

PS 1

Piano dei Servizi

Relazione e disposizioni attuative

Sindaco

Arsenio Molaschi

Ufficio tecnico

Raffaella Gipponi

Segretario Comunale

Luca Sagona

Direttore tecnico C.P.U.srl

Alessandro Magli

Data

NOVEMBRE 2015

Adozione

Approvazione

Pubblicazione BURL

Sindaco

Arsenio Molaschi

Assessore all'urbanistica e lavori pubblici

Mauro Corbani

Segretario

Luca Sagona

Ufficio Tecnico comunale

Geom. Raffaella Gipponi

Variante di Piano

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Arch. Alessandro Magli

Collaboratore per coordinamento generale: Arch. Paola Ceriali

Collaboratori: Andrea Gavazzoni



INDICE

CAPITOLO1 - STRUTTURA E CONTENUTI DEL PS	5
1.1. PRINCIPI GENERALI E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	5
1.2. CARATTERI COSTITUTIVI DEL PIANO	8
1.3. RAPPORTI CON IL PUGSS	10
CAPITOLO 2 - METODOLOGIA E SINTESI DELLE SCELTE DI PROGETTO	11
2.1. I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	11
2.1.1. EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA SOCIALE E/O PUBBLICA	13
2.2.LA METODOLOGIA UTILIZZATA	15
2.3. IL SISTEMA DELLE CARTOGRAFIE DEI SERVIZI	17
CAPITOLO 3 - ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI	19
3.1. IL RILIEVO DEI SERVIZI	19
3.2. CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE	19
3.3 ANALISI DELLA POPOLAZIONE.....	21
3.3.1 ANDAMENTO DEMOGRAFICO.....	22
3.4 VERIFICA DELLE DOTAZIONI ESISTENTI DI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	23
3.4.1. L'ANALISI DELL'ACCESSIBILITÀ	23
3.4.2. LA RETE ECOLOGICA E IL SISTEMA DEL VERDE DI CONNESSIONE	25
3.7. ANALISI DEI SERVIZIO LOCALI.....	28
3.7.1 IL SISTEMA DELL'ISTRUZIONE	29
3.7.2 SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO (SCHEDE S2)	30
3.7.3 ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE E RELIGIOSO, VOLONTARIATO O GENERALE (SCHEDE S3)	33
3.7.4 PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO – SCHEDE S4	37
3.7.5. ATTREZZATURE NON ATTUATE NEL PGT	38
3.8. COMPUTO DEI SERVIZI ESISTENTI E DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE	39
3.8.1 GLI INDICATORI	39
3.9.2 DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE	40
CAPITOLO 4 - ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI	41
4.1. MODALITA' PEREQUATIVE	41
4.2. LE MODALITÀ TRASFORMATIVE	43
4.3. L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ	44
CAPITOLO 5 - LE PREVISIONI DI PIANO E LE ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE FUNZIONI DA INSEDIARE	46
5.1. LA COSTRUZIONE DELLA STRUTTURA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TERRITORIO	46
5.1.1. POTENZIAMENTO DELL'ASILO DELLE AREE CIRCOSTANTI	47
5.1.2. INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DELLA PIATTAFORMA ECOLOGICA.....	47
5.1.3. LA NUOVA PIAZZA PUBBLICA	48
5.1.4. SISTEMA DELLE PISTE CICLOPEDONALI	49
5.1.5 RETE ECOLOGICA COMUNALE COME ECOSISTEMA.....	49
5.2. DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI IN RAPPORTO ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA	50
5.2.1. LA NUOVA DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI	50
5.2.2. INSEDIAMENTI COMMERCIALI	51
5.3. LA SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DELLA CITTA' PUBBLICA	51
5.3.1 RIFERIMENTO AL PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	52

5.3.2. FATTIBILITA' ECONOMICA DELLE TRASFORMAZIONI 53
5.4. CONCLUSIONI 54



CAPITOLO1 - STRUTTURA E CONTENUTI DEL PS

1.1. PRINCIPI GENERALI E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

La L.R. 12/2005, all'articolo 9, introduce lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", derivato dalla precedente legislazione regionale L.R. 1/2001, come atto autonomo, a riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi.

La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e dei servizi resi alla comunità esistenti e in previsione, ovvero quegli ambiti riservati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, previa identificazione e valutazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità.

Il Piano dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8 della L.R. 12/2005, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. 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. Il piano dei servizi 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'articolo 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005.

Il Piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Il Piano dei servizi costituisce lo strumento gestionale di tutti i servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, nonché quelle prodotte dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano, al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi definiti sempre nello stesso Documento di Piano per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

Si evidenzia un duplice dimensionamento del Piano dei Servizi: analitico e progettuale. La ricognizione conoscitiva dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti costituisce una operazione basilare per la costruzione del nuovo strumento. L'indagine deve essere finalizzata a restituire non più solo una tradizionale quantificazione e individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico (comunque necessaria), quanto una completa e appropriata descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita almeno attraverso una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e di accessibilità assicurate ai cittadini. La verifica della razionale ubicazione dei servizi esistenti, così come della idoneità delle posizioni prescelte per nuovi servizi e per attrezzature di interesse generale, appaiono condizioni necessarie alla valutazione delle qualità e delle potenzialità del servizio (vedi Schede S). Altri elementi conoscitivi possono essere

opportunamente introdotti e utilizzati per descrivere più compiutamente i caratteri qualitativi del servizio e per arricchire gli elementi di valutazione dell'offerta reale, al fine di costituire un più efficace supporto per l'Amministrazione nella gestione e nell'indirizzo delle risorse da investire.

Il Piano dei Servizi deve garantire la qualità delle scelte relative alla politica dei servizi, attraverso il pre soddisfacimento di condizioni di fattibilità: qualità (dotazione tecnologica e messa in sicurezza), fruibilità e accessibilità.

Queste diventano una condizione essenziale nella previsione e programmazione dei nuovi servizi di interesse collettivo, non solo rispetto ad una valutazione economico-finanziaria, ma anche nella definizione di condizioni e modalità attuative realmente efficaci, orientate ad un superamento dei limiti connessi al meccanismo espropriativo a favore di un sempre più diretto coinvolgimento dei privati nella realizzazione e gestione dei servizi.

I contenuti metodologici e i principi sinteticamente delineati dal vigente articolato di legge e relativi criteri di attuazione, descrivono tematiche già definite nel documento di indirizzo "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi", redatto ai sensi della superata L.R. 1/2001 ed approvato con D.G.R. n. VII/7586 nel dicembre 2001, in cui si poneva già l'obiettivo di meglio precisare la funzione, i contenuti e le modalità di formazione del nuovo strumento pianificatorio.

Nel Piano dei Servizi si amplia la nozione degli interessi meritevoli di tutela urbanistica da quelli pubblici a quelli di interesse generale, aprendo in questo senso anche ad un riconoscimento e ad un'incentivazione del ruolo dei privati nella costruzione del welfare urbano. Si richiama, inoltre, la centralità ambientale ed ecologica del verde quale elemento strutturale nel disegno urbano definito dal Piano dei Servizi.

Allo stesso tempo la nuova legge regionale 12/2005 introduce alcune significative modificazioni sia nelle quantità minime di standard da garantire in base alle differenti funzioni insediabili, sia nelle modalità di calcolo della capacità insediativa teorica, sulla base dei quali dimensionare la dotazione stessa dei servizi.

L'articolo 9 della L.R. 12/2005 (sostitutivo dell'art. 6, L.R. 1/2001 e a sua volta sostitutivo dell'art. 19 della L.R. 51/1975) modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come la somma delle componenti: popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione gravitante sul territorio.

La novità più evidente rispetto alle precedenti discipline è rappresentata nella definizione dell'abitante teorico. In tal senso, la nuova legge regionale non descrive nessun tipo di modalità di calcolo, lasciando ampio spazio per la determinazione del relativo criterio sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio, come peraltro confermato dalla DGR 29.12.2005, n. 1681 "Modalità per la pianificazione comunale".

Pertanto, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 9 comma 2 e 3 della legge /2005) da prevedere nel Piano dei servizi è determinata secondo i seguenti criteri:



- popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie dei servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- Popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale,
- Popolazione gravitante nel territorio, stimata in base all'attrattività del comune per motivi di lavoro e studio, nonché per motivi sanitari e turistici.



In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab (DM n°1444/1968). Inoltre, il piano deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione urbanistica, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è previsto l'insediamento di funzioni commerciali, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti. In tal senso, il piano dei servizi è uno strumento centrale nell'organizzazione e nella configurazione dell'assetto urbanistico comunale di Azzanello, in quanto costituisce l'armatura principale su cui si reggono le diverse componenti del territorio (ambiti residenziali, produttivi, commerciali e terziari); esso infatti rappresenta la cerniera tra insediamenti privati e "città pubblica".

In funzione degli obiettivi da raggiungere, il Piano deve formulare un repertorio di iniziative e progetti all'interno del territorio comunale (vedi Schede SP), definendo una sorta di agenda di lavoro per gli attori pubblici e privati interessati all'attuazione delle trasformazioni urbanistiche e, contestualmente, delinea la struttura fondamentale del processo di costruzione del territorio anche dal punto di vista della sostenibilità dei costi (valutazione economica degli interventi).

Nella parte normativa verranno definite le regole attuative e gestionali che sono invece alla base della concertazione con gli operatori privati attuatori delle trasformazioni urbane. Riconoscere il ruolo fondamentale dei privati nella predisposizione, fornitura e gestione dei servizi significa in primo luogo incentivare gli operatori a fornire un contributo prezioso per la costruzione della città. Infatti, le strutture private possono essere assimilate alle strutture pubbliche e rientrare nel computo dei servizi urbanistici, purché tale contributo sia ricondotto all'obiettivo della sostenibilità delle scelte di piano che, nello specifico, si occupa di costruire il "telaio" territoriale per dotare di servizi la collettività, rappresentata dalle generazioni presenti e da quelle future.

Tutti gli interventi dovranno risultare partecipi di una progettazione organica e unitaria degli spazi, articolando costruito e spazi vuoti e integrando la città privata con i luoghi della collettività, in particolar modo con gli spazi aperti della città pubblica (progetto degli spazi pedonali, delle piste ciclabili e del sistema del verde).

1.2. CARATTERI COSTITUTIVI DEL PIANO

A partire dai principi definiti dall'articolato di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei "criteri regionali" attuativi dell'art. 7 della L.R. n. 12/2005, si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del Piano dei Servizi.

La dimensione analitica costituisce una delle componenti fondanti del Piano dei Servizi. L'indagine sull'offerta dei servizi esistenti richiede approfondimenti nuovi rispetto alle analisi urbanistiche più tradizionali, non solo finalizzate a restituire la quantificazione reale e la localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma anche capaci di fornire ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutare la reale capacità prestazionale.

Tale indagine deve avvenire innanzitutto verificando il grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura e individuando, per ogni tipologia di servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano il grado di qualità. In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi, in termini di sicurezza degli impianti, di protezione dagli incendi e di superamento delle barriere architettoniche, costituisce un aspetto importante sia nella ricognizione puntuale dei servizi esistenti, che nella valutazione e programmazione dei nuovi servizi.

Allo stesso tempo il campo delle analisi si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando un'identificazione statica e predeterminata del concetto dello "standard" come definito dal D.M. 1444/1968. L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico. In questo senso diventano oggetto dell'indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non riconducibili all'esistenza di apposite strutture, ma che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari.

Per un'efficace valutazione *dell'offerta* esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, l'indagine analitica prende il via dalla verifica del reale fabbisogno espresso dalla comunità attraverso un esame della domanda esistente e prevedibile, sulla base di una selezione dei bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto della utenza temporanea sul territorio.

Nella fase di analisi sarà opportuna e preziosa l'attivazione di momenti di confronto e di ascolto preliminari con la cittadinanza, attraverso gli incontri avviati con le modalità della V.A.S. in cui può partecipare, oltre agli enti competenti in materia ambientale, anche la popolazione in qualità di fruitrice dei servizi.



Il Piano dei Servizi è uno strumento di pianificazione e pertanto possiede un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantire le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione. Il Piano dei Servizi individua la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature e la loro tipologia funzionale; esso verifica e dimostra il corretto dimensionamento dei servizi offerti ai sensi dei minimi di legge previsti e sulla base della capacità insediativa, nonché delle criticità emerse durante le fasi redazionali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ovvero durante le fasi di identificazione dello stato di salute del territorio comunale (screening).

In quanto strumento di regolazione quali-quantitativa, il Piano dei Servizi definisce, con riferimento alle modalità e possibilità indicate dalla legge, le quantità minime di aree per attrezzature e/o servizi dovute per le differenti modalità d'uso trasformazione del territorio, le condizioni specifiche di computo e le modalità di acquisizione e/o cessione e/o monetizzazione per i servizi di qualità.

Il Piano dei Servizi recepisce, infine, le modalità di attuazione mediante iniziativa pubblica diretta, acquisizione o cessione nell'ambito di piani attuativi, oppure mediante iniziativa privata regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione, in coerenza con i criteri definiti dal Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi:

- definisce le scelte relative alla politica per i servizi di interesse pubblico e le specifiche priorità d'azione sulla base dei bisogni riscontrati e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti;
- definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle prestazioni, configurandosi tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati a servizi e le aree urbane consolidate e urbanizzate;
- assume un carattere strategico indicando sulla base della domanda rilevata e dell'offerta esistente un quadro delle necessità, un quadro delle azioni prioritarie e degli obiettivi da perseguire che restituiscono gli intenti dell'amministrazione in materia di servizi.

Il Piano dei servizi, oltre ad indicare le iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi, valutate anche su una base della fattibilità economica urbanistica (disponibilità di risorse pubbliche, possibilità di utilizzare risorse private, disponibilità dei suoli) e precisate per quanto riguarda dotazioni che Servizi, verrà integrato con altri strumenti di settore, in modo particolare con il Programma Triennale dei lavori

pubblici, di cui il Piano dei Servizi costituisce una sorta di inquadramento redatto su scale temporali e territoriali di più ampio respiro.

Come già evidenziato, gli strumenti introdotti dalla nuova legislazione urbanistica regionale per dimensionare la capacità teorica del PGT, diversamente rispetto alle modalità previste dalla superata legislazione, si basano su criteri diversificati per la determinazione della popolazione insediabile; a ciò può corrispondere, di conseguenza, una riduzione della quantità complessiva di servizi necessari al soddisfacimento dei parametri di legge (fermo restando la dotazione minima dovuta rispetto al D.M. 1444/1968). Insieme a ciò si consideri che l'orientamento della legge verso una maggior "misurabilità" delle aree e delle attrezzature di interesse generale, sia in termini dimensionali prestazionali (superficie di pavimento occupata – SLP e superficie pertinenziale) che tipologici (servizi privati ad uso pubblico convenzionato), ha di fatto ampliato l'elenco dei servizi computabili all'interno della categoria delle attrezzature e dei servizi. Inoltre il Piano dei Servizi si trova ad intervenire direttamente sul disegno urbanistico vigente affrontando allo stesso tempo la questione degli "standard" non attuati e della loro reiterazione (sentenza C.C. 179/99), nonché le difficoltà attuative connesse con l'esproprio. Come affermato in precedenza, il Piano dei Servizi riconosce un ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto elementi fondamentali della costruzione della "città pubblica".

1.3. RAPPORTI CON IL PUGSS

I comuni in base alla Direttiva "Micheli" del 03.03.1999 (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti), e alla LR n. 26/2003, nonché al Regolamento Regionale 28.2.2005, n. 3, devono predisporre il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS). Il suddetto Regolamento Regionale, dalla data di entrata in vigore (BURL 1.3.2005), pone dei termini per la redazione e approvazione dei PUGSS.

Entro 6 mesi dall'entrata in vigore del suddetto Regolamento, tutti i Comuni devono avviare il programma di ricognizione sotteso al monitoraggio quali - quantitativo delle locali infrastrutture ai fini dell'elaborazione del PUGSS.

Nel caso specifico del comune in oggetto, il Piano dei Servizi è corredato dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

Il PUGSS ha quale obiettivo la pianificazione dell'utilizzo del sottosuolo stradale ed è un elaborato integrativo del Piano dei Servizi, tanto che la Direttiva Micheli ha introdotto il concetto secondo il quale le reti sono parte integrante della città e devono essere comprese nel piano urbano attraverso un piano di settore.



CAPITOLO 2 - METODOLOGIA E SINTESI DELLE SCELTE DI PROGETTO

2.1. I 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 atto di asservimento o da regolamento d'uso, 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.

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 e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Nell'ambito della stima dei suddetti potenziali utenti, il Piano dei Servizi identifica e suddivide le attrezzature al servizio delle funzioni insediate sul territorio per categorie e tipologie. Indica, inoltre, la rilevanza territoriale e la specificazione della funzione cui si rivolge prevalentemente il servizio in termini di dotazione. Partendo dal presupposto che i servizi sono, in primo luogo, attrezzature aventi interesse collettivo, gli stessi possono variare col variare dei bisogni della società e, quindi, essere integrati da nuovi servizi corrispondenti a nuove domande. Pertanto ne consegue che l'elenco di tipologie delle attrezzature, contenuto nel Piano dei Servizi, sarà dinamico in ragione dell'evolversi della struttura sociale e della domanda rilevata e/o percepibile.

L'edilizia residenziale pubblica viene annoverata, come del resto evidenziato nei criteri attuativi della legge regionale 12/2005 e s.m.i., tra i servizi di interesse pubblico o generale; di conseguenza, anche le aree destinate a tale servizio possono concorrere alla dotazione globale sul territorio di aree per le suddette attrezzature.

In ragione delle diverse sfumature ed articolazioni che il servizio di edilizia residenziale pubblica ha assunto nel corso degli anni, si ritiene indispensabile fare alcune precisazioni necessarie per disciplinare la compatibilità di tale attrezzatura nell'ambito del progetto del Piano dei Servizi.

Sono considerate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse generale, quindi potenzialmente computabili al fine del calcolo della dotazione di ERP, quelle destinate:

- ad interventi di edilizia residenziale pubblica, la cui attuazione e/o gestione siano di competenza del comune o di altro Ente e/o Azienda pubblica;
- ad interventi realizzati da privati e/o cooperative quando finalizzati ad una residenza in affitto e/o vendita a prezzi agevolati, disciplinata da apposita convenzione, avente anche carattere sociale. L'edilizia realizzata a tale scopo potrà essere generata anche da pianificazione negoziata come l'attuazione di Programmi Integrati di Intervento;

- ad interventi correlati ad eventuali finanziamenti statali per la realizzazione di edilizia residenziale rivolta a particolari categorie sociali.

Nell'ambito delle previsioni del Piano dei Servizi gli interventi suddetti sono sempre compatibili e localizzabili anche su aree aventi destinazione ad attrezzatura pubblica diversa, in particolare quando gli stessi interventi sono originati da risorse pubbliche atte ad affrontare emergenze abitative in genere o sociali, o per effetto di migliori scelte urbanistiche dimostrate in sede di pianificazione attuativa negoziata.

Il rispetto dei principi di sostenibilità ambientale ed economica riferibile a qualsiasi intervento, è sempre prevalente nelle scelte di governo del territorio. Da questi principi che concorrono a migliorare la qualità della vita dei cittadini si possono conseguire gli obiettivi per una seria risposta ai bisogni pregressi e futuri.

I servizi realizzati e gestiti dai privati sono equiparati alle attrezzature pubbliche quando, per gli stessi, si creano le condizioni giuridiche di asservimento all'uso pubblico o vengono regolamentati nell'uso medesimo.

Il presente Piano dei Servizi si pone come obiettivo la limitazione del vincolo espropriativo attraverso la concertazione e il coinvolgimento degli operatori privati nella realizzazione e gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitando e subordinando il ricorso alle procedure coattive in caso di inerzia da parte dell'iniziativa privata. Infatti, ai sensi dell'art. 9, comma 13, della legge regionale n. 12/2005, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Gli edifici e le strutture private finalizzati alla creazione di attrezzature di interesse generale, in ragione delle dimensioni, dell'accessibilità, del livello di utenza ed ogni altra peculiarità, possono essere soggetti anche a valutazione paesaggistica e funzionale, nell'ambito dell'istruttoria per il rilascio dei necessari permessi amministrativi.

Come per i servizi pubblici, i servizi realizzati e gestiti dai privati, dovranno rivestire un interesse generale ed essere regolati da un'apposita convenzione che contenga quanto segue:

- la definizione delle condizioni agevolate per i cittadini residenti e gli occupati gravitanti sul territorio;
- il piano economico dell'intervento, la durata e l'eventuale rinnovabilità;
- le indicazioni degli aspetti gestionali, (quadro delle attività, esercizio economico, modalità operative...);
- l'individuazione di reciproche garanzie ed obblighi,
- la definizione delle sanzioni e dei motivi di recessione dello status di Servizio.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, alle Aziende con finalità di assistenza socio-sanitaria.

Le previsioni dei servizi all'interno degli ambiti e dei comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole e soggetti a piano attuativo, nonché i servizi aggiuntivi individuati anche all'esterno dei comparti, non configurano un vincolo espropriativo



e rientrano nella dotazione ordinaria e/o negoziata dei servizi in ordine alle finalità pubbliche dell'Amministrazione comunale all'interno degli atti convenzionali urbanistici.

2.1.1. EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA SOCIALE E/O PUBBLICA

Si intende per edilizia residenziale pubblica (ERP) quella di diretta realizzazione da parte del Comune o totalmente realizzata con finanziamenti pubblici e destinata a categorie svantaggiate.

Per edilizia residenziale convenzionata (ERC), si intende quella realizzata da soggetti privati in diritto di superficie o di proprietà, con vincolo immobiliare sul valore di alienazione o canone di affitto agevolati e concordati con l'Amministrazione comunale.

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli alloggi realizzati dovranno essere gravati di convenzione registrata e trascritta ai sensi delle norme vigenti (artt.17 e 18 D.P.R. 6.6.2001, n. 380).

Si intende per edilizia residenziale sociale (ERS) quella diretta soddisfare l'offerta di alloggi in affitto e in vendita con le seguenti caratteristiche:

1. non si basa necessariamente sull'esproprio delle aree, ma usa invece principalmente le aree acquisite consensualmente attraverso la perequazione, ovvero aree già pubbliche disponibili per la trasformazione urbanistica;
2. corollario contenutistico di questa differenza procedurale è anche la tendenza dell'ERS ad inserirsi come una componente all'interno di trasformazioni urbanistiche a utenza differenziata; a sostituire perciò il modello dei quartieri interamente costituiti da ERP con residenze sociali integrate all'interno di tessuti socialmente misti;
3. è finalizzata a produrre alloggi in affitto, non solo a canone sociale, ma su una vasta gamma di articolazioni del canone, proprio perché il problema dell'affitto ormai non tocca più solo le fasce sociali più deboli;
4. cerca di coinvolgere risorse private nell'investimento immobiliare remunerato con i rendimenti da affitto, sostenendo la nascita di nuovi soggetti economici etici attraverso nuove opportunità di rapporto pubblico/privato: l'offerta di suoli o di diritti urbanistici pubblici; l'impegno del comune come garante del pagamento dei canoni; la possibilità di realizzare una quota di alloggi per la vendita ad integrazione dell'intervento di realizzazione degli alloggi in locazione.

L'ERS è una attività che solo in parte si sovrappone all'edilizia residenziale pubblica: in particolare essa può comprendere l'edilizia sovvenzionata e la cooperazione a proprietà indivisa, ma include anche l'iniziativa delle fondazioni dell'housing sociale; ovvero può comprendere anche, al suo interno, l'edilizia convenzionata ed agevolata orientata alla vendita.

In particolare l'ERS è definita dal combinato disposto delle seguenti norme:

- legge 9/2007;
- Decreto Interministeriale 22.4.2008, approvato in C.U. il 20.03.2008 (Pubblicato sulla G.U. n. 146 del 24.6.2008 come D. Min. Infrastrutture del 22.4.2008);
- i commi 285 e 286 dell'articolo 2 della legge 244/2007 (finanziaria del 2008) che hanno anticipato la definizione di alloggio sociale, e i commi 258 e 259 dell'articolo 1 della stessa legge che hanno previsto nuove forme di incentivazione all'edilizia residenziale sociale.

L'Edilizia Residenziale Sociale è assimilabile a servizi e infrastrutture di interesse pubblico, come previsto nelle Modalità per la pianificazione comunale di cui alla DGR 29.12.2005 N. 1681 in attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005.

Secondo quanto previsto dal Decreto Interministeriale del 22.4.2008, è definito alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione o in proprietà che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, non in grado di accedere alla locazione o acquisto nel libero mercato. Il comma 5 dell'art. 1 precisa che l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo e al comma 4 precedente, si precisa che il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

Ai sensi dell'art.2, comma 7, l'alloggio sociale deve essere salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive di cui agli artt. 16 e 43 della L. 457/1978.

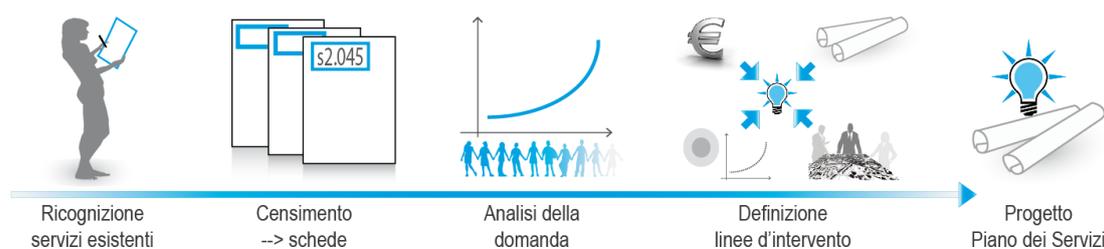
Inoltre, nello specifico, il decreto consente, per gli alloggi sociali che rientrano nella nuova definizione, di non assoggettare alla procedura di comunicazione e di autorizzazione come «aiuto di Stato», prevista dal Trattato UE, il corrispettivo (contributo, agevolazione urbanistica ecc..) attribuito al privato che realizza interventi nell'ambito dei programmi pubblici di edilizia sociale. Il provvedimento opera dunque nella direzione di una politica della casa volta ad un sempre crescente coinvolgimento degli operatori privati al fianco delle amministrazioni competenti nell'ambito di un corretto rapporto con l'Unione Europea.

Gli interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli alloggi realizzati dovranno essere gravati di convenzione registrata e trascritta ai sensi delle norme vigenti (artt.17 e 18 D.P.R. 6.6.2001, n. 380).

2.2.LA METODOLOGIA UTILIZZATA

Per il raggiungimento di una corretta valutazione e stima del reale fabbisogno in termini di servizi pubblici - PS, è stato necessario delineare gli indirizzi fondamentali e necessari sui quale basare l'approccio metodologico.

Il presente capitolo ha quindi la volontà di mostrare i criteri fondamentali per la metodologia utilizzata, finalizzati ad una corretta determinazione del "Progetto Piano dei Servizi".



RICOGNIZIONE DELLO STATO ATTUALE, DELLE PREVISIONI, DEI FABBISOGNI E DELLE QUALITÀ

La prima operazione a carattere conoscitivo per la progettazione del Piano dei Servizi (PS) è stata quella di distinguere dei campi di indagine che delineano l'oggetto del piano (definizione dei settori operativi).

La definizione dei campi riguarda:

- I servizi esistenti, pubblici e privati;
- I campi di attività dell'Amministrazione Comunale, ossia ai settori dei quali i diversi Uffici Comunali si occupano come gestori diretti del servizio o come organismi di indirizzo, verifica, promozione.

La definizione dei campi è avvenuta a partire dal seguente elenco preliminare :

- Istruzione, formazione, comprendente le scuole di vario ordine ed i servizi di formazione anche extrascolastica;
- Sanità, assistenza;
- Cultura, ricreazione e sport;
- Culto;
- Funzione pubblica (funzioni amministrative, di pubblica sicurezza; istituzionali);
- Verde urbano;
- Parcheggi e mobilità;
- Edilizia residenziale pubblica e convenzionata;
- Rete ecologica.

L'elenco sopra esposto ha formato l'oggetto delle prime verifiche con gli Amministratori e con gli Uffici comunali.

CENSIMENTO DEI SERVIZI ESISTENTI

L'indagine conoscitiva ha condotto le seguenti operazioni :

- Verifica delle aree e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico a partire dall'inventario delle proprietà comunali e dalle ulteriori informazioni disponibili presso gli Uffici comunali.
- Scheda tipo per il rilevamento dei diversi servizi considerati.
- Schedatura dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, realizzate o ancora da realizzare, comprensive degli estratti planimetrici, elementi catastali, elementi planivolumetrici, eventuali fotografie, ecc.

ACCERTAMENTO DELLA DOMANDA DI SERVIZI ATTRAVERSO L'INDAGINE SOCIOLOGICA

La parte di analisi dei fabbisogni si è strutturata a partire dalle seguenti indagini sull'assetto demografico del Comune e dei servizi locali:

- Individuazione e analisi della domanda di servizi, nonché atteggiamento culturale, dei cittadini nei confronti dei servizi pubblici disponibili sul territorio comunale al fine di valutare le frequenze d'uso, il livello di soddisfazione e le aspettative.
- Ricognizione e analisi dei problemi operativi e gestionali segnalati o percepiti da parte degli operatori, pubblici e privati dei diversi settori.
- Quadro di sintesi delle analisi e descrizione analitica del fabbisogno, delle criticità e delle aspettative di qualificazione del sistema dei servizi.

DEFINIZIONE DELLE LINEE DI INTERVENTO

Per passare dal quadro conoscitivo al quadro progettuale sono intervenute le seguenti operazioni metodologiche:

- Confronto tra risorse territoriali, risorse economiche, risorse amministrative, e relative valutazioni comparative dei servizi esistenti e dei costi di esercizio.
- Individuazione dei singoli servizi e del relativo bacino di utenza attuali o potenziali e delle connessioni con altre attrezzature pubbliche anche sovracomunali.
- Accessibilità dei servizi e loro valutazione, ossia confronto fra sistemi di servizi e la distribuzione delle residenze, delle centralità delle infrastrutture alle diverse scale, nonché in relazione alla rete viaria, alla dotazione dei parcheggi e percorsi protetti
- Individuazione delle alternative per il miglioramento dell'offerta di servizi, con definizione dei livelli quantitativi e qualitativi di accettabilità e di eccellenza per i diversi settori operativi.
- Confronto degli scenari in relazione ai processi di trasformazione della città attualmente in corso ed alla diversa entità delle risorse economiche necessarie e di quelle disponibili.



PROGETTO DI PIANO DEI SERVIZI

La proposta progettuale di piano è stata così strutturata:

- Armatura pubblica della città: programma di attrezzature e di spazi pubblici nelle loro diverse componenti e con riferimento ai sistemi di scala sovracomunale. Individuazione delle aree necessarie alla realizzazione delle attrezzature e degli spazi pubblici, con indicazione delle priorità e dei soggetti attuatori pubblici e privati.
- Apparato normativo: la dotazione necessaria di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico da garantire per l'insediamento di nuove funzioni in particolare per le attività produttive e commerciali. Le misure delle dotazioni per i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti. Le previsioni contenute nei piani attuativi. Le condizioni per la realizzazione delle attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati e le modalità di convenzionamento.
- Programma di intervento e stima del fabbisogno economico.

2.3. IL SISTEMA DELLE CARTOGRAFIE DEI SERVIZI

Il sistema delle cartografie del Piano dei Servizi è composto da due gruppi di tavole rappresentanti rispettivamente lo stato attuale e la previsione di piano.

Nel primo gruppo di tavole vengono individuate le diverse categorie e tipologie di servizi presenti sul territorio che saranno poi descritte in dettaglio nelle schede "S" di ricognizione. Tali aree per servizi di interesse comune esistenti e attuate costituiscono il patrimonio pubblico e di uso pubblico e rappresentano l'attuale "ossatura portante della città pubblica".

Vengono altresì evidenziate quelle aree per servizi esistenti nel PGT vigente ma non attuate che, ancorché non riproposte in termini progettuali, possono essere utili alla definizione del nuovo assetto dei servizi.

Nel secondo gruppo di cartografie, la tavola PS 3 (Sistema dei servizi esistenti e di progetto) individua le diverse categorie e tipologie di servizi presenti sul territorio e i servizi di nuova previsione.

Viene così rappresentato graficamente il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come "disegno urbanistico" nel quale si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati ad attrezzature di interesse comune e le aree urbane consolidate e da urbanizzare. Nello specifico, il disegno urbanistico così rappresentato individua, complessivamente, le aree, le azioni, le rappresentazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi nonché la messa a sistema rispetto al patrimonio delle dotazioni esistenti e già attuate.

Riguardo la dotazione di servizi nei nuovi ambiti di trasformazione, si rimanda al Documento di Piano, dove verranno definiti puntualmente e graficamente l'impianto spaziale e le prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve garantire all'interno dell'ambito di intervento. Le indicazioni grafiche sono supportate da

una serie di schede descrittive che illustrano gli obiettivi e che appartengono al materiale redazionale del Documento di Piano. In tali schede sono illustrati i caratteri e gli elementi irrinunciabili di ogni singolo ambito soggetto a trasformazione urbanistica. Le Schede SP di progetto sono derivate principalmente da tali previsioni e riportano gli elementi caratteristici dei servizi in dotazione.

L'assetto territoriale comunale dei servizi complessivi previsti, oltre alle previsioni che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve soddisfare, si compone dalle previsioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale collocate anche all'esterno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in quanto elementi necessari atti a costituire e potenziare "l'ossatura portante" esistente al fine di garantire quella fruibilità ed accessibilità che il Piano dei Servizi deve garantire.

La tavola PS 3 restituisce quindi l'intero quadro delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in previsione, e individua gli elementi strutturali dello spazio pubblico e del sistema dei servizi, sia esistenti sia di nuova formazione. In questo modo si riafferma quanto contenuto all'art. 9 della L.R. 12/2005, ovvero la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, le dotazioni a verde, con la loro razionale distribuzione.

Il Piano dei Servizi si propone di valorizzare il ruolo della città pubblica a partire da alcune strategie specifiche.

Le indagini relative al sistema ambientale del territorio di Azzanello si sono poste l'obiettivo di accompagnare e guidare il processo di trasformazione urbanistica a favore di uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato, fondato sulla considerazione che l'ambiente non va inteso come variante subordinata ai processi di trasformazione, ma anzi quale vero e proprio fattore determinante lo sviluppo sostenibile.

Ogni proposta di trasformazione territoriale e urbanistica non può pertanto prescindere dal contribuire al perseguimento dell'obiettivo generale, di medio – lungo termine, rappresentato dalla salvaguardia, dall'integrazione e dal potenziamento della rete ecologica di collegamento fra i diversi sistemi ambientali, da connettere attraverso corridoi ecologici.

Il verde urbano privato affianca e valorizza quello pubblico, che si configura quale elemento strutturale della forma urbana e come elemento fondamentale dell'equilibrio ecologico complessivo ed è strumento privilegiato per la qualificazione dello spazio pubblico urbano. Il ridisegno del verde è finalizzato a creare una rete ambientale urbana (connessioni del verde e piste ciclabili) ed è a sua volta integrato e rafforzato dalle previsioni degli ambiti di tutela ambientale paesaggistica della Carta del paesaggio (Classi paesaggistiche).

Un'ulteriore strategia di piano riguarda la conservazione attiva dei caratteri produttivi e delle potenzialità ambientali del territorio agricolo. Nella direzione della sostenibilità delle trasformazioni si muove anche la disciplina in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli urbani, perseguibile attraverso la definizione di alcuni parametri (rapporti di copertura e indici di permeabilità) per gli interventi sia estensivi sia intensivi, nonché dalla predisposizione di specifiche prescrizioni ecologiche e ambientali relative alla tutela del verde e a quantità di alberature da mettere a dimora da prescriversi nel Piano delle Regole.



CAPITOLO 3 - ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

3.1. IL RILIEVO DEI SERVIZI

Al fine di definire lo stato di fatto dei servizi presenti sul territorio comunale sono state utilizzate quali fonti principali: il Piano di Governo del Territorio approvato nel 2009, i dati relativi al catasto comunale per le proprietà interessate dalla presenza di servizi, l'archivio delle convenzioni ed il rilievo attraverso sopralluogo dello stato di attuazione e delle caratteristiche dei servizi comunali e sovra comunali. La costruzione di un quadro della conoscenza dei servizi è stato un elemento indispensabile per la definizione del progetto del Piano dei Servizi; per questo motivo, durante la raccolta e l'elaborazione dei dati si sono tenuti in considerazione gli stessi obiettivi dell'operazione, ovvero:

- verificare lo stato di conservazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico presenti sul territorio;
- valutare l'effettiva offerta dei servizi in termini di fruibilità e accessibilità;
- verificare l'attuazione del PRG per ciò che concerne la definizione e la collocazione degli standard previsti;
- costruire una banca dati geografica relativa ai servizi, utile sia per la valutazione dell'accessibilità e dei bacini di utenza ad essi collegati, che per la gestione integrata dei dati raccolti.

La verifica catastale delle proprietà ha consentito, per quanto riguarda gli edifici e le aree individuate come private, l'avvio di un'ulteriore verifica relativa all'aggiornamento dell'accatastamento e degli atti amministrativi (come concessioni, varianti, ecc.) che legittimino la presenza di servizi pubblici su aree private. Il confronto con il PGT vigente ha permesso di valutare lo stato attuativo del Piano e l'individuazione di ulteriori incongruenze da sottoporre a verifica.

3.2. CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

Per tutti i servizi esistenti sul territorio analizzati sono state censite informazioni di carattere identificativo, localizzativo e dimensionale necessarie ad una individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulle prestazioni erogate. I servizi in oggetto sono stati puntualmente riportati nelle schede PS2 (Schedatura) quale inventario dei servizi presenti sul territorio.

Le schede sono state inizialmente compilate inserendo i dati ricavati attraverso il sopralluogo; in seguito a questa prima compilazione sono state individuate le fonti utili, sia pubbliche che private, che consentissero il completamento del quadro informativo. Per quanto attiene agli edifici e in ottemperanza a quanto previsto dalla legislazione vigente, sono state calcolate le superfici lorde di pavimento. La scheda oltre a contenere indicazioni di carattere generale sul

servizio (tipologia, localizzazione, regime di proprietà, dati dimensionali), analizza gli aspetti qualitativi del servizio, che vengono così ad assumere il valore di parametri attraverso i quali è possibile attribuire una valutazione di efficienza. Tali parametri sono costituiti, in primo luogo, da elementi oggettivi quali lo stato di conservazione, la sicurezza impiantistica ed altro, e, in secondo luogo, da dati esterni che possono incidere significativamente sulla qualità del servizio, quali la destinazione prevalente del contesto o la fruizione. La somma delle superfici dei servizi di cui alle schede di rilevazione concorre a definire la dotazione esistente dei servizi pubblici o di interesse pubblico in termini quantitativi. Tale dotazione è stata confrontata con le previsioni del PGT vigente per quantificare il “non attuato” in termini di servizi pubblici.

Ai fini del calcolo della dotazione minima dei servizi legati alle previsioni del Documento di Piano, non sono quantificate le superfici di cui all’ERP e EDS, mentre sono state inserite quelle attrezzature e servizi che sono in corso di realizzazione, per le quali sono stati approvati piani attuativi o rilasciati permessi di costruire, e quelli compresi in comparti convenzionati in corso di attuazione ma non ancora completati (si vedano i PA/PII adottati/approvati o in attuazione). Differentemente al vigente PGT, i servizi sono stati classificati in 4 categorie a loro volta suddivise in sotto-tipologie.

S1_ AREE PER L'ISTRUZIONE



AREE E ATTREZZATURE SCOLASTICHE

- S1a) Asilo nido
- S1b) Scuola materna
- S1c) Scuola elementare
- S1d) Scuola media inferiore
- S1e) Scuola media superiore
- S1f) Università

S2_ AREE PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO



AREE E ATTREZZATURE VERDI

- S2a) Verde attrezzato
- S2b) Verde non attrezzato
- S2c) Verde sportivo
- S2d) Percorsi ciclo-pedonali
- S2e) Altro



S3_ ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE



AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

- S3a) Attrezzature di interesse pubblico e generale
- S3b) Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi
- S3c) Attrezzature di interesse comune per servizi di volontariato
- S3d) Attrezzature di interesse comune per servizi tecnologici
- S3e) Servizi socio-sanitari e assistenziali
- S3f) Altro

S4_ PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO



AREE E ATTREZZATURE PER IL PARCHEGGIO

- S4a) Parcheggi per la residenza
- S4b) Parcheggi per la produzione
- S4c) Parcheggi per il commercio
- S4d) Parcheggi polifunzionali
- S4e) Altro

3.3 ANALISI DELLA POPOLAZIONE

L'analisi e lo studio dei dati inerenti alla popolazione residente è importante per poter redigere il Piano dei Servizi, in quanto questo strumento, per definizione, si prefigge come obiettivo quello di assicurare una dotazione globale di aree per i servizi alla popolazione.

La lettura dei caratteri demografici è stata effettuata sulla base di indicatori e utilizzando i dati ISTAT, DEMOISTAT e i dati forniti dagli uffici comunali competenti, in riferimento a due livelli di analisi (locale e sovracomunale).

Gli indicatori considerati sono stati ampiamente approfonditi nelle analisi relative alla popolazione, ai dati delle famiglie e alla popolazione studentesca, contenuti nella relazione illustrativa del Documento di Piano.

Le analisi sono state articolate in una lettura e interpretazione dei fenomeni demografici a livello provinciale.

3.3.1 ANDAMENTO DEMOGRAFICO



Nel corso dell'ultimo secolo e ancora prima, i residenti stabilizzati nel comune di Azzanello sono per lo più volti verso un calo che caratterizza per l'appunto il trend a grande scala temporale.

Come si può notare dalle tabelle e dai grafici sottostanti, si passa dalla seconda metà del 1800 con valori stabili in costante crescita, determinati anche dalla ricchezza del territorio (in particolare per l'attività agricola), fino alla seconda metà del secolo successivo arrivando a valori nell'ordine di 1.726 unità (il doppio dell'attuale popolazione). Con l'inurbamento delle città, l'avvio e la diffusione della macchina si assiste ad un netto calo della popolazione all'interno del comune di Azzanello, fino a decretare il calo finale del 2011 pari ad oltre il 58% rispetto al picco registrato nel 1951.

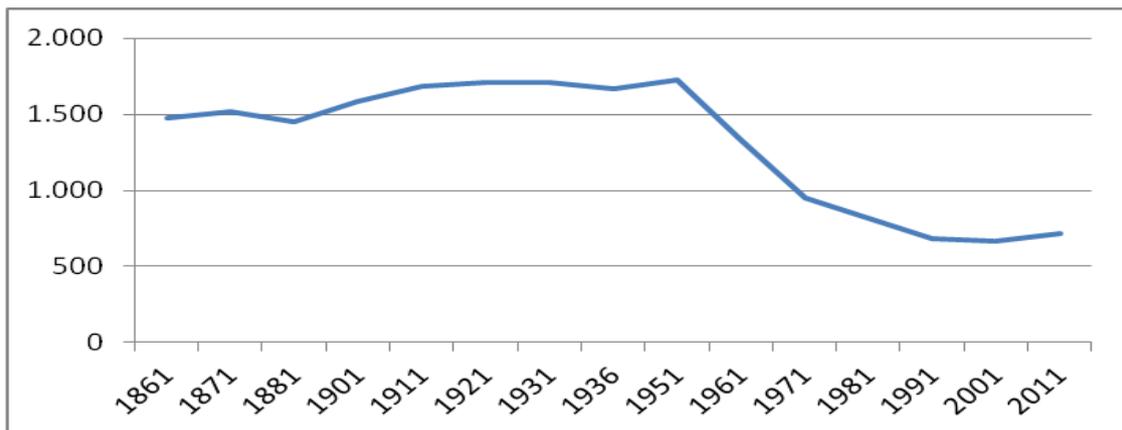


Grafico andamento della popolazione (1861-2011)

Considerando invece l'andamento della popolazione negli ultimi dieci anni si rileva un aumento non stabile con picchi di crescita, seppur ridotti al 2010 per poi diminuire ancora dall'anno successivo.

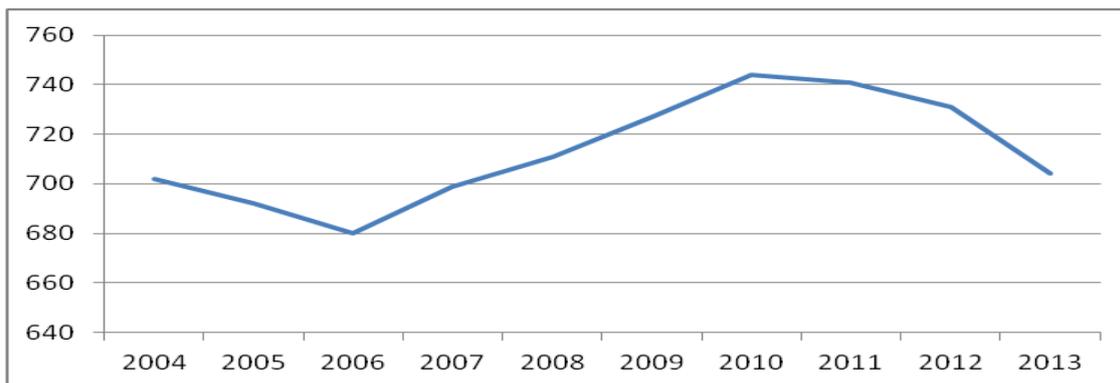


Grafico andamento della popolazione (2004-2013)

3.4 VERIFICA DELLE DOTAZIONI ESISTENTI DI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Al fine di verificare il livello qualitativo e quantitativo dello standard sovra comunale sono state utilizzate le seguenti informazioni:

- La banca dati regionale con specifici strati informativi relativi ai “*Servizi di livello sovra comunale e in progetto*” (Livello informativo di tipo A1);
- La banca dati provinciale che contiene gli strati informativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Cremona;
- L’individuazione di “*servizi*” contenuta nel PGT esistente.

All’interno del comune non sono presenti particolari servizi di interesse sovra comunale.

3.4.1. L’ANALISI DELL’ACCESSIBILITÀ

Il comune di Azzanello occupa un ruolo marginale nel quadro infrastrutturale del trasporto della provincia cremonese ma, allo stesso tempo, diviene elemento di connettività lenta di un sistema di maggiore valenza paesistica ambientale.

All’interno del territorio comunale in oggetto si evidenzia il passaggio della sola SP25, di livello sovralocale, di connessione tra i comuni di Azzanello e Bordolano, e con passaggio sul comune di Castelvicosconti con passaggio a sud del centro abitato.

IL TRASPORTO PUBBLICO

Come già detto, il comune di Azzanello presenta una limitata estensione in termini di viabilità e arterie di scorrimento pertanto ne risulta difficile un potenziamento in termini di connessioni ad uso pubblico. Nonostante questo, il comune è collegato alle principali polarità del panorama cremonese attraverso le linee di trasporto gestite dalla società KM e Cremona Trasporti mediante la linea 15 (autolinea Soresina - Castelvicosconti).

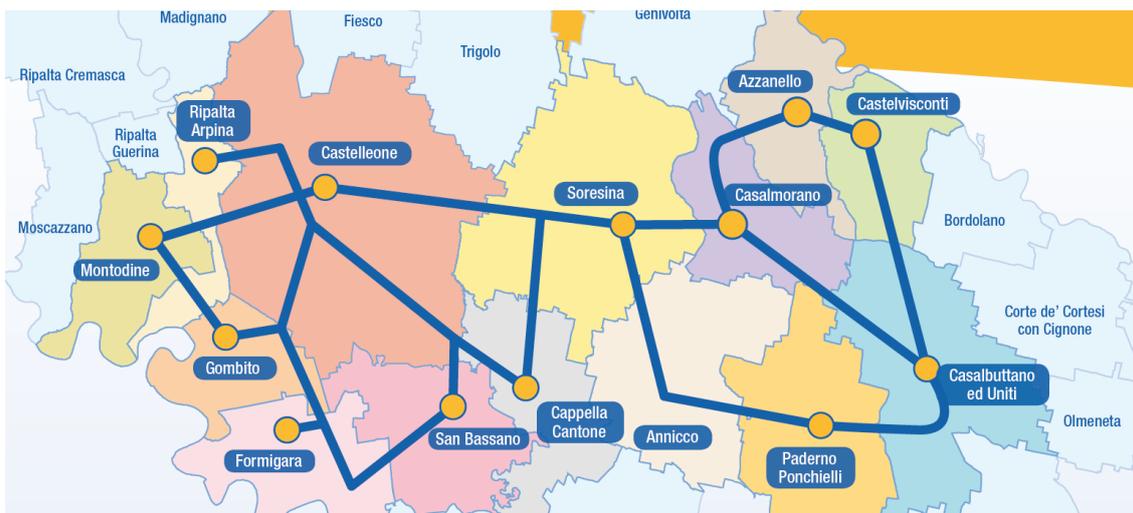
Il servizio di TPL (trasporto pubblico locale) presenta diverse fermate sul territorio, quali:

- fermata n. 408: via Aldo Moro;
- fermata n. 409: via Luciano Manara;
- fermata n. 410: Azzanello;
- fermata n. 411: Piazza Martiri della Libertà;
- fermata n. 412: via Europa;
- fermata n. 413: via Garibaldi;
- fermata n. 414: Cimitero;
- fermata n. 415: via A. Valcarenghi.



Localizzazione delle fermate del TPL | Comune di Azzanello

Si segnala inoltre un altro servizio presente: lo "StradiBUS" ovvero il servizio di trasporto flessibile a prenotazione telefonica, ideato e realizzato dalla Provincia di Cremona per avvicinare il trasporto pubblico alle reali esigenze delle persone, che sempre più necessitano di spostarsi per molteplici ragioni in località differenti e ad orari variabili. Il servizio è stato affidato alla società Cremona Trasporti Scarl, che lo gestisce tramite la propria partecipata KM S.p.A. di Cremona.



Mapa servizio a chiamata StradiBUS

In termini di connessioni sovra ordinate, si segnala la presenza della ferrovia al vicino capoluogo di Cremona (ma anche al comune più ridotto di Casalbuttano ed Uniti) con la presenza di una stazione ferroviaria e di linee di connessione ad altri principali centri (Milano, Codogno, Lodi, Mantova, Brescia).

3.4.2. LA RETE ECOLOGICA E IL SISTEMA DEL VERDE DI CONNESSIONE

La nuova LR 12/2005 introduce rilevanti novità per le aree agricole rispetto alla precedente legge n. 51/1975 e in particolare l'art. 9 della legge sopracitata identifica all'interno del sistema dei servizi la rete ecologica e il verde di connessione tra i sistemi insediativi urbani e il sistema rurale.

Tra i temi di livello sovra comunale, infatti, si deve tenere conto della funzione che il verde è in grado di svolgere, non solo a livello ricreativo, ma anche come elemento di connessione nell'ambito della rete ecologica tra i parchi urbani e gli ambiti rurali esterni; le aree agricole, come specificato dalla LR 12/2005, possono svolgere nell'ambito del Piano dei Servizi un ruolo importante per l'intero territorio comunale e sovra comunale, oltre ad essere un elemento fondamentale di connessione del disegno delle aree verdi e dei corridoi ecologici.

La rete ecologica rappresenta un tema già presente nello scenario contemporaneo del territorio provinciale e rientra attivamente nelle strategie future del Piano Territoriale di Coordinamento.

La rete ecologica è un' "armatura fondamentale del territorio che deve guidare e sorreggere le azioni di sviluppo. La salvaguardia dei valori ambientali è determinante per garantire la sostenibilità delle azioni."

Per dare forma ad una rete ecologica nel Comune di Azzanello, sono state recepite le componenti della rete ecologica di livello regionale e provinciale e sono state messe a sistema con le aree verdi nel comune non appartenenti alle reti sovra locali; infine, tutte le aree sono state classificate secondo la matrice strutturale teorica della rete ecologica: *core areas*, *buffer*

zones, stepping stones, restoration areas, wildlife corridors. La determinazione delle unità ecosistemiche e del loro grado di isolamento e frammentazione, nonché delle connessioni esistenti e delle discontinuità, è stata possibile attraverso una stratificazione delle naturalità tramite la creazione di un database naturalistico, che non si è basato soltanto sulla mera individuazione cartografica degli elementi, ma si è spinto verso la ricerca di una continuità ambientale funzionale agli obiettivi di conservazione.

Ad Azzanello si individuano i seguenti elementi delle rete ecologica:

- ✓ CORE AREAS: sono le aree di valenza agricola di particolare pregio e rilevanza ambientale, dove si insedia una discreta concentrazione di biodiversità e alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle popolazioni. La diversità è un bene primario per la variabilità tra gli organismi viventi. Tali area hanno appunto carattere di centralità, e hanno dimensioni tali da sostenere le diverse specie e la loro diffusione in habitat che differiscono dalla matrice urbana. Nel comune in questione vengono individuati diversi elementi quali: il Parco Regionale Oglio Nord contraddistinto dalla presenza del fiume Oglio, gli elementi delle Rete Natura 200 (SIC e ZPS), l'area individuata dal PTCP come geosito di prima tutela e la proposta di area da sottoporre a nuovo PLIS (PLIS TdN).
- + BUFFER ZONES: le cosiddette zone cuscinetto hanno la funzione di ampliare le aree di tutela degli elementi di naturalità a matrice agraria e non, al fine di incrementare le possibilità di consolidamento della rete ecologica. Queste zone sono volte a protezione dei nodi e dei corridoi ecologici, in caso di contatto diretto con fattori significativi di pressione antropica quali, ad esempio, i centri urbanizzati. In questo caso le zone buffer costituiscono fasce esterne ed interne alle *core areas*, ove sia necessario attenuare le cause d'impatto potenzialmente critiche derivanti dalle antropizzazioni, e sono a protezione delle aree naturali adiacenti al Fiume Oglio, dalle principali barriere infrastrutturali ed insediative. Esse sono rappresentate principalmente dagli elementi di II livello (lineari) della Rete Ecologica e dai filari e aree boscate, anche a supporto dei *wildlife corridors*.
- + WILDLIFE CORRIDORS: la loro funzione di corridoi preferenziali è quella mettere in connessione diversi elementi delle rete, al fine di favorire il passaggio delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo un'eventuale isolamento e gli effetti deleteri della frammentazione ecologica causati dalla attuale artificializzazione diffusa. La loro importanza si riconduce nel preservare tali collegamenti in modo che sia garantita la coesistenza dello sviluppo e l'espansione urbana con il rispetto della naturalità e dei suoi percorsi. All'interno del comune di Azzanello fanno parte dei corridoi primari caratterizzati da aree di naturalità fluviale localizzate lungo le sponde del Fiume Oglio e le aree a sud del territorio.



- + **STEPPING STONES:** non sempre i corridoi ecologici hanno una continuità completa, il collegamento avviene anche attraverso aree verdi minori che funzionano come punto di appoggio e rifugio per gli organismi mobili. Per il comune oggetto di studio, tali aree sono state individuate nella rete del verde compresa all'interno del centro abitato di Azzanello, quali servizi per il verde esistenti e in potenziamento, nonché dalle aree di rete ecologica, di primo e secondo livello, così come individuate dal PTCP di competenza. Tali aree, seppur ridotte, fungono da appoggio al sistema della rete ecologica in particolare in ambito urbano.
- + **RESTORATION AREA:** le aree di ripristino ambientale sono quelle zone che svolgono un'importante funzione per il consolidamento della rete ecologica, mediante la ricomposizione degli elementi di naturalità. Ad Azzanello avviene attraverso la riqualificazione di aree di particolare pregio ambientale oltre ai limiti territoriali strettamente connessi al sistema dei wildlife corridor (aree di massima tutela). Proponendo la diffusione dell'attività di osservazione e di riconoscimento in natura degli animali, anche nell'intento di acquisire conoscenze utili per la tutela, valorizzazione e protezione della natura e dell'ambiente, queste aree, insieme ad altre di separazione tra il fiume Oglio e l'insediativo, sono importanti nella rete ecologica anche come landscape observatory permettendo di poter ammirare gli elementi della fauna mobile, tra gli scorci del nucleo storico abitato. Possiamo parlare per quest'area di Terzo paesaggio, come noto dal "Manifesto del terzo paesaggio" di Gilles Clément: un luogo che si cerca di ridurre o sopprimere. In questo caso trattasi di residui, prodotti dalla razionale organizzazione del territorio, uno spazio indecisi, privi perché privati di funzione; un'area di scarto, di margine che costituisce un territorio di rifugio per la diversità.

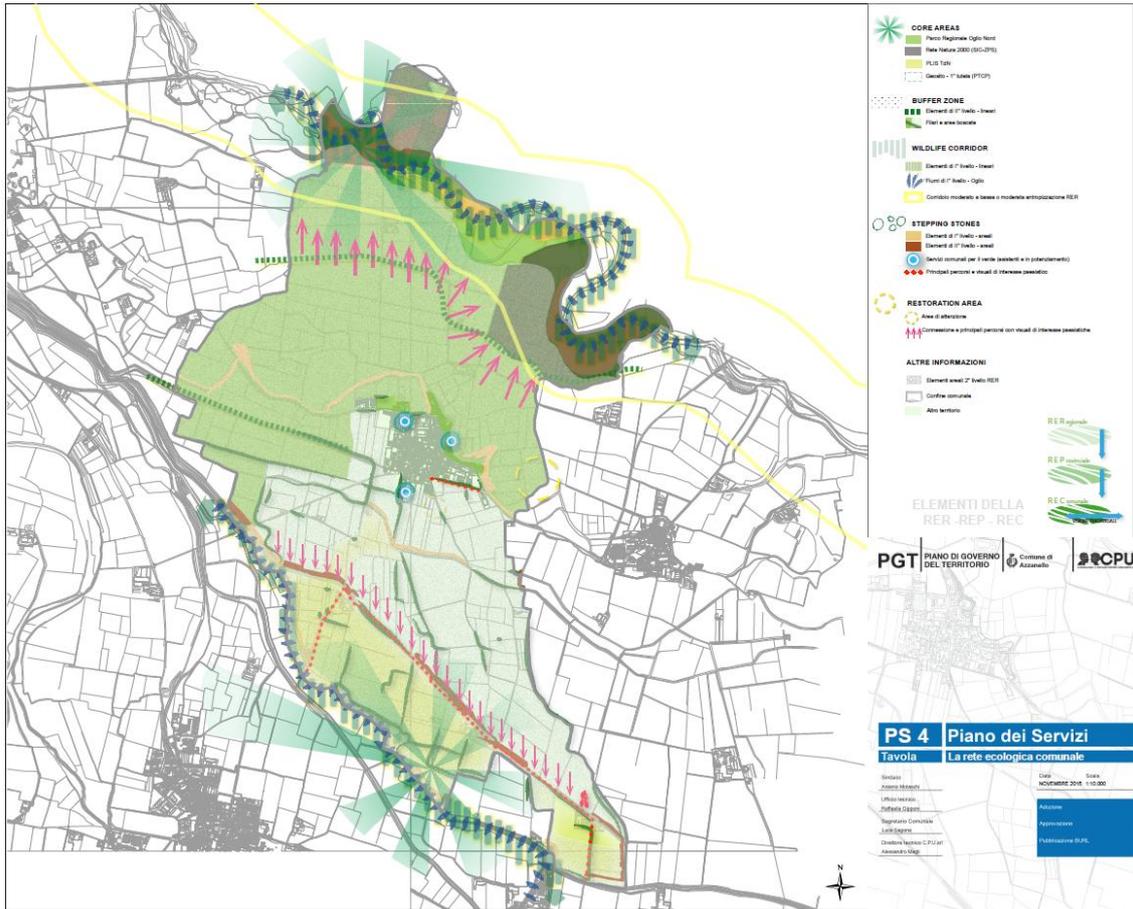


Tavola REC - rete ecologica comunale di Azzanello

3.7. ANALISI DEI SERVIZIO LOCALI

Il Piano dei servizi è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale, concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del PGT e delle sue varianti, nonché provvede alla programmazione indicativa degli interventi.

Per operare una stima delle reali condizioni dei servizi presenti sul territorio comunale è stato necessario, in prima battuta, individuare ed analizzare in maniera quantitativa i servizi e, in secondo luogo, valutare il livello qualitativo degli stessi. In prima fase è stata realizzata una mappatura cartografica atta ad individuare aree e edifici adibiti a servizi; i dati ricavati hanno consentito la conseguente realizzazione della carta dello stato di fatto. Di seguito sono state realizzate e compilate le schede di rilievo volte alla valutazione qualitativa dei servizi individuati in precedenza.

Per l'approfondimento specifico di ogni servizio si rimanda alla singola scheda di analisi; in questa sede sono riportate le valutazioni di sintesi.



3.7.1 IL SISTEMA DELL'ISTRUZIONE



Nonostante la ridotta estensione del comune oggetto di variante, si segnala la presenza sul territorio di un servizio dedicato al sistema dell'istruzione a servizio dell'intera popolazione residente.

Tale servizio rappresenta il solo livello per asilo nido (S1a), superficie ovviamente non in grado di soddisfare l'insieme dei livelli di insediamento previsti per l'età giovanile presente sul territorio di Azzanello.

Si segnala la stretta vicinanza con le strutture scolastiche del limitrofo comune di Casalbuttano ed Uniti e Soresina, poli di riferimento per il comune di Azzanello e per la porzione di popolazione frequentante il settore scolastico, dalla scuola elementare fino alla scuola media secondaria inferiore. Per quanto riguarda il livello secondario superiore si deve fare invece riferimento ai poli di Crema e Cremona mentre per il settore universitario si rimanda, come è ovvio, alla presenza dei vari istituti su panorama regionale e nazionale.

ABITANTI		DOTAZIONE	SALDO (mq)	MQ./AB.	SALDO mq/ab
704	<i>Domanda standard</i>	3.168		4,50	
	<i>Offerta reale</i>	1.606	- 1.562	2,20	- 2.30

La dotazione per servizi legati all'istruzione presente sul comune di Azzanello è pari al 4% rispetto al totale delle aree presenti sul territorio.

3.7.2 SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO (SCHEDE S2)



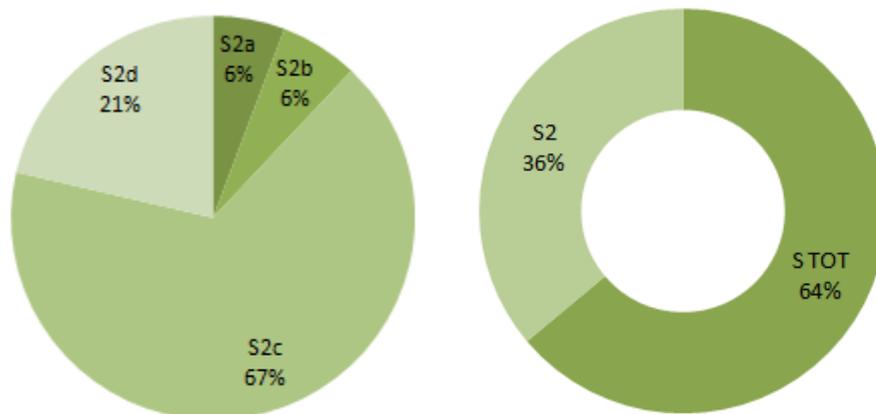
Le aree individuate per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, sono principalmente di proprietà pubblica anche se si rileva la presenza di strutture private ad uso pubblico (Associazione "Il Porto").

Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva di aree per il verde, lo sport e il sistema ciclopedonale corrisponde a circa mq. 23.583, soddisfacendo così il parametro minimo di 9,00 mq./ab. previsto dal D.M. 1444/1968, arrivando oltre ai 30 mq./ab.

ABITANTI		DOTAZIONE	SALDO (mq)	MQ./AB.	SALDO mq/ab
704	Domanda standard	6.336		9,00	
	Offerta reale	23.583	+ 17.247	33,00	+ 24

Di seguito vengono riportati i dati generali dei servizi del verde suddivisi per sotto categorie.

S2 - SERVIZI PER IL VERDE	TOT. TEORICO	SLP	PERTINENZA	TOT.REALE
S2 TOT	34.082,36	721,91	33.360,45	23.583,30
S2a - Attrezzato	3.730,88	0,00	3.730,88	3.574,95
S2b - Non attrezzato	16.209,23	0,00	16.209,23	1.329,10
S2c - Sportivo	14.142,25	721,91	13.420,34	14.142,25
S2d - Ciclo-pedonale	4.537,00	0,00	4.537,00	4.537,00



Grafici della distribuzione % di superfici tra le diverse categorie e sottocategorie



Osservando il territorio nella sua totalità si evince come, a grandi linee, il sistema del verde urbano può essere raggruppato ed analizzato per sottosistemi, in quanto si caratterizza come segue.

S2a

VERDE ATTREZZATO



Il sistema del verde attrezzato, rappresenta circa il 6% con una superficie reale pari a circa 3.754,95 mq delle aree per il verde.

Il sistema del verde attrezzato è presente principalmente a ridosso del cimitero.

S2b

VERDE NON ATTREZZATO



Area verde su SP 25

Il sistema del verde non attrezzato, rappresenta circa il 6% con una superficie reale pari a circa 1.330 mq delle aree per il verde.

Il sistema del verde non attrezzato è maggiormente distribuito nel tessuto edilizio consolidato.

S2c

VERDE SPORTIVO



Il Porto

Le attrezzature sportive presenti sul territorio comprendono aree di proprietà pubblica nonché privata.

Il sistema del verde sportivo, rappresenta con i suoi oltre 14.000 mq circa una delle funzioni destinate a servizi pubblici del verde di maggiore importanza presenti sul territorio in analisi.

S2d PERCORSI CICLO-PEDONALI

Sul territorio di Azzanello si registra la presenza di percorsi ciclo-pedonali, per una estensione di oltre 4km, considerate nel calcolo tabellare con un sedime stradale medio pari a 1 m (in sede propria e in sede promiscua).



Percorsi ciclopedonali esistenti



3.7.3 ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE E RELIGIOSO, VOLONTARIATO O GENERALE (SCHEDE S3)



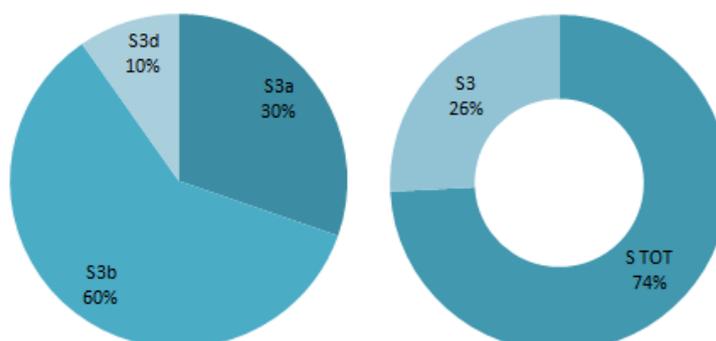
Le aree individuate per attrezzature di interesse comune, amministrative e per pubblici servizi, sono sia di proprietà pubblica che di proprietà privata ad uso pubblico (sono compresi in questa categoria i servizi religiosi, quelli del terzo settore e servizi tecnologici).

Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva di aree per attrezzature di interesse pubblico o generale è pari a circa mq. 14.525 che soddisfa il parametro minimo di 2,00 mq./ab. previsto dal D.M. 1444/1968, arrivando a oltre 20 mq./ab.

ABITANTI		DOTAZIONE	SALDO (mq)	MQ./AB.	SALDO mq/ab
704	Domanda standard	1.408		2	
	Offerta reale	14.525	+ 13.117	20,63	+ 18,63

Di seguito vengono riportati i dati generali dei servizi del verde suddivisi per sotto categorie.

S3 - INTERESSE COMUNE	TOT. TEORICO	SLP	PERTINENZA	TOT.REALE
S3 TOT	14.633,87	3.956,42	10.677,45	14.525,16
S3a - Interesse generale	5.163,75	2.508,39	2.655,36	5.163,75
S3b - Carattere religioso	7.954,34	1.436,90	6.517,44	7.951,74
S3d - Tecnologici	1.515,78	11,13	1.504,65	1.409,67



Grafici della distribuzione % di superfici tra le diverse categorie e sottocategorie

S3a

ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

*Municipio di Azzanello*

Tra le attrezzature di interesse pubblico nel comune di Azzanello spicca principalmente il municipio.

Il Palazzo Municipale è situato in via A.Valcarenghi nel nucleo storico con annesso parcheggio nella corte interna.

S3b

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI RELIGIOSI

*Chiesa Santa Andrea*

Il comune di Azzanello presente due Chiese, la principale intitolata a S. Andrea, e una piccola santella privata sita in via A.Valcarenghi (Cappella dei Morti). La chiesa di S. Andrea, priva di un sagrato propriamente detto, si affaccia direttamente sulla via principale dell'abitato, sul limitare del confine del terrazzo morfologico del fiume Oglio.



S3d

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PER SERVIZI TECNOLOGICI



Pesa pubblica

All'angolo tra Via Cairoli e Via Roma è ancora presente una piattaforma destinata alla pesa pubblica, servizio attualmente in disuso rispetto al passato. Essa fa parte della memoria storica del territorio ed è sita nella zona abitata del comune.

Anche i servizi di interesse generale risultano sufficienti e ben distribuiti all'interno del territorio comunale. Per quanto riguarda l'accessibilità, e considerando l'estensione comunale, essi risultano facilmente raggiungibili all'interno di tutto il tessuto urbanizzato.

Infrastrutture Tecnologiche e Servizi vari:

Parallelamente alla redazione del Piano dei Servizi è stato redatto uno specifico piano di settore relativo ai servizi del sottosuolo.

Il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo, PUGSS, ha lo scopo di razionalizzare l'impiego del sottosuolo in modo da garantire che i servizi siano erogati secondo criteri di qualità, efficienza in diversi campi di applicazioni quali: rete approvvigionamento acqua, rete smaltimento acque reflue, rete elettrica, rete distribuzione gas, rete tele comunicazioni, rete teleriscaldamento, rete oleodotto. Tale analisi settoriale prevede quindi una prima ricognizione dei sistemi e servizi sul territorio e una seconda fase in cui si devono individuare la necessità di adeguamento dei sistemi stessi.

Di seguito vengono richiamati alcuni dati recepiti da tale studio in fase di redazione (per ulteriori approfondimenti si rimanda agli studi di settore di interesse).

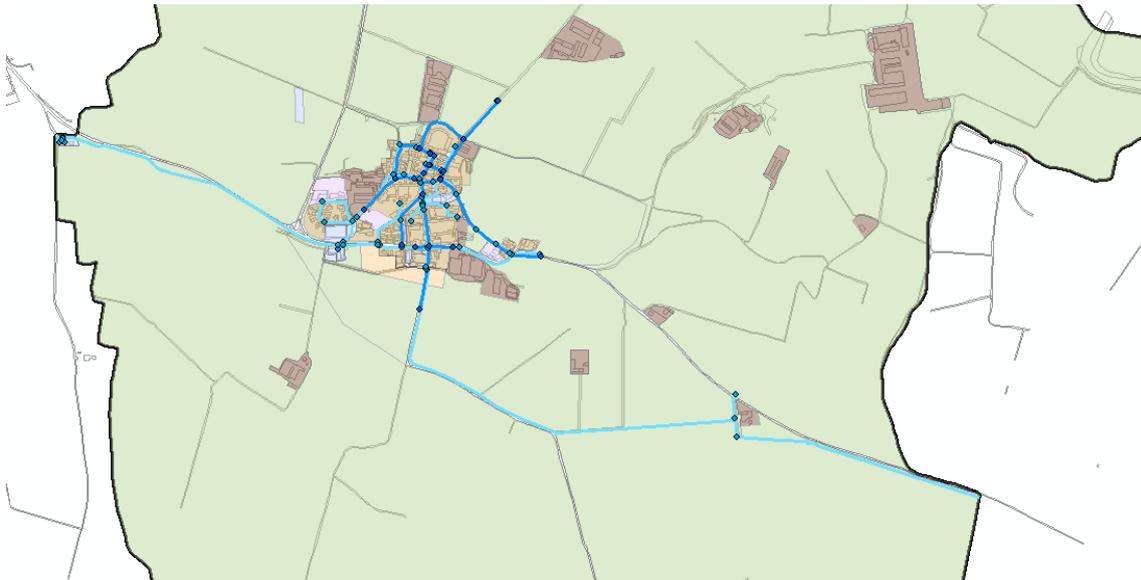
Centri di raccolta e smistamento rifiuti:

Sul territorio è presente la piattaforma ecologica individuata nella scheda di rilievo dei servizi n. 305, limitrofa al cimitero comunale, di deposito materiali in una trasversale della strada provinciale SP25.

Distribuzione del servizio idrico

La rete dell'acquedotto è composta da opere di captazione, adduzione e distribuzione, serbatoi e relative diramazioni fino al punto di consegna agli utenti.

La distribuzione idrica a Azzanello è garantita da un acquedotto e da diverse sorgenti, e la rete è ben sviluppata.



Rete di distribuzione idrica

Rete di smaltimento acque

Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte a raccogliere ed allontanare da insediamenti civili e/o produttivi le acque superficiali (meteoriche, di lavaggio, ecc.) e quelle reflue provenienti dalle attività umane in generale.

Le canalizzazioni della rete fognaria, diversamente da quelle dell'acquedotto che sono sempre in pressione, funzionano a pelo libero e per gravità; fanno eccezione alcuni tratti particolari il cui funzionamento può avvenire in pressione (condotte di mandata da stazioni di sollevamento, attraversamenti in sifoni, ecc.).

Per questo motivo l'andamento della rete fognaria è strettamente legato alla conformazione topografica del terreno e all'altimetria dello stesso.

Le tubazioni dell'impianto di fognatura vengono posate ad una profondità di almeno $\frac{3}{4}$ m dal piano stradale e sempre al di sotto delle tubazioni dell'acquedotto in modo da evitare il congelamento nei mesi freddi e ridurre al minimo l'eventualità di inquinamento dell'acqua potabile.

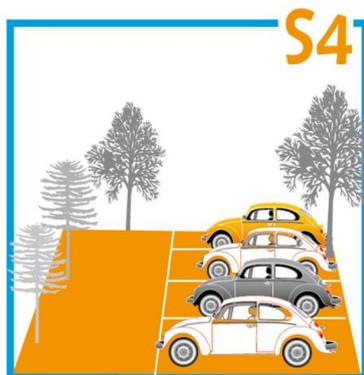
Distribuzione del gas metano

Sul territorio comunale è presente la rete di distribuzione gas metano, principalmente collocata all'interno del tessuto urbano consolidato. Per un lungo tratto, essa si sviluppa anche a sud del territorio arrivando fino alla frazione Campagna passando attraverso i campi.

Per il sistema delle urbanizzazioni si rimanda alla documentazione del PUGSS comunale allegata al presente Piano dei Servizi.



3.7.4 PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO – SCHEDE S4



Secondo una verifica con il Piano dei Servizi del previgente PGT e un rilievo dell'esistente, le aree individuate per parcheggio al servizio del tessuto edilizio residenziale risultano davvero molto ridotte, se si considerano come tali solo le aree di effettivo accesso dalla mobilità a carattere pubblico. All'interno del comune di analisi si rilevano due sotto categorie a parcheggio ovvero la S4a - parcheggi per la residenza e S4d - parcheggi polifunzionali.

Questo elemento è giustificabile dal fatto che la conformazione del tessuto edificato ha determinato la realizzazione di molti parcheggi pertinenziali interni ad uso delle proprietà private, e non direttamente su strada.

La superficie complessiva a parcheggio è pari 2.004 arrivando ad una dotazione procapite pari adeguata rispetto ai parametri di legge.

ABITANTI		SLP	SALDO (mq)	MQ./AB.	SALDO mq/ab
704	<i>Domanda standard</i>	1.760		2,5	
	<i>Offerta reale</i>	2.004	+ 244	2,85	+ 0,35

Dalle indagini realizzate è quindi emerso che la dotazione di parcheggi risponde ampiamente al fabbisogno del Comune, considerato il dato degli abitanti attualmente residenti e considerato quanto evidenziato prima in merito ai parcheggi pertinenziali. Tale dato, sebbene risulti coerente dal punto di vista della normativa vigente (facente capo al parametro previsto del D.M. 1444/68) rimane comunque assoggettato ad un andamento macchina/ab che ad oggi si è ormai stabilizzato su altri valori (si consideri che ad oggi si misurano circa 77 macchine ogni 100 abitanti); si conferma dunque la coerenza col summenzionato parametro normativo.



Parcheggio di via Cairolì



Parcheggi in prossimità del palazzo comunale

S4 - PARCHEGGI	TOT. TEORICO	SLP	PERTINENZA	TOT.REALE
S4 TOT	2.004,26	0,00	2.004,26	2.004,26
S4a - Per la residenza	1.633,74	0,00	1.633,74	1.633,74
S4d - Polifunzionali	370,52	0,00	370,52	370,52

Considerato il territorio di analisi, il sistema delle aree a parcheggio risulta ridotto ma più che soddisfacente.

3.7.5. ATTREZZATURE NON ATTUATE NEL PGT

Il Piano dei Servizi del PGT previgente ha previsto alcuni elementi ed aree a servizio all'interno dello scenario della "programmazione" che non hanno trovato attuazione.

Tali elementi possono essere sintetizzati come di seguito:

PREVISIONE con PRIORITA' DI INTERVENTO	ATTUAZIONE
1. Riqualificazione degli edifici e degli spazi pubblici esistenti nell'ambito del Municipio (riqualificazione dell'edificio centrale e realizzazione di aree attrezzate).	non attuato
2. Realizzazione del corridoio ovest (viabilità di margine, sistema di percorsi e di aree verdi di collegamento nord sud).	non attuato
3. Completamento del percorso ciclabile che raggiunge la zona dei servizi sportivi alle spalle della Chiesa di Sant'Andrea, per collegarsi alla posta ciclabile prevista in direzione del Mulino Basso.	non attuato

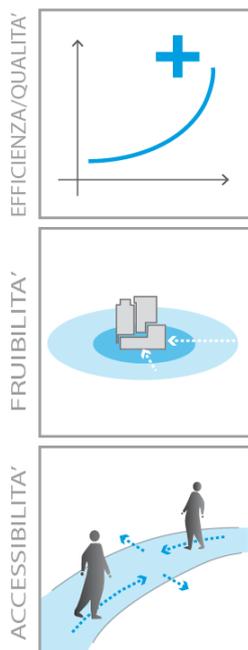


3.8. COMPUTO DEI SERVIZI ESISTENTI E DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE

3.8.1 GLI INDICATORI

Il Piano dei Servizi deve confrontare l'offerta e la domanda per definire una diagnosi dello stato dei servizi ed individuare eventuali carenze. Occorre pertanto definire il valore qualitativo dei servizi esistenti classificati nelle Schede di rilievo. Infatti la legge stabilisce che per ciascun abitante si debba avere una dotazione minima di servizi pari a 18,00 mq., ma è importante che le attrezzature siano valutate "anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità" (art. 9, comma 3, della L.R. 12/2005), quindi il solo dato quantitativo di per sé non è sufficiente a stabilire la reale dotazione dei servizi. Pertanto il presente Piano individua dei fattori valutativi da applicarsi alla somma quantitativa delle aree ad uso pubblico e di interesse pubblico, in modo da convertire in un dato reale qualitativo i caratteri prestazionali dei servizi esistenti considerati. Sono stati quindi individuati degli indicatori sia qualitativi che di fruizione dei servizi che vengono rapportati ai dati quantitativi come evidenziato nelle successive tabelle.

Gli indicatori che definiscono il quadro qualitativo sono:



- **Efficienza/Qualità.** Lo stato di conservazione e di conformità del servizio in rapporto all'uso.
- **Integrazione/Accessibilità.** Il contesto in cui è posizionato il servizio e il suo grado di interrelazione con altri servizi (ad es. la prossimità di parcheggi con altri servizi). Questo indicatore rappresenta anche il grado di "customer satisfaction" del servizio stesso nonché la sua importanza in termini strategici.
- **Fruibilità.** Il livello di accessibilità caratterizzato dal grado di utilità per il cittadino del servizio, valutato in termini di frequentazione dell'utenza, orari di apertura, dotazione di attrezzature.

Tali indicatori sono espressi in tabella con un parametro numerico da rapportarsi alla dotazione in termini di superficie del servizio considerato: con un minimo di 0,50 fino ad un massimo di 1,00. Il risultato ottenuto dal rapporto tra indicatore e servizio determina l'offerta reale dei servizi sul territorio. Vengono prese in esame le tipologie che concorrono effettivamente al calcolo della dotazione dei servizi e attrezzature di uso pubblico e di interesse generale.

3.9.2 DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE

Rispetto al rapporto minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968, il numero di abitanti residenti attuali e la dotazione di servizi come sopra determinata, viene stabilito il rapporto di dotazione.

Dalla tabella seguente si ricava che l'attuale dotazione di servizi (ex standard) riferita alla popolazione attuale e agli standard già reperiti nel PRG, corrisponde a **mq 41.719/ n. ab 704 = 59,26 mq./abitante > di 18,00 mq.**

SERVIZIO PER TIPOLOGIA D.M. 1444	ABITANTI al 1/1/2013	MQ./AB. D.M. 1444/1968	DOMANDA SLP	OFFERTA TEORICA	OFFERTA REALE	SALDO +/-
S1_ Aree per l'istruzione	704	4,5	3.168	1.727	1.606	-1.562
S2_ Verde sportivo e ricreativo	704	9,0	6.336	33.786	23.583	17.247
S3_ Attrezzature di interesse comune e religioso, volontariato o generale	704	2,0	1.408	14.634	14.525	13.117
S4_ Parcheggi pubblici e di interesse pubblico	704	2,5	1.760	2.004	2.004	244
TOTALI	704	18	12.672	52.151	41.719	29.047

* La carenza per servizi destinati all'istruzione è già stata affrontata nel par. "3.7.1 Il sistema dell'istruzione".



CAPITOLO 4 - ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Come i concetti innovativi esplicitati nella relazione del DP, anche per il PS vengono di seguito esplicitati gli indirizzi fondamentali di piano, necessari al corretto raggiungimento delle strategie previste a servizio mediante le modalità messe in gioco con la L.R. 12/2005.

Per l'individuazione e la localizzazione dei nuovi servizi il PS deve prendere in esame gli Ambiti di Trasformazione e le eventuali aree di completamento individuati dal DP e dal PR, che diventano il luogo deputato, attraverso la negoziazione, a sancire la partnership con il privato per la realizzazione di servizi e attrezzature.

4.1. MODALITA' PEREQUATIVE

L'attuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è nella prassi di oggi spesso demandata a procedure di tipo espropriativo che si sono da tempo rivelate inefficaci.

Il difficoltoso rapporto che esiste tra previsioni di piano e attuazione è, infatti, una delle problematiche centrali per la disciplina urbanistica odierna: risulta sempre difficile per i comuni utilizzare il meccanismo attuativo previsto dalla legge nazionale n. 1150 del 1942, basato essenzialmente sul modello di tipo espropriativo. L'attuale modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'esproprio per pubblica utilità, presuppone un'imposizione vincolistica nel limitare ad alcuni proprietari le possibilità di utilizzo del suolo urbano per fini edificatori. Si verifica il cosiddetto "doppio regime degli immobili", in altre parole una disparità di trattamento tra le proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità (poi raramente espropriate e indennizzate) e proprietà a cui è consentita l'edificazione privata. A ciò si aggiunga la questione della caducità dei vincoli pubblicistici (se non indennizzati ed attuati entro cinque anni dalla loro impostazione) e della loro difficile reiterazione, ribadita dalla Corte Costituzionale con la sentenza 179/99.

Esiste inoltre una motivazione di tipo economico. Le casse comunali non sono in grado di sostenere, per i vincoli di bilancio, oltre ad una fase non più di crescita fisica ed espansiva della città, ma di trasformazione interstiziale, una politica di acquisizione delle aree pubbliche legata a valori di indennizzo troppo onerosi. Di fronte a questa realtà la perequazione urbanistica può rappresentare uno strumento attuativo delle politiche comunali, in grado di affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare in modo pragmatico e riformista. Garantisce il diritto di eguaglianza tra i cittadini ed un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana. L'acquisizione delle aree necessarie alla costruzione della città pubblica viene perseguita attraverso l'applicazione di regole compensative, sancendo, di fatto, l'edificabilità teorica di tutti i suoli classificati come urbani. Viene riconosciuto, infine, il mercato e le sue esigenze, riducendo il più possibile le distorsioni determinate della rendita e salvaguardando gli interessi fondamentali della collettività. Il fondamento della perequazione, così come definito nei criteri del Documento di Piano, è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentando in termini di incremento di aree

verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi. Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro – quota, senza una disparità di trattamento, agli “onori” del piano (quote di dotazioni qualitative a fronte di quote di edificabilità), nonché gli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile) per le opere di urbanizzazione. I criteri perequativi adoperati sono comunque descritti nel Documento di Piano così come previsto dall’art. 8 comma 2 lett. g) della L.R. 12/2005. La metodologia perequativa si caratterizza inoltre per una sostanziale indifferenza nei confronti della struttura fondiaria. All’interno dell’ambito urbanistico (la cui composizione può comprendere anche aree non contigue) vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e parametri edilizi, definite secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei comparti contermini in cui ricadono, e le aree pubbliche, secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile. I vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste dal piano. Agli stessi è richiesto inoltre un “contributo” perequativo in ordine ad aggiuntivi servizi, esterni all’ambito, da reperirsi o da monetizzarsi.

Nel Piano dei Servizi l’utilizzo del modello perequativo presuppone l’individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo suddivise in due grandi categorie: in una prima individuata all’interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (aree edificabili sottoposti a pianificazione attuativa) ed una seconda all’esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica, sia espressamente individuate che monetizzate, in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all’area della trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell’ambiente e dei servizi. L’edificabilità assegnata sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa, prevede la cessione gratuita al Comune di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubbliche o generale, di cui una parte viene soddisfatta all’interno del piano attuativo e l’altra corrispondente alla quota di compartecipazione nel complessivo progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di ricalificare l’intero organismo urbano.

Come illustrato e descritto nella relazione del quadro conoscitivo del Documento di Piano, al fine dell’applicazione del criterio della perequazione, gli ambiti di trasformazione urbanistica verranno disciplinati nelle Disposizioni di attuazione del Documento di piano e dalle relative schede di operatività degli ambiti di trasformazione. Le quote volumetriche individuate in ciascun ambito soggetto a trasformazione urbanistica, possono essere attuate solo quando sia garantita la cessione, a titolo gratuito a favore del Comune, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivata dall’applicazione dei relativi indici di cessione e comunque la quota definita per infrastrutture dovute, infrastrutture interne ed infrastrutture esterne, ancorché da monetizzarsi, da individuarsi nel Documento di Piano stesso.



4.2. LE MODALITÀ TRASFORMATIVE

Le azioni urbanistiche ed ambientali possono essere indirizzate alla realizzazione di spazi pubblici e nuove centralità per servizi, ma anche alla costruzione di una trama ciclabile e pedonale attrezzata (con pavimentazioni, alberature, verde) che tuteli la percorribilità della città, a favore delle categorie più deboli (anziani e bambini), e che incentivi l'interconnessione tra l'ambito urbanizzato e le aree ambientali esterne.

Il sistema degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Completamento costituisce l'insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti. Sono aree importanti per ricostruire un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un'integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti e non al criterio perequativo, che interessano aree già urbanizzate e interne alla città consolidata, si possono prevedere interventi di nuova edificazione mirati ad una riqualificazione per funzioni urbane compatibili con il contesto in cui sono collocate.

Sono ambiti strategici per la riqualificazione del tessuto urbano e per la dotazione di servizi che risultano carenti a causa della densità edilizia presente e rilevata durante le fasi di screening, nonché derivata da esigenze puntuali del comparto in cui si collocano.

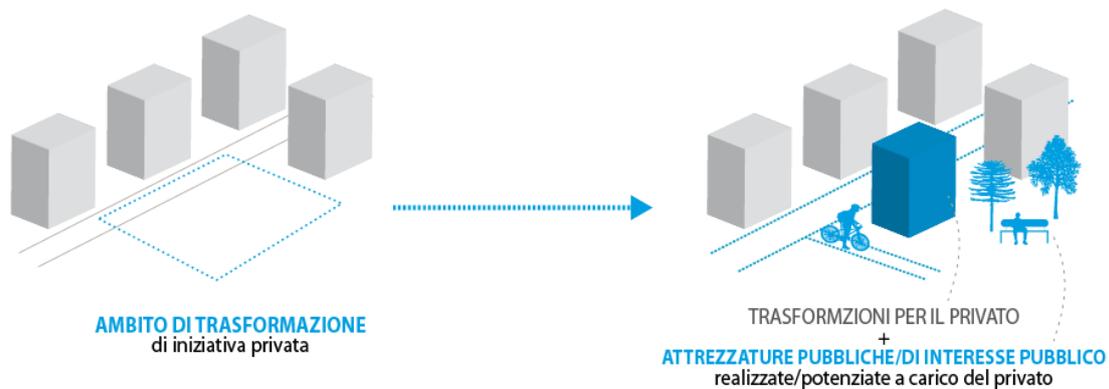
Per gli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti e non al criterio perequativo, che interessano aree non urbanizzate ed esterne alla città consolidata, si possono prevedere interventi di nuova edificazione con una destinazione compatibile con il contesto e l'ambiente naturale che li circonda. Sono ambiti importanti per la riqualificazione di un esteso intorno dove si prevedono cessioni delle condizioni di vivibilità dei tessuti urbani marginali e di frangia, secondo gli obiettivi e le strategie che verranno espressi puntualmente nel Documento di Piano.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica produttiva, soggetti al criterio perequativo, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale potranno essere individuate in rapporto al contesto edificato, all'ambito naturale ed alle infrastrutture presenti e previsti in cui ricadono, con particolare riferimento all'individuazione di parcheggi di uso pubblico e verde naturalistico di mitigazione e/o compensazione ambientale.

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi (parte di progetto), sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché concordate con l'Amministrazione comunale e in linea con l'interesse pubblico generale.

Qualora, ove espressamente non consentito dalle norme d'ambito del Piano delle regole e dei piani attuativi e degli ambiti di trasformazione, l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel Piano dei servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in

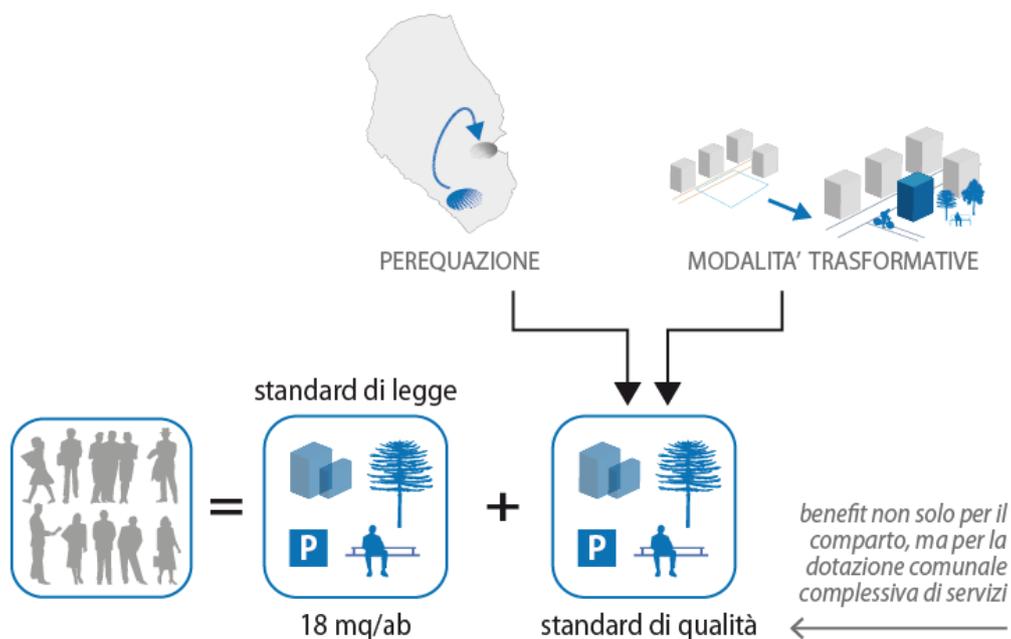
relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.



4.3. L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, avranno carattere prescrittivo e vincolante. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale potranno sempre trovare una loro attuazione senza comportare variante al Piano dei servizi, ciò a seguito del novellato disposto di cui all'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005, come modificata dalla L.R. n. 4 del 2008.



Inoltre, è bene sottolineare che negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi legati ai nuovi ambiti di completamento, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti (18 mq ogni abitante insediabile), e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la partecipazione e realizzazione di attrezzature di interesse strategico per il comune legate al sistema infrastrutturale, culturale, ricreativo, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

CAPITOLO 5 - LE PREVISIONI DI PIANO E LE ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE FUNZIONI DA INSEDIARE

Il presente capitolo è da leggersi unitamente all'elaborato cartografico denominato "PS 3 sistema dei servizi esistenti e di progetto" oltre che con gli obiettivi generali del DP e del PR. A seguito vengono illustrati i principali obiettivi del PS in termini di azioni e previsioni da prevedersi per la città pubblica, da leggersi parallelamente alla reale fattibilità economica del progetto dei servizi.

5.1. LA COSTRUZIONE DELLA STRUTTURA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TERRITORIO

La costruzione della struttura degli elementi fondanti del territorio si accompagna alla definizione di alcuni temi progettuali strettamente interrelati con l'attuazione delle aree di trasformazione. I contenuti del progetto sono rappresentati nella tav. PS 3, "Sistema dei servizi esistenti e progetto", nella quale sono evidenziati i principali obiettivi da perseguire nel sistema dei servizi.

Così come evidenziato nella relazione del DP, gli obiettivi strategici del PS possono essere come di seguito elencati:

POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI:

- potenziamento dell'asilo e delle aree circostanti;
- interventi di potenziamento della piattaforma ecologica;
- nuova piazza pubblica come identità;

POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELLA VIABILITA':

- integrazione del sistema delle piste ciclopedonali della mobilità lenta (disegno pista in collegamento con il comune di Castelvisconti) ed altri tracciati ciclopedonali in progetto;

POTENZIAMENTO DEL SISTEMA STRATEGICO SOVRALocale E DELLA RETE ECOLOGICA:

- realizzazione di interventi di connessione e potenziamento del paesaggio (progetto di rete ecologica comunale).

Di seguito se ne mostra una sintesi rispetto ai contenuti già enunciati nella relazione del DP.



5.1.1. POTENZIAMENTO DELL'ASILO DELLE AREE CIRCOSTANTI

SCHEDA SP01

L'intervento prevede il potenziamento della struttura esistente destinata ad Asilo Nido (e in parte a Centro Anziani) mediante capacità di spesa derivanti da introiti privati.

La riqualificazione viene determinata mediante interventi di manutenzione straordinaria al fabbricato esistente oltre alla possibilità di individuare altri interventi da destinarsi alle aree esterne sempre collegate alle attività collaterali destinate alle funzioni di Asilo e Centro Anziani, per una superficie complessiva pari a circa 1.600 mq.

Oltre agli interventi di manutenzione straordinaria previsti sul fabbricato esistente di proprietà pubblica, è previsto il potenziamento dell'area circostante mediante la realizzazione futura di un nuovo parcheggio su un'area privata di oltre 600 mq antistante.

In questo modo, l'Amministrazione Comunale intende rendere più fruibile e vivibile lo spazio destinato alle funzioni pubbliche scolastiche.



Localizzazione dell'intervento dell' intervento

Il presente servizio andrà ad implementare la sottocategoria di servizi S1a e gli S4d.

5.1.2. INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DELLA PIATTAFORMA ECOLOGICA

SCHEDA SP02

Il comune di Azzanello presenta un'area destinata a raccolta rifiuti (piattaforma ecologica) per una superficie complessiva di oltre 1.300 mq, localizzata in una trasversale sud della SP provinciale, a sud del centro abitato del paese.

Per tale area a servizio pubblico, su area di proprietà pubblica, sono stati recentemente previsti interventi migliorativi al servizio, quali opere di urbanizzazioni quali asfaltatura stradale per la viabilità di accesso alla stessa, illuminazione oltre a sistemazioni fognarie.

Si prevedono successivi interventi volti all'ulteriore potenziamento e alla riqualificazione generale della piattaforma mediante inserimento della copertura a beneficio delle attività servite (migliore gestione e protezione dei rifiuti stoccati e delle operazioni connesse).

Tale riqualificazione potrà prevedere anche interventi di potenziamento del sistema del verde e di mitigazione oltre che un sistema videosorveglianza (se ritenuti necessari in fase progettuale).



Schema intervento di potenziamento

Il presente servizio andrà ad implementare la sottocategoria di servizi S3d.

5.1.3. LA NUOVA PIAZZA PUBBLICA

SCHEDA SP03

Tra gli interventi previsti nel sistema dei servizi, l'AC intende realizzare, all'interno dell'area denominata "Lascito Valcarengi", un magazzino comunale adibito ad autorimessa per scuolabus.

Tale occasione diviene l'opportunità di riqualificare l'intero lotto di proprietà pubblica creando un'area parcheggio e una zona mercatale per utilizzo comunale, collegando due porzioni del centro abitato (mediante la localizzazione di due ingressi nord carrabile e sud pedonale). Tale scelta progettuale è frutto dal fatto che il centro storico non presenta spazi adibiti a



parcheggio e l'attuale zona adibita a mercato presenta difficoltà a livello impiantistico oltreché di pavimentazione.

La nuova area di progetto rappresenta l'unica alternativa polivalente per il posizionamento del mercato e del parcheggio offrendo spazi attrezzati, funzionali e polivalenti e, allo stesso tempo, riqualificando una zona della città attualmente priva di destinazione significativa.

Ad oggi, la cascina denominata "Lascito Valcarengi" rappresenta un'area residenziale in disuso; la volontà del Comune, proprietario dell'area in oggetto, è pertanto quella di riqualificare e ridare valore ad uno spazio esistente presente all'interno del tessuto storico costruito. Trasformare uno spazio, un tempo privato, in un luogo pubblico urbano per la polivalenza dei suoi spazi, e in un nuovo spazio versatile e fruibile connesso con il sistema della città.

Il presente servizio andrà ad implementare la sottocategoria di servizi S3a.

5.1.4. SISTEMA DELLE PISTE CICLOPEDONALI

SCHEDA SP04

Tra gli obiettivi previsti dal previgente Piano dei Servizi e riconfermati nel presente piano, si intende promuovere una rete capillare sul territorio legata al sistema della mobilità lenta, così come indicato nella cartografia di piano.

Tra gli obiettivi previsti dal previgente Piano dei Servizi si evidenzia che è in corso l'iter per la realizzazione del tratto di pista ciclopedonale che dal cimitero di Azzanello si connette all'esistente pista ciclopedonale del comune di Castelvisconti, posta al limite del confine amministrativo.

Si riconfermano i tratti ciclopedonali previsti dal PGT e non ancora attuati, quantificati, per semplificazione numerica, come lunghezza complessiva per min. 2 ml di sedime stradale.

Tali percorsi andranno ad implementare la sottocategoria di servizi S2d.

5.1.5 RETE ECOLOGICA COMUNALE COME ECOSISTEMA

Il progetto di rete ecologica si propone di connettere funzionalmente le aree più interessanti dal punto di vista naturalistico mediante la riqualificazione dei corridoi ecologici. La rete ecologica individua inoltre gli elementi necessari a mantenere e favorire le componenti legate al sistema della flora e della fauna; il compito delle diverse amministrazioni consiste nella "costruzione" degli elementi attenti e consapevoli di fruizione e conoscenza della Rete Ecologica a macro e micro scala.

Per la lettura della rete ecologica si rimanda agli elaborati di Piano e in particolare della tav. "PS 4 La Rete Ecologica Comunale".

5.2. DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI IN RAPPORTO ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA

Come già enunciato in precedenza, l'art. 9 della L.R. 12/2005 modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare, secondo le previsioni del Documento di Piano e Piano delle Regole, popolazione stimata in base agli occupati, lasciando ampio spazio per la determinazione del relativo criterio sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

Quale misura di riferimento per il computo della capacità insediativa, anche per quella a carattere residenziale, è stata assunta la volumetria (150 mc/ab).

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

5.2.1. LA NUOVA DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI

Rispetto il rapporto minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968, il numero di abitanti e la dotazione di servizi esistente e aggiuntiva, viene stabilito il rapporto di dotazione.

Dalla tabella seguente si ricava la previsionale dotazione di servizi (ex standard), corrispondente alla offerta reale sommata all'offerta aggiuntiva di piano:

mq. 70.125 n. ab. massimo teorico 865 = 81 mq./abitante > di 18,00 mq.

SERVIZIO TIPOLOGIA 1444	PER D.M.	ABITANTI previsti PGT	MQ./AB. D.M. 1444/1968	DOMAND A SLP	OFFERTA TEORICA	OFFERT A REALE	OFFERTA AGGIUNTIVA DEL DOCUMENT O DI PIANO	SALDO +/-
S1_ Aree per l'istruzione		865	4,5	3.892	1.727	1.605	121	-2.166
S2_ Verde sportivo e ricreativo		865	9,0	7.785	33.786	23.582	26.600	42.397



S3_ Attrezzature di interesse comune e religioso, volontariato o generale	865	2,0	1.730	14.634	14.525	1.079	13.874
S4_ Parcheggi pubblici e di interesse pubblico	865	2,5	2.162	2.004	2.003	608	449
TOTALI	865	18	15.570	52.149	41.718	28.408	26.146

L' "offerta aggiuntiva del Documento di Piano" è così individuata:

DETTAGLIO OFFERTA AGGIUNTIVA		mq
S1	Potenziamento scuola esistente (valore restante)	121
totale S1		121
S2	Nuovi tratti per piste ciclopedonali in progetto (lungh., x 2 ml)	26.600
totale S2		26.600
S3	Nuova Piazza pubblica (Legato Valcarengi)	980
	Potenziamento piattaforma ecologica (valore restante)	99
totale S3		1.079
S4	Potenziamento limitrofo alla scuola	608
totale S4		608
TOTALE		28.408

5.2.2. INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali: sono confermate quelle esistenti e loro destinazioni d'uso e SV esistenti.

Per le destinazioni ammesse per il commerciale all'interno dei nuclei storici di antica formazione – NAF - e negli ambiti del tessuto consolidato si rimanda alle disposizioni di attuazione del PR, alle quali si rimanda per maggior comprensione.

5.3. LA SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DELLA CITTA' PUBBLICA

Il PS, in coerenza con gli indirizzi strategici del DP, rappresenta quindi il progetto della città pubblica e ne identifica le scelte in merito ai servizi urbani pubblici e di uso pubblico, agli spazi verdi e ai servizi di vicinato, ai percorsi viari e di mobilità lenta.

Contestualmente il PS riporta la verifica dello stato dell'arte dei servizi esistenti per quanto riguarda la consistenza quantitativa, la distribuzione sul territorio, l'accessibilità, la fruibilità e l'adeguamento ai requisiti di qualità e della sicurezza.

Vi è quindi una stretta relazione tra le strategie previste dal PS e gli obiettivi di piano in generale (DP): tale sinergia permette di utilizzare le possibili risorse attivate dall'AC a fronte di valorizzazioni private a beneficio del progetto di costruzione della città pubblica e dei nuovi servizi strategici a servizio previsti.

5.3.1 RIFERIMENTO AL PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Sulla base di queste premesse, il PS evidenzia, da un lato, le scelte che potrebbero anche andare oltre l'orizzonte quinquennale del DP del PGT e che richiedono l'attivazione di programmi e di progetti a un livello di governo sovra comunale in coerenza con il grado di polarità urbana del comune di Azzanello; dall'altro vengono evidenziate le scelte che devono trovare attuazione in coerenza sia con gli interventi in merito ai diversi tipi di servizi previsti dai Criteri attuativi (DP), dalle disposizioni di attuazione (PS) e dalle norme di governo del territorio (PR), sia con il programma annuale di manutenzione dell'esistente. In aggiunta, questi servizi richiedono, anche in coerenza con quanto previsto dalla più recente legislazione urbanistica, sia interventi di manufatti nuovi e/o su manufatti da mantenere sia interventi di natura innovativa come quelli delle prestazioni informatizzate e di natura organizzativa e promozionale.

Di seguito la sintesi dei Programmi, e relativi progetti, previsti nella proposta di Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il periodo 2014-2016 per il Comune di Azzanello, programma deliberato in sede di CC n.20 del 16/06/2014.

TIPOLOGIA	CATEGORIA	DESCRIZIONE	2014	2015	2016	tot.	interv.
Manutenzione straordinaria	Altre infrastrutture per ambiente e territorio	Riqualificazione e potenziamento rete fognaria acque nere esistente	146.000	0	0	146.000	PUBBLICO
Nuova costruzione	Altre infrastrutture pubbliche non altrove classificate	Intervento di riqualificazione area di proprietà comunale consistente nella demolizione di fabbricati fatiscenti e realizzazione di piazza con annesso magazzino comunale	200.000	0	0	1.200.000	PUBBLICO
totale			346.000	0	0	0	

Programma triennale delle opere pubbliche 2014/16 dell'Amministrazione Comune di Mediglia
- Articolazione copertura finanziaria

Come si può notare la natura dei servizi previsti dal Programma Triennale delle Opere pubbliche non è molto articolato e riguarda principalmente l'individuazione di due macro interventi (così come descritti in tabella). In termini di obiettivi sul sistema della Città dei servizi, il riferimento al Piano Triennale delle Opere Pubbliche è importante e significativo anche se non esaustivo al fine delle strategie messe in atto.



Si evidenzia che la voce tabellare dell'OOPP riferita alla "nuova costruzione" corrisponde al servizio di progetto identificato alla scheda SP03 "La nuova piazza pubblica", pertanto la valutazione economica per la realizzazione di tale servizio è già opportunamente indicata nell'OOPP in oggetto.

5.3.2. FATTIBILITA' ECONOMICA DELLE TRASFORMAZIONI

A supporto di quanto individuato all'interno del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2014-16, nelle tabelle sintetiche seguenti sono rappresentate le quote di monetizzazione per le attrezzature e i servizi di uso pubblico e di interesse generale, che concorrono alla realizzazione dell'opere a servizi in progetto, volte alla costruzione della città pubblica.

Non si esclude che in sede attuativa e di convenzionamento possano stabilirsi ulteriori servizi o opere di urbanizzazione di tipo aggiuntivo rispetto la dotazione minima prevista.

Non è stata prevista la monetizzazione dei servizi per le destinazioni non residenziali, in quanto è preferibile che la dotazione sia raggiunta nei rispettivi ambiti di trasformazione.

INTROITI STIMATI DALLE MONETIZZAZIONI			
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Volumetria di comparto / RC(assimilabile a SLP)	DOTAZIONE MINIMA DA REPERIRE (per Parcheggi)	QUOTA AMMISSIBILE DI MONETIZZAZIONE
ATR (PA)	20.959 mc	419 mq (3mq/ab)	2.096 mq. (esclusi 3mq/ab parcheggi)
ATP (PA)	10.134 mq	1.013 m1 (10% SLP)	1.013
TOTALE mq.			3.194 mq.
Introito medio potenziale			50 €/mq.
Introito stimato complessivo			155.450 €

INTROITI STIMATI ONERI DI COSTRUZIONE			
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	CAPACITA' INSEDIATIVA / RC(assimilabile a SLP)	INTROITI STIMATI ONERI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	INTROITI PREVISTI
ATR (PA) residenziali	20.959 mc	50 €/mc	1.047.930 €
ATP (PA) polifunzionali	10.134 mq	60 €/mq	608.040 €
TOTALE			1.655.970 €

nota: per oneri e contributo di costruzione (ex art.43-44, L.R. 12/2005) si intendono oneri primari/secondari e costo di costruzione: i valori in tabelle sono indicativi in quanto in sede esecutiva sono assoggettati a diverse variabili quali la realizzazione diretta degli oneri primari e secondari, la realizzazione di edilizia mista e la destinazione d'uso effettiva degli interventi nei comparti polifunzionali ai fini del calcolo del costo di costruzione (ad es. per il commerciale è dovuta la quota sul costo di costruzione diversamente da artigianale e industriale).

Nelle precedenti tabelle non sono stati inseriti volumi derivanti dalle modalità ammesse nel PR e non specificatamente individuate in cartografia, in quanto non quantificabili in questa sede (PA, PCC, ARU).

Totale generale introiti stimati - indicativi (155.450 +1.655.970) = € 1.811.420.

Risulta difficile quantificare economicamente i servizi in progetto aggiuntivi rispetto all'OOPP ma se si considera il valore indicativo e aggiuntivo rispetto alla soglia di 346.000 € prevista dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche (seppur non adottato) del "totale generale introiti stimati - indicativi", si ritiene soddisfacente il valore totale finale per far fronte alle quadro delle previsioni dei servizi di progetto illustrate nel presente piano, così come elencato al par. 5.2.1. "La nuova dotazione di servizi pubblici".

L'eventuale compartecipazione di iniziativa privata alla realizzazione dei servizi (perequazione e compensazione) andrà sottratta dagli importi suddetti (qualora non sia già stato segnalato nella tabella precedente).

Su tali premesse, la previsione di sostenibilità finanziaria della città pubblica può considerarsi, in linea teorica, fattibile.

5.4. CONCLUSIONI

Le analisi settoriali dei servizi esistenti sono state affrontate nella prima fase mantenendo l'articolazione dei macro - temi dello standard della ex legge regionale 51/75 e con riferimento al D.M. 1444/1968; la nuova normativa regionale prevede che sulla base delle caratteristiche e delle problematiche locali, sia meglio adeguata l'articolazione e le relative tipologie dei servizi, come bene evidenziato nel sistema delle schede di rilievo che di progetto.

La dotazione di servizi pubblici/abitante nel piano risulta al di sopra della quota di legge e questo permette di agevolare particolarmente i piani attuativi nel tessuto edilizio consolidato (PII/PA/PCC) ove è consentita una generale monetizzazione (parcheggi esclusi) in considerazione che trattasi di ambiti di completamento del tessuto edilizio consolidato, fatte salve eventuali dotazioni per destinazioni commerciali.

Come già sottolineato, dalla lettura delle tabelle tematiche emerge pertanto una ampia "copertura" dei servizi sul territorio urbanizzato; in aggiunta, il progetto dei servizi (al quale si rimanda per maggiore comprensione) evidenzia il raggiungimento della dotazione procapite non solo dal punto di vista quantitativo ma soprattutto qualitativo per i nuovi servizi programmati (accessibilità, fruizione, qualità).

PS 1

Piano dei Servizi

Disposizioni attuative

Sindaco

Arsenio Molaschi

Ufficio tecnico

Raffaella Gipponi

Segretario Comunale

Luca Sagona

Direttore tecnico C.P.U.srl

Alessandro Magli

Data

NOVEMBRE 2015

Adozione

Approvazione

Pubblicazione BURL



Sindaco

Arsenio Molaschi

Assessore all'urbanistica e lavori pubblici

Mauro Corbani

Segretario

Luca Sagona

Ufficio Tecnico comunale

Geom. Raffaella Gipponi

Variante di Piano

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Arch. Alessandro Magli

Collaboratore per coordinamento generale: Arch. Paola Ceriali

Collaboratori: Andrea Gavazzoni

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	5
CAPO 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI	5
Art. 1 Principi e criteri generali	5
Art. 2 Elaborati costitutivi	5
Art. 3 Contenuti.....	5
Art. 4 Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	6
CAPO 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	6
Art. 5 Disposizioni attuative generali	6
Art. 6 Limiti del vincolo espropriativo	7
Art. 7 Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari	7
Art. 8 Varianti al Piano dei Servizi	8
Art. 9 Attuazione del Piano dei Servizi	8
Art. 10 Indici e parametri	9
Art. 11 Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi.....	10
CAPO 3 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE.....	11
Art. 12 Edilizia residenziale pubblica.....	11
Art. 13 Dotazione di parcheggi privati.....	11
Art. 14 Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa	11
Art. 15 Rete ecologica e verde di connessione fra territorio rurale ed edificato	12
Art. 16 Rete ecologica provinciale e comunale.....	12
Art. 17 Servizi di progetto	12
Art. 18 Rete dei percorsi per la mobilità lenta (RML)	13
Art. 19 Incentivazione nelle aree di rilevanza paesistica e ambientale	13
Art. 20 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.....	14
Art. 21 Regime delle aree per attrezzature e servizi esistenti di proprietà privata	14

PGT

COMUNE DI AZZANELLO
PROVINCIA DI CREMONA



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI

Art. 1 Principi e criteri generali

Il Piano dei servizi è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale, concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del Documento di piano e del PGT. Il Piano dei servizi promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Amministrazione pubblica e privati, per la realizzazione e la gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, avvalendosi del supporto di strategie territoriali e piani di settore.

Il Piano dei servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e conformativo dell'uso del suolo.

Il Piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 Elaborati costitutivi

Il Piano dei servizi è composto dai seguenti elaborati:

PS 1	Relazione e disposizioni attuative
PS 2	Schedatura di rilievo dei servizi esistenti e di progetto
PS 3	Sistema dei servizi esistenti e di progetto
PS 4	La rete ecologica comunale

PUGSS – PIANO URBANO DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO	
PUGSS 1	Relazione
PUGSS1a	Regolamento di manomissione del suolo pubblico
PUGSS 2	Tavola rete acquedotto
PUGSS 3	Tavola rete fognatura
PUGSS 4	Tavola rete elettrica
PUGSS 5	Tavola rete distribuzione gas metano
PUGSS 6	Tavola rete telecom
PUGSS 7	Tavola coerenza tra PGT e PUGSS

Art. 3 Contenuti

Il Piano dei Servizi (PdS) determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale. Per soddisfare le relative



esigenze, il PdS conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Art. 4 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 atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, 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.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale e deve rispondere alle seguenti indicazioni:

- a) previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale;
- b) previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune;
- c) un piano economico dell'intervento, la durata e rinnovabilità ;
- d) le indicazioni sugli aspetti gestionali, completo del quadro delle attività, dell'esercizio economico e le relative modalità operative;
- e) le reciproche garanzie ed obblighi,
- f) le sanzioni ed i motivi di recessione dello status di Servizio.

CAPO 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 5 Disposizioni attuative generali

Le previsioni del PdS si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'uso pubblico convenzionato delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale di cui agli elaborati del piano, ovvero tramite cessione da parte dei privati nell'ambito delle procedure di attuazione dei Piani attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati ex art.9 legge regionale 12/2005 e s.m.i.. Il proprietario delle aree destinate a servizi può, in alternativa, realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale tramite convenzionamento. Rimane facoltà del Comune provvedere all'acquisizione di tali aree tramite esproprio o acquisizione bonaria nei termini di legge.

Negli elaborati di piano sono identificate con apposita simbologia le aree destinate a servizi che sono di proprietà pubblica e privata.

Art. 6 Limiti del vincolo espropriativo

Il PdS intende coinvolgere e concertare con gli operatori privati nella realizzazione e nella gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, limitando il ricorso alle procedure espropriative ai casi di inerzia dell'iniziativa privata.

Le previsioni del PdS che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento da parte della Pubblica Amministrazione, non configurano, ai sensi del succitato art.9 ex legge 12/2005, vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

Art. 7 Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari

7.1. Le diverse destinazioni specifiche ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale sono indicate nella tavola PS3/4 con le seguenti sigle:

- S1: Aree per l'istruzione;
- S2 : Aree verdi;
- S3: Aree per attrezzature di interesse comune;
- S4: Aree a parcheggio;
- rete dei percorsi per la mobilità lenta (RML);
- i servizi di trasporto pubblico locale (TPL);
- la Rete ecologica comunale (REC) che comprende le fasce PAI, il Parco Oglio Nord, il SIC e recepisce le rete ecologica regionale e provinciale.

7.2. L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nella tavola s'intende quello in essere alla data di adozione del Piano dei servizi o, comunque, quello a verde o a parcheggio.

7.3. Ai sensi dell'art. 72 della L.R. n. 12/2005, sono ammessi nuovi edifici di culto e/o per associazioni culturali di tipo religioso esclusivamente entro le aree S3 del Piano dei servizi. In altre aree o in altri ambiti del territorio sono confermati gli edifici di culto esistenti.

7.4. Nelle aree per le attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, con le modalità di cui al successivo art. 8 può essere consentita la realizzazione di circoli ricreativi, centri sociali, chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande, strutture di servizio, strutture per mercati scoperti e coperti, strutture per la ristorazione e pubblici esercizi, esercizi di vicinato, attrezzature didattiche, sportive e per lo svago, teatri e cinematografi, edilizia sociale e co-housing, servizi socio-sanitari alla persona, purché l'intervento sia regolato da apposita convenzione fra soggetto attuatore e Amministrazione Comunale.

7.5. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico si possono realizzare in superficie senza edificazione o in sotterraneo e, al di fuori dei Nuclei di antica formazione, anche con edificazione del tipo



multi-piano.

I nuovi parcheggi in superficie (a raso) dovranno prevedere un'alberatura a servizio dei posti macchina, oltre ad un'alberatura perimetrale al lotto, con un minimo di un'essenza autoctona ogni 3 posti auto.

Art. 8 Varianti al Piano dei Servizi

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Art. 9 Attuazione del Piano dei Servizi

9.1. Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal PdS ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.

9.2. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici (individuati questi ultimi dalla Tavola PS4), l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e -ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente.

Il suddetto assoggettamento può prevedere anche la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità

immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal PdS ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia e le servitù permangono con il permanere della destinazione di PdS.

9.3. Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del PdS avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

9.4. Le disposizioni di cui ai precedenti punti 9.1, 9.2 e 9.3 non si applicano alle aree comprese negli ambiti di trasformazione del DdP.

9.5. Sono vietati in tutto il territorio comunale i campi sosta per il transito nomadi.

9.6. Con intervento diretto è ammessa la demolizione dell'immobile denominato "Cascina ex legato Valcarengi Gagnola Duroni", identificata catastalmente al fg.7 mapp 286 - 295, di proprietà comunale, con la finalità di realizzazione di uno spazio pubblico e di un magazzino/deposito/autorimessa.

Art. 10 Indici e parametri

10.1. La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

L'A.C. può sempre richiedere l'elaborazione di un Piano Particolareggiato o un Piano Attuativo per l'attuazione di servizi pubblici o di interesse pubblico generale.

10.2. Nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura max. 50% - per le aree classificate come S1 per l'istruzione;
- Rapporto di copertura max. 50% - per le aree classificate come S3 per attrezzature di



interesse generale;

- Rapporto di copertura max. 40% - per le aree classificate come S2 verde pubblico sportivo o di uso pubblico;
- Rapporto di copertura max. 10% - per le aree classificate come S4 parcheggi pubblici o di uso pubblico.

10.3. Negli ambiti R1 – nuclei di antica formazione, prevalgono i criteri e le modalità di intervento di cui agli artt. 46 e 47 delle NGT del Piano delle regole.

Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

10.4. Nel caso di cessione al Comune di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinata da piani attuativi o da atti di programmazione negoziata possono essere attribuite aree in permuta o diritti edificatori nella misura massima di 0,25 m² di SIp per ogni mq (**indice di compensazione**) di superficie dell'area ceduta, salvo diverse indicazioni delle NGT del Piano delle regole. Detti diritti edificatori potranno essere utilizzati nelle diverse trasformazioni dei tessuti esistenti e nelle nuove edificazioni su aree pubbliche e/o private di trasformazione purchè all'interno della quota di premialità dei piani attuativi e degli ambiti di trasformazione controllata (ATC) e ARU.

10.5. Pista ciclopedonale Azzanello - Castelvisconti

L'opera in oggetto prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale (dal Cimitero fino alla confluenza con la strada comunale per Mirabello Ciria) quale nuovo collegamento, per Azzanello, alla rete esistente ciclo-pedonale provinciale denominata "Dei Navigli" in congiunzione con i limitrofi comuni di Casalmorano, Castelvisconti e Genivolta.

Le aree necessarie alla realizzazione dell'opera, indicate nella scheda in allegato, risultano indicative e il vincolo espropriativo verrà individuato in sede di progetto definitivo/esecutivo.

Una volta approvato il progetto e avviata la procedura di acquisizione al patrimonio pubblico, il vincolo espropriativo decade sulle aree residue non oggetto di progettazione particolareggiata.

Art. 11 Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi

11.1. In caso di intervento che il Piano delle Regole assoggetta a permesso di costruire convenzionato sono consentite, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi e salvo quanto stabilito in materia dal PdR, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche, oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello

specifico intervento scelte tra quelle indicate dalla tavola dalla cartografia. Tali possibilità possono essere consentite nei comparti soggetti a piano attuativo dei tessuti esistenti.

11.2. Negli *ambiti di trasformazione*, la dotazione di aree a servizi individuata dalle relative *Schede* e quella ulteriore necessaria a soddisfare il prevedibile fabbisogno indotto dall'insediamento in progetto generalmente deve essere assicurata generalmente nell'ambito del piano attuativo, salvo le indicazioni espresse dalla scheda attuativa di ambito o diverse indicazioni da parte dell'A.C. .

L'Amministrazione comunale può consentire in luogo della cessione in sito ed in via alternativa tra loro: **a.** la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie doppia di quella non ceduta; **b.** la cessione gratuita di aree esterne all'*ambito di trasformazione* in misura definita applicando il parametro 1,5 alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dalla cartografia.

CAPO 3 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE

Art. 12 Edilizia residenziale pubblica

I singoli piani attuativi o di programmazione negoziata possono prevedere l'insediamento di edilizia residenziale sociale a canone locatizio convenzionato e/o a riscatto convenzionato, ovvero possono prevedere la cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

Art. 13 Dotazione di parcheggi privati

La dotazione di parcheggi privati, al di fuori dei piani attuativi e PCC, dovuti ai sensi ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, è stabilita dall'art. 5 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle regole.

Art. 14 Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

Si intende per *centro di telefonia in sede fissa* qualsiasi struttura ove è svolta, in via prevalente, l'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate nonché l'attività di vendita di schede telefoniche.

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nei limiti delle attività commerciali di cui dalle presenti norme del Piano delle regole soltanto se compatibile con la viabilità di accesso alla zona di localizzazione e con le funzioni urbane del contesto e solo:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità o monetizzazione di aree a parcheggio pari al 50% della Slp e



- comunque non inferiore a quanto prescritto per l'ambito di collocazione;
- in conformità con la normativa specifica regionale che si intende prevalente.

Art. 15 Rete ecologica e verde di connessione fra territorio rurale ed edificato

Il Documento di piano e il Piano dei servizi individua, come possibili aree interesse generale e con apposita simbologia negli elaborati grafici allegati, più tracciati da intendersi come corridoi ecologici ed elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, alcuni dei quali sono corrispondenti a corsi d'acqua naturali presenti nel tessuto urbano mentre altri interessano particolari componenti del paesaggio (cfr., le aree a valenza paesistica e le fasce di rispetto di cui alla carta del paesaggio).

Le aree destinate a verde di connessione, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici tra amministrazione comunale e privati proprietari.

Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento di cui all'art. 4, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale a fronte di rilevanti benefici per la collettività e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Art. 16 Rete ecologica provinciale e comunale

Il PGT recepisce e conferma nel Piano dei Servizi la rete ecologica provinciale e la rete ecologica regionale relativamente agli elementi di primo e secondo livello e dei varchi.

Il PGT individua quale rete ecologica comunale, il PLIS delle Terre dei Navigli, le aree ricomprese nelle zone Sic e ZPS e in particolare le aree agricole E2 di valenza paesistica e ambientale,

Ulteriori elementi della REC sono il reticolo idrico, per il quale viene prevista una fascia di rispetto di ml. 10 dalle rive, quale corridoi della REC.

L'individuazione di gran parte del territorio agricolo quale area agricola E2 di valenza paesistica e ambientale, connota il territorio comunale quale elemento fondante, connaturato e di stretto supporto nel mosaico delle valenze e tutele previste dalle reti ecologiche a scala sovra comunale.

Art. 17 Servizi di progetto

Il documento del Piano dei Servizi denominato "PS 1 - Relazione e disposizione attuative" contiene, in allegato, la schedatura dei servizi in progetto e/o potenziamento previsti; tali schede prevedono l'individuazione di indirizzi e obiettivi da attuarsi all'interno di tali aree a servizio pubblico.

L'AC può sempre dotarsi di Piano Particolareggiato per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

Art. 18 Rete dei percorsi per la mobilità lenta (RML)

Il Piano dei servizi prevede un sistema di percorsi di mobilità lenta, in parte già realizzati, da completare che interessano tutto il territorio comunale.

Riguardo l'utilizzo ad uso pubblico di quest'ultimi (aree di proprietà privata), la normativa del Piano delle regole, prevede limitazioni agli sbarramenti delle strade rurali e limiti al transito veicolare per i non residenti. Ulteriori forme di incentivazione all'uso della maglia interpoderale potrà trovare sostegno nell'utilizzo dell'incentivazione di cui all'art. 23 e altre formule riguardanti alla eventuale compartecipazione alle spese di manutenzione ordinaria delle strade poderali e eventuali altri contributi.

Art. 19 Incentivazione nelle aree di rilevanza paesistica e ambientale

Le aree individuate in cartografia di Piano come agricole E2, sono soggette ad interventi di piantumazione o di forestazione di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità privilegiando il mantenimento dei prati, la riqualificazione delle pozze di abbeverata e la creazione di verde diffuso con specie autoctone nel tessuto edificato, con utilizzo dei proventi di cui all'art. 43, co. 2-bis della L.R. n. 12/2005 e relative le "Linee guida" approvate con DGR 22.12.2008, n. 8757 (BURL S.O. n. 2 del 12.1.2009) e ammesse, per tali finalità, ad eventuale incentivazione economica da parte dell'Amministrazione comunale.

L'obiettivo di tale incentivazione è di promuovere l'innalzamento della funzione ecologica delle aree agricole, e quindi di coinvolgere gli agricoltori nella realizzazione di miglioramenti ambientali e piantumazione su base volontaria e attraverso convenzionamento che riconosca l'interesse generale.

Il meccanismo di incentivazione può prevedere la messa a disposizione da parte dell'Amministrazione comunale di un contributo economico pluriennale finalizzato alla realizzazione ed al mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale e destinato ai proprietari delle aree i quali possono aderire alla proposta sottoscrivendo una convenzione con il Comune ed impegnandosi a realizzare e a gestire gli interventi riqualificazione ambientale e di rinaturalizzazione.

Il contributo per l'incremento della funzione ecologica e paesistica delle aree agricole é calcolato sulla differenza tra le coltivazioni più redditizie di tipo locale e quelle promosse e proposte dall'Amministrazione comunale nonché per la realizzazione di zone boscate che prevedano l'accesso al pubblico.

L'erogazione di contributi e incentivi per le suddette opere di riqualificazione potrà essere definita e articolata mediante approvazione di un Regolamento comunale di "Interventi di riqualificazione ambientale" o dal Regolamento edilizio.

Rientrando tali opere tra le finalità e gli obiettivi del Piano dei servizi, potranno altresì essere utilizzati i proventi derivanti dall'introito degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione o di monetizzazione in luogo della realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.



Art. 20 Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

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

Art. 21 Regime delle aree per attrezzature e servizi esistenti di proprietà privata

Per i servizi pubblici destinati a verde, parcheggio, viabilità e servizi a rete, non convenzionati né regolati da apposito atto di asservimento, di proprietà privata, realizzati e completati dai proprietari anche attraverso l'intervento diretto comunale si applica il regime previsto dall'art. 9, comma 13, della L.R. n. 12/2005.

I proprietari hanno sempre la facoltà di proporre il convenzionamento od un atto di asservimento all'uso pubblico in coerenza con i criteri del Documento Piano e le indicazioni del Piano dei servizi.

AREE SOGGETTE A VINCOLO ESPROPRIATIVO

DENOMINAZIONE: Pista ciclopedonale

DESCRIZIONE PROGETTO COMPLESSIVO

Realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale (dal Cimitero fino alla confluenza con la strada comunale per Mirabello Ciria) quale nuovo collegamento, per Azzanello, alla rete esistente ciclo-pedonale provinciale denominata "Dei Navigli" in congiunzione con i limitrofi comuni di Casalmorano, Castelvisconti e Genivolta.

Aree oggetto di intervento destinate a nuovi tratti ciclopedonali di progetto su area a verde per servizi e area agricola, parte di proprietà comunale e parte di proprietà privata soggetta a vincolo espropriativo.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE SOGGETTA AD ESPROPRIO

mapp. 119 del fg. 9.

Esproprio necessario al completamento dell'intero tratto ciclo pedonale sulla strada comunale per Mirabello Ciria.

PROGETTO DI DETTAGLIO | ESTRATTO TAV. PR 3 AMBITI TERRITORIALI

