



Comune di LIMIDO COMASCO

Provincia di Como

# P.G.T.

Piano di  
Governato  
del Territorio

## VARIANTE GENERALE PIANO DEI SERVIZI

Elab. n° : QP 2 var " Quadro Programmatorio :  
Relazione Piano dei Servizi "

Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Pubblicazione: B.U.R.L. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ , Serie \_\_\_\_\_

Il Sindaco Dott. Danilo Caironi

Segretario Comunale Dott. Pasquale Pedace

Responsabile del Procedimento P.e. Gianluca Zaffaroni

Redazione a cura di :

Dott. Arch. CAMILLO CUGINI

Via Porzi n. 24, Crema (CR)

Tel./Fax 0373 250080 - mail: [architetto.cugini@gmail.com](mailto:architetto.cugini@gmail.com)

Ottobre 2017

# **Comune di Limido Comasco (Co)**

## **Piano dei servizi**

*Relazione*

Ottobre 2017

## **Indice**

Premessa

### **1. CONTENUTI E LE GENERALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI**

1.1 Il significato del Piano dei Servizi

1.2 Il Piano dei servizi secondo l'articolo 9 della Legge Regionale 12/2005

### **2 .STRUTTURA DEL “PIANO DEI SERVIZI”**

2.1 L'architettura del Piano dei Servizi

2.2 Il Programma triennale delle opere pubbliche

### **3. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)**

3.1 La dotazione dei servizi esistenti (*aggiornato come da prescrizioni Provincia*)

3.2 Computabilità dei servizi privati (*aggiornato come da prescrizioni Provincia*)

3.3 Il verde esistente e il sistema dei percorsi pedonali (*aggiornato come da prescrizioni Provincia*)

3.4 I parcheggi pubblici (*aggiornato come da prescrizioni Provincia*)

### **4. IL QUADRO PROGRAMMATARIO (QP)**

4.1 La popolazione residente, da insediare e la popolazione fluttuante

4.2 La nuova città pubblica

### **5. LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI CON LE PREVISIONI DEL PGT E I COSTI DI REALIZZAZIONE DEI NUOVI SERVIZI PREVISTI**

## **Premessa**

Con l'entrata in vigore della L.R. 12/2005, la "Pianificazione comunale per il governo del territorio" (Capo II) assume immediatamente, per i comuni superiori a quindicimila abitanti (art.7 comma 3), un contenuto innovativo di grande importanza, rispetto alla pratica e alla legislazione urbanistica previgente e dunque alla zonizzazione rigida e agli standard.

Il superamento della logica quantitativa, rappresentata dallo standard urbanistico, non rinnega l'utilità di aver salvaguardato almeno parametricamente alcuni e aree pubbliche in un contesto di densificazione edilizia; rivela invece, prima con la L.R.1/2001 e oggi con la nuova normativa, l'aver colto il bisogno di qualità, attuativa e gestionale, dei servizi e dunque di qualità della vita in città, a fronte della rivoluzione elettrotelematica e dei mutati modi e tempi di studiare, di produrre, di organizzare il proprio tempo, di acquistare, insomma di vivere. Lo standard urbanistico, infine, era diventato un calcolo numerico burocratico o un modo attraverso il quale giustificare operazioni poco condivise, perdendo i connotati di salvaguardia territoriale che ancora lo potevano avvallare.

Con il Piano dei Servizi si vuole valorizzare la sussidiarietà orizzontale consapevole della insufficienza dell'intervento squisitamente pubblico e recuperare l'enorme potenzialità dell'intervento privato e del volontariato, che appaiono soggetti maturi a praticare attività di servizio al cittadino. Inoltre, le possibilità introdotte dagli istituti della perequazione, compensazione ed incentivazione evitano la penalizzazione infruttuosa di alcune aree che spesso rimanevano vincolate a standard senza la capacità comunale di riorientarle al benessere collettivo, e risolvono il controverso doppio regime dei suoli.

Con il Piano dei Servizi, così come viene inteso dalla normativa, si amplia la nozione di standard, affidando al Comune la responsabilità della scelta dei servizi da indicare nel calcolo degli standard. Questa opportunità può essere sfruttata appieno con una profonda conoscenza del territorio e delle esigenze della popolazione, e consente una

differenziazione tra Comune e Comune, facendo cogliere le differenze ambientali e sociali, la diversa composizione familiare e delle fasce d'età. E' evidente infatti che la stessa categoria dei servizi varia rispetto al ruolo e alla localizzazione del Comune, che può classificare come servizi, per esempio, collegi universitari o residenza sociale ovvero privilegiare funzioni ludiche e culturali in quei territori meno ricchi di luoghi collettivi. In questa logica appare indispensabile la collaborazione tra Enti e tra pubblico e privato, assicurando attraverso convenzioni adeguati livelli di qualità e di fruibilità dei servizi.

Il piano dei servizi documenta prima di tutto lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente e il grado di accessibilità e fruibilità; tale verifica non è così scontata come potrebbe apparire, ma comporta una riflessione complessa su tutte le risorse in campo e sui bisogni dei cittadini. Non si tratta più di un calcolo numerico ma di esaminare anche quelle attrezzature e quei servizi o ascritti alla categoria delle urbanizzazioni o non coincidenti con strutture fisiche (l'assistenza agli anziani, per esempio domiciliare o telematica difficilmente riconducibile a spazi fisici, eppure costituisce un servizio talmente importante da caratterizzare la vita di individui e famiglie).

Anche in questo senso è comprensibile l'opportunità per i comuni di selezionare, sulla base di esigenze e abitudini locali, i servizi da identificare come standard, cioè quelle funzioni ritenute dalla comunità come volano per la migliore organizzazione del territorio e della vita urbana. Si devono dare tuttavia per parti strutturanti la nozione stessa di città, quelle infrastrutture che ne stanno alla base e configurano l'esistenza urbana, quali le reti tecnologiche e la viabilità, che non rientrano nella nozione di servizio o di standard.

L'interesse generale non è rappresentato dalle condizioni minime di sussistenza di un insediamento, ma dall'offerta di spazi e servizi che migliorino la qualità e le opportunità della vita individuale e collettiva; l'interesse pubblico si definisce con quelle attività e iniziative che devono essere prioritariamente assunte da un ente pubblico, quale condizione di equilibrati fattori di emancipazione e partecipazione sociale. Si può ipotizzare che le funzioni relative all'istruzione di base debbano essere

in qualche modo assicurate proprio dalla gestione pubblica, mentre altre attività potranno essere portate avanti da soggetti privati, assoggettandole alle regole definite dalle convenzioni che garantiscono una quota di accessibilità economica.

### **Il quadro normativo**

L'approvazione della Legge per il Governo del Territorio (L.R. n°12, 11 marzo 2005) conferma una modalità di pianificazione che abbandona il sistema pianificatorio gerarchico e discendente, a favore di un ordinamento urbanistico basato sulla necessità di un equilibrato rapporto tra espansione urbana e diffusione e qualità dei servizi annessi, con una attenzione preminente alla domanda. Un rapporto che si pone in termini qualitativi più che quantitativi, come già anticipato dalle innovazioni apportate dalla L.R. 1/2001 che ribaltava i termini di dettaglio risalenti alla regolamentazione del D.M. 1444/1968.

Già la L.R. 1/2001 introduceva importanti innovazioni in merito la dotazione dei servizi e infrastrutture. Il Piano dei Servizi (di seguito indicato con la sigla PdS), nasce come strumento che razionalizza la distribuzione dei servizi con particolare attenzione al verde e ai parcheggi, alle politiche di erogazione e a tutte quelle problematiche di regolazione degli usi di città, che interloquiscono nella determinazione della qualità della vita urbana. Il PdS rappresenta lo strumento di transizione dallo standard quantitativo (indipendente dalle scelte, dalle risorse e dalla capacità di spesa dell'amministrazione locale) a quello prestazionale.

Con la Legge per il governo del territorio (specificata dal DGR n°8/1681 del 29/12/2005 "Modalità per la Pianificazione Comunale" e integrata dalla L.R. n° 4 del 2008) da allegato del PRG che ne documenta lo stato dei servizi pubblici in relazione al grado di fruibilità, accessibilità e ne precisa la politica dei servizi da realizzare, il PdS diviene elaborato obbligatorio del Piano di Governo del Territorio, che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale in termini di politica dei servizi di interesse pubblico (art 7 della parte I, capo II L.R. 12/2005).

La L.R. 12/2005, nell' art 9 (parte I, capo II), stabilisce i principi di riferimento

generali per la redazione dei Piani dei Servizi: “In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a **18 mq per abitante**.”

Il PdS individua altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'art. 46, comma 1 lettera a). Una ulteriore novità introdotta nella legge risiede negli istituti della perequazione e compensazione (e alla commerciabilità dei diritti edificatori così attribuiti dall'art.11, comma 4, come modificato dalla L.R. 4/2008), ed della incentivazione, i cui parametri vengono definiti nel Documento di Piano.

Ad ogni modo l'introduzione del PdS costituisce una rivoluzione di tipo metodologico e culturale, basata sui concetti di amministrazione per risultati e pianificazione per obiettivi, raggiungibili nel quadro delle strategie di sviluppo generali. La precisazione dello strumento PdS, permette un radicale ripensamento della nozione di standard urbanistico: da possibilità di accesso alla stessa quantità indifferenziata di servizi, a strumento di programmazione diretto a fornire una soluzione razionale e complessiva a bisogni differenziati di qualità e, in generale, ai fabbisogni infrastrutturali del Comune.

Ne è immediata conseguenza la necessità di individuare, analizzare ed esaltare le differenze di attesa dei destinatari, nonché di monitorare costantemente la coerenza con l'evoluzione della domanda, al fine di rendere il PdS uno strumento capace di interpretare le dinamiche sociali e di rispondere ad esse in modo adeguato.

“Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze dell'utenza (...) valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di **qualità, fruibilità e accessibilità** e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e ne prefigura le modalità di attuazione”. “Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le

attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.”

### **Lo studio dello stato di fatto dei servizi esistenti**

La dimensione analitica costituisce una delle componenti fondative del PdS. L'indagine sull'offerta dei servizi esistenti richiede approfondimenti non solo finalizzati a restituirne la quantificazione areale e la localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma anche capaci di fornire ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutarne le reali capacità prestazionali.

Tale valutazione avviene attraverso la verifica del grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, ed evidenziando, laddove necessario, le caratteristiche urbanistiche, edilizie e ambientali che ne determinano le condizioni qualitative. Il campo di analisi si estende a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando una identificazione statica e predeterminata del concetto di standard.

L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico. In questo senso diventano oggetto di indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari nonché talvolta sostitutive rispetto a servizi forniti da strutture territoriali identificabili. Il piano dei servizi definisce le condizioni prestazionali sulla base delle quali selezionare tra i servizi individuati quelli computabili in fase di verifica dello standard. Per la puntuale verifica dei servizi computati si veda il capitolo sulla



verifica delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. La determinazione dei parametri e delle caratteristiche qualitative specifiche per ciascuna tipologia di servizio può assumere una funzione diversificata.

Per i servizi esistenti di proprietà e gestione pubblica i caratteri qualitativi individuati hanno un ruolo prevalentemente descrittivo- conoscitivo, finalizzato in una logica programmatica all'adeguamento di eventuali carenze, alla miglior gestione del servizio e all'utilizzo ottimale delle risorse finanziarie.

## **1 . CONTENUTI E GENERALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **1.1 Il significato del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi (PdS) rappresenta la componente del PGT che disciplina i servizi esistenti e prescrive l'assetto futuro di offerta dei servizi nella città. Il suo contenuto è determinato dall'art. 9 della LR 12/ 2005.

È uno strumento che si lega al Documento di Piano (DdP), perché ne segue indicazioni ed indirizzi, delineando azioni e modalità di implementazione di tali strategie. Il contenuto del PdS, pertanto, a differenza di quanto previsto per il DdP, è di natura prescrittiva.

Essendo però l'offerta di servizi di difficile previsione è sempre concessa la modifica delle indicazioni contenute nello strumento per aggiornare, cambiare o aggiungere la dotazione dei servizi comunali in base alla domanda espressa nel tempo.

È possibile attribuire al PdS la vocazione qualitativa di strumento che persegue la realizzazione e la gestione della "Città Pubblica" dove, per Città Pubblica, si intende la rete dei servizi pubblici o privati ad uso pubblico che costituiscono la dotazione di funzioni a servizio della popolazione residente e di quella futura.

Nella sua parte conoscitiva il PdS fornisce un'analisi finalizzata a restituire non solo la quantificazione e l'individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico ma, soprattutto, una completa descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita attraverso una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e accessibilità dei servizi.

Oltre a tali variabili, la parte analitica del PdS può presentare ulteriori elementi conoscitivi in grado di descrivere e valutare il bagaglio conoscitivo atto a delineare le qualità complessive del livello di servizio offerto dalla città.

L'obiettivo generale è di affrontare il tema dei servizi secondo una prospettiva qualitativa e prestazionale che intende non solo offrire una visione del servizio quale sinonimo di standard, ovvero secondo quanto introdotto dal Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, ma che intenda il servizio come una prestazione in grado di

soddisfare le esigenze dei cittadini. Secondo tale presupposto, una corretta interpretazione del PdS tende ad evidenziare, più che il soddisfacimento del rapporto abitante/servizio, il soddisfacimento della qualità delle scelte relative alla politica dei servizi.

Nella sua parte propositiva il PdS detta l'assetto futuro dei servizi secondo quanto predisposto dagli indirizzi di sviluppo enunciati dal DdP. Pertanto, sulla base dei bisogni riscontrati e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti, viene implementata la politica dei servizi che costituisce la Città Pubblica indicata dal Piano.

A differenza del DdP, la parte propositiva del PdS costituisce uno strumento di pianificazione che determina un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantirne le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione nonché individua la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature e la loro tipologia funzionale verificando e dimostrando il corretto dimensionamento degli standard ai sensi dei minimi di Legge previsti e sulla base della capacità insediativa teorica espressa dal DdP.

Come spesso succede per gli strumenti che mirano principalmente a rafforzare il contributo qualitativo dell'offerta, anche il Piano dei Servizi, occupandosi di indirizzare la dotazione di aree a servizio o incrementarne la prestazione, più che reperire tali aree, considera il reperimento minimo delle quote di standard urbanistico una condizione generale e necessaria senza la quale qualsiasi ragionamento qualitativo non avrebbe luogo. Viene lasciata alla Pubblica Amministrazione (PA) la possibilità di decidere come gestire la quota generale di standard definita dalla Legge in base alle necessità che si delineano durante la fase di gestione del Piano. Pertanto, anche il PdS, rientra nella logica complessiva di strumento che persegue la flessibilità normativa applicabile al Governo del Territorio secondo cui la gestione del Piano assume la stessa importanza della costituzione del Piano stesso.

## **1.2 Il Piano dei Servizi secondo l'art. 9 della Legge Regionale 12/2005**

L'articolo 9 della LR 12/2005 indica, in 15 commi, i contenuti del PdS.

Il comma 1 specifica i parametri su cui si fonda la redazione del PdS, ovvero assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato nonché tra opere viabilistiche e aree urbanizzate a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il comma 2 definisce i criteri secondo cui è opportuno redigere il PdS: la popolazione stabilmente residente, la popolazione da insediare secondo le previsioni del DdP e, infine, la popolazione gravitante nel territorio.

Il comma 3 delinea la struttura che la Legge Regionale intende dare per la redazione del PdS, ovvero delinea due principali ambiti su cui il Piano si struttura:

- il primo ambito è di tipo valutativo e conoscitivo: viene valutato il quadro dei servizi esistenti anche secondo i parametri di qualità, fruibilità e accessibilità;
- il secondo ambito è di tipo programmatico e determina, in base alla popolazione stabilmente residente e quella da insediare secondo le previsioni del DdP, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, tenuto conto che va comunque assicurata una quota minima di 18 m<sup>2</sup> per abitante destinati per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Viene specificato, inoltre, che il PdS individua altresì la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei Piani Attuativi Comunali (PAC) disciplinati dal DdP.

Il comma 4 introduce i parametri di sostenibilità economica del PdS che, in base al Programma triennale delle opere pubbliche, deve esplicitare la sostenibilità dei costi delle opere previste.

Il comma 5 delinea le ulteriori previsioni aggiuntive di cui il PdS deve tenere conto nel momento in cui il Comune interessato abbia le caratteristiche di polo attrattore secondo quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Il comma 6 stabilisce la possibilità di condividere il PdS tra più Comuni confinanti.

Il comma 7 sottolinea la necessità di indicare i servizi di riferimento negli Ambiti di Trasformazione in cui si prevede l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Il comma 8 determina l'integrazione, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, tra il PdS e il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

Il comma 9 promuove la collaborazione interistituzionale tra più enti per garantire un'adeguata e omogenea accessibilità ai servizi.

Il comma 10 introduce uno degli aspetti più importanti della LR 12/2005, ovvero la definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: "Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita."

L'ampliamento del concetto di standard a tutti i servizi che offrono una prestazione pubblica, indipendentemente dal regime giuridico dell'erogatore del servizio (pubblico o privato), introduce una delle novità più interessanti presenti nella nuova LR 12/2005 perché evidenzia come il concetto di standard sia determinato da criteri qualitativi più che quantitativi.

Il comma 11 stabilisce che le previsioni del PdS hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il comma 12 stabilisce nella durata di 5 anni l'azione dei vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione di attrezzature e servizi previsti dal Piano da parte della PA. Tale comma ammette anche la realizzazione diretta (tramite stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali), da parte del proprietario dell'area interessata dalle previsioni del PdS, delle attrezzature e dei servizi a condizione che la Giunta comunale espliciti tale volontà o, nel caso contrario, motivi il rifiuto con argomentazioni di interesse pubblico.

Il comma 13, in specifica al comma precedente, aggiunge che non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano che demandano a proprietario dell'area la realizzazione diretta delle attrezzature e dei servizi.

Il comma 14 esplicita l'indeterminatezza di validità temporale del PdS nonché la costante modificabilità.

Il comma 15, infine, chiarisce che, qualora si intendessero realizzare attrezzature e servizi differenti da quanto previsto nelle indicazioni del PdS non è necessario applicare una procedura di variante al Piano ma la modifica viene autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

## **2. STRUTTURA DEL “PIANO DEI SERVIZI”**

### **2.1 L'architettura del Piano dei Servizi**

In continuità con l'impostazione data al DP, anche il PdS si struttura secondo un'interpretazione aderente a quanto dettato dalla LR 12/2005.

Si ritrova pertanto una dimensione analitica ed una progettuale i cui contenuti sono rispettivamente rappresentati dalle tavole componenti il Quadro Conoscitivo (QC) e il Quadro Programmatico (QP).

Per spiegare e approfondire l'analisi contenuta nelle tavole del PdS la presente relazione specifica i singoli aspetti del Piano: le caratteristiche generali, la sua forma ed i suoi contenuti, la struttura, la sintesi delle più importanti previsioni di scala sovra locale aventi effetti diretti sulla strategia di sviluppo dei servizi comunali, la descrizione dello stato di fatto dell'offerta di servizi comunali, la descrizione dell'offerta futura dei servizi, i costi ed i tempi di realizzazione e, infine, le modalità di attuazione del PdS.

La dimensione analitica, ovvero la documentazione conoscitiva descritta ed analizzata nel QC, costituisce una delle componenti fondative del PdS dato che è su tale documentazione che è possibile ricostruire l'offerta dei servizi esistenti in grado di rappresentare un nuovo approfondimento rispetto a quanto presentato finora dalla tradizionali analisi urbanistiche. Si intende infatti aggiungere alla localizzazione ed alla quantificazione areale delle attrezzature di interesse collettivo sul territorio comunale anche ulteriori elementi conoscitivi in grado di completare, dal punto di vista della capacità prestazionale, l'offerta esistente.

I parametri necessari per qualificare l'analisi quantitativa prendono in considerazione elementi quali l'accessibilità e la fruibilità dell'area individuando le caratteristiche urbanistiche edilizie e ambientali che contraddistinguono un'area.

Inoltre va considerato che il campo di analisi proposto si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, siano essi pubblici o privati, adeguando l'analisi a quanto previsto dalla LR 12/2005 che intende superare una identificazione statica e predeterminata del concetto di standard. Da questo punto di vista il PdS si occupa di identificare nell'analisi la rete di servizio, inteso nel senso più ampio del termine, che garantisce funzioni di interesse collettivo pur tuttavia non essendo una struttura territorialmente identificabile secondo il classico concetto di “area a standard urbanistico”.

Al contempo il PdS presenta una dimensione progettuale contenuta nel QP flessibile e articolata che intende disciplinare i servizi esistenti e di progetto cercando di delineare un possibile assetto prestazionale e normativo più che un assetto funzionalistico-localizzativo incline ad essere disatteso nel momento in cui i fabbisogni sociali necessitano di un ripensamento della geografia dei servizi.

Oltre ad indicare la vocazione qualitativa del futuro assetto urbano assicurando la quota minima di standard definiti in 18 m<sup>2</sup> per abitante, il PdS ha anche finalità programmatiche individuando le possibili vocazioni di utilizzo delle quote di cessione degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli ambiti di ristrutturazione urbanistica (AR) definiti dal DdP, nonché delle quote di cessione acquisite dal Comune attraverso gli ambiti di compensazione urbanistica, ambientali (CA) e per servizi (CS).

Il disegno dei servizi che deriva dalla tavola del QP costituisce l'assetto urbanistico della città pubblica da soddisfare secondo i parametri di fattibilità, priorità, ed incremento del livello di dotazioni e prestazioni dei servizi.

Va detto che il presente PdS basa la propria strategia di incremento della qualità dei servizi sul reperimento di nuove aree pubbliche da destinare principalmente a tre tipologie di servizio che si ritengono fondamentali per lo sviluppo urbano di Limido Comasco: nuove aree verdi urbane, nuovi parcheggi pubblici, nuove attrezzature pubbliche.

Come emerso dagli incontri con l'Amministrazione e la cittadinanza, le carenze di verde urbano, la riorganizzazione e l'ampliamento delle attrezzature comunali e una maggiore dotazione di parcheggi pubblici sono i temi più sentiti. Ciò non significa che il Comune possieda un deficit strutturale ma che le nuove generazioni lamentano tipologie di servizio adeguate alle mutate condizioni di vita. Ipotizzare quindi uno sviluppo delle aree pubbliche di prossima cessione a servizi in grado di soddisfare le esigenze della popolazione residente e fluttuante sul comune denota l'attenzione del Piano alla qualità degli standard.

La fattibilità circa l'acquisizione delle aree da parte del Comune è garantita dagli indirizzi di attuazione del DdP che prevedono la cessione gratuita al Comune di una quota degli AT o AR che si intende attuare, nonché degli ambiti di compensazione urbanistica.. Ciò consente al Comune di acquisire aree pubbliche che, in ogni caso ed



indipendentemente dall'immediata destinazione, faranno parte del patrimonio pubblico utile per gestire i fenomeni di trasformazione della città.

## **2.2 Il Programma triennale delle opere pubbliche**

Il Programma triennale delle opere pubbliche è il secondo strumento, ai sensi della LR 12/2005 su cui impostare la strategia di sviluppo del PdS.

L'attività di realizzazione dei lavori pubblici comunali si svolge sulla base di un Programma triennale che viene predisposto ed approvato dalla PA la quale elenca, stanziandone la quota di realizzazione, le tipologie di intervento riguardanti la manutenzione e la realizzazione delle opere pubbliche.

Il PdS accoglie tale Programma quale componente strutturale di sostenibilità delle indicazioni progettuali contenute nel PdS, accogliendone in particolare le nuove costruzioni indicate dal Programma triennale delle opere pubbliche.

Gli interventi definiti dal Programma triennale sono divisi a seconda della tipologia d'intervento (edilizia, sicurezza, ambiente, strade e scuole) e si articolano principalmente in cinque categorie d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione e restauro, ampliamento e nuova costruzione.

Ai fini della redazione del PdS nel presente documento vengono citate le sole opere che costituiscono un potenziamento o una nuova dotazione di servizio che nel PdS vengono segnalate ovvero:

- gli interventi di manutenzione ordinaria di tipo edile, elettrica, idraulica a edifici pubblici, alle strade, alle piazze;
- gli interventi di manutenzione straordinaria di via Bottinelli e via manzoni;
- gli interventi di manutenzione straordinaria per il risanamento dell'alveo e delle sponde della Roggia Mascazza;
- i lavori di ristrutturazione della parte iniziale di via Roma;
- il restauro e risanamento conservativo della palestra comunale;
- i lavori di completamento dell'area esterna del cimitero di Cascina Restelli;
- i lavori di ampliamento della scuola dell'infanzia

- gli interventi di nuova costruzione delle fognature lungo via Rimembranze e via Tagliamento;
- gli interventi di nuova costruzione delle opere dei pozzi e di riordino dei parcheggi di piazza Sant'Abbondio;
- i lavori di nuova costruzione dei parcheggi e relativo adeguamento della viabilità di via C.Battisti.

La stima dei costi complessivi delle opere previsti per i tre anni del Programma (2010,2011,2012) ammonta a 4.435.000 Euro.

Tipologia	Categoria	Descrizione dell'intervento	Stima dei costi del programma (Euro)			
			Primo Anno 2010	Secondo Anno 2011	Terzo Anno 2012	Totale
ALTRE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE NON ALTROVE CLASSIFICATE	MANUTENZIONE ORDINARIA	Manutenzione ordinaria elettrica, edile, idraulica a edifici pubblici, alle strade, alle piazze	100.000	100.000	100.000	300.000
SPORT E SPETTACOLO	RESTAURO	Palestra comunale - restauro e risanamento conservativo	280.000	0	0	280.000
STRADALI (compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	NUOVA COSTRUZIONE	Formazione fognatura via Rimembranze e via Tagliamento	150.000	0	0	150.000
EDILIZIA SOCIALE E SCOLASTICA (comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo)	AMPLIAMENTO	Ampliamento Scuola dell'Infanzia	2.135.000	0	0	2.135.000
CULTO (compreso cimiteri)	COMPLETAMENTO	Cimitero Cascina - Sistemazione area esterna	0	170.000	0	170.000
OPERE DI PROTEZIONE DELL'AMBIENTE (compreso parchi e manutenzione verde pubblico)	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	Roggia Mascazza - risanamento alveo e sponde	0	200.000	0	200.000
RISORSE IDRICHE (compreso reti acquedotti)	NUOVA COSTRUZIONE	Definizione ZTA opere di protezione pozzi e riordino parcheggi piazza S. Abbondio	0	130.000	0	130.000
STRADALI (compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	Manutenzione straordinaria via Bottinelli - Via Manzoni	0	120.000	0	120.000
STRADALI (compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	NUOVA COSTRUZIONE	Formazione parcheggio e adeguamento viabilità in via C. Battisti	0	0	200.000	200.000
STRADALI (compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	RISTRUTTURAZIONE	Ristrutturazione Via Roma - Parte iniziale	0	0	750.000	750.000
		<b>TOTALI</b>	<b>2.665.000</b>	<b>720.000</b>	<b>1.050.000</b>	<b>4.435.000</b>

### **3. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)**

*(aggiornato come richiesto dal da provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP Provincia di Como prot. n° 20716 e n° 10 di Reg. del 10.05.2012 Comma B) punto 1.4 del dispositivo)*

#### **3.1 La dotazione dei servizi esistenti**

La dotazione di servizi rilevata per la costruzione del Quadro Conoscitivo del PdS viene eseguita secondo quanto predisposto dall'articolo 9, comma 10 della LR 12/2005 ovvero i servizi e le attrezzature pubblici o di interesse pubblico o generale realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi e, infine, i servizi e le attrezzature privati di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o regolamento d'uso che siano in conformità con quanto predisposto dal presente PdS.

Le tabelle quantitative che seguono indicano la numerazione con cui è possibile localizzare i servizi nella tavola Qc1 Dotazione dei servizi esistenti. Tali tabelle costituiscono un'integrazione alla tavola che, per motivi di rappresentazione, non riporta in legenda la lista dei servizi quantificati.

La quantificazione che dei servizi, ai sensi della Legge Regionale fissa la quota di standard comunali a 18 m<sup>2</sup>/abitante.

Gli standard (18 m<sup>2</sup>) sono composti da:

- 4,5 m<sup>2</sup> di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2 m<sup>2</sup> di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.) ed altre;
- 9 m<sup>2</sup> di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- 2,5 m<sup>2</sup> di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della Legge n. 765 del 1967). Tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Pertanto il rilievo dello stato di fatto, per la composizione della rappresentazione dettagliata dei servizi esistenti nel territorio comunale presenti nella tavola Qc 1 Dotazione dei servizi esistenti, si compone di un insieme di tabelle che contengono il conteggio e le informazioni riguardanti dei servizi.

I servizi esistenti presi in esame dal seguente computo, ai fini del calcolo della dotazione dei servizi pro capite complessiva, sono prevalentemente servizi pubblici.

***Tabella riassuntiva dei servizi esistenti***

<b>Categorie servizi</b>	<b>St</b>
<b>Istruzione</b>	17 160
<b>Attrezzature religiose</b>	11 380
<b>Attrezzature cimiteriali</b>	4 170
<b>Attrezzature comunali</b>	5 950
<b>Verde pubblico</b>	32 771
<b>Parcheggi</b>	20 579
<b>Totale servizi</b>	92 010

Le seguenti tabelle constano di sei variabili da valutare per ogni servizio che possono essere così suddivise:

- le prime tre variabili di tipo quantitativo (il codice identificativo, la Superficie territoriale e la superficie di eventuali edifici pubblici insediati nell'ambito)
- le seconde tre variabili di tipo qualitativo (lo stato di conservazione, la compatibilità con le funzioni circostanti, l'accessibilità).

**S - Istruzione**

<b>Categorie servizi</b>	<b>Ambito</b>	<b>St</b>	<b>Slp edifici</b>	<b>stato di conservazione</b>	<b>compatibilità al contorno</b>	<b>accessibilità</b>
<b>Istruzione</b>	S1	7.110	2.508	buono	buono	buono
	S2	10.050	1.120	buono	buono	buono
<b>Totale</b>		17.160	3.628			

## **S1 - Scuola elementare statale “A. De Gasperi”**

Tipologia di servizio: Scolastico

Soggetto erogante: Amministrazione comunale

Localizzazione del servizio: Via Cascina Restelli,12 - Limido Comasco

Dimensionamento del servizio: 2 piani Sup. 2508 mq



## **S2 - Scuola dell'infanzia statale “D.L. Milani”**

Tipologia di servizio: Scolastico

Soggetto erogante: Amministrazione comunale

Localizzazione del servizio: Via Ugo Foscolo, 2 - Limido Comasco

Dimensionamento del servizio: 1 piano Sup. 680 mq



## R – Attrezzature religiose

Categorie servizi	Ambito	St	Slp edifici	stato di conservazione	compatibilità al contorno	accessibilità
Attrezzature religiose	R1	9.950		buono	buono	discreta
	R2	1.430		buono	buono	buono
<b>Totale</b>		11.380				

- **R1 - Parrocchia S. Abbondio e Oratorio San Luigi**

Tipologia del servizio: Religioso e ricreativo

Localizzazione del servizio: Via Rimembranze, 5 - Limido Comasco







## R2 - Parrocchia Beata Vergine Immacolata

Tipologia del servizio: Religioso

Localizzazione del servizio: Via Don F. Bottinelli, 4 - Limido Comasco



## M – Attrezzature comunali

Categorie servizi	Ambito	St	Slp edifici	stato di conservazione	compatibilità al contorno	accessibilità
Attrezzature comunali	M1	1.900	1.200	ottimo	buono	discreta
	M2	180		discreto	discreto	discreta
	M3	3.870		buono	buono	buona
<b>Totale</b>		5.950				

## M1 - Sede comunale - Uffici comunali

Tipologia del servizio: Amministrativo

Localizzazione del servizio: Via Roma, 13 – Limido Comasco

Dimensionamento del servizio: Superficie 800 mq



### **M1 - Centro Anziani**

Tipologia del servizio: sociale

Localizzazione del servizio: Via Roma, 15 – Limido Comasco

Dimensionamento del servizio: Superficie 400 mq



## **M2 - Ufficio Postale**

Tipologia del servizio: Interesse generale

Localizzazione del servizio: P. le V. Veneto - Limido Comasco



## **M3 - Centro Raccolta Differenziata Rifiuti**

Tipologia del servizio: Interesse generale

Localizzazione del servizio: Via Don F. Bottinelli - Limido Comasco



## C – Attrezzature cimiteriali

Categorie servizi	Ambito	St	Slp edifici	stato di conservazione	compatibilità al contorno	accessibilità
Attrezzature cimiteriali	C1	3.000		buono	buona	discreta
	C2	1.170		buono	buona	discreta
<b>Totale</b>		4.170				

### C1 - Cimitero Limido

Tipologia del servizio: Religioso

Localizzazione del servizio: Via Rimembranze - Limido Comasco



## **C2 - Cimitero Cascina Restelli**

Tipologia del servizio: Religioso

Localizzazione del servizio: Via Don F. Bottinelli - Limido Comasco



### 3.2 Computabilità dei servizi privati

Per i servizi privati vengono specificati la presenza di atti di regolamentazione d'uso e/o di asservimento (convenzionamento, concessione accreditamento,...) che garantiscano la permanenza nel tempo, le qualità prestazionali e l'accessibilità economica del servizio.

Ai fini operativi, possono considerarsi di interesse pubblico i servizi che soddisfino una o più delle seguenti condizioni:

- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- la gestione da parte di enti no profit o comunque enti in cui l'attività commerciale non risulta rilevante;
- la continuità temporale nell'erogazione del servizio;
- l'accessibilità economica;
- l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato;
- la presenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- la realizzazione in project-financing, concessionato dalla pubblica amministrazione.

A prescindere dalla condizione di essere realizzati e gestiti dai privati, i servizi privati sono da intendersi di interesse generale se omologhi a servizi pubblici, ovvero se finalizzati a produrre benefici collettivi non monetizzabili e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione. Sono pertanto da considerarsi computabili nel bilancio urbanistico dello standard quei servizi privati che integrano analoghe prestazioni erogate direttamente dall'amministrazione comunale, ma non quelli che perseguono finalità di lucro che condizionano i contenuti e la qualità del servizio.

Per i servizi di nuova previsione, sia di proprietà pubblica (realizzazione e gestione pubblica) che privata, i parametri qualitativi potranno costituire alcuni degli obiettivi prestazionali (urbanistici, edilizi e ambientali) sulla base dei quali valutare l'opportunità e la coerenza dei progetti. Per una efficace valutazione dell'offerta esistente e una coerente programmazione dei nuovi servizi l'indagine parte da una verifica del fabbisogno indotto attraverso un esame della domanda esistente, operando una selezione in base alle tipologie differenziate di bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione delle dinamiche demografiche, economiche e sociali. Il PdS prevede una dimensione progettuale flessibile e articolata

che si esplica in fasi diverse e ordinate di pianificazione:

- definisce e disciplina i servizi esistenti e di progetto in modo da garantirne le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione;
- individua la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature e la loro tipologia funzionale;
- verifica e dimostra il dimensionamento degli standard sulla base di una capacità insediativa.

Il PdS pertanto definisce le iniziative da assumere per riqualificare, incrementare, differenziare l'offerta di servizi, valutate sulla base della loro fattibilità economica e urbanistica. In questo contesto il PdS svolge anche il ruolo di strumento di valutazione nella gestione di eventuali strumenti di programmazione negoziata.

### 3.3 Il verde esistente e il sistema dei percorsi pedonali

*(aggiornato come richiesto dal da provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP Provincia di Como prot. n° 20716 e n° 10 di Reg. del 10.05.2012 Comma B) punto 1.4 del dispositivo)*

#### V – Verde pubblico

Categorie servizi	Ambito	St	Slp edifici	stato di conservazione	compatibilità al contorno	accessibilità
Verde pubblico	V1	9 926	60	discreto	buona	sufficiente
	V2	864		buono	buona	buona
	V3	520		buono	buona	buona
	V4	6 301		sufficiente	buona	buona
	V5 (da AT1)	15 160		ND	ND	ND
<b>Totale</b>		<b>32 771</b>				

La LR 12/2005 all'articolo 9 comma 1 specifica che il PdS è redatto al fine di assicurare, oltre alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, anche una dotazione globale di aree verdi, i corridoi ecologici ed i sistemi di connessione tra il territorio naturale e quello edificato.

Il sistema del verde presente a Limido Comasco evidenzia uno stato di fatto con un'offerta di spazi verdi pubblici minima, riassumibile a due soli ambiti di una certa rilevanza, quello del parco di Villa Scalini e quello nella frazione di Cascina Restelli.

Il primo, in buona parte attrezzato e con un discreto livello di conservazione e un sufficiente livello di accessibilità. All'interno del parco è inoltre presente l'edificio dell'ex-portineria di Villa Scalini, che sottoposta a recupero e destinata a biblioteca e internet point.

Il secondo, parzialmente attrezzato e in mediocre stato di conservazione.

La modesta offerta di spazi verdi pubblici viene in parte compensata dalla presenza sul territorio comunale di una parte del Parco Pineta di Appiano Gentile.



## V1 - Parco pubblico Villa Scalini

Tipologia del servizio: Verde, ricreativo

Localizzazione del servizio: Vicolo Scaini – Limido Comasco



#### **V4 – Area verde Cascina Restelli**

Tipologia di servizio: Sportivo, ricreativo

Soggetto erogante: Amministrazione comunale

Localizzazione del servizio: Via Bottinelli,7 - Limido Comasco



### 3.4 I parcheggi pubblici

(aggiornato come richiesto dal da provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP Provincia di Como prot. n° 20716 e n° 10 di Reg. del 10.05.2012 Comma B) punto 1.4 del dispositivo)

#### P – Parcheggi pubblici

Le nuove previsioni del DdP comporteranno un aumento della popolazione e delle attività insediabili, il Piano dei Servizi dovrà prevedere, nella sua parte programmatica Qp, una nuova offerta di parcheggi, principalmente attraverso le cessioni pubbliche derivanti dagli ambiti di trasformazione e riqualificazione previsti.

Parcheggi pubblici	Mq
P1	480
P2	382
P3	246
P4	592
P5	288
P6	446
P7	448
P8	796
P9	213
P10	1 827
P11	70
P12	214
P13	173
P14	618
P15	313
P16	1 237
P17	854
P18	179
P19	1 643
P20	1 324
P21	1 044
P22	1 493
P24	106
P25	1 381
P26	130
P27	69
P28	291
P30	35
P31	86
P32	74
P33	35
P34	45
P35	187
P36	53
P37	356
P38	131
P39 (da AT1)	2720
<b>Totale</b>	<b>20 579</b>

## 4 IL QUADRO PROGRAMMATARIO (QP)

### 4.1 La popolazione residente e da insediare

La dotazione di parcheggi oggi a disposizione sul territorio comunale risulta più che sufficiente e ben distribuita.

Nel Quadro Programmatico del presente PdS viene fornito il panorama sull'attuale situazione demografica nel Comune di Limido Comasco. Tale approfondimento riprende, specificandolo, il contenuto sull'analisi demografica sviluppato nel Documento di Piano. A tale quadro viene accostato il dato sulla popolazione insediabile rispetto alle previsioni dello stesso Ddp.

Tale approfondimento sulla totalità della popolazione che gravita sul territorio comunale, oltre a costituire uno dei criteri su cui impostare il PdS (l'art. 9 della LR 12/2005), è la base su cui è possibile definire la strategia distributiva dell'offerta di servizi pubblici, ovvero, stabilita la domanda del fabbisogno di servizi sulla totalità della popolazione stimata è possibile riequilibrare e distribuire la futura localizzazione dei servizi in città.

Come già annunciato precedentemente l'assetto distributivo dei servizi pubblici acquisiti mediante cessione negli ambiti di trasformazione e riqualificazione (nonché negli ambiti pregressi di piano confermati nel Dp) avverrà secondo una tripla partizione funzionale di indirizzo indicato dalla tavola programmatica del PdS "Qp 3 La nuova città pubblica".

Seguendo quanto già anticipato sulla vocazione qualitativa che il PdS intende avere rispetto al nuovo assetto della città pubblica si è scelto un metodo secondo cui impostare il disegno del futuro assetto dei servizi pubblici. Tale metodo consiste nel distribuire la nuova dotazione di servizi secondo lo specifico fabbisogno dei bacini d'utenza. Tali bacini vengono presentati e sviluppati nel seguente paragrafo che specifica il criterio distributivo su cui si imposta il disegno della città pubblica di Limido Comasco.

Il Documento di Piano per garantire il soddisfacimento delle necessarie attrezzature pubbliche a fronte della nuova capacità insediativa individuata dimensiona tali infrastrutture in circa 164.000 mq.

Il piano infatti, rispetto agli odierni 74.500 mq circa di standard ne prevede una quota aggiuntiva derivata dalle cessioni pubbliche degli ambiti di trasformazione e riqualificazione di circa 78.000 mq. A questi vanno aggiunti i circa 11.000 mq programmati nelle attuazioni in corso. Ne consegue un saldo positivo superiore ai 164.000 mq.

La popolazione da insediare prevista dal dimensionamento del DdP, configura una popolazione complessiva prevista dal piano di circa 5.100 abitanti.

Calcolando quest'ultimo dato rispetto ai servizi programmati si ottiene una quota di standard pari a circa 32 mq/abitante, di molto superiore a quella esistente e più che doppia rispetto a quella di legge (18 mq/abitante).

L'articolo 9 della Lr.12/2005 individua le modalità computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come popolazione stabilmente residente e popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano.

<b>Servizi pubblici residenza</b>
<b>Abitanti 2015</b>
<b>3.899</b>
<b>Servizi esistenti</b>
<b>74.130</b>
<b>mq/ab</b>
<b>19,01</b>
<b>abitanti previsti termine attuazioni prg-Pll</b>
<b>4.000</b>
<b>Servizi previsti att. Prg-Pll</b>
<b>11.070</b>
<b>Servizi totali termine att. Prg-Pll</b>
<b>85.200</b>
<b>mq/ab</b>
<b>21,30</b>
<b>abitanti previsti Pgt</b>
<b>1.118</b>
<b>servizi previsti Pgt</b>
<b>79.564</b>
<b>Totale abitanti</b>
<b>5.118</b>
<b>Totale servizi</b>
<b>164.764</b>
<b>mq/ab</b>
<b>32,19</b>

## 4.2 La nuova città pubblica

Il paragrafo descrive quanto indicato nella tavola Qp3 La nuova città pubblica che contiene le indicazioni riguardanti la corretta dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le indicazioni per le nuove localizzazioni di le aree verdi e per parcheggi.

La nuova città pubblica si struttura secondo la classificazione dei tre gruppi di servizi descritti nel paragrafo precedente (verde, parcheggi e servizi di carattere generale) e indica, per le aree di futura cessione in attuazione del DP, la corretta destinazione per il bilanciamento distributivo degli spazi pubblici nella città.

L'indirizzo di utilizzo delle future aree cedute rappresentato nella tavola ha valore indicativo e si basa sul riassetto qualitativo degli spazi pubblici della città individuato specificatamente dal PdS nell'ambito della discrezionalità progettuale che la Legge Regionale 12/2005 attribuisce a tale strumento.

La nuova città pubblica, pertanto, assume carattere regolativo per quel che concerne l'assetto della città pubblica esistente nonché individua le possibili aree di futura acquisizione pubblica indicando il miglior utilizzo ai fini del perseguimento del riassetto qualitativo degli spazi pubblici nella città.

L'utilizzo del PdS è congiunto con gli altri due strumenti costituenti l'intero PGT: il PdR e il DdP. Va ricordato che il DdP è lo strumento coordinatore del PGT propenso ad indicare lo scenario di sviluppo della città della trasformazione su cui viene costruito l'assetto della città pubblica, determinato dal presente PdS, e l'assetto della città consolidata, determinato dal PdR.

In particolar modo la lettura congiunta dei due strumenti regolativi, PdS e PdR, è necessaria al fine di determinare la corretta applicazione delle Norme di Attuazione contenute nei due strumenti. Per tutti gli ambiti individuati dal PdS rientranti in tessuti costituenti la Città Storica e Consolidata, siano essi dentro o fuori le mura, deve essere distinta la regolazione "fisica" del tessuto da quella "funzionale" ovvero, in questo caso:

- il PdS detterà la disciplina delle destinazioni d'uso e relativi carichi urbanistici indicati nelle proprie NA;
- il PdR detterà la disciplina delle modalità d'intervento presenti nelle proprie NA inerenti gli edifici presi in considerazione al fine di tutelare il patrimonio storico edilizio della città.

Risulta evidente dalla documentazione cartografica come il progetto dei servizi sia articolato su due fondamentali tipi di previsione: l'insieme dei servizi di natura più squisitamente urbana, teso ad assicurare la qualità della vita dei cittadini in prossimità dei luoghi di residenza e di lavoro e quello dei servizi "periferici" volto a garantire una elevata qualità ambientale.

Tra i primi è da annoverare la rete di percorsi attrezzati di collegamento lungo due assi fondamentali del paese, la via Roma, la via Cascina Restelli., la via San Giuseppe onde favorire lo spostamento dei cittadini entro l'abitato e la promozione della vita associata.

Tra i servizi "periferici" è da annoverare la fascia di aree verdi collocate a est e a sud che congiuntamente al Parco della Pineta a ovest tendono a garantire un'elevata qualità ambientale, oltre che rivestire un'importante funzione di mitigazione rispetto alle emissioni in atmosfera, tanto più considerata la previsione della nuova Autostrada Pedemontana, che prevede di par suo l'impianto di opportune essenze arbustive con modalità tali da garantire una adeguata fascia di protezione rispetto ai terreni circostanti.

Per ciò che concerne la viabilità di servizio all'interno delle zone subordinate a Piano Attuativo (AT), questa è demandata all'attuazione dei piani medesimi, tenendo presente gli obiettivi di ridurre al minimo le intersezioni e di distanziare adeguatamente gli incroci, integrando la viabilità con quella generale; i criteri di progettazione delle nuove strade sono individuati nel PdR.

Resta inteso che l'eliminazione di ogni barriera architettonica è obbligatoria anche per le strade private e che sull'intero territorio comunale devono essere rispettate le linee di arretramento dell'edificazione lungo le strade eventualmente indicate graficamente sulle tavole del Pgt e le distanze dal confine stradale ai sensi del vigente Codice della Strada.



## **5 LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI CON LE PREVISIONI DEL PGT E I COSTI DI REALIZZAZIONE DEI NUOVI SERVIZI PREVISTI**

Analizzando quanto predisposto dal PdS il presente capitolo intende stimare il costo effettivo dell'implementazione del nuovo assetto degli spazi pubblici individuato dalla tavola Qp 3 La nuova città pubblica.

La stima dei "costi" derivati dall'implementazione dei servizi individuati dal PdS è necessaria per individuare un possibile bilancio tra la spesa pubblica necessaria per effettuare il suddetto potenziamento dei servizi per singoli bacini d'utenza e la possibilità effettiva predisposta dalla PA di immettere le risorse economiche necessarie al soddisfacimento dei requisiti di quantità e qualità indicati dal PdS.

Tale bilancio si traduce sostanzialmente nella capacità del PGT di generare le risorse necessarie per la propria implementazione considerando, pertanto, ulteriori possibili introiti di bilancio comunale derivati da trasferimenti, quali risorse extra-Piano, la cui previsione e stima sono spesso legate a fenomeni indipendenti dal Piano stesso.

Pertanto, è stato predisposto un conteggio riferito agli AT e agli AR individuati dal DdP in maniera tale da poter calcolare, secondo il disegno di pieno sviluppo del PGT, quale possa essere "l'entrata", stimata in quote di urbanizzazione primaria e secondaria, che la PA potrebbe gestire a fronte degli investimenti pubblici previsti. A tale stima di entrata derivata dagli oneri di urbanizzazione è affiancata la medesima stima riferita però alla capacità edificatoria diretta concessa dal Piano per gli ambiti non attuati del Prg e confermati dal Pgt. La previsione di entrata riferita agli interventi di ristrutturazione nei tessuti esistenti è evidentemente soggetta a variazioni legate all'iniziativa privata che rendono tale quantificazione di fatto impossibile.

Tale bilancio di "entrata" va messo in relazione a quella che dovrà costituire la voce di spesa prevista dal DdP in termini di nuove previsioni pubbliche.

La stima dei costi di implementazione dei nuovi servizi indicati dal PdS deve essere ritenuta una stima di "massima" tale da poter inquadrare immediatamente quanto il Piano sia in grado di gestire le proprie previsioni di sviluppo all'interno di un circolo economico di generazione di risorse e spese di gestione possibilmente "chiuso". Ovvero, tale previsione di bilancio pone direttamente in luce la quantità di denaro che

la PA deve reperire in aggiunta alla capacità di entrata derivata dall'attuazione del Piano mediante il trasferimento da fondi diversi.

La voce di entrata, quantificata pertanto come precedentemente esposto, è pari a circa 5.000.000 di Euro per gli interventi di tipo residenziale negli ambiti di trasformazione e riqualificazione.

La voce di entrata prevista per le funzioni terziarie e commerciali è pari a circa 400.000 euro.

La voce di entrata per le funzioni produttive previste è pari a circa 1.000.000 di Euro.

Il volume totale di entrata derivato dall'attuazione del PGT pertanto è di circa 6.400.000 di Euro.

Gli oneri di urbanizzazione sono soggetti all'applicazione dei parametri minimi di incidenza previsti nella tabella allegata alla Delibera di Giunta Comunale del 05/02/2005 n.017

<b>funzioni previste pgt</b>	<b>Su max (mq)</b>	<b>quota oneri urbanizzazione primaria (euro/mq)</b>	<b>EURO</b>	<b>quota oneri urbanizzazione secondaria (euro/mq)</b>	<b>EURO</b>	<b>TOTALE</b>
<b>residenziali</b>	35.615	45,00	1.602.675	90,00	3.205.350	4.808.025
<b>commerciali</b>	4.400	60,00	264.000	30,00	132.000	396.000
<b>produttive</b>	12.320	60,00	739.200	30,00	369.600	1.108.800
<b>TOTALE</b>	52.335		<b>2.605.875</b>		<b>3.706.950</b>	<b>6.312.825</b>

Tale bilancio di entrata nel caso di piena attuazione delle previsioni del pgt dovrà sostenere il potenziamento dei servizi pubblici, in particolare quelli esterni agli ambiti di trasformazione e riqualificazione, indicati all'interno del Programma triennale delle opere pubbliche (si veda a riguardo il paragrafo 2.2 a pag.17), nonché di quelli reperiti attraverso gli ambiti di compensazione urbanistica, ambientali (CA) e per servizi (CS).

Tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione e riqualificazione si sosterranno infatti attraverso le convenzioni e le negoziazioni relative alle opere pubbliche.