



COMUNE DI GARBAGNATE MONASTERO

PROVINCIA DI LECCO

VARIANTE GENERALE PGT

PGT PUBBLICATO SUL BURL SERIE INSERZIONI E CONCORSI N. 25 DEL 20.06.2007

VARIANTE ADOTTATA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI

Il Sindaco

ANGELO CAFAGNA

Area Tecnica

EMILIO TANSINI - PIETRO SOLA

Gruppo di lavoro

FABRIZIO MONZA
Ordine Architetti PPC di Milano
Categ. A - n. 8082

GIANFREDO MAZZOTTA
Ordine Architetti PPC di Como
Categ. A - n. 1519

HELGA DESTRO
Ordine Architetti PPC di Milano
Categ. A - n. 16255

**PIANO DEI
SERVIZI**

RELAZIONE

S1

GENNAIO 2014

Sindaco
Angelo Cafagna

Area Tecnica
Emilio Tansini - Pietro Sola

FABRIZIO MONZA	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO - SEZIONE A - N. 8082
20014 - NERVIANO (MI) - VIA TICINO 27 - 0331 415944 STUDIO@ARCHIMONZA.IT - WWW.ARCHIMONZA.IT	
GIANFREDO MAZZOTTA	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI COMO - SEZIONE A - N. 1519
22036 - ERBA (CO) - VIA CARLO PORTA 8 - 031 3338880 ARCHITETTOMAZZOTTA@VIRGILIO.IT	
HELGA DESTRO	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO - SEZIONE A - N. 16255

INDICE

SEMPLIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ.....	4
I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	4
STRUTTURA DEL PIANO E COORDINAMENTO CON GLI ALTRI STRUMENTI.....	5
IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PIANO.....	6
PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE.....	7
REVISIONE DEL PGT VIGENTE.....	7
GLI INTERVENTI PROPOSTI.....	10
Mobilità.....	10
Parcheggi.....	11
Nucleo dei servizi.....	11
Verde urbano e spazi aperti.....	12
LA RETE ECOLOGICA.....	12
Principi generali.....	12
Rete regionale e provinciale.....	13
La Rete Ecologica Comunale (REC).....	17
AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO.....	18
QUADRO DI SPESA.....	18
BILANCIO ECONOMICO.....	19
FONTI DI FINANZIAMENTO.....	20
INDENNIZZO.....	21
PEREQUAZIONE urbanistica.....	22
REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI.....	22
QUANTIFICAZIONE E VERIFICA DELLE AREE PER SERVIZI.....	23
TABELLE DI QUANTIFICAZIONE.....	24
Aree per servizi di interesse pubblico attuate.....	24
Aree per servizi di interesse pubblico non attuate.....	25
Ambiti che inducono fabbisogno e relativi servizi.....	27
Aree di proprietà comunale.....	29

SEMPLIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ

Il presente documento è impostato secondo criteri di:

- **semplificazione** >> descrivere l'azione amministrativa (procedimento, scelte, effetti, ecc.) in modo semplice al fine di renderla accessibile a tutti i cittadini;
- **sostenibilità** >> anche nella redazione di documenti cartacei si deve garantire la sostenibilità in senso ecologico; si è scelto quindi un documento che predilige la "sintesi", che esclude il carattere enciclopedico, che rimanda, anziché ri-copiare, i documenti di riferimento. In sintesi (appunto) si punta sulla qualità dei contenuti più che sulla quantità delle pagine.

I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Per descrivere la portata e il campo d'azione del Piano dei servizi è utile premettere alcune definizioni contenute nella legislazione regionale vigente che aggiornano il meccanismo finora adottato nella pianificazione locale (quella dei PRG).

Art. 9 della LR 12/2005

Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'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 ...

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".

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 diciotto metri quadrati per abitante.

Semplificando molto si potrebbe dire che:

- la valutazione dei servizi non è solo quantitativa (lo standard minimo) ma anche di tipo prestazionale;
- la fornitura di servizi da parte di privati, tramite convenzionamento, concorre al sistema dei servizi pubblici;
- la cessione e l'asservimento risultano forme omologhe di diritto;
- è fissato un parametro di riferimento minimo.

Nei successivi capitoli sono descritte le modalità utilizzate nel PGT per tradurre le disposizioni legislative nonché i risultati in termini programmatici e progettuali.

STRUTTURA DEL PIANO E COORDINAMENTO CON GLI ALTRI STRUMENTI

Il Piano dei servizi (PS) si inserisce nel contesto del PGT quale strumento programmatico e pianificatorio dei servizi e della "città pubblica".

Il Piano dei servizi è redatto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005, ed ha come fine quello di assicurare:

- la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- spazi a verde;
- una razionale distribuzione dei servizi sul territorio.

Il presente PS è strutturato in forma di piano/programma coordinato con gli altri strumenti di PGT e con la programmazione a livello comunale.

Tutte le scelte e le previsioni del PS sono fondate sul quadro conoscitivo unitario di PGT che costituisce elemento di riferimento per tutti gli strumenti. All'interno di tale compendio analitico sono raccolte le necessità territoriali, indagate a livello sia locale sia sovracomunale, nonché le relazioni con la struttura urbana e con le componenti paesistico-ambientali.

Dal punto di vista pianificatorio il PS trova supporto urbanistico sia nella Classificazione del territorio, a cura del Piano delle Regole, sia nel Programma triennale delle opere pubbliche dal quale mutua la progettualità in atto e la tempistica di breve periodo.

In termini normativi la disciplina delle aree per servizi è contenuta in una apposita sezione delle norme di attuazione, ma trova riscontro operativo per le attività edilizie nella normativa generale e in quella del Piano delle regole.

Il PS trova infine riscontro in termini progettuali all'interno degli elaborati specificamente dedicati:

- S1 Relazione illustrativa
- S2 Individuazione dei servizi e quantificazione

L'elaborato S2:

- classifica puntualmente le aree per servizi secondo le diverse categorie (verde, parcheggi, ecc.);
- costituisce riferimento geometrico per le previsioni (tranne che per la rete ciclopedonale);
- ha cogenza urbanistica.

Il PS rimanda all'apposito Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo la fase analitica e progettuale dello specifico settore.

IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PIANO

In ossequio all'impostazione metodologica dettata dalla legge il PS ha condotto una indagine che non si è limitata al solo dato di superficie, ma che viceversa ha analizzato il livello prestazionale del servizio.



Dall'analisi sono state tratte le valutazioni di fabbisogno e di sviluppo che hanno condotto alle scelte dei settori di intervento (verde, cultura, ecc.) e delle iniziative puntuali da sottoporre a previsione.



Rispetto a tali previsioni sono stati compiuti dei raffronti con la programmazione comunale del breve periodo (il programma delle opere pubbliche) e con le risorse finanziarie ordinarie e straordinarie attivabili secondo i correnti bilanci.



L'insieme delle valutazioni (di fattibilità, economiche, utilità, urgenza, ecc.) ha quindi condotto alla definizione di uno schema complessivo di programma/progetto che:

- è proporzionato alle scelte di sviluppo definite dal Documento di piano
- si coordina con i programmi già avviati
- è coerente con la capacità economica di intervento dell'Amministrazione
- crea sinergie tra le azioni pubbliche e quelle private
- costituisce supporto per le azioni di valorizzazione paesistica - ambientale



Le scelte sono tradotte e rese attuabili mediante diversi strumenti operativi:

- i Piani Attuativi delle aree residenziali di completamento
- i progetti di opere pubbliche.

PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE

Di seguito si riporta l'estratto del Programma triennale delle opere pubbliche 2013-2015 (*scheda 2 – Articolazione finanziaria*) che è stato utilizzato come riferimento per la definizione del PS:

Tipologia	Categoria	Descrizione dell'intervento	Priorità	Stima dei costi del programma				Cessione Immobili S/N	Apporto di capitale privato	
				Primo Anno 2013	Secondo Anno 2014	Terzo Anno 2015	Totale		Importo	Tipologia
nuova costruzione	EDILIZIA SOCIALE E SCOLASTICA (comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo)	Lavori di realizzazione spazi polifunzionali da destinare ad attività scolastica, culturale e sociale	3	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.700.000,00	€ 1.700.000,00	NO	€ 0,00	
TOTALI				€ 0,00	€ 0,00	€ 1.700.000,00	€ 1.700.000,00		€ 0,00	

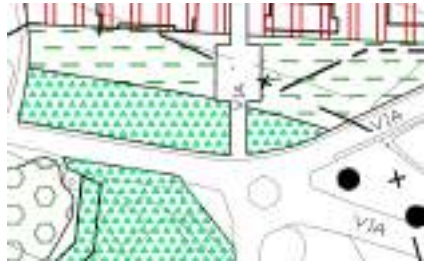
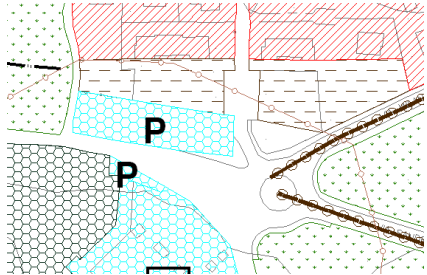

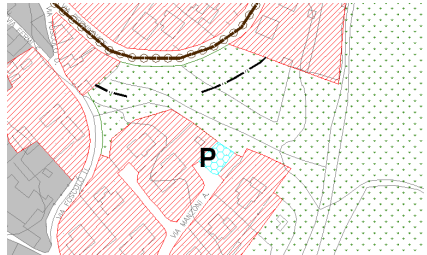
Si precisa che le risorse indicate non sono al momento disponibili e che non sono stati attivati percorsi di finanziamento per il reperimento delle risorse.


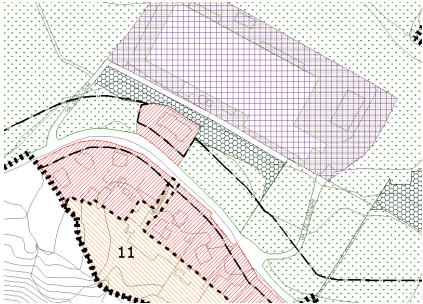

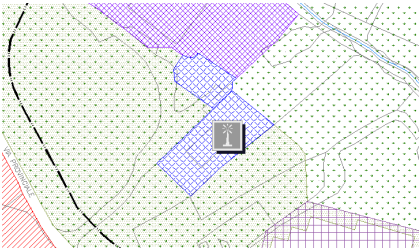
REVISIONE DEL PGT VIGENTE


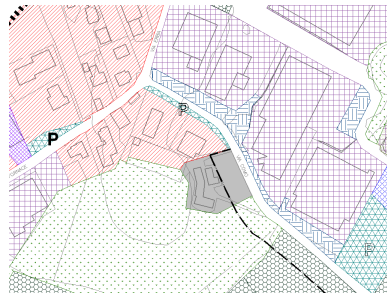
La presente Variante ha valutato criticamente le previsioni in materia di aree per servizi del PGT vigente. Considerata l'ampia dotazione esistente e la volontà di non gravare di "vincoli" aree non immediatamente necessarie alla città, alcuni dei comparti sono stati riclassificati cambiando l'originaria destinazione pubblica.

Sono stati così riclassificati complessivamente 24.000 mq.

Le aree oggetto di revisione sono:

Rotatoria di via Milano, via S. Pertini, via Firenze (davanti al cimitero)	PGT VIGENTE	Attrezzature pubbliche a servizio della residenza	
	PGT VARIANTE	Aree per la mobilità	
via Manzoni	PGT VIGENTE	Attrezzature pubbliche a servizio della residenza	
	PGT VARIANTE	Ambito destinato all'attività agricola	

Ruscolo	PGT VIGENTE	Attrezzature pubbliche al servizio della produzione	
	PGT VARIANTE	Sono state ridimensionate; la parte riclassificata è stata inserita in Ambito destinato all'attività agricola	
via Provinciale (in adiacenza agli impianti tecnologici)	PGT VIGENTE	Attrezzature pubbliche a servizio della produzione	
	PGT VARIANTE	Ambito destinato all'attività agricola	

via Como, via Italia e gran parte di quelli situati in via Europa	PGT VIGENTE	Attrezzature pubbliche a servizio della produzione - Parcheggi	
	PGT VARIANTE	Parcheggi privati Aree per la mobilità	

GLI INTERVENTI PROPOSTI

La proposta progettuale si articola sulla base degli indirizzi strategici definiti dal Documento di piano:

SERVIZI	<ul style="list-style-type: none"> • analisi dei percorsi ciclopedonali esistenti e in progetto • potenziamento dei servizi e della funzionalità delle aree destinate ad attrezzature pubbliche, promuovendo le aggregazioni funzionali ed evitando la frammentazione delle aree
----------------	--

Gli ambiti tematici all'interno dei quali si è mosso il presente Piano fanno riferimento a:

- mobilità
- rete dei parcheggi
- nucleo dei servizi
- rete ecologica

Mobilità

La rete di mobilità lenta urbana esistente risulta ben sviluppata ed articolata. A completamento sono previsti nuovi tratti in via:

- Europa
- Resegone

- Tregiorgio (in direzione di S. Martino)
- M. Polo.

È previsto il collegamento della rete locale a quella sovracomunale, con particolare riferimento alla dorsale lungo la SS36 indicata dalla Provincia, attraverso via Europa.

Il collegamento verso la stazione ferroviaria di Molteno è assicurato, sul territorio comunale, dall'itinerario lungo via Molteno.

Si evidenzia la duplice funzione di questi itinerari che assolvono alle esigenze quotidiane di spostamento all'interno del comune e accesso ai servizi nonché di supporto alla fruizione turistica del territorio

Per quanto concerne la viabilità si prevede la riorganizzazione dell'intersezione tra via Europa e via Italia mediante rotatorie e si demanda alla Polizia Locale l'istituzione di un senso unico in via Gaesso.

Parcheggi

Si prevedono due nuove aree per parcheggi che svolgono due funzioni distinte:

- via Como = al servizio delle attività produttive, anche in aggiunta alla nuova disciplina delle aree di sosta private (vedi art. C-10 delle Norme).
- via dei Fiori = al servizio del nucleo di Brongio.

Nucleo dei servizi

Come già descritto nel Documento di piano l'attuale nucleo dei servizi appare ben collocato sul territorio e complessivamente adeguato alle esigenze.

Il presente Piano individua nel breve periodo le seguenti esigenze e relative azioni:

Struttura	Fabbisogno	Azione
Scuola infanzia	L'analisi demografica statistica indica la possibilità di un incremento di domanda che non può essere assorbita negli spazi oggi a disposizione.	1. esclusione dei non residenti o quantomeno diritto di precedenza per i residenti; 2. creazione di una nuova aula riorganizzando gli spazi comuni a disposizione.
Scuola primaria	L'analisi demografica statistica indica la potenziale necessità di una nuova aula per l'anno 2014-2015 e di due nuove aule per l'anno 2016-2017.	1. Creazione di nuove aule speciali riorganizzando gli spazi comuni a disposizione. 2. Riutilizzo delle attuali aule speciali per la didattica.
Biblioteca	Carenza di spazi	Non sono attualmente disponibili spazi di ampliamento
Municipio	Non sono rilevate esigenze contingenti	Mantenimento struttura esistente
Attrezzature sportive	Non sono rilevate esigenze contingenti	Mantenimento struttura esistente
Verde pubblico	Non sono rilevate esigenze contingenti	Mantenimento struttura esistente

Come riportato dal Programma Triennale sono individuati per il 2015 delle opere di nuova costruzione per la realizzazione di spazi polifunzionali da destinare all'attività didattica, culturale e sociale. Tali opere non sono però al momento sostenute da corrispondenti risorse economiche e libere dai vincoli derivanti dalle leggi di stabilità

Si ricorda infine che nel Documento di piano è stata descritto anche uno scenario di medio/lungo periodo che riorganizza l'intero nucleo dei servizi.

Verde urbano e spazi aperti

Vista la struttura paesistico-ambientale di Garbagnate e l'ampia dotazione di spazi aperti la Variante prevede unicamente l'arricchimento del nucleo dei servizi con un'area a verde naturale che potrebbe anche svolgere funzione didattica per le vicine scuole.

LA RETE ECOLOGICA

Principi generali

Per descrivere in modo il concetto di Rete ecologica si riportano alcuni estratti del documento “*Rete ecologica regionale*”¹, che sviluppa il percorso logico che conduce alla definizione di queste nuove “infrastrutture verdi”.

La conservazione della biodiversità

La conservazione della biodiversità è uno degli obiettivi che ogni responsabile del bene pubblico deve porsi in modo prioritario. Con il termine “biodiversità” si intende la varietà delle specie viventi, animali e vegetali, che si trovano sul nostro pianeta (Wilson & Peter, 1988). Con una definizione più ampia, si può considerare l'espressione della complessità della vita in tutte le sue innumerevoli forme, includendo la varietà di organismi, il loro comportamento e la molteplicità delle possibili interazioni. Le componenti della biodiversità sono la diversità ecosistemica, la diversità specifica (l'accezione più comune) e la diversità genetica, che include la variabilità intraspecifica e le varietà coltivate di specie vegetali e di razze animali allevate.

La frammentazione degli habitat

Le conseguenze della distruzione degli ambienti naturali che rappresentano l'habitat delle specie vegetali ed animali è aggravata da un ulteriore fenomeno sempre più diffuso: la frammentazione. Per frammentazione si intende “il processo dinamico generato dall'azione umana attraverso il quale l'ambiente naturale subisce una suddivisione in frammenti più o meno disgiunti e progressivamente più piccoli e isolati, inseriti in una matrice ambientale trasformata”.

La necessità di mantenere e ripristinare le connessioni ecologiche

Per individuare un approccio di politica territoriale che permetta di risolvere i problemi derivanti dalla sindrome da isolamento, negli ultimi decenni si è fatto ricorso al concetto di “corridoio ecologico”. Con

¹ Bogliani G., Bergero V., Brambilla M., Casale F., Crovetto G.M., Falco R., Siccardi P., 2009. *Rete Ecologica Regionale*. Fondazione Lombardia per l'Ambiente e Regione Lombardia, Milano.

questo termine si intende una pluralità di forme e di funzioni di particolari elementi del territorio che consentono e/o facilitano i processi di dispersione di frazioni delle popolazioni animali e vegetali da un frammento all'altro. In questo modo si mantengono attivi i processi che consentono l'esistenza di "metapopolazioni", ovvero di insiemi di popolazioni che vivono in biotopi caratterizzati da un determinato habitat, fra le quali possono avvenire movimenti attivi o passivi di individui in grado di riprodursi o forme biologiche adatte alla sopravvivenza per periodi più o meno brevi anche all'esterno degli habitat ottimali.

Le reti ecologiche

Il trasferimento delle indicazioni derivanti dallo studio delle metapopolazioni e dell'ecologia dei corridoi, che ha registrato un incremento rilevante dello sforzo della ricerca ecologica negli ultimi due decenni, è identificabile con l'introduzione e la diffusione del concetto di "rete ecologica". *"La pianificazione di rete ecologica si pone l'obiettivo, sotto uno stretto profilo di conservazione della biodiversità, di mantenere e ripristinare una connettività fra popolazioni biologiche in paesaggi frammentati, con ricadute anche sui livelli superiori di organizzazione della biodiversità, sulle componenti abiotiche degli ecosistemi e sui processi ecologici in generale. Essa costituisce un paradigma di grande portata, capace di promuovere strategie di conservazione della diversità biologica e dei processi ecologici attraverso la pianificazione del territorio"* (Battisti e Romano, 2007).

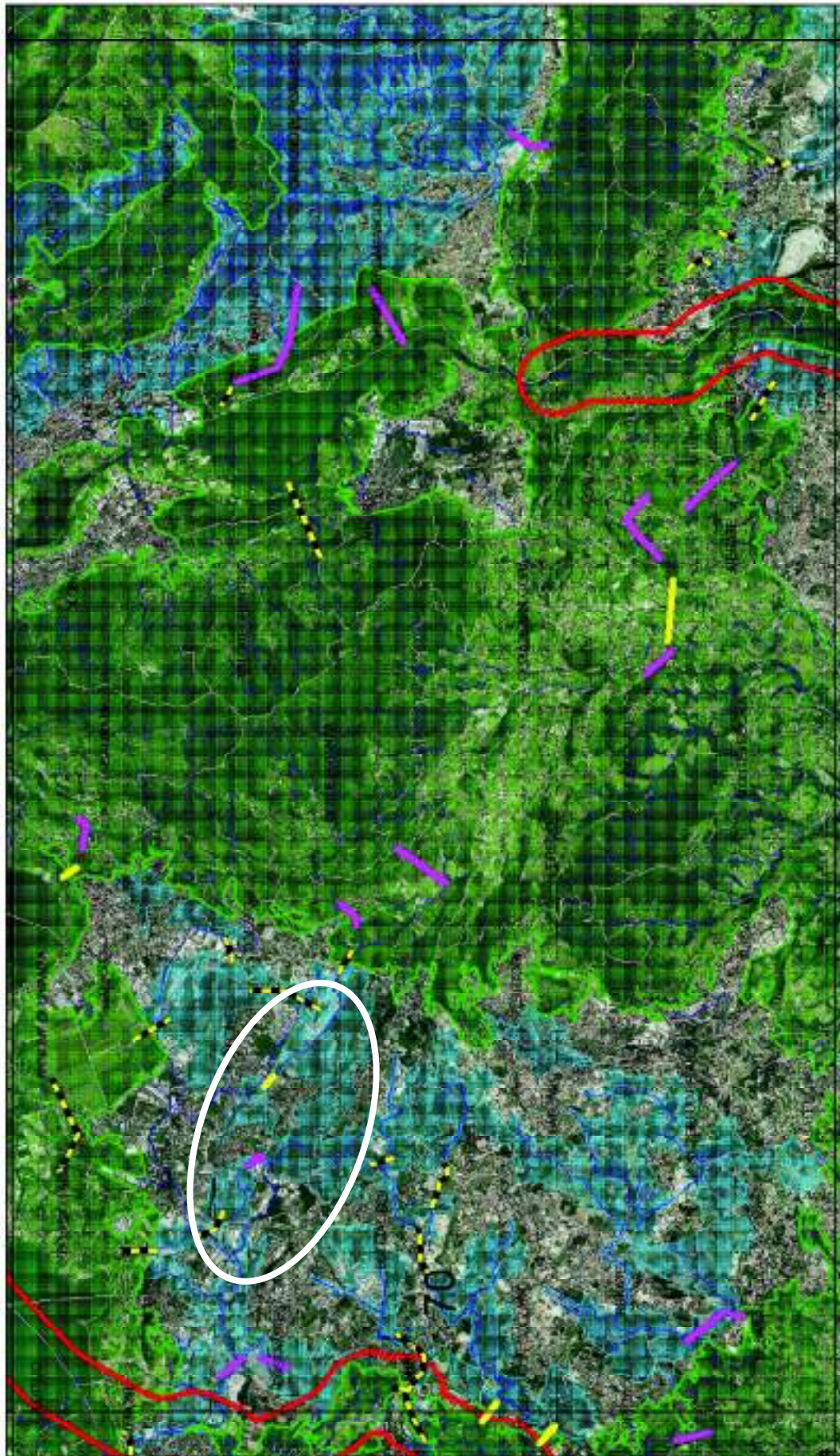
Il Ministero per l'Ambiente, nel 2001, ha fornito le seguenti indicazioni: *"La rete ecologica può essere definita "un'infrastruttura naturale e ambientale che persegue il fine di interrelazionare e di connettere ambiti territoriali dotati di una maggior presenza di naturalità ove migliore è stato ed è il grado di integrazione delle comunità locali con i processi naturali, recuperando e ricucendo tutti quegli ambiti relitti e dispersi nel territorio che hanno mantenuto viva una seppur residua struttura originaria, ambiti la cui permanenza è condizione necessaria per il sostegno complessivo di una diffusa e diversificata qualità naturale nel nostro paese"*.

Rete regionale e provinciale

Sia la Regione (RER) sia la Provincia (REP) hanno elaborato una propria rete ecologica.

A livello provinciale, nonostante il PTCP vigente sia quello del 2008, si è scelto di analizzare anche la proposta di revisione 2012 in quanto contiene elementi più aggiornati sia metodologicamente sia geograficamente. E' importante sottolineare:

- nella RER tutte le aree inedificate di Garbagnate risultano elementi di secondo livello;
- nella REP sono evidenziati 3 varchi situati in corrispondenza della SS36; del corridoio che separa la zona industriale dal centro di Garbagnate e che, allo stesso tempo, connette la Conca di San Martino con l'area boscata verso Barzago e Bulciago; del corridoio costituito dal torrente Bevera che separa l'edificato di Brongio da quello di Sirone.



Regione Lombardia
Qualità dell'Ambiente

ALTRI ELEMENTI

- griglia di riferimento
- reticolo idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni

ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

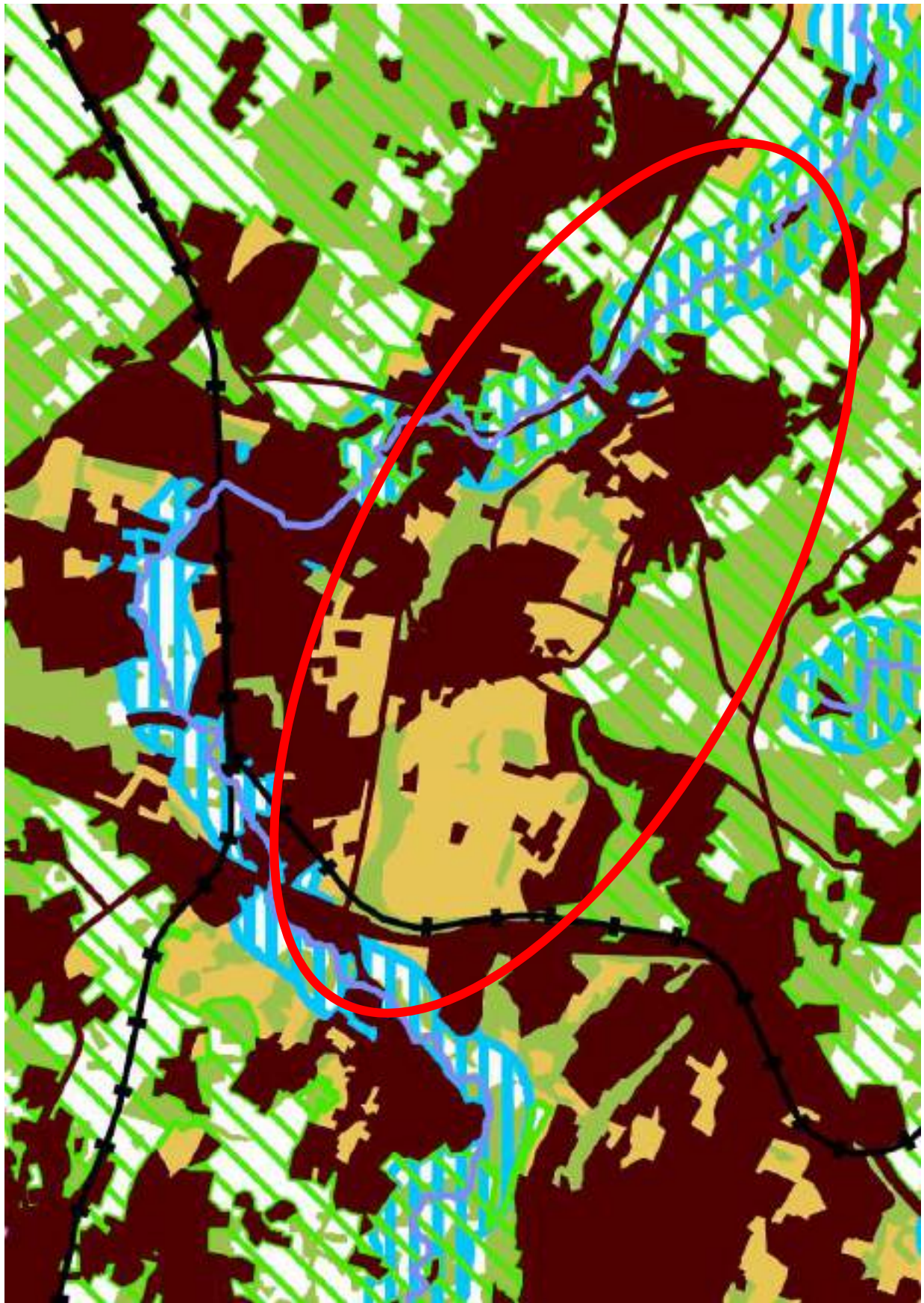
- varco da deframmentare
- varco da tenere
- varco da tenere e deframmentare
- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- elementi di primo livello della RER

Basi cartografiche

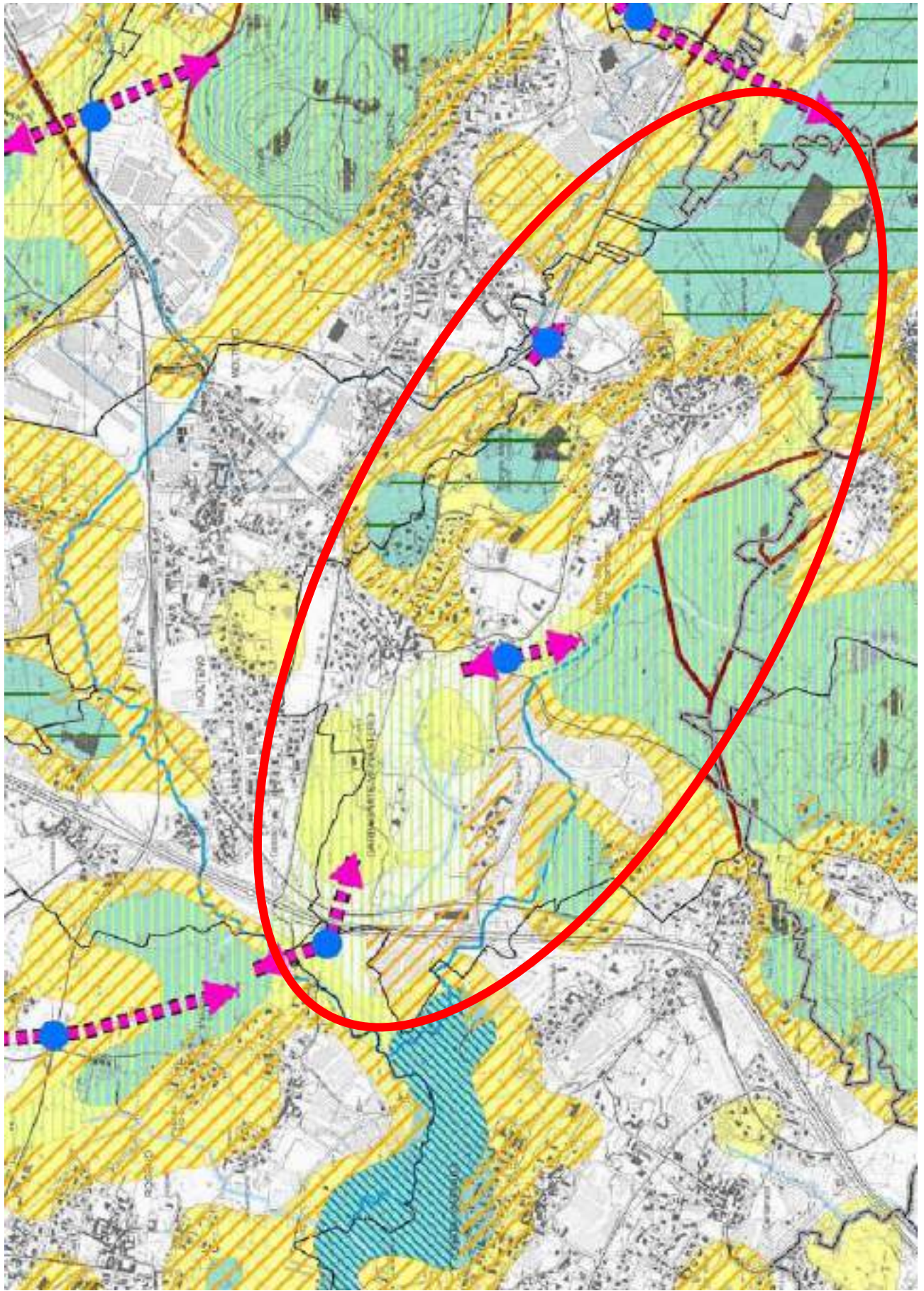
- Ortofoto 2003
- Corrispondenza Catastrale di Riprese Aeree e banche dati prodotte da Regione Lombardia - Infrastrutture per l'Informazione Territoriale

1:75.000

dicembre 2009



Rete Ecologica Provinciale - 2008



Rete Ecologica Provinciale - 2012

La Rete Ecologica Comunale (REC)

La Rete Ecologica Comunale è stata strutturata come disposto dalla DGR 8515/2008 e in particolare in conformità alle linee guida regionali *“Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali”*.

Il PGT inserisce la rete ecologica nel Piano dei servizi in quanto, come sopra ricordato, considerata una vera e propria *“infrastruttura”*. Nel caso specifico una infrastruttura *“verde”* che ha pari dignità e diritto di cittadinanza come altre *“grigie”* (le strade).

Gli obiettivi posti alla Rete comunale sono:

- 1) Dettagliare i macro-ambiti individuati a scala maggiore.
- 2) Tutelare i varchi.
- 3) Individuare i corridoi secondari di collegamento tra le matrici di naturalità.

Per raggiungere gli obiettivi sopra elencati il presente Piano dei servizi ha:

- individuato nell’elaborato S2 le aree facenti parte della Rete ecologica comunale;
- disciplinato le attività e le modalità di trasformazione all’interno delle aree con una normativa specifica che si soma a quella dei singoli ambiti urbanistici e che è finalizzata a garantire la continuità ecosistemica;
- individuato i corridoi trasversali di collegamento tra le due matrici di naturalità rappresentate dai boschi nella zona collinare e dal torrente Bevera;
- ha eliminato una previsione edificatoria che si poneva in contrasto con il corridoio di collegamento.

AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

In applicazione della DGR 8757/2008 si individuano le aree agricole nello stato di fatto (estratte dal database regionale) che sulla base delle previsioni di PGT possono essere edificate.

Per tali aree la LR 12/2005 dispone che si possa aumentare il contributo di costruzione da un minimo di 1,5% ad un massimo di 5% da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Si tratta di superfici di modeste dimensioni e si possono suddividere in due casistiche:

- da un lato ci sono terreni che erroneamente erano stati indicati come agricoli ma che, di fatto, sono giardini privati (sono la maggior parte);
- dall'altro si tratta di aree oggi libere ma rese edificabili in forza del PGT vigente, approvato nel 2007, e quindi antecedente l'entrata in vigore della DGR.



QUADRO DI SPESA

Al fine di stimare il quadro di spesa derivante dal complesso degli interventi proposti, si elencano di seguito una serie di costi parametrici, riferiti a strutture tipo, che possono essere presi come riferimento per la definizione di un programma finanziario nonché per l'attivazione degli opportuni canali di finanziamento (pubblici o privati).

Si deve sottolineare che i costi di seguito indicati non possono essere considerati preventivi di spesa per le specifiche attrezzature, vista l'assenza di progetti dettagliati ma, viceversa, sono finalizzati all'inquadramento economico del progetto dei servizi nell'ambito dei bilanci e dei Programmi comunali. I costi parametrici (netti) sono desunti da realizzazioni già eseguite, da prezziari ufficiali di enti pubblici o associazioni di categoria, da pubblicazioni di settore, ecc. e si riferiscono alle previsioni di PS:

TIPOLOGIA E ATTREZZATURA	UNITÀ	COSTO
PARCHEGGIO A RASO ALBERATO	€/mq	100,00
VERDE ATTREZZATO	€/mq	40,00
VERDE MITIGAZIONE	€/mq	15,00
PISTA CICLABILE URBANA O SEMIURBANA	€/mq	150,00
AREA DI SOSTA ATTREZZATA	€/mq	50,00
NUOVA VIABILITÀ LOCALE	€/mq	200,00
HOUSING SOCIALE (ristrutturazione)	€/mq	1500,00
SCUOLE (ristrutturazione)	€/mq	1700,00
CENTRO CIVICO (ristrutturazione)	€/mq	1000,00

BILANCIO ECONOMICO

Come previsto dalla normativa in materia di bilancio il quadro delle risorse disponibili coincide con le previsioni di spesa inserite nel programma delle opere pubbliche.

Per sostenere economicamente le ulteriori ipotesi contenute nel Piano dei servizi e per garantire l'equilibrio tra previsioni e risorse si deve fare riferimento a tre quadri:

- 1) le fonti di finanziamento esterne indicate al capitolo successivo che possono essere utilizzate per specifici interventi;
- 2) le alienazioni di patrimonio pubblico non funzionale alle esigenze dell'Ente;
- 3) le entrate derivanti dal contributo di costruzione e dalla monetizzazione delle aree per servizi.

Per quanto concerne il tema delle alienazioni si sottolinea la disponibilità di alcuni immobili di proprietà comunale che possono essere vendute (come le ex scuole).

Per i contributi derivanti dalle costruzioni (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi diretti e solo secondaria per quelli soggetti a piano attuativo, contributo costo costruzione e tassa smaltimento rifiuti) è possibile stimare un introito complessivo pari a quasi 1.3 milioni di Euro nel momento in cui si attuassero tutti gli interventi così come previsti dal PGT.

Nella stima sopra riportata non sono stati computati (perché non definibili in via preventiva) gli introiti derivanti dagli ampliamenti e dalle ristrutturazioni che avverranno all'interno del tessuto urbano consolidato (sia residenziale sia produttivo).

Si deve inoltre sottolineare che a seguito dell'entrata in vigore del PGT dovranno essere rivisti i valori degli oneri di urbanizzazione così come previsto dalla LR 12/2005.

FONTI DI FINANZIAMENTO

Sono di seguito sintetizzate alcune delle possibili fonti di finanziamento alle quali fare riferimento per sostenere e supportare i progetti precedentemente descritti. E' evidente che si tratta di una elencazione puramente indicativa dovendosi attivare per ogni progetto uno specifico canale o, si spera, potendo sfruttare un bando pubblico o privato o un contributo ad hoc.

In via generale si possono quindi individuare le seguenti fonti:

1. Direzioni Generali dell'Unione Europea, in particolare quelle legate all'ambiente, all'agricoltura, alla cultura.
2. Ministeri statali (Ambiente e tutela del territorio, Infrastrutture e Trasporti, Beni e attività culturali, Lavoro e Politiche sociali). Ad esempio: i bandi del Ministero dell'Ambiente legati al risparmio energetico degli edifici pubblici, la creazione di zone a traffico limitato, l'attivazione di Agenda 21 locale (che prevede azioni mirate alla sostenibilità territoriale in tutti i settori: dalla mobilità alle politiche sociali, alla riqualificazione urbana).
3. Regione, attenta alle tematiche legate ai trasporti, al sociale, allo sviluppo turistico, in particolare di quello agrituristico, allo sport, all'ambiente, ai trasporti (compresa la mobilità ciclabile), alla formazione.
4. Provincia, che incentra la sua azione verso l'implementazione della rete di piste ciclabili, la valorizzazione del territorio rurale e l'equipaggiamento vegetazionale, la creazione e la valorizzazione delle aree verdi (Parchi locali di interesse sovracomunale PLIS e rete ecologica), l'integrazione sociale, lo sport, la formazione.
5. Fondazioni private, la cui azione comprende una vasta gamma di aree di intervento (ad esempio Fondazione Cariplo).
6. Convenzioni, protocolli, accordi di partenariato o altre forme di collaborazione tra enti finalizzate alla creazione di servizi e strutture di interesse o valenza sovracomunale, eventualmente facendo ricorso a strumenti e dispositivi di perequazione territoriale.

A queste forme di sostegno economico possono infine essere aggiunte altre modalità che vedono coinvolti in prima persona i soggetti privati attraverso sponsorizzazioni o compartecipazione alla fase sia realizzativa sia gestionale: *project financing*, società di trasformazione urbana, ecc..

INDENNIZZO

La Sentenza della Corte Costituzionale del 1999 ha rappresentato l'ennesimo tentativo di chiarimento dell'annosa vicenda legata al regime dei suoli, alla disciplina degli espropri e, più in generale, alla filosofia giuridica connessa allo *ius aedificandi*.

Da oltre un secolo (dal 1885 con la famosa legge di Napoli) si dibatte sul tema dei vincoli imposti ai privati dalla pianificazione urbanistica e sulla necessità che a questi soggetti sia riconosciuto un "giusto ristoro" rispetto all'eliminazione o riduzione dei propri diritti.

Nonostante il lungo tempo trascorso ancora nel 1999 la suprema Corte è dovuta intervenire con una sentenza e un indirizzo al legislatore affinché la materia fosse nuovamente e univocamente disciplinata a testimonianza del fatto che non vi è completa chiarezza nel sistema legislativo vigente.

Il punto fondamentale, sottolineato nella Sentenza, è che i vincoli preordinati all'esproprio hanno una scadenza naturale pari ad un quinquennio oltre il quale devono essere attuati (ovvero acquisite le aree) o indennizzati.

Le ricadute sulla pianificazione delle aree a standard (laddove queste prevedano l'inedificabilità e/o l'esproprio) sono ovviamente considerevoli e impongono un deciso ripensamento della politica in materia di servizi.

Anche in questo caso è il Piano/programma dei servizi che in qualche modo scioglie il nodo attraverso:

- una valutazione dell'effettiva necessità comunale;
- un'attenta e misurata programmazione dei servizi;
- la definizione di strumenti e modalità per l'attuazione dei servizi da parte di soggetti privati.

La sommatoria di questi aspetti consente:

- il giusto dimensionamento delle aree rispetto al fabbisogno;
- la risposta a tutte le necessità pur in assenza di completa copertura finanziaria pubblica (ricorrendo al convenzionamento con i privati);
- la concentrazione delle risorse economiche comunali verso quei servizi che impongono una iniziativa e gestione eminentemente pubblica.

Si deve peraltro sottolineare che la situazione specifica appare semplificata dal fatto che la gran parte delle aree qualificate come "servizi" dal PGT sono già di proprietà pubblica.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica è un istituto che la LR 12/2005 ha disposto in forma facoltativa al fine di renderlo coerente con le singole realtà comunali.

Il meccanismo è presente nel PGT pre-vigente applicato ad un ambito di trasformazione. Tale ambito è stato eliminato dalla presente Variante.

La scelta a livello normativo è stata quella di mantenere la disciplina di riferimento affinché si possa applicare per analogia qualora dovesse presentarsi una proposta (ovviamente in Variante del PGT) che l'Amministrazione dovesse giudicare coerente con il territorio e utile per la città

REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI

Il PS individua in via preliminare le seguenti caratteristiche minime che dovranno avere i diversi servizi pubblici, compresi quelli legati agli ambiti attuativi:

- parcheggio: area attrezzata per la sosta degli autoveicoli, dotata di alberatura di alto fusto organizzata in funzione della forma e del contesto urbano, ma comunque tale da garantire un contributo al sistema filtrante. Laddove possibile è auspicabile che i parcheggi siano realizzati con superfici filtranti nonché dotati di impianto di illuminazione notturna;
- spazio aggregativo urbano – piazza: area pavimentata e arredata coerentemente con il contesto urbano, dotata di impianto di illuminazione notturna e di elementi utili alla socializzazione e all'incontro; laddove possibile è auspicabile l'impiego di elementi vegetali;
- parco urbano: area sistemata a verde filtrante con dotazione arborea d'alto fusto superiore a 1 albero ogni 50 mq, percorsi e camminamenti sufficienti ad accedere a fruire dell'area, attrezzature per la sosta e il gioco, impianto di illuminazione notturna, impianto di irrigazione;
- attrezzatura sportiva scoperta: area adeguatamente attrezzata e pavimentata in funzione del tipo di attività sportiva da svolgersi, impianto di irrigazione e illuminazione notturna.
- pista ciclabile: infrastruttura avente i requisiti prestazionali e dimensionali di legge finalizzata al transito dei cicli.

QUANTIFICAZIONE E VERIFICA DELLE AREE PER SERVIZI

Il Piano dei servizi ha valutato le esigenze espresse dall’utenza attraverso strumenti diversificati e scelti in funzione delle diverse categorie nonché attraverso rilievi diretti, schedature, interviste con il personale addetto alla gestione delle strutture.

Le attrezzature, le aree e i servizi offerti sono stati valutati sulla base di:

- livello qualitativo delle prestazioni offerte;
- caratteristiche, anche dimensionali, delle strutture utilizzabili;
- fruibilità, intesa anche come grado di utilizzo rispetto alle potenzialità del servizio;
- accessibilità, anche rispetto alla facilità di utilizzo e prossimità all’esigenza.

Pur non ritenendo il dato quantitativo l’unico elemento significativo per esprimere la prestazione dei servizi sul territorio comunale, si riporta il bilancio complessivo delle dotazioni.

TABELLA A - VERIFICA

FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ALLA POPOLAZIONE			
ABITANTI RESIDENTI AL 01/01/2013			2.430
AREE RESIDENZIALI	Slp (mq)	ABITANTI	
LOTTI LIBERI RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE	4.926	82	
PIANI ATTUATIVI VIGENTI (PAV)	6.527	60	
PIANI ATTUATIVI PREVISTI (PA)	11.030	184	
CAPACITÀ TEORICA			2.756
UTENTI FLUTTUANTI			1.110

Abitanti	L.R. 12/05	Fabbisogno
2.756 x	18,0	= 49.601

FABBISOGNO RESIDENZIALE		49.601 mq	
AREE PER SERVIZI ESTERNE AI PIANI ATTUATIVI E AI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI			
	ATTUATI	NON ATTUATI	TOTALI
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	9.665	0	9.665
ATTREZZATURE RELIGIOSE	9.929	4.959	14.888
ISTRUZIONE INFERIORE	13.711	0	13.711
PARCHEGGI PUBBLICI	15.030	2.567	17.597
VERDE PUBBLICO	13.140	3.146	16.284
ATTREZZATURE SPORTIVE	23.385	0	23.385
PARCHEGGI PUBBLICI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE	23.710	4.044	27.754
TOTALE	84.878	10.682	95.560
TOTALE		95.560 mq	
AREE PER SERVIZI INTERNE AI PIANI ATTUATIVI E AI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI			
PIANI ATTUATIVI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE			
PIANI ATTUATIVI VIGENTI (PAV)			2.068
PIANI ATTUATIVI PREVISTI (PA)			11.562
TOTALE			13.648
PIANI ATTUATIVI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA			
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)			1.437
TOTALE			1.437
TOTALE		15.085	
TOTALE AREE PER SERVIZI AGLI UTENTI (residenti + fluttuanti)			
	mq 110.645	=	25,6 mq/cad > 18 mq/lab
TOTALE AREE PER SERVIZI ALLA POPOLAZIONE RESIDENTE			
	mq 109.208	=	35,6 mq/lab
TOTALE AREE AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ ECONOMICHE			
	mq 29.191		

TABELLE DI QUANTIFICAZIONE

Di seguito si riportano le tabelle di verifica e di quantificazione del fabbisogno e dell'offerta di servizi.

Aree per servizi di interesse pubblico attuate

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (C)		
N. RIF.	SUPERFICIE (mq)	LOCALIZZAZIONE
C1	845	VIALE BRIANZA
C2	4.591	VIA BERETTA
C3	4.229	VIA MILANO
	9.665	TOTALE

ATTREZZATURE RELIGIOSE (R)		
N. RIF.	SUPERFICIE (mq)	LOCALIZZAZIONE
R1	88	VIA BUTTI
R2	9.764	VIA ROMA
R3	77	SAN MARTINO
	9.929	TOTALE

ISTRUZIONE INFERIORE (I)		
N. RIF.	SUPERFICIE (mq)	LOCALIZZAZIONE
I1	10.361	VIA DONIZETTI
I2	3.350	VIA DONIZETTI
	13.711	TOTALE

VERDE PUBBLICO (V)		
N. RIF.	SUPERFICIE (mq)	LOCALIZZAZIONE
V1	821	VIA TREGIORGIO
V2	641	VIA DON BIFFI G.
V3	480	PIAZZA BUTTI
V4	1.358	VIA VALLI
V5	8.094	VIALE BRIANZA
V6	243	VIA DE GASPERI
V7	910	VIA PROVINCIALE
V8	601	VIA MANZONI
	13.148	TOTALE

ATTREZZATURE SPORTIVE (S)		
N. RIF.	SUPERFICIE (mq)	LOCALIZZAZIONE
S1	12.655	VIALE BRIANZA
S2	6.771	VIA RESEGONE
S3	3.969	VIALE BRIANZA
	23.395	TOTALE

PARCHEGGI PUBBLICI (P)		
N. RIF.	SUPERFICIE (mq)	LOCALIZZAZIONE
P1	462	VIA TREGIORGIO
P2	240	VIA ITALIA
P3	466	VIA MORO
P4	100	VIA DON BIFFI
P5	88	VIA DON BIFFI
P6	442	VIA MOLTEÑO
P7	410	PIAZZA BUTTI
P8	325	VIA GEMELLI
P9	415	VIA GEMELLI
P10	442	VIA GEMELLI
P11	492	VIA LEOPARDI
P12	241	VIA VALLI
P13	49	VIA VALLI
P14	445	VIALE BRIANZA
P15	3.062	VIALE BRIANZA
P16	113	VIA DEI FIORI
P17	1.425	VIA PERTINI
P18	140	VIA PERTINI
P19	498	VIA ROMA
P20	1.697	VIA MADONNA EL CARMINE
P21	712	VIA PROVINCIALE
P22	1.160	VIA PROVINCIALE
P23	228	VIA MANZONI
P24	262	VIA PRINA
P25	60	VIA SAN CARLO
P26	1.056	VIA TREGIORGIO
	15.030	TOTALE

PARCHEGGI PUBBLICI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (PP)		
N. RIF.	SUPERFICIE (mq)	LOCALIZZAZIONE
PP1	2.182	SS36
PP2	4.859	HOTEL SAN MARTINO
PP3	1.802	HOTEL SAN MARTINO
PP4	3.574	VIA EUROPA
PP5	456	VIA FORNACE
PP6	4.858	VIA ITALIA
PP7	5.012	HOTEL SAN MARTINO
PP8	967	HOTEL SAN MARTINO
	23.710	TOTALE

Aree per servizi di interesse pubblico non attuate

PARCHEGGI PUBBLICI (P)		
N. RIF.	SUPERFICIE (mq)	LOCALIZZAZIONE
P2	2.567	VIA DEI FIORI
	2.567	TOTALE

VERDE PUBBLICO (V)		
N. RIF.	SUPERFICIE (mq)	LOCALIZZAZIONE
V1	3.146	VIALE BRIANZA
	3.146	TOTALE

ATTREZZATURE RELIGIOSE (R)		
N. RIF.	SUPERFICIE (mq)	LOCALIZZAZIONE
R1	4.969	VIA MADONNA DEL CARMINE
	4.969	TOTALE

PARCHEGGI PUBBLICI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (PP)		
N. RIF.	SUPERFICIE (mq)	LOCALIZZAZIONE
PP1	3.600	VIA COMO
PP2	444	VIA COMO
	4.044	TOTALE

Ambiti che inducono fabbisogno e relativi servizi

LOTTE LIBERI RESIDENZIALI DI CONSERVAZIONE			
N. RIF.	SF (mq)	UF (mq/mq)	SLP (mq)
1	2.063	0,25	516
2	5.279	0,25	1.320
3	1.204	0,25	301
4	1.521	0,25	380
5	1.435	0,25	359
6	1.168	0,25	292
7	994	0,25	249
8	2.497	0,25	624
9	1.904	0,25	476
10	1.639	0,25	410
TOTALE			4.926

LOTTE LIBERI PRODUTTIVI DI CONSERVAZIONE			
N. RIF.	SF (mq)	UF (mq/mq)	SLP (mq)
1	2.193	1	2.193
TOTALE			2.193

PIANI ATTUATIVI VIGENTI – PAV			
N° RIF.	LOCALIZZAZIONE	SLP (mq)	AREE PER SERVIZI INTERNE (mq)
PAV	LA FILANDA (VIA MORO)	2.947	1.430
PAV3	VIA GEMELLI	1.523	273
PAV6b	VIA FUMAGALLI	1.387	235
PAV9	S. BERNARDO	670	128
TOTALE		6.527	2.066

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI - AT				
N. RIF.	LOCALIZZAZIONE	St (mq)	SLP (mq)	AREE PER SERVIZI INTERNE (mq)
1	VIA DE GASPERI	15.764	7.599	1.437
	TOTALE		7.599	1.437

PIANI ATTUATIVI PREVISTI - PA			
N° RIF.	LOCALIZZAZIONE	SLP (mq)	AREE PER SERVIZI INTERNE (mq)
1	VIA GAESSO/VIA DE GASPERI	1.323	1.390
2	PIAZZA BUTTI	1.167	1.225
4	VIA LEOPARDI	637	669
5	VIA RESEGONE	1.260	1.323
6a1	EX SCUOLA	400	420
6a2	EX SCUOLA	1.267	1.330
7	VIA ROMA	500	525
8	VIA DON F. CORTI	580	609
10	VIA PRIMAVERA	1.563	1.642
11	RUSCOLO	1.773	1.862
11a	VIA PROVINCIALE	560	588
	TOTALE	11.030	11.582

Aree di proprietà comunale

LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE	Sup (mq)
VIA TREGIORGIO	PARCHEGGIO E VERDE	1.286
VIA RESEGONE	SPORT	12.641
VIA EUROPA	PARCHEGGIO	3432
VIA GEMELLI	ANTENNA	673
VIA COMO	PARCHEGGIO	194
VIA ITALIA	PARCHEGGIO	729
VIA DON BIFFI G.	PARCHEGGIO E VERDE	440
VIA MOLTEÑO	PARCHEGGIO	3.014
VIA DE GASPERI	VERDE	458
PIAZZA BUTTI	TORRETTA TRASFORMAZIONE	55
PIAZZA BUTTI	PARCHEGGIO VERDE ASSOCIAZIONI	1.414
VIA VALLI	VERDE	8.589
VIALE BRIANZA	POLO CIVICO	37.439
VIA FUMAGALLI	EX SCUOLA	3.773
VIA PROVINCIALE	PARCHEGGIO	8.830
VIA PERTINI	VERDE	4.638
VIA PROVINCIALE	PARCHEGGIO	2.848
VIA PERTINI	PARCHEGGIO	2.601
VIA MILANO	CIMITERO	5.291
VIA FIRENZE	VERDE	845
VIA MADONNA DEL CARMINE	PARCHEGGIO	1.697
VIA MADONNINA	PARCHEGGIO E VERDE	783
VIA PROVINCIALE (*)	PARCHEGGIO	845
VIA MANZONI	VERDE	400
VIA PRINA/VIA MANZONI	PARCHEGGIO E VERDE	741
VIA ITALIA	PARCHEGGIO	1.238
VIA SAN CARLO	PERTINENZE	84
VIA PRINA	VERDE	1046
VIA MORO (*)	PARCHEGGI	484
VIA PROVINCIALE	IMPIANTO	2503
VIA PANDONICI	VERDE IMPIANTI	12688
SS36 (*)	PARCHEGGIO E VERDE	12640
VIA TREGIORGIO (*)	PARCHEGGIO	1418
VIA MAZZINI	AREA AGRICOLA	1203
VIA COMO	PARCHEGGIO, ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI	8191
VIA VALLI	PARCHEGGIO E VERDE	1286
TOTALE		146.437