

CAPITOLO VIII – PREVISIONE COMPLESSIVA DI SVILUPPO E SOSTENIBILITÀ DELLE SCELTE

Il presente Documento di Piano risulta conforme al Documento preliminare di indirizzi approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 43 del 29/07/08, che poneva come obiettivo primario il contenimento del consumo di suolo attraverso interventi su aree urbanizzate e già destinate dal P.R.G all'edificazione.

Infatti l'espansione massima in termini assoluti del P.G.T. risulta di **mq. 9.400.647** pari al **45.4%** del territorio comunale, contenuta all'interno della previsione nel Documento preliminare di indirizzi, che prospettava un incremento massimo del 2% dell'urbanizzato rispetto alla massima espansione del 48 % del P.R.G..

Il seguente capitolo intende riassumere in termini quantitativi lo sviluppo della città in tema di residenza, terziario-commerciale, produttivo e ambiente, illustrando altresì la sostenibilità economica-finanziaria delle strategie e degli obiettivi pubblici.

Con la variante parziale del P.G.T. 2015, si evidenzia in termini di percentuale l'espansione massima che risulta pari al **44,3%** per una superficie del territorio comunale di **mq. 9.183.097**.

8.1 LO SVILUPPO RESIDENZIALE

Il valore dimensionale di incremento in termini di abitanti è generato dal computo degli interventi già convenzionati e/o in corso di attuazione, dalla conferma delle previsioni previgenti, da interventi di nuova previsione esclusivamente ricavati in aree già destinate all'edificazione, e da interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Il dimensionamento è contenuto nei valori indicati dall'Amministrazione comunale, già indicati in premessa di capitolo, che prevedeva un incremento massimo fino a n. 30.000 abitanti rispetto al completamento delle espansioni urbanistiche previste dal P.G.T.

Ciò ha determinato, **a seguito della variante parziale 2015**, un incremento in termini assoluti di **n. 632**, contro i 1.006 del PGT 2010, di nuovi abitanti provenienti da nuove previsioni residenziali, oltre a **n. 1.909** abitanti determinati dagli interventi confermati rispetto alle previsioni previgenti, **n. 484** abitanti determinati dagli insediamenti in corso di realizzazione e **n. 237** abitanti stimati per le zone A e B, per un totale di **n. 3.262** nuovi abitanti che concorrono alla determinazione della capacità insediativa residenziale teorica per complessivi **n. 29.048** abitanti, rispetto alla presenza anagrafica di **n. 25.786** abitanti presenti nel territorio al 31/12/2014.

La capacità insediativa teorica residenziale è stata calcolata dividendo il territorio comunale nella sei zone censuarie: Vimercate centro – Vimercate nord – Vimercate sud – Oreno – Velasca – Ruginello.

Per ogni zona è stato calcolato il volume reale degli immobili e successivamente il volume residenziale (depurando il volume reale dalle pertinenze), attraverso i dati assunti dal SIT comunale. Per le sole zone B il volume reale è stato ridotto del 20% considerando questo rapporto come l'incidenza del Volume urbanistico sul Volume edilizio. Il rapporto tra volume/superficie residenziale urbanistico/n. abitanti determina il volume/superficie utile per abitanti (calcolato anche sulla base degli appartamenti sfitti).

E' stato così determinato il parametro pari a 170 mc./ab. (ovvero 56 mq./ab.), con il quale si sono determinati il numero di abitanti teorici, computando e sommando le capacità insediative di tutte le aree residenziali e parzialmente residenziali previste dal Piano di Governo del Territorio, operando nel seguente modo:

- per le zone A la previsione di recupero convenzionato di volumetrie preesistenti attualmente in disuso o sottoutilizzate e i cambi d'uso ammessi dal PGT, non determinano un incremento di peso insediativo, se non in una misura che viene stimata in **mq. 3.330** pari a **n. 59** abitanti.
- per le zone B, in ragione delle caratteristiche tipologiche degli edifici, gli ampliamenti, ammessi solo per le Zone B4 e B5 stimati in **mq. 10.000** pari a **n. 178** abitanti, risultano più di tipo funzionale e di adeguamento degli alloggi esistenti che di formazione di nuove unità abitative;
- per le zone soggette a Pianificazione attuativa in corso, la cui Slp. risulta di **mq. 27.107** pari a **n. 484** abitanti, si fa riferimento ai singoli piani non ancora conclusi, le cui modalità attuative e i parametri volumetrici o di superficie lorda di pavimento derivano dal precedente P.R.G o P.G.T.;
- per le aree di conferma delle previsioni previgenti, il P.G.T. ripropone quanto già in essere con il precedente P.R.G., con l'aumento delle previsioni in sede di controdeduzione; la Slp massima risulta di **mq. 106.946**, con una quota di edilizia convenzionata pari a **mq. 29.278** e un aumento di abitanti teorici pari a **n. 1.909**;
- per le aree di nuova previsione il P.G.T. prevede nuovi interventi sia all'interno degli Ambiti di trasformazione che all'interno di aree ad attuazione diretta convenzionata per una Slp complessiva, con l'aumento delle previsioni in sede di controdeduzione, di **mq. 35.431** e una quota di edilizia convenzionata pari a **mq. 7.114**, con un aumento di abitanti teorici pari a **n. 632**;
- *Ambiti di trasformazione*: i nuovi interventi residenziali (rispetto a quanto già previsto dal P.R.G.), si sviluppano su aree già destinate all'edificazione ma per le

quali il P.G.T. ha provveduto ad una modifica di destinazione verso il residenziale:

- ambito Velasca residenziale;
- ambito villa Sottocasa;
- ambito Vimercate sud – Stazione MM2;
- ambito Vimercate sud – Sp2;
- ambito Oreno – via Trieste;
- ambito Moriano – via Galbussera;
- *Aree di completamento ad attuazione diretta convenzionata*: anche in questo caso i nuovi interventi residenziali si sviluppano su aree già destinate all'edificazione ma per le quali il P.G.T. ha provveduto ad una modifica di destinazione verso il residenziale, –con l'unica eccezione–e dell'intervento in via dei Mille (denominato AD.VI.9), per i quali si prevede un consumo di suolo da agricolo a edificabile:
- ~~AD.MO.4~~ (Eliminato)
- AD.VI.1
- AD.VI.6
- AD.VI.7
- AD.VI.8
- AD.VI.9
- AD.VI.10
- AD.VI.11
- AD.VI.12

Dimensionamento residenziale

Abitanti al 31 Dicembre 2014 = **25.786**

Aree edificate:

Ristrutturazioni in zona A	Slp. mq. 3.330 / 56 mq /ab	= 59
Ampliamenti in zona B	Slp. mq. 10.000 / 56 mq./ab.	= 178
	Totale abitanti	= 237

Aree da Pianificazione attuativa in corso:

Slp. mq. 27.107/ 56 mq./ab.	= 484
Totale abitanti	= 484

Aree di conferma di previsioni previgenti

Ambiti di trasformazione	Slp. mq. 34.501/ 56 mq./ab.	= 616
di cui edilizia conv. Slp. mq. 13.576		
Aree speciali	Slp. mq. 57.500 / 56 mq./ab.	= 1.026
di cui edilizia conv. Slp. mq. 15.702		
Aree di completamento ad attuaz. diretta con. Slp. mq. 7.123 / 56 mq./ab.=		127
Aree di completamento in zona "C"	Slp. mq. 7.822 / 56 mq./ab.	= 140
	Totale abitanti	= 1.909

Aree di nuova previsione

Ambiti di trasformazione	Slp. mq. 24.319 / 56 mq./ab.	= 434
di cui edilizia conv. Slp. mq. 307		
Aree di completamento ad attuaz. diretta con Slp. mq. 11.112 / 56 mq./ab. =		198
di cui edilizia conv. Slp. mq. 6.837		
	Totale abitanti	= 632

Totale generale abitanti **29.048**

8.2 LO SVILUPPO TERZIARIO-COMMERCIALE E PRODUTTIVO

Il valore dimensionale di incremento in termini di Superficie lorda di pavimento è generato dal computo sia di interventi in corso di attuazione, che di interventi già previsti e confermati dal P.G.T. e di nuova previsione esclusivamente ricavati in aree già destinate all'edificazione, con l'unica eccezione per le nuove aree a destinazione produttiva (Piani di Insediamento Produttivo). Con la variante parziale 2015 viene cancellata la previsione del comparto 2 dell'Ambito Velasca P.I.P. residenziale a destinazione produttiva posta al confine con il comune di Arcore.

Le previsioni complessive di sviluppo, computando le SIp massime esistenti, in corso di attuazione, riproposte e di nuova previsione che comprendono l'attuale variante parziale 2015 ammontano a mq. 296.096 per le destinazioni terziario – commerciali e mq. 895.441 per le destinazioni produttive.

Terziario - commerciale

- per le zone soggette a Pianificazione attuativa in corso, la cui SIp risulta pari a **mq. 14.971**; si fa riferimento ai singoli piani non ancora conclusi, le cui modalità attuative e i parametri dimensionali derivano dal precedente P.R.G.;
- per le aree di conferma delle previsioni previgenti, il P.G.T. ripropone quanto già in essere con il precedente P.R.G.; la SIp complessiva risulta pari a **mq. 50.483**, la cui attuazione si diversifica a seconda della fattispecie degli interventi;
- per le aree di nuova previsione il P.G.T. prevede la realizzazione di una quota massima di SIp, con l'aumento delle previsioni in sede di controdeduzione, pari a **mq. 83.548**.

Il Documento di Piano individua nuove aree (già urbanizzate dal precedente P.R.G. e quindi senza consumo di suolo), contenute all'interno degli Ambiti di trasformazione:

1. ambito Vimercate Parco nord;
2. ambito Vimercate sud – Sp2 (attuato comparto 2);
3. ambito Moriano – via Galbussera.

Produttivo

- per le zone soggette a Pianificazione attuativa in corso, la cui Slp risulta pari a **mq. 29.469**; si fa riferimento ai singoli piani non ancora conclusi, le cui modalità attuative e i parametri volumetrici derivano dal precedente P.R.G.;
- per le aree di conferma delle previsioni previgenti, il P.G.T. ripropone quanto già in essere con il precedente P.R.G.; la Slp complessiva risulta pari a **mq. 25.691**, la cui attuazione si diversifica a seconda della fattispecie degli interventi;
- per le aree di nuova previsione il P.G.T. prevede la realizzazione di una quota massima di Slp, con l'aumento delle previsioni in sede di controdeduzione, pari a **mq. 76.188**.

Il Documento di Piano individua nuove aree contenute all'interno degli Ambiti di trasformazione (le aree di cui ai punti 1, 2, e 4, prevedono nuovo consumo di suolo):

1. ambito Velasca PIP residenziale: previsione cancellata dalla variante parziale 2015;
2. ambito industriale San Maurizio – Tangenziale est;
3. ambito Vimercate Parco nord;
4. ambito Vimercate sud – depuratore.

Il presente Documento di Piano demanda al Piano delle Regole le modalità attuative per le singole zone di tipo D2 (produttive), in conformità alla delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 29/09/09 *“Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia”*.

Dimensionamento terziario – commerciale

Aree edificate:	Slp.	mq.	148.299
Aree da pianificazione attuativa in corso	Slp.	mq.	13.766
Aree di conferma di previsioni previgenti			
Ambiti di trasformazione	Slp.	mq.	25.009
Aree speciali	Slp.	mq.	10.600
Aree di completamento ad attuazione diretta conv.	Slp.	mq.	10.803
Aree di completamento in zona D 1	Slp.	mq.	4.071
Totale Slp da previsioni previgenti	Slp	mq.	50.483

Aree di nuova previsione

Ambiti di trasformazione	Slp.	mq.	75.606
Aree di completamento ad attuazione diretta conv.	Slp.	mq.	7.942

Totale Slp da nuove previsione Slp mq. 83.548

Dimensionamento produttivo

Aree edificate: Slp. mq. **722.805**

Aree di conferma di previsioni previgenti

Aree di completamento ad attuazione diretta conv	Slp.	mq.	12.234
Aree di completamento in zona D 2	Slp.	mq.	13.457

Totale Slp da previsioni previgenti Slp mq. 25.691

Aree di nuova previsione

Ambiti di trasformazione	Slp.	mq.	70.979
Aree di completamento da attuazione diretta	Slp	mq.	5.209

Totale Slp da nuove previsione Slp mq. 76.188

8.3 LA CONSERVAZIONE DELLE AREE DI VALORE PAESISTICO - AMBIENTALE DEL TERRITORIO

Il PTR vigente affida ai Comuni il compito di tutelare le aree di valore paesistico ed ecologico con specifiche individuazioni e norme che in parte hanno una ricaduta esclusivamente comunale e in parte devono rientrare in una visione sovracomunale con modalità idonee a consentire la programmazione degli interventi riconducibili alla competenza dei PLIS.

Il Documento di Piano affida tali compiti al Piano delle Regole oltre che al Piano dei Servizi per quanto concerne la programmazione degli interventi attuativi della estensione della rete ecologica e del verde di connessione, nonché della gestione della rete ecologica già esistente.

Il Piano di Governo del Territorio, in conformità agli obiettivi di minor consumo di suolo, e agli interventi della variante parziale 2015, restituisce alla funzione paesistico-ambientale ed ecologica una superficie di aree a verde di **mq. 587.956** pari al **2,8%** della previgente zonizzazione e mq. 217.550 pari al **1.05%** della attuale variante riconsiderando, quindi, alcune aree sia ad attuazione diretta che indiretta, che per caratteristiche intrinseche e vocazioni in atto, meglio rientrano nella categoria delle zone del presente paragrafo.

Tale superficie a verde risulta superiore rispetto a quella sottratta dalla Pedemontana e ferrovia pari a **mq. 390.348** (il progetto definitivo revisionato della Pedemontana, recentemente approvato dal C.I.P.E., prevede un minor consumo di suolo pari a circa **mq. 47.053**) confermando, quindi, la scelta compensativa non solo in termini di realizzazione di opere su aree già destinate all'agricoltura, ma anche attraverso la ricerca di nuove aree con destinazione paesistico-ambientale ed ecologica.

La tipologia delle aree che rientrano in questa prospettiva del territorio comunale e le corrispondenti estensioni sono le seguenti:

– zone E1 - aree per insediamenti agricoli e zootecnici	mq.	93.099
– zone E2 - aree per la coltivazione agricola dei suoli	mq.	8.634.898
– zone E3 – Aree per l'attività florovivaistica	mq.	217.103
– zone V1 – Aree per il verde di connessione	mq.	1.234.479
– zone V2 – Aree boschive	mq.	591.165
– zone V3 – Aree ecologiche esistenti	mq.	165.843
– zone V4 – Aree ecologiche in previsione	mq.	588.674

Totale **mq. 11.526.260 – 55.7%**

La gestione dei PLIS non è più affidata all'attuazione di un Piano territoriale dotato di specifiche norme tecniche, bensì alla programmazione Pluriennale degli interventi (PPI) introdotta dalla DGR n. 8/6148 del 12/12/07, che si fonda sulla applicazione delle norme tecniche comunali che costituiscono il patrimonio essenziale del piano delle regole di ciascun Comune.

Il presente Documento di Piano affida al Piano delle Regole, in qualità di strumento che regola gli aspetti e gli elementi di qualità del territorio, la regolamentazione delle aree incluse nel perimetro dei PLIS, escludendo temporaneamente le possibilità edificatorie ammesse dalla L.R. 12/05, in attesa che il PLIS disciplini il tema nell'ambito della formazione dei P.P.I., coordinando gli specifici contributi dei vari comuni appartenenti al Consorzio e limitando gli stessi interventi per le aree esterne ai PLIS al 10% dei parametri urbanistico edilizi della L.R. 12/05 (art. dal 59 al 62 bis).

La Consistenza delle porzioni del territorio comunale, anche a seguito delle previsioni in sede di controdeduzione, che risultano incluse nei Parchi Locali è la seguente:

- Ambiti compresi nel perimetro del PLIS del Molgora mq. 3.683.739
- Ambiti compresi nel perimetro del PLIS della Cavallera mq. 3.380.807

Totale **mq. 7.064.546**

8.4 SOSTENIBILITA' ECONOMICO - FINANZIARIA DELLE STRATEGIE ED OBIETTIVI PUBBLICI

Il Documento di Piano quale atto di indirizzo, sviluppa ed individua strategie ed obiettivi per la realizzazione della città pubblica e per l'interesse pubblico in senso generale (inquinamento, salute pubblica, salvaguardia e qualità ambientale e paesaggistica, conservazione del patrimonio pubblico, equilibrio e sostegno sociale).

Il Documento di Piano in conformità a quanto richiesto dalla LR. 12/2005, contiene la dimostrazione di sostenibilità economico finanziaria relativamente agli obiettivi ed interessi pubblici previsti nel PGT.

Rimandando al Piano dei Servizi il dettaglio delle opere pubbliche da realizzare, si elencano in modo riassuntivo i costi economici stimati per le opere e gli interessi pubblici indicati nelle strategie, negli obiettivi del PGT e/o in piani di settore (vedi PUT) relazionati o di riferimento al PGT.

L'esposizione delle stime è suddivisa per strategie e comprende appunto sia opere realizzate direttamente o indirettamente, sia costi indiretti omogeneizzati a valori economici, sia valori economici posti come obiettivo di disponibilità economica per l'attivazione o il sostegno di politiche sociali.

COSTI

Sono raggruppati in relazione alle strategie o obiettivi e comprendono sia costi diretti che indiretti:

- strategia ambientale;
- strategia energetica;
- strategia su servizi relativi a sport, aree verdi attrezzate per attività ricreative e culturali;
- strategia su viabilità e sosta (strade, parcheggi e ciclabilità);
- strategia su patrimonio pubblico per mantenimento e potenziamento qualità dei servizi;
- strategia sulle politiche della casa;

Il totale di detti costi è pari a circa **109'467'000** come meglio indicato in tabella

costi per strategie

strategia ambientale		strategia energetica		strategia su servizi relativi sport, aree verdi attrezzate per attività ricreative		strategia su viabilità e sosta (strade, parcheggi e ciclabilità)		strategia area speciale accordo di programma ex ospedale		strategie delle politiche della casa		strategie sul patrimonio pubblico per mantenimento e potenziamento qualità dei servizi	
parco nord	2.800.000	Opere di riqualificazione energetica edifici comunali	3.300.000	centro sportivo via degli atleti (palazzetto, tribuna campi calcio, campi in erba sintetica, parcheggi)	8.162.000	opere al contorno parco nord	1.500.000	interventi pubblici previsti all'interno dell'area speciale come indicato nelle NTA dell'accordo di programma	20.000.000			interventi vari sul patrimonio comunale sistema mobilità e sosta	4.000.000
sistema ambientale	4.000.000	campo fotovoltaico 10000mq pannelli	12.700.000	area ricreativa-verde attrezzato fraz. Velasca	1.750.000	opere viabilità, sistema della sosta non ricomprese quali opere necessarie all'interno degli ambiti di trasformazione	8.315.000			costruzione/sostegno edilizia e locazione convenzionata e controllata	1.600.000	interventi vari sul patrimonio comunale sistema verde	1.000.000
riqualificazione idraulica ambientale asta torrente molgora	5.000.000			area ricreativa-verde attrezzato fraz. Oreno ambito via	340.000	rete ciclabile non ricompresa all'interno delle opere necessarie all'interno degli ambiti di trasformazione	3.500.000			sostegno per iniziative autocostruzione, social Housing....	1.600.000	interventi vari sul patrimonio comunale servizi all'istruzione	15.000.000
opere di compensazione Autostrada Pedemontana Lombarda	4.000.000			completamento intervento riqualificazione villa sottocasa (3° e 4° lotto studio fattibilità)	2.600.000	aree sensibili messa in sicurezza con varie tecniche di moderazione del traffico	1.100.000			interventi vari sul patrimonio comunale servizi sociali (case comunali)	3.000.000	interventi vari sul patrimonio comunale servizi istituzionali (sedi uffici e associazioni)	1.000.000
				interventi di riqualificazione energetica ed edilizia Biblioteca centrale	1.200.000	Completamento della viabilità e ciclopeditonalità in via S.M.Molgora	1.200.000						
				Interventi diretti o a sostegno alla realizzazione/ristrutturazione/potenziamento di strutture per servizi culturali	800.000								
	15.800.000		16.000.000		14.852.000		15.615.000		20.000.000		6.200.000		21.000.000

Totale 109'467'000

FONTI DI FINANZIAMENTO DELLE STRATEGIE

Il finanziamento degli obiettivi e delle strategie avviene attraverso modalità diverse che concorrono unitamente all'obiettivo.

Esse sono:

- a) crediti economici derivanti dalle Spl aggiuntive negli ambiti e nei comparti di trasformazione

Come ricavabile dalle schede degli ambiti e dei comparti di trasformazione ognuno di essi fa maturare a favore dell'A.C. un certo credito economico che poi, per ogni comparto, viene destinato per finanziare in modo diretto o indiretto gli obiettivi pubblici.

CREDITI PER INTERVENTI PUBBLICI

	FONDO PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	FONDO PER RIQUALIFICAZIONE PATRIMONIO COMUNALE O MANUT.	FONDO PER POLITICHE DELLA CASA	FONDO PER STRATEGIA ENERGETICA	TOTALE
AMBITO ORENO VIA FLEMING					
COMPARTO 1		162'000		108'000	270'000
AMBITO VELASCA PIP RESIDENZIALE (ELIMINATO)					
COMPARTO 1					
COMPARTO 2					
COMPARTO 3					
St AMBITO					0
AMBITO VELASCA RESIDENZIALE					
COMPARTO 1		90'000		90'000	180'000
COMPARTO 2		90'000		90'000	180'000
St AMBITO					360'000
AMBITO SAN MAURIZIO C.NA CASTELLAZZO					
COMPARTO 1		45'000			45'000
COMPARTO 2		45'000			45'000
COMPARTO 3		90'000			90'000
COMPARTO 4		180'000			180'000
St AMBITO					360'000
AMBITO SAN MAURIZIO VIA DALMAZIA					
COMPARTO 1		252'000	324'000	144'000	720'000
AMBITO SAN MAURIZIO INDUSTRIALE - TANGENZIALE EST					
COMPARTO 1	171'000	171'000		513'000	855'000
COMPARTO 2	418'500	976'500			1'395'000
St AMBITO					2'250'000

AMBITO VIMERCATE PARCO NORD					
COMPARTO 1		409'500		175'500	585'000
COMPARTO 2	630'000	378'000		252'000	1'260'000
COMPARTO 3 (pubblico)					
COMPARTO 4	180'000	90'000		90'000	360'000
COMPARTO 5	180'000			180'000	360'000
COMPARTO 6	135'000				135'000
COMPARTO 7	112'500			112'500	225'000
St AMBITO					2'925'000
AMBITO VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE NORMA SPECIALE CONFERMATO					
COMPARTO 1					
COMPARTO 2					
St AMBITO					3'300'000
AMBITO VIMERCATE OSPEDALE NUOVO					
COMPARTO 1		540'000			540'000
AMBITO VIMERCATE VILLA SOTTOCASA					
COMPARTO 1		1'080'000			1'080'000
AMBITO VIMERCATE SUD DEPURATORE					
COMPARTO 1	90'000	180'000		90'000	360'000
AMBITO VIMERCATE SUD - STAZIONE MM2					
COMPARTO 1	342'000	1'710'000	1'368'000		3'420'000
AMBITO VIMERCATE SUD - SP2					
COMPARTO 1	171'000	1'539'000			1'710'000
COMPARTO 2	171'000	2'394'000	855'000		3'420'000
COMPARTO 3 (pubblico)					
St AMBITO					5'130'000
AMBITO VIMERCATE SUD VIA SANTA MARIA MOLGORA					
COMPARTO 1	1'080'000	4'320'000	2'160'000	3'240'000	10'800'000
AMBITO VIMERCATE SUD - CASCINA MOROSINA					
COMPARTO 1	162'000	648'000	810'000		1'620'000
AMBITO ORENO VIA TRIESTE					
COMPARTO 1		427'500	230'850	196'650	855'000
AMBITO MORIANO VIA GALBUSSERA					
COMPARTO 1	828'000	1'242'000			2'070'000
TOTALE €	4'671'000	17'059'500	5'747'850	5'281'650	36'060'000

b) prezzo per impronta ecologica derivante da nuovi interventi

Ogni nuovo intervento tra quelli indicati ai punti 1,3 e 4 del paragrafo sulle aree di trasformazione del cap. V, dovrà versare ad un fondo vincolato per interventi di riqualificazione ambientale, un importo pari a 10 €/mq di SIp realizzata.

In via parametrica si può stimare un valore intorno ai **€ 4.611.160** derivato da:

- per SIp ambiti di trasformazione: 376.619 mq. x 10 €/mq = € 3.766.190
- per SIp da attuazione diretta: 84.497 mq. x 10 €/mq = € 844.970

c) entrate derivanti da oneri di urbanizzazione, costi di costruzione

Scomputati già la parte di OOUU che non vengono versati nella pianificazione attuativa e nelle attuazioni dirette convenzionate per le opere realizzate direttamente dagli operatori, della parte di OOUU prodotti dalla Norma Speciale per l'attuazione del AdP per il PII sulle aree vecchio ospedale cava Cantù, si può stimare cautelativamente intorno ai **€ 39.000.000** l'entrata diretta nelle casse comunali dovuta ai contributi di costruzione (OOUU + costi di costruzione).

d) finanziamento o realizzazione a carico di enti terzi

Sono i costi per la compensazione ambientale prevista a seguito della realizzazione dell'autostrada "Pedemontana" e che sarà finanziata dall'ente finanziatore di detta opera. La cifra prevista nel piano economico finanziario del progetto definitivo è pari a circa **€ 4.000.000**.

e) finanza di progetto

Alcune opere pubbliche verranno realizzate attraverso project finance. La nuova piscina del centro sportivo di via degli atleti viene realizzata con questa modalità per **€ 3.100.000**.

f) finanziamento all'interno della norma speciale AdP per PII vecchio ospedale

Tutti i costi previsti in detto intervento trovano finanziamento completo da parte degli operatori, indipendentemente dal valore degli oneri a scomputo (a parte la realizzazione della centrale teleriscaldamento e cogenerazione che rientra nei crediti). Il valore delle opere previste e quindi finanziate a scomputo oneri (non calcolati alla voce c) è pari a **€ 20.000.000** circa.

g) crediti economici derivanti dalle aree ad attuazione diretta, indiretta e piano di recupero

Come ricavabile dall'art 24 e 25 delle norme tecniche di attuazione del PGT, gli interventi di recupero (art 24 NTA), attuazione indiretta (art 24 NTA) e di attuazione diretta (art 25

NTA) fanno maturare a favore dell'A.C. un certo credito economico che poi, per ogni comparto, viene destinato per finanziare in modo diretto o indiretto gli obiettivi pubblici.

	FONDO PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	FONDO PER RIQUALIFICAZIONE PATRIMONIO COMUNALE O MANUT.	CREDITI URBANISTICI DA DESTINARE ALLE VARIE STRATEGIE	TOTALE
Aree di completamento sottoposte a piano di recupero				
CASCINA CAVALLERA	€ 270.000,00			€ 270.000,00
CASCINA VARISCO	€ 90.000,00			€ 90.000,00
CASCINA CHIOSO MAFFEO	€ 180.000,00			€ 180.000,00
CASCINA FIORBELLINA	€ 180.000,00			€ 180.000,00
CASCINA S PAOLO	€ 180.000,00			€ 180.000,00
totale da piani recupero				€ 900.000,00
Aree di completamento ad attuazione indiretta				
AI.VI.CS.2 (Villa Gargantini Piatti)		€ 315.000,00		€ 315.000,00
AI.VI.CS.3 (Monastero S Lorenzo)		€ 315.000,00		€ 315.000,00
AI.VE.CS.1 (Via Montesanto)		€ 45.000,00		€ 45.000,00
AI.OR.CS.1 (via Madonna)		€ 67.500,00		€ 67.500,00
AI.VI.CS.7 (via Garibaldi/ex cinema)		€ 100.000,00		€100.000,00
totale da attuazione indiretta				€ 842.500,00
Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposta a titolo abilitativo convenzionato				
AD.VI.1 (via Manzoni)			€ 144.000,00	€ 144.000,00
AD.VS.1		-	€ 240.000,00	€ 240.000,00
AD.VS.2 (Via S.M.Molgora)			€ 36.000,00	€ 36.000,00
AD.VS.3 (via Stelvio)				ELIMINATO
AD.VS.4 (Via S M Molgora)			€ 360.000,00	€ 360.000,00
AD.SM.1 (Via Motta – Chiesetta)			€ 58.500,00	€ 58.500,00
AD.SM.2 (via S Maurizio)			€ 90.000,00	€ 90.000,00
AD.MO.3 (sp2 Monza – Trezzo)			€ 162.000,00	€ 162.000,00
AD.MO.4				ELIMINATO
AD.OR.1				ELIMINATO
AD.OR.2			€ 72.000,00	€ 72.000,00
AD.OR.3 (via Fiorbellina)			€ 945.000,00	€ 945.000,00
AD.VE.1 (via Tolmino)			€ 360.000,00	€ 360.000,00
AD.VI.CS.1 (via Marsala-via Dozio)			€ 100.000,00	€ 100.000,00
totale da attuazione diretta				€ 2.617.500,00

TOTALE CREDITI GENERATI DA AREE ADI, PR, AD € 4.310.000,00

In totale quindi si prevedono finanziamenti o realizzazioni dirette per circa **€ 111.081.160**

BILANCIO DI SOSTENIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA

Da quanto esposto si verifica che i costi per sostenere le strategie e raggiungere gli obiettivi ammontano a circa **€ 109'467'000** mentre le fonti di finanziamento determinano entrate o realizzazioni per circa **€ 111.081.160** con un bilancio quindi positivo e che dimostra la sostenibilità economico finanziaria degli obiettivi di PGT.