100,00	€ 45,00	€ 145,00	€ 75,00	€ 24,00	€ 99,00	€ 40,00	€ 14,00	€ 54,00
Parcheggi coperti	€ 535,00	€ 370,00	€ 905,00	€ 535,00	€ 370,00	€ 905,00	€ 12,00	€ 12,00	€ 24,00	€ 6,00	€ 5,00	€ 11,00
Monetizzazione			€ 60,00			€ 60,00			€ 60,00			€ 60,00
Smaltimento rifiuti			€ 10,00			€ 10,00			€ 14,00			€ 7,50
Costo costruzione			€ 401,45			€ 401,45						
	Trivolzio						Pavia					
	(DGC n. ....)						(DGC n. 67 23/3/2007)					
	nuove costruzioni			ristrutturazione			nuove costruzioni			ristrutturazione		
	primaria	secondaria	totale	primaria	secondaria	totale	primaria	secondaria	totale	primaria	secondaria	totale
<b>RESIDENZIALI</b>	<i>al mc lordo</i>						<i>al mc lordo</i>					
Zone A Nuclei antica formazione	€ 5,00	€ 10,00	€ 15,00	€ 4,00	€ 3,00	€ 7,00	€ 17,10	€ 28,31	€ 45,41	€ 5,38	€ 5,98	€ 11,36
Zone B Tessuto consolidato	€ 6,00	€ 10,00	€ 16,00	€ 5,00	€ 5,00	€ 10,00	€ 17,10	€ 28,31	€ 45,41	€ 5,38	€ 5,98	€ 11,36
Zone C Ambiti di trasformazione	€ 10,50	€ 10,00	€ 20,50	€ 5,00	€ 5,00	€ 10,00	€ 17,10	€ 28,31	€ 45,41	€ 5,38	€ 5,98	€ 11,36
<b>INDUSTRIALI</b>	<i>al mq lordo</i>						<i>al mq lordo</i>					
Industria artigianato	€ 12,00	€ 12,00	€ 24,00	€ 6,00	€ 5,00	€ 11,00	€ 15,96	€ 15,30	€ 31,26	€ 7,98	€ 7,65	€ 15,63
Industria artigianato	€ 10,00	€ 16,00	€ 26,00	€ 4,00	€ 5,00	€ 9,00	€ 36,48	€ 42,75	€ 79,23	€ 18,24	€ 21,38	€ 39,62
Turistico ricettivo	€ 29,00	€ 25,00	€ 54,00	€ 13,00	€ 10,00	€ 23,00	€ 50,73	€ 51,00	€ 101,73	€ 25,37	€ 25,50	€ 50,87
Commerciale direzionale	€ 12,00	€ 12,00	€ 24,00	€ 6,00	€ 5,00	€ 11,00	€ 459,20	€ 327,13	€ 786,33	€ 459,20	€ 327,13	€ 786,33
Parcheggi coperti			€ 25,00			€ 25,00	compreso tra 146,00 €/mq e 58,00 €/mq					
Monetizzazione			€ 4,00			€ 2,00			€ 4,13			€ 2,07
Smaltimento rifiuti									€ 407,00			€ 407,00
Costo costruzione												

Torre d'Isola + Pavia: per oneri parcheggi coperti il valore è riferito a ciascun posto auto

Gli oneri di urbanizzazione sono correlati alle funzioni e volumetrie effettivamente realizzate (e non a quelle ammesse) e sono versati al comune al rilascio del titolo abilitativo.

Anche i cambi d'uso di edifici esistenti – con o senza opere – se generano un incremento dei carichi urbanistici rispetto alle funzioni presenti originarie, sono soggetti al pagamento di oneri di urbanizzazione.

Nei piani attuativi, qualora l'acquisizione delle aree pubbliche per realizzare le urbanizzazioni non sia ritenuta possibile o opportuna dal comune in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione la convenzione urbanistica può prevedere la loro monetizzazione. In questo caso, la somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata

cessione è incassata dal comune alla stipula della convenzione.

La legge ammette anche che a scomputo totale o parziale del contributo degli oneri di urbanizzazione, possano essere direttamente realizzate dall'operatore le opere di urbanizzazione primaria o secondaria. Al comune spetta la determinazione delle modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di

prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Gli oneri costituiscono un contributo di natura non tributaria e sono correlati all'intervento, come quota di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione da realizzare per rispondere all'aumento del carico urbanistico o anche all'esigenza di utilizzare in maniera più intensa quelle già esistenti. Questo significa che qualora l'operatore rinunci all'intervento oppure che sia decaduto il titolo abilitativo, il

comune si debba fare carico della restituzione delle somme corrisposte.

Il corrispettivo economico degli oneri di urbanizzazione è determinato dal comune con aggiornamento triennale, in relazione alle politiche territoriali, alle strategie urbanistiche del Piano e alla programmazione triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione, incrementati da quelli delle spese generali di manutenzione.

È ormai generalmente associato che i contributi agli oneri di urbanizzazione non coprono i costi effettivamente sostenuti dai comuni per la realizzazione e la gestione dei servizi.

Tra i fattori che incidono sui costi vi è anche la forma e la distribuzione degli insediamenti sul territorio. Forme compatte o più sfrangiate, concentrazione o diffusione producono differenti oneri per il comune nell'offerta dei servizi.

### Insedimenti esterni alle zone di iniziativa comunale IC

Insediamenti	Uso prevalente		Collocazione		Superfici fondiarie mq	abitanti esistenti	abitanti teorici previsti da interventi di recupero edilizio	Totale abitanti (esistenti + teorici)
	Agricolo	Residenziale	Isolata	Adiacente zona IC				
<b>Cascina Grande</b>					<b>37.542</b>	<b>45</b>	<b>202</b>	<b>247</b>
Cascina Conca					4.438	0	0	0
Frutteto					20.653	8	0	
Vivaio Sanvarese					19.202	0	0	0
Residenza Garberi					27.499	6	0	
Cascina Carpana					31.055	8	0	8
Cascina Barchette					22.525	13	0	13
Ex Mulino della Valle					10.781	5	0	5
Cascina Boschetto					61.550	39	0	39
Ex Mulino delle Brughiere					18.538	4	0	4
Cascina Campone					34.923	0	0	0
<b>Cascina Santa Sofia**</b>					<b>26.615</b>	<b>183</b>	<b>44</b>	<b>227</b>
Cascina Gaggiola					6.643	19	0	19
Cascina Scaldasole					12.573	12	0	12
Residenza Bonfoco					4.265	4	0	4
<b>Superfici fondiarie corrispondenti (mq)</b>	<b>206.918</b>	<b>131.883</b>	<b>240.392</b>	<b>98.408</b>	<b>338.800</b>			
<b>Totale abitanti</b>						<b>346</b>	<b>246</b>	<b>578</b>

\*\* inclusa superficie fondiaria Chiesa Santa Sofia

A Torre d'Isola, la particolare organizzazione insediativa in nove frazioni incide negativamente sui costi complessivi dei servizi. In più la possibilità di realizzare interventi di recupero funzionale dei complessi e i manufatti rurali genera in ulteriore richiesta di investimenti pubblici per dotarli di urbanizzazioni primarie e di accesso alle urbanizzazioni secondarie.

A questo si aggiunga la normativa del Parco del Ticino che non consente di realizzare aree a standard sulle aree degli insediamenti ex agricoli recuperati a residenza, che quindi scaricano l'intero fabbisogno prodotto in termini quantitativi sulle dotazioni esistenti e producono residenze prive di attrezzature (es. aree verdi e parcheggi pubblici).

Gli utenti degli insediamenti dispersi hanno a proprio carico i costi una tantum: l'allaccio alle reti, sia pure rapportato alla distanza dalle rete principale, sia gli oneri comunali (primaria e secondarie più incidenza costi costruzione).

Ma non contribuiscono in maniera proporzionale ai maggiori costi che generano sulla collettività per i servizi comunali, che devono accedere ai luoghi di insediamento esterni ai nuclei urbani. Basti pensare alla raccolta dei rifiuti, lo scuola bus, l'illuminazione pubblica, la manutenzione delle strade.

Oggi il fenomeno degli insediamenti residenziali extra IC a Torre d'Isola riguarda 4 complessi cascinali (Santa Sofia, Grande, Gaggiola, Scaldasole), 3 nuclei (ex mulini delle Brughiere e della Valle, Frutteto), 2 residenze isolate, per complessivi 274 abitanti, che costituiscono il 12% della popolazione residente al 2017.

A questi sono da aggiungere quelli già programmati (Santa Sofia, Grande) per 246 nuovi residenti, che portano il totale a 520, che arrivano a 578 considerando anche i residenti dichiarati come operatori agricoli.

La stima delle potenzialità espresse dal patrimonio edilizio agricolo in termini di recupero ad usi residenziali

preliminare alla programmazione urbanistica comunale è resa difficile da due fattori.

Il primo riguarda l'impossibilità di inquadrare le strategie delle aziende agricole presenti che in alcuni casi operano su più comuni e comprendo più cascine, in un quadro generale che comunque si orienta da tempo verso la diminuzione del numero di aziende, l'incremento della superficie agricola utilizzata per azienda, la diminuzione del numero degli addetti per ettari coltivati.

Il secondo fattore di indeterminazione è condizionato dal fatto che la normativa del Parco del Ticino che consente il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati e dei manufatti rurali dismessi, dal novembre 2014 prevede anche la possibilità paradossale di "ristrutturare edifici crollati o demoliti", purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Ciò impedisce di stimare la consistenza reale e complessiva del patrimonio edilizio esistente, anche se la Variante generale ha operato una perimetrazione degli insediamenti e delle relative pertinenze.

Da questa misurazione si evidenzia che oggi circa quasi 34 ettari di suolo a destinazione urbanistica prevalentemente agricola esterni all'IC e disciplinati dal PTC del parco del Ticino sono occupati da insediamenti; di questi 15,2 ettari sono ad uso residenziale (9 insediamenti), mentre 21 ettari (7 insediamenti) sono utilizzati come residenze di operatori agricoli o per le attività aziendali (magazzini, autorimesse, silos, fienili, ecc.).

Occorre comunque porre l'attenzione a due ulteriori aspetti.

Il primo riguarda alcune condizioni di uso improprio residenziale non di tipo agricolo; il secondo riguarda la presenza – questa abbastanza diffusa – di condizioni di sottoutilizzo o di abbandono.

Due condizioni che in genere anticipano la richiesta per la riconversione ad altri usi, che compatibilmente all'andamento del settore immobiliare, potranno

manifestarsi nel periodo di efficacia decennale del Documento di piano.

Per i motivi sopra illustrati, il Piano dei servizi della Variante generale 2018 indirizza verso una revisione delle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria applicati ai cambi d'uso negli edifici dismessi ex agricoli sparsi nel territorio rurale ed esterni alle frazioni comprese nelle zone di iniziativa comunale IC.

Prevedendo una maggiorazione a parziale ristoro e una tantum dei costi pubblici sostenuti per le spese di infrastrutturazione, dotazione ed erogazione dei servizi.

## B. L'incidenza sui costi di costruzione

Per quanto riguarda l'incidenza sui costi di costruzione, essa è costituita dalla quota di contributo calcolata in termini percentuali sui costi di costruzione sostenuti per realizzare l'intervento edilizio.

Previsto dalla LN 10/77, in Lombardia questa quota è regolato dagli articoli 43 3 48 della LR 12/2005 e si lega alla tipologia edilizia e alla destinazione d'uso dell'intervento edilizio.

Questa forma di contribuzione non riguarda la diretta partecipazione alla realizzazione della città pubblica – come nel caso degli oneri di urbanizzazione – ma si configura come meccanismo per intercettare una quota di plusvalenza generata dalla rendita fondiaria, conseguente al diritto ad edificare che afferisce alla proprietà del suolo.

La determinazione del corrispettivo spetta alla regione, ai sensi dell'art. 43 ) della LR 12/2005, mentre il comune incassa al rilascio del titolo abilitativo.

## C. Il Fondo aree verdi regionale

In Lombardia, con la L.R. 4/2008 modificativa dell'art. 43 della LR 12/2005 è stato introdotto nel quadro normativo

urbanistico anche se in via indiretta il principio della compensazione.

Esso prevede che gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, siano assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione – attivabile quindi al rilascio del titolo abilitativo edilizio - determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento.

La maggiorazione è da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Introdotta il principio, di fatto questa maggiorazione si configura come una sorta di risarcimento economico che però non ha una specifica correlazione con ogni trasformazione insediativa di suoli agricoli ma è destinato ad alimentare un fondo regionale (il cd. Fondo aree verdi), a cui gli stessi enti locali possono accedere attraverso una procedura a selezione dei progetti per finanziare interventi di compensazione.

Il Piano dei servizi ne prevede l'applicazione, da fissare con apposita delibera di Consiglio Comunale.

#### D. La compensazione ecologica preventiva

Nel corso degli ultimi anni anche in Lombardia vi sono state alcune esperienze di pianificazione locale che hanno introdotto il principio della compensazione ecologica preventiva applicato agli interventi di trasformazione in termini insediativi delle aree agricole di fatto, legate ad alcuni specifici obiettivi di politica territoriale, come ad esempio l'acquisizione di terreni e interventi di rinaturalizzazione finalizzati alla costruzione dei PLIS.

Il Piano dei servizi di Torre d'Isola, per le aree di trasformazione urbanistica che comportano l'occupazione di suolo libero e permeabile di fatto (indipendentemente perciò dalla destinazione urbanistica) prevede

l'applicazione di una specifica misura fiscale, la compensazione ecologica preventiva, come onere aggiuntivo, da utilizzare per la realizzazione di interventi finalizzati a realizzare il disegno della rete ecologica polivalente comunale, attraverso nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide da attuare prioritariamente in aree con suolo degradato. Ammettendo come completamento di tali opere ecologiche gli interventi di fruizione quali percorsi pedonali, percorsi ciclabili, piccole opere di consolidamento del suolo, di ridisegno e di ripristino di canali e di rogge.

Il calcolo degli importi dovuti è dato dalla seguente formula:

Costo della compensazione ecologica preventiva =  
Superficie territoriale x (valore agrario medio del terreno  
+ 50% del valore del soprassuolo).

Il valore agrario medio del terreno da applicare - stabilito annualmente dalla Giunta regionale - è riferito all'anno di ottenimento del titolo abilitativo o della delibera di approvazione del Piano attuativo.

Il valore del soprassuolo, fissato dalla DGR 675/2005, è quello temporalmente più prossimo e fissato a cadenza triennale dalla Direzione generale Agricoltura di Regione Lombardia, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo. Agli oneri di compensazione ecologica preventiva va dedotta la maggiorazione applicata ai costi di costruzione prevista dall'art. 43, comma 2 bis della LR 12/2005 e s.m.i. Gli ambiti di intervento su cui impiegare le risorse derivanti dalla compensazione ecologica preventiva possono essere privati, privati ad uso pubblico e pubblici.

## 9. La determinazione dei costi per la realizzazione dei nuovi servizi

Rispetto alle previsioni di nuovi servizi, il Piano stima un costo complessivo di 2.169.416,50 € per realizzare interventi che non potranno evidentemente essere realizzati attraverso finanziamenti derivanti dalla sola fiscalità locale.

### Stima costi previsioni nuovi servizi

Ambito	Frazione	Proprietà	SF	Usi		Costi	
				in atto	previsti	terreno	opere
			mq				
AS1	Cassinetta	Privata	3.443	Incolto produttivo		€ 1.721,50	in quota Pavia Acque
AS2	Carpana	Privata	390	Incolto produttivo		€ 195,00	in quota Pavia Acque
ATS1	Capoluogo	Privata	12.000	Seminativo irriguo	Verde attrezzato sportivo	€ 42.000,00	€ 840.000,00
ATS2	Capoluogo	Privata	4.000	Incolto produttivo	Istruzione	€ 2.000,00	€ 1.200.000,00
ATS3	Massua	Privata	1.000	Seminativo irriguo	Parcheggi + ciclabile	€ 3.500,00	€ 80.000,00
<b>totale</b>			<b>20.833</b>			<b>€ 49.416,50</b>	<b>€ 2.120.000,00</b>
						<b>€ 2.169.416,50</b>	

### Valore agricolo medio Regione agraria n. 6 - 2017 (dati pronunciamento Commissione provinciale espropri)

Seminativo irriguo 35.000 €/ha

Incolto produttivo 5.000 €/ha

### Costi realizzativi parametrici

Ampliamento edificio scolastico (1.000 mq di slp): 1.200.000,00 €

Aree sportive: 70,00 €/mq

Parcheggio a raso: 80,00 €/mq

## 10. La determinazione delle entrate

Per la determinazione delle entrate potenziali, stimabili e direttamente riconducibili alle scelte urbanistiche della Variante generale, il Piano dei servizi assume un approccio decisamente più cautelativo rispetto a quanto valutato dal piano vigente, che stimava in 19 milioni di € il complesso delle entrate nel periodo decennale di attuazione delle previsioni di piano, quando nel complesso

Per quanto riguarda la stima delle entrate derivanti dalle decisioni della variante generale, le voci da considerare riguardano le seguenti categorie di entrate:

- il complesso degli oneri comunali strettamente collegati all'attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica previsti dal piano: oneri di urbanizzazione, contributo ai costi di costruzione, fondo aree verdi e compensazioni ecologiche preventive;
- il complesso degli oneri comunali derivanti dall'attività edilizia nei tessuti urbani consolidati;
- le entrate relative alla fiscalità immobiliare (IMU);
- gli introiti derivanti dall'alienazione di immobili di proprietà comunale;
- le entrate relative alla monetizzazione delle aree a servizi.

Nell'economia dell'elaborazione della variante, considerata la laboriosità dei calcoli relativi alle capacità edificatorie residue di ciascuno dei lotti già edificati nei tessuti consolidati e dell'IMU dei terreni edificabili si è ritenuto di non stimare gli introiti potenzialmente generati da queste specifiche categorie.

### A. Introiti generati dagli ambiti di trasformazione previsti dal Piano

Considerando le specifiche voci relative a oneri di urbanizzazione, contributi sui costi di costruzione, fondo aree verdi e compensazione ecologica preventiva, applicando i valori unitari esistenti (oneri e costi costruzione) e previsti (fondo aree verdi e compensazione ecologica preventiva), ed escludendo le altre voci relative alla fiscalità generale (IMU), il Piano stima di incassare circa 877.000 €.

### B. Introiti da alienazione di immobili di proprietà comunale

L'alienazione delle proprietà immobiliari comunali è soggetta all'approvazione di uno specifico piano delle alienazioni, con assegnazione a mezzo di asta pubblica.

Gli immobili potenzialmente alienabili sono due,

Il primo è già nelle disponibilità dell'amministrazione comunale ed è costituito da un terreno edificabile in frazione Massaua di circa 1.200 mq, classificato dal Piano delle regole come tessuto consolidato prevalentemente residenziale.

Il secondo riguarda un porzione delle quote di cessione pubblica dell'ambito di completamento residenziale ACR1 nella frazione di Casottole. Previsto dal Documento di piano, con intervento edilizio diretto e convenzionato, la dimensione del lotto edificabile da acquisire è di circa 800 mq.

Nel complesso la superficie edificatoria alienabile è di 2.000 mq.

Il valore economico del valore delle aree dovrà essere sottoposto a valutazione peritale con riguardo alle caratteristiche specifiche delle zone di riferimento.

Assumendo come valore di riferimento indicativo la cifra di 100,00 €/mq si stima un valore di 200.000,00 €.

### C. La monetizzazione delle aree a servizi

Circa la monetizzazione delle quote di cessione pubblica degli ambiti di trasformazione, il Piano rimanda alla fase operativa qualsiasi valutazione in merito e perciò non ritiene opportuna una stima a priori.

Nel complesso, il Piano dei servizi valuta le entrate potenziali cautelativamente in **1.077.000,00 €**, stimabili e direttamente riconducibili alle scelte urbanistiche della Variante generale al Piano.

**Variante generale PGT 2018: Stima degli introiti generati dagli ambiti di trasformazione urbanistica e dagli interventi di recupero di insediamenti ex agricoli in zone extra IC**

	IC	Extra IC	Oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria)			Contributo sui costi di costruzione 5% (costo unitario x slp)			Fondo aree verdi (+ 5% sui contributi cost.)		Compensazione ecologica preventiva				Compensazioni recupero edifici ex agricoli (Parco Ticino)	Totale introiti	
			valore unitario (primaria + secondaria)	Oneri complessivi	Incidenza sulla SLP realizzabile	contributo sui costi di costruzione 5% (costo unitario x slp)	Contributi complessivi	Incidenza sulla SLP realizzabile	Maggiorazione complessiva	Incidenza sulla SLP realizzabile	valore agricolo medio unitario (seminativo 1mq)	valore del soprassuolo unitario	Compensazioni	Incidenza sulla SLP realizzabile			
																	€/mq
Recupero Cascina Grande								€ 0,00									
ARF Casottole			€ 45,00	€ 39.600,00	€ 45,00	€ 404,96	€ 17.818,24	€ 20,25	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 57.418,24
ACR1 Casottole			€ 45,00	€ 58.050,00	€ 45,00	€ 404,96	€ 26.119,92	€ 20,25	€ 1.306,00	€ 1,01	€ 3,36	€ 2,59	€ 20.009,41	€ 15,51	€ 0,00	€ 0,00	€ 106.485,32
ACR2 Campagna			€ 45,00	€ 40.500,00	€ 45,00	€ 404,96	€ 18.223,20	€ 20,25	€ 911,16	€ 1,01	€ 3,36	€ 2,59	€ 13.960,05	€ 15,51	€ 0,00	€ 0,00	€ 73.594,41
ACR3 Campagna			€ 45,00	€ 54.000,00	€ 45,00	€ 404,96	€ 24.297,60	€ 20,25	€ 1.214,88	€ 1,01	€ 3,36	€ 2,59	€ 18.613,40	€ 15,51	€ 0,00	€ 0,00	€ 98.125,88
ATR1 Carpana			€ 45,00	€ 44.118,00	€ 45,00	€ 404,96	€ 19.851,14	€ 20,25	€ 992,56	€ 1,01	€ 3,36	€ 2,59	€ 22.810,72	€ 23,27	€ 0,00	€ 0,00	€ 87.772,42
ATR2 Massaua			€ 45,00	€ 277.380,00	€ 45,00	€ 404,96	€ 124.808,67	€ 20,25	€ 6.240,43	€ 1,01	€ 4,25	€ 2,59	€ 103.555,20	€ 16,80	€ 0,00	€ 0,00	€ 511.984,31
ATS1 Capoluogo			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
ATS2 Capoluogo			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
ATS3 Massaua			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Totale VG PGT 2018</b>				€ 513.648,00			€ 231.118,77		€ 10.665,03				€ 178.948,78		€ 0,00	€ 0,00	€ 876.962,33

GIÀ INCASSATI?

Ambiti per servizi pubblici o di uso pubblico

## SCHEMA CONCETTUALE DELLA RETE CICLABILE

