

Comune di Vaiano Cremasco

PGT



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 1^a VARIANTE GENERALE

ai sensi della L. R. n° 12 dell' 11/03/2005

Piano dei Servizi

Indicazioni di piano

H.2.

Relazione di progetto e priorità di azione

Marzo 2011

GRUPPO DI LAVORO

Luca Menci (Responsabile Scientifico)
Roberto Bertoli (Responsabile Operativo)
Studio Te.Am. srl (Redazione del progetto)

COLLABORATORI

Luca Festa
Marco Picco

SINDACO

Geom. Domenico Calzi

ASSESSORE AL TERRITORIO

Geom. Antonella Simonetta

RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Capra Roberto

ADOZIONE Deliberazione C.C. n. 101 del 22/10/2010

APPROVAZIONE Deliberazione C.C. n. 29 del 31/03/2011

Indice

1.	Coordinamento degli strumenti di PGT	1
2.	Estensione spazio temporale del campo di intervento.....	2
3.	Le Azioni di Piano	3
4.	Le priorità	7
5.	Quadro economico e fattibilità delle azioni.....	8
6.	Indennizzo	9
7.	Fonti di finanziamento	10
8.	Perequazione	11
9.	Compensazione	14
10.	Incentivazione.....	16
11.	Criteri per la realtà di Vaiano Cremasco	17
12.	Requisiti delle aree per servizi	18
13.	Verifica delle aree per servizi.....	19
14.	Quantificazione delle aree per servizi	20
15.	Equiparazione delle tipologie di servizi.....	21
16.	Tabelle di quantificazione	22



1. Coordinamento degli strumenti di PGT

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

Il presente PdS è strutturato in forma di piano/programma con specifica valenza progettuale in quanto rimanda la componente prettamente urbanistica alle "Norme di attuazione" del PGT, dove è contenuta la specifica disciplina degli interventi nonché i limiti edilizi e le destinazioni d'uso.

Allo stesso modo sono rimandate al Piano delle Regole l'individuazione e la classificazione delle "aree per servizi" quali spazi (esistenti e previsti) per le strutture.



2. Estensione spazio temporale del campo di intervento

Il ventaglio di infrastrutture e servizi ipotizzato dal progetto che segue potrebbe apparire, ad una prima analisi, sproporzionato rispetto alle dimensioni territoriali e demografiche di Vaiano Cremasco nonché alle disponibilità finanziarie di una Amministrazione Comunale. Devono, a tale scopo, essere fatte alcune precisazioni:

- 1) il programma, con forti connotazioni strategiche, si riferisce ad un arco temporale mediolungo;
- 2) l'attuazione del progetto è chiaramente da suddividere in più cicli (ovvero in diversi programmi triennali delle opere pubbliche e in più bilanci).

In termini qualitativi e propositivi si deve inoltre sottolineare che la situazione esistente, dalla quale si è partiti per la definizione del progetto, risulta strutturata di elementi positivi ma anche da aspetti cui riservare più attenzione. Tale condizione ha consentito di formulare proposte volte al soddisfacimento di bisogni, anche, “secondari” della popolazione o di ipotizzare la rivisitazione di servizi di natura strategica e comunale.

In pratica nell'ambito dei servizi “primari” si è potuto prevedere:

- una progettualità di livello discreto con conseguente vantaggio per la comunità locale, che potrebbe vedere ulteriormente migliorato il livello della qualità della vita;
- una valorizzazione del ruolo di Vaiano Cremasco nell'ambito territoriale di area vasta attraverso la creazione ex-novo di servizi di livello superiore.

Appare infine opportuna un'ultima precisazione sul rapporto fra proposte e dimensioni urbane.

Sono infatti le dimensioni territoriali di Vaiano Cremasco che consentono l'attivazione di servizi e infrastrutture particolari (perché agiscono in campi molto specifici o perché si rivolgono a settori “difficili” del fabbisogno) in quanto sono assai più rari fenomeni degenerativi che, viceversa, affliggono le medesime strutture quando hanno dimensioni maggiori.



3. Le Azioni di Piano

Il programma d'azione connesso con la materia servizi prende lo spunto dalle azioni intraprese dall'Amministrazione comunale negli scorsi anni e dalla valutazione delle necessità di implementazione che la stessa ha individuato nel proprio mandato amministrativo nel confronto con le esigenze della realtà locale, nonché da quanto contenuto nelle conferenze sostenute nel corso della formazione della variante al PGT e della raccolta degli interessi diffusi (i.e. istanze).

Le ulteriori indicazioni contenute nel presente Piano dei Servizi costituiscono pertanto il programma della seconda parte dell'attuale mandato amministrativo e di un piano di medio lungo periodo.

In particolare, va ricordato che nel presente documento esse trovano anche una loro configurazione a sistema, anche grazie alla definizione della politica di perequazione e di attivazione delle priorità di azione attraverso la sua applicazione.

Le proposte che seguono raccolgono, in aree tematiche di intervento, i diversi servizi individuati.

Si tratta di strutture da realizzare ex novo, di ampliamenti, di rifunionalizzazioni, di ristrutturazioni, ma anche di attività da avviare o da potenziare perché ritenute insufficienti rispetto al fabbisogno.

Laddove possibile sono stati individuati gli spazi più adatti allo svolgimento del servizio nonché le modalità operative e di gestione. Tali indicazioni preliminari saranno chiaramente da verificare in sede di attivazione dello specifico servizio in relazione alle disposizioni normative di settore, alle disponibilità finanziarie e alla tempistica (trattandosi di un programma di medio lungo periodo potrebbe intercorrere un tempo non breve prima dell'avvio di alcune proposte).

Si vuole infine sottolineare che il ricorso al convenzionamento con soggetti privati per la fase sia realizzativa che gestionale appare assolutamente consigliabile al fine di garantire l'attuazione del maggior numero possibile di servizi/strutture, ridurre la spesa pubblica, sostenere e potenziare l'economia locale, ecc.

La forma gestionale "convenzionata" (nell'accezione ampia del termine) garantisce infatti un controllo da parte dell'Ente pubblico anche qualora vengano demandate le funzioni meramente amministrative.

Gli obiettivi dell'Amministrazione dovranno essere, in questi casi:

- il controllo della qualità progettuale del servizio (indipendentemente dal fatto che sia una struttura o un servizio immateriale);
- l'attenta costruzione del contratto di gestione, nella fase di avvio, con particolare riferimento ai servizi offerti in forma gratuita o convenzionata ai cittadini;
- il mantenimento di una posizione di verifica e controllo nell'ambito degli organi direzionali facenti capo ai diversi servizi (consiglio di amministrazione, direttivo, ecc.).

Non sono, infine, da escludere altre modalità operative che vedono il Comune entrare in modo più forte anche nella fase di gestione pur senza averne la totale responsabilità: le società a capitale misto pubblico-privato.



La materia è in forte evoluzione, anche normativa, e deve scontare una serie di inerzie e di reciproche diffidenze, ma potrebbe diventare una nuova e positiva strada per coniugare l'efficienza dei servizi con le disponibilità finanziarie degli Enti locali.

Nelle pagine a seguire vengono sintetizzati alcuni obiettivi del PdS suddivise per le aree tematiche di riferimento; la tavola di previsione di piano del PdS è in questo senso esaustivo in quanto sono rappresentati tutti gli ambiti per servizi suddivisi per tipologia di servizio e per stato di attuazione, numerandole in modo sistematico.

➤ **SERVIZI E INFRASTRUTTURE AMMINISTRATIVE:**

Il PdS assume il compito di dare forma a diversi progetti di ammodernamento e ampliamento di infrastrutture di servizio alla cittadinanza in questa sezione tematica diffuso sul territorio.

➤ **SERVIZI E INFRASTRUTTURE PER L'ASSISTENZA SANITARIA:**

Pur considerando che le azioni di coordinamento di questa tipologia travalicano la dimensione locale e comunale, risulta importante prevedere possibilità di costruzione e di attivazione di risorse su un attività di servizio che già allo stato attuale presenta una discreta domanda e un tempo di attesa importante; è da sostenere pertanto, anche con il nuovo PdS, la quanto già in essere in materia e coadiuvarne una ulteriore implementazione, anche con il ricorso agli strumenti del PdS in materia di criteri di equivalenza.

➤ **SERVIZI E INFRASTRUTTURE PER L'ISTRUZIONE:**

Il PdS prevede diversi interventi da realizzarsi sulle strutture esistenti al fine di adeguamenti strutturali e funzionali, laddove necessari.

Potranno essere previsti interventi di partecipazione pubblica/privata per la realizzazione di asili nido a gestione privata a servizio della sempre più crescente domanda di questo servizio della giovani coppie lavoratrici.

➤ **SERVIZI E INFRASTRUTTURE SPORTIVE:**

Il PdS prevede il rafforzamento delle strutture sportive esistenti, rendendo le attrezzature più accessibili e fruibili alla cittadinanza, sempre localizzate nelle aree di attuale insediamento. Si ipotizzano anche attraverso la realizzazione di accordi con privati, con ricorso a meccanismi di compensazione e ricorso ad aree equivalenti;

Si ipotizza un eventuale intervento nel lungo periodo di realizzazione di nuovi impianti sportivi.

➤ **AREE VERDI:**

Uno degli elementi di fondamentale importanza del PdS è da ricondurre al sistema delle aree di rigenerazione spontanea e di verde paesistico, da definire all'interno degli ambiti di trasformazione, così come anche previste lungo l'ampliamento della statale Paullese, quali forme di mitigazione.

Il progetto in larga parte si dovrebbe realizzare attraverso l'attuazione degli ambiti di riqualificazione, trasformazione immediatamente adiacenti agli ambiti sopra citati.

Obiettivo fondamentale in questo settore è quello di creare una continuità tra gli spazi di servizio pubblico/città consolidata e le aree con alta qualità paesaggistica che si sviluppa lungo tutto l'asse degli ambiti delle acque, anche



al fine di raggiungere parti di territorio esterne, laddove si possono identificare elementi puntuali di qualità (i.e. fontanili, riserve naturali e il Plis del Moso etc).

Si legga in questo senso anche la volontà di continuare una progettualità di integrazione tra ambiente e uomo con la costruzione di percorsi ciclo-pedonali e percorsi didattici per la conoscenza della natura.

Si sottolinea la volontà di mantenere il cono ottico che si evince ad est della zona industriale in affaccio sul Plis del Moso.

Il PdS prevede, inoltre, il rinvigorismento delle aree verdi esistenti, che diano la possibilità alla cittadinanza tutta di poterne fruire, andando così incontro alla fondata richiesta della potenziale utenza.

Le aree verdi verranno in tal modo migliorate sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo, in termini di attrezzature per lo svago e il tempo libero, creando in tal modo nuove centralità nell'ambito cittadino.

Sarebbe importante anche prevedere la realizzazione di spazi verdi di una certa consistenza, entro gli ambiti di trasformazione, in luogo della frammentazione che è tipica delle lottizzazioni che si realizzano negli ultimi anni, non solo a Vaiano Cremasco.

➤ IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI:

Il PGT dalle analisi del quadro conoscitivo ha portato in evidenza alcune problematiche sul sistema fognario e pertanto su questo settore il PdS definisce alcuni spunti progettuali per le future azioni di governo del territorio.

Ad esempio, capita sovente di trovarsi in situazioni ove sussiste la presenza di scarichi diretti in acque superficiali. Tale situazione permette di ipotizzare interventi puntuali al fine di ridurre il numero e, al contempo, si prevede la redazione di un progetto generale sulla rete fognaria al fine dell'individuazione della gerarchia della rete stessa, della dimensione delle condotte, della comprensione di dettaglio della lunghezza delle reti delle acque nere e delle acque bianche, allo stato di fatto; e, in seguito a questo, la realizzazione di un dimensionamento sulla base dell'attuazione del PGT.

Inoltre, sulla base di questo studio generale che focalizza eventuali problematiche sull'esistente e coordina i nuovi ambiti di trasformazione, si dovranno ipotizzare interventi a stralci, partendo da quelli più urgenti sugli scarichi esistenti e proseguendo poi nel collettamento tra zone contigue, ed anche tra zone edificate e ambiti di trasformazione adiacenti a queste ultime.

Si evidenzia che sul PdS è stata predisposta un'area da adibire ad impianto e attrezzatura tecnologica, identificata come ambito di progetto di interesse collettivo.

➤ SERVIZI E INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA':

VIABILITA': Il PdS, in attuazione dei progetti già definiti a livello sovraordinato, sostiene la realizzazione di interventi sulla viabilità principale e ordinaria, con particolare riferimento a:

- progetto per realizzazione di percorsi ciclopedonali ambientali, sfruttando il contesto agricolo e relative strade campestri nella parte sud dell'abitato, in connessione con i percorsi ciclopedonali esistenti, in rapporto ai percorsi che il PTCP evidenzia;
- realizzare un nuovo accesso alla zona industriale posta ad est dell'abitato, in particolare, l'intento è quello di fornire un nuovo accesso ed una nuova uscita evitando rotatorie ed incroci a raso;



- realizzazione di nuova strada che accede all'ambito di trasformazione residenziale n.1;
- realizzazione di nuova viabilità adibita al transito dei mezzi agricoli nella parte sud-ovest dell'abitato, tale iniziativa avrà dei riflessi estremamente positivi sulla viabilità locale in quanto permetterebbe ai mezzi agricoli di non passare nel centro paese;
- realizzazione di parcheggio in via Lodigiani Lelia, e collegamento su via Cavour;
- interventi di riqualificazione stradale relativi al rifacimento dei marciapiedi viale Liberazione e riqualificazione della Piazza principale e relative vie di collegamento;
- Interventi sulla viabilità interna ordinaria e interquartiere al fine di risolvere problemi di circolazione e di creare alternative al traffico locale; interventi previsti all'interno delle forme di attuazione degli ambiti di trasformazione, quali elementi di compensazione a carico dei soggetti attuatori.

Gli interventi dovrebbero, sempre, tendere ad essere realizzati attraverso meccanismi di compartecipazione pubblico-privato.

La situazione dei parcheggi necessita alcuni interventi di razionalizzazione e integrazione in quanto sono state riscontrati da una lato alcuni spazi sottoutilizzati e dall'altro alcuni ambiti urbani con fenomeni di sosta irregolare o con carenze .

Inoltre l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione prevede che il contributo al sistema dei servizi dovuto (vedasi allegato A del DdP) in modo da non continuare una prassi della vecchia pianificazione dove gli stessi venivano monetizzati e, ancora, si prevede forma di co-pianificazione, laddove il ricorso alla compensazione porti alla possibilità di realizzare strutture di questa tipologia laddove ritenute più necessarie alla soddisfazione delle esigenze collettive.

➤ **ALTRI SERVIZI:**

Il PGT sostiene fortemente le previsioni in materia definite negli articoli delle NTA con particolare riferimento al ricorso alla aree equivalenti, al riconoscimento di interesse pubblico e ai servizi immateriali forniti da terzi.



4. Le priorità

Stabilire delle priorità e dei tempi di attuazione all'interno di un panorama economico e finanziario delicato per gli enti locali comporta inevitabilmente dei rischi: rischio di "volare troppo in alto"; di essere, viceversa, pessimisti; di scrivere un libro dei sogni.

Nel dubbio è forse utile allinearsi, pur essendo propositivi, con l'attività svolta fino ad oggi da questo Comune: sono stati acquisiti terreni, realizzate strutture, avviate opere di valorizzazione del patrimonio storico e ambientale e sono in corso ulteriori operazioni di miglioramento urbano e di arricchimento del sistema dei servizi.

Siamo dunque di fronte ad un soggetto attivo, capace di trovare le risorse e con propensione programmatica. Su queste basi la definizione delle priorità non può che essere in linea con la vastità delle proposte sopra esposte e, se possibile, "prudentemente coraggiosa".

Inevitabilmente si sta facendo riferimento a varie annualità di bilancio e a più Programmi triennali delle opere pubbliche, così come appare plausibile ipotizzare, per il completamento delle due fasi prioritarie, diversi mandati legislativi.

Ciò non solo non toglie credibilità al progetto ma, anzi, ne amplifica il carattere strategico e programmatico delineando un orizzonte temporale slegato da logiche elettorali e un quadro di riferimento fortemente finalizzato ad una crescita adeguata del paese e della comunità.

Si deve infine ricordare che sono possibili, se non addirittura auspicabili, convenzioni, protocolli, accordi di partenariato o altre forme di collaborazione tra Enti finalizzate alla creazioni di servizi e strutture di interesse o valenza sovracomunale, eventualmente facendo ricorso a strumenti e dispositivi di perequazione territoriale.

In ogni caso sarà, in fase di attuazione del presente PGT, da parte dell'Amministrazione Comunale realizzato un "documento/programma di azione" entro cui saranno definiti:

- Il quadro delle priorità di azione dei servizi.
- L'applicazione dei principi di perequazione relativamente alle priorità di azione;
- La definizione degli ambiti in cui applicare i principi di perequazione;
- La definizione del quadro economico di riferimento per l'attuazione del programma dei servizi.



5. Quadro economico e fattibilità delle azioni

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

Si deve sottolineare che i costi di seguito indicati non possono essere considerati preventivi di spesa per le specifiche attrezzature di Vaiano Cremasco, finalizzati all'inquadramento economico del progetto dei servizi nell'ambito dei Bilanci e nei Programmi comunali.

I costi parametrici sono desunti da realizzazioni già eseguite, da prezzi ufficiali di Enti pubblici o associazioni di categoria, pubblicazioni di settore, ecc..

TIPOLOGIA ATTREZZATURA	UNITÀ	COSTO
PARCHEGGIO A RASO ALBERATO	€/mq	55,00
VERDE ATTREZZATO	€/mq	35,00
VERDE MITIGAZIONE	€/mq	15,00
PISTA CICLABILE URBANA O SEMIURBANA	€/ml	50,00
UFFICI AMMINISTRATIVI	€/mq	650,00
AREA MERCATO	€/mq	75,00
AREA DI SOSTA ATTREZZATA	€/mq	40,00
AREA ATTREZZATA PER LA FIERA	€/mq	75,00



6. Indennizzo

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

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

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

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

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

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

- una valutazione dell'effettiva necessità comunale;
- una attenta e misurata programmazione dei servizi;
- la definizione di strumenti e modalità per l'espletamento di servizi da parte di soggetti/strutture private.

La sommatoria di questi aspetti consente:

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

In via preliminare si individuano i seguenti valori come parametri di riferimento per la determinazione dei suddetti indennizzi:

1) Aree agricole o assimilabili

- Prezzo di esproprio applicato mediamente nel 2004/2005 = 12 €/mq
- Tasso di interesse legale = 2%
- Indennizzo annuo lordo = 0,24 €/mq
- Indennizzo annuo netto (40%) = 0,01 €/mq

2) Aree edificabili

- Prezzo di esproprio applicato mediamente nel 2004/2005 = 65 €/mq
- Tasso di interesse legale = 2%
- Indennizzo annuo lordo = 1,3 €/mq
- Indennizzo annuo netto (40%) = 0,52 €/mq



7. Fonti di finanziamento

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

In via generale si possono quindi individuare le seguenti fonti:

- 1) Direzioni Generali dell'Unione Europea, in particolare quelle legate all'ambiente, all'agricoltura, alla cultura, all'interno dei programmi:
 - LIFE (Natura e Ambiente) finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione dell'ambiente;
 - Leader + (2000-2006), che prevede azioni finalizzate ad incoraggiare gli operatori rurali a prendere coscienza delle potenzialità del territorio agricolo;
 - Cultura 2000, grazie al quale possono essere chiesti finanziamenti legati al recupero del patrimonio storico-architettonico e alla creazione di eventi e manifestazioni culturali di vario genere.
- 2) Ministeri statali (Ambiente e tutela del territorio, Infrastrutture e Trasporti, quello dei Beni e attività culturali, quello del Lavoro e Politiche sociali). Ad esempio: i bandi del Ministero dell'Ambiente legati al risparmio energetico degli edifici pubblici, alla creazione di zone a traffico limitato, all'attivazione di Agenda 21 locale (che prevede azioni mirate alla sostenibilità territoriale in tutti i settori: dalla mobilità alle politiche sociali alla riqualificazione urbana).
- 3) Regione Lombardia, attenta alle tematiche legate ai trasporti, al sociale, allo sviluppo turistico, in particolare di quello agriturismo, allo sport, all'ambiente, ai trasporti, compresa la mobilità ciclabile, alla formazione.
- 4) Provincia di Cremona, che incentra la sua azione verso l'implementazione della rete di piste ciclabili, la valorizzazione del territorio rurale e l'equipaggiamento vegetazionale, la creazione e la valorizzazione delle aree verdi (parchi locali di interesse sovracomunale e rete ecologica), l'integrazione sociale, lo sport, la formazione.
- 5) Fondazioni private, la cui azione comprende una vasta gamma di aree di intervento.

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



8. Perequazione

La perequazione urbanistica può essere definita come uno strumento di gestione dell'attività edificatoria che, attraverso una redistribuzione dei diritti (a costruire) e dei doveri (a realizzare le opere di urbanizzazione) fra tutti i proprietari, consente di "ammortizzare" le differenze di rendita immobiliare connesse con la localizzazione delle aree e di parificare la posizione dei cittadini rispetto alle scelte di pianificazione compiute dall'Amministrazione nell'interesse complessivo.

Per chiarire: la pianificazione è assolutamente svincolata da valutazioni di ordine fondiario, ovvero non tiene conto delle proprietà in quanto compie scelte nel solo interesse della collettività. Ciò a volte comporta che vi siano dei soggetti che trovano vantaggio dalle scelte di piano (edificabilità dei suoli) e altri che, viceversa, devono sopportare l'onere di contribuire con le proprie aree alla costruzione della città pubblica oppure non vedono concretizzate le aspettative di edificazione.

Per livellare, seppur in parte, queste differenze sono introdotte misure di perequazione che attribuiscono anche alle aree non soggette a edificazione dei diritti edificatori commerciabili che ristorano economicamente i proprietari e li rendono partecipi del processo urbanistico complessivo.¹

Questo principio rende in pratica indifferente il vantaggio immobiliare dalla localizzazione delle previsioni.

E' necessario però a questo punto esprimere un giudizio realistico sul meccanismo perequativo e in particolare raccordarlo con le situazioni territoriali e urbanistiche rispetto alle quali tali principi di "democratizzazione" sono applicati.

I pochi e contestati casi finora attuati in Italia hanno dimostrato che il principio è sicuramente valido e funzionante. Hanno però anche evidenziato che l'applicazione generalizzata della perequazione provoca difficoltà di gestione; ma anche che produce effetti positivi (superiori alle criticità) solo in presenza di dimensioni territoriali notevoli con forti spinte espansive e/o gravi deficienze infrastrutturali.

In pratica, come peraltro sottolineato anche dalla Regione nelle *"Modalità per la pianificazione comunale"*, la scelta di utilizzare la perequazione e, soprattutto, con quale grado di incidenza applicarla, è lasciata ai Comuni, che decidono autonomamente sulla base della propria situazione territoriale.

Anche per ovviare alle criticità sopra esposte, la LR 12/2005 ipotizza due tipologie limite e lascia spazio a tutte le soluzioni intermedie; tali ipotesi sono:

- Perequazione circoscritta = riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata
- Perequazione generalizzata = estesa all'intero territorio comunale

¹ "Commerciabili" = un proprietario vende ad un altro la capacità edificatoria (ovvero la quantità di costruito ammesso) derivante dal terreno; tale "volume" sarà realizzato nell'area di proprietà del secondo soggetto.



La prima non è in realtà una novità, trattasi della normale ripartizione fra tutti i partecipanti ad un piano attuativo della capacità edificatoria ammessa e dei relativi oneri in termini di opere di urbanizzazione.

La seconda è viceversa la perequazione in senso completo, ovvero quella che coinvolge un comparto esteso all'intero territorio comunale e che crea il mercato diffuso dei diritti immobiliari. E' questa però la versione che ha fatto emergere le maggiori difficoltà gestionali.

Una declinazione altrettanto interessante della perequazione è quella cosiddetta "territoriale" ossia quella che trova applicazione non a livello comunale bensì nelle iniziative tra comuni o, in generale, tra enti pubblici.

Anche in questo caso, forse ancor di più della precedente, non sono disponibili esempi ed esperienze che consentono di esprimere un giudizio conclusivo sui risultati. Si deve pertanto fare riferimento ad esperienze straniere o alla disciplina che in questi ultimi anni ha approfondito la tematica.

A tale proposito si riportano una serie di esperienze raccolte nell'ambito di una ricerca condotta per la Provincia di Milano.²

DEFINIZIONE

La perequazione territoriale analizzata all'interno della presente ricerca può essere definita come: la metodologia attraverso la quale si suddividono, tra diverse amministrazioni locali, i costi e i benefici derivanti da un'attività di trasformazione urbanistica.

In altri termini si tratta di stabilire in che modo possono essere ripartiti "oneri e onori" connessi ad un insediamento che, localizzato all'interno di un determinato comune, esplica i propri effetti anche su altri territori comunali.

Tali effetti possono essere di vario genere:

- *sia negativi (inquinamento, traffico, ecc.) che positivi (gettito, fiscale, aumento occupazionale, miglioramento della dotazione infrastrutturale, ecc.);*
- *concentrati o estesi spazialmente (l'area di intervento e i territori confinanti, con riflessi anche su comuni non adiacenti ma legati da relazioni funzionali, ecc.);*
- *temporanei o definitivi*
- *quantificabili o indefiniti*

Si deve sottolineare che la materia in oggetto non è di facile approccio in quanto si scontra con notevoli problemi sia di ordine amministrativo (la potestà dei Comuni e le norme che regolano la finanza pubblica) che di tipo politico.

A ciò si aggiunge che non vi sono esperienze consolidate di perequazione territoriale che possano dare indicazioni concrete ne tantomeno normative che, in qualche modo, indirizzino le scelte.

In questo contesto è stato tentato un approccio "di buon senso" legato alle difficoltà e agli spunti innovativi emersi nel corso dei processi negoziali ai quali la Provincia di Milano ha recentemente partecipato.

² "La programmazione dei servizi in provincia di Milano", 2004, Provincia di Milano, a cura di F. Monza – "Progetto d'Area Castanese – Quadro progettuale", 2001-2002, Centro Studi PIM e Settore Pianificazione della Provincia di Milano



ESPERIENZE STRANIERE

Gli esempi si riferiscono sia alla perequazione messa in campo nell'ambito di una pianificazione di area vasta sia ai meccanismi introdotti in concomitanza con particolari tipologie di insediamenti.

1) Ridistribuzione vantaggi derivanti da insediamenti lucrosi sulla scorta di approcci "Tax Base Sharing" (TBS) - condivisione base imponibile.

Costituzione di un fondo di compensazione, alimentato da stanziamenti di regione, provincia e da quote di oneri concessori e ambientali finalizzato a ridimensionare i differenziali di gettito tra i comuni prevalentemente edificabili e quelli siti in zone di tutela paesaggistica o agricola.

2) Ridistribuzione costi e benefici derivanti da progetti strategici e/o localizzazione di funzioni rare.

Costruzione di un inventario degli interventi e loro ricomposizione in pacchetti alternativi di progetti coerenti per i quali viene compiuta una valutazione degli impatti attesi e delle mitigazioni da realizzare.

Tale protocollo di "accettabilità locale" viene assunto come base sulla quale attivare processi decisionali di natura eminentemente negoziale.

3) Ridistribuzione vantaggi determinati da insediamenti "diffusi" sulla scorta di approcci "Transfer of Development Rights" (TDR) - Trasferimento interlocale di diritti edificatori.

Il trasferimento interlocale di diritti edificatori consente a operatori di comuni sacrificati dalle scelte di Piano di partecipare ai benefici determinati dagli insediamenti di interesse intercomunale previsti.

4) Ripartizione svantaggi determinati da insediamenti invasivi sulla scorta di approcci "Fair share" - quote eque.

a) L'approccio Local Unwanted Land Uses (insediamento invasivi) o simili assegna per via autoritativa quote eque di insediamenti intrusivi, previa loro classificazione sulla scorta di indici di indesiderabilità. Una volta definita l'entità della quota equa per ciascun comune, il modello non esclude il libero scambio tra comuni di progetti indesiderati contrassegnati da indici equipollenti.

b) L'approccio Public Dispute Program sollecita una continua e informata partecipazione pubblica al processo decisionale attraverso la predisposizione di una molteplicità di opzioni localizzative.



9. Compensazione

Uno degli elementi che mettono abitualmente "in crisi" il processo di attuazione dei piani urbanistici è la netta separazione fra aree edificabili (soggette quindi ad interventi privati) ed aree riservate a infrastrutture di interesse generale (prevalentemente riservate all'intervento pubblico).

Tale distinzione comporta da una parte, l'attribuzione di un "valore aggiunto" a determinate parti del territorio che favorisce spesso atteggiamenti speculativi; dall'altra rende più difficoltosa la realizzazione delle attrezzature pubbliche considerate come interventi avulsi dal comune processo di edificazione e privi di ritorno economico.

Per rispondere a questi fenomeni la disciplina urbanistica e la legislazione hanno assunto l'obiettivo di individuare e promuovere strumenti di riequilibrio tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie e quelli di aree vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche. Tali meccanismi assumono il nome di "compensazione".

Fra i diversi sistemi proposti dalla disciplina urbanistica quello che, a giudizio degli scriventi, ha dato risultati più interessanti si basa:

- sull'attribuzione di un indice di edificabilità virtuale alle aree per attrezzature pubbliche;
- sulla individuazione di aree di concentrazione volumetrica nelle quali la capacità edificatoria viene realizzata;
- sull'assegnazione di un indice edificatorio aggiuntivo utilizzabile solo a condizione che vengano acquisiti i proporzionali diritti edificatori dalle aree per attrezzature pubbliche.

Il meccanismo si fonda sulla compartecipazione di più soggetti alle iniziative immobiliari o, in altri termini, sulla suddivisione della possibilità edificatoria fra aree per attrezzature pubbliche dotate di volume e aree residenziali/produttive dotate di superficie edificabile.

In aggiunta a questo sistema di compensazione è opportuno prevedere la possibilità che le attrezzature previste dal Piano, nelle diverse aree, siano attuabili anche da parte di soggetti privati, attraverso adeguate forme di convenzionamento. Tale pratica appare utile non solo per aumentare la "fattibilità" degli interventi (non più basata sulle sole risorse pubbliche) ma anche per condividere con le forze sociali ed economiche il miglioramento della "città pubblica".³

E' infine importante sottolineare come attraverso questa tipologia di compensazione si risponda anche alla giusta sollecitazione portata dalla Corte Costituzionale, attraverso la sentenza n. 179/1999, in materia di reiterazione e/o indennizzo delle aree sottoposte a vincoli espropriativi.

In aggiunta a questo sistema di compensazione è opportuno prevedere la possibilità che le attrezzature previste dal Piano nelle diverse aree siano attuabili anche da parte di soggetti privati, attraverso adeguate forme di

³ Le modalità con le quali possono essere realizzati, da soggetti privati, gli interventi previsti su aree per attrezzature pubbliche sono oggetto di una recente sentenza della Corte Costituzionale (n. 129/2006) che ribadisce l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica.



convenzionamento. Tale pratica appare utile non solo per aumentare la “fattibilità” degli interventi (non più basata sulle sole risorse pubbliche) ma anche per condividere con le forze sociale ed economiche il miglioramento della “città pubblica”.⁴

E' infine importante sottolineare come attraverso questa tipologia di compensazione si risponda anche alla giusta sollecitazione portata dalla Corte Costituzionale, attraverso la sentenza n. 179/1999, in materia di reiterazione e/o indennizzo delle aree sottoposte a vincoli espropriativi.

⁴ Le modalità con le quali possono essere realizzati, da soggetti privati, gli interventi previsti su aree per attrezzature pubbliche sono oggetto di una recente sentenza della Corte Costituzionale (n. 129/2006) che ribadisce l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica.



10. Incentivazione

Il ricorso a “meccanismi premiali” per riconoscere comportamenti virtuosi è una tecnica che si va diffondendo sempre più all'interno della disciplina urbanistica a scala sia locale sia provinciale.

L'assunto è abbastanza semplice: a fronte di un modo di operare che produce benefici pubblici aggiuntivi rispetto alla “normalità” si riconosce un premio al soggetto proponente.

In campo comunale tale sistema si traduce nella concessione di:

- Bonus edificatorio: misura di incentivazione che consente un'edificazione addizionale rispetto a quella ammessa.
- Bonus economico: misura di incentivazione che consente la riduzione degli oneri finanziari dovuti al Comune.

La legislazione regionale vigente ha istituzionalizzato il principio dell'incentivazione andando a definire alcuni criteri generali:

- negli ambiti soggetti a piano attuativo aventi come finalità la riqualificazione urbana è possibile concedere bonus edificatori fino al 15% della volumetria ammessa;
- in tutto il territorio è possibile introdurre misure di incentivazione ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- è possibile ridurre degli oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico.

Appare evidente che il nocciolo della questione è, da un lato definire la “normalità”, e dall'altro graduare gli obiettivi di qualità aggiuntiva associandoli con corrispondenti livelli di premio. A tale riguardo è possibile ipotizzare alcuni temi che possono costituire riferimento per la progettazione da parte dei privati e per la valutazione da parte dell'Amministrazione.

Tra le tematiche di maggiore interesse si possono citare:

- la qualità urbana (ovvero la componente pubblica e sociale delle proposte);
- la qualità edilizia (intesa sia come architettura sia come qualità del costruire);
- la sostenibilità degli interventi (con specifico riferimento alla componente energetica);
- l'integrazione paesistica (ovvero il contributo alla costruzione di un paesaggio qualificato).



11. Criteri per la realtà di Vaiano Cremasco

Il PGT di Vaiano Cremasco, sulla base degli elementi emersi dal quadro conoscitivo si sceglie di declinare i principi generali sopra esposti secondo le seguenti specifiche:

1) Perequazione interna agli ambiti

Da applicare a tutti gli ambiti di trasformazione, sia di espansione sia di recupero di ambiti edificati; per ogni piano attuativo sono predeterminate, dal Documento di piano, la capacità edificatoria e la corrispondente quota di aree per attrezzature pubbliche nonché definite le linee essenziali per l'attuazione dell'intervento con specifico riferimento alla componente pubblica.

2) Compensazione

Verificato lo stato di attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente in termini sia di acquisizioni di aree sia di realizzazione delle infrastrutture non si ritiene necessaria l'introduzione di meccanismi compensativi particolari.

Si procederà viceversa ad una disciplina delle aree per attrezzature pubbliche che consenta la collaborazione fra soggetti pubblici e privati.

3) Incentivazione

Si introdurranno misure di incentivazione economiche e urbanistiche specifiche per gli ambiti di riqualificazione urbana soggetti a piano attuativo che contribuiranno in maniera significativa alla costruzione degli spazi pubblici centrali della città.

Altri meccanismi premiali saranno definiti per tutti gli interventi che si caratterizzeranno per una particolare sostenibilità energetica.



12. Requisiti delle aree per servizi

Il PdS individua in via preliminare le seguenti caratteristiche minime dei servizi:

- parcheggio: area dotata di alberatura di alto fusto e impianto di illuminazione notturna;
- spazio aggregativo urbano: area pavimentata coerentemente con il contesto, dotata di impianto di illuminazione notturna, elementi di arredo;
- verde attrezzato: area sistemata a verde filtrante con dotazione arborea d'alto fusto superiore a 1 albero ogni 100 mq, camminamenti pavimentati, attrezzature ricreative;
- attrezzatura sportiva scoperta: area adeguatamente sistemata e pavimentata, dotata delle attrezzature necessarie allo svolgimento di attività sportive;
- attrezzatura sportiva coperta: edificio dotato di spazi, attrezzature e impianti tecnologici necessari allo svolgimento di attività sportive;
- attrezzatura scolastica: edificio composto da più spazi coperti e climatizzati destinati ad accogliere utenti e personale di servizio secondo le disposizioni di settore;
- attrezzatura civica: edificio composto da più spazi coperti e climatizzati, dotato di impianti tecnologici civili.



13. Verifica delle aree per servizi

La L.R. 12/2005 ha definitivamente cancellato il concetto di standard urbanistico, tradizionalmente inteso come superficie minima di territorio da destinare ai servizi per ogni abitante o per mq di attività produttiva o commerciale.

Al di là di garantire una dotazione minima come prevista dalla normativa nazionale (ovvero 18 mq per abitante così come espresso dal DM 02/04/1968), la nuova legge non attribuisce un parametro base da applicare a tutti i comuni indistintamente, ma rimanda alla pianificazione comunale il compito di garantire una adeguata dotazioni di servizi.

Per quanto riguarda le aree produttive, terziarie e commerciali, per le quali non esiste più alcun parametro di legge, è necessario considerare che le indagini effettuate hanno mostrato che la dotazione esistente in termini di aree (parcheggi) e infrastrutture soddisfa abbondantemente il fabbisogno indotto dalle attività insediate e, pertanto, non vi è alcun fabbisogno pregresso a cui far fronte con le nuove previsioni.

Inoltre, in virtù della specifica localizzazione delle nuove previsioni destinate ad attività produttive (adiacenti a quelle esistenti), le aree per servizi già attuate risultano sufficienti anche per soddisfare il futuro fabbisogno.

Per queste ragioni, il PGT sceglie di coinvolgere l'attuazione degli Ambiti di trasformazione produttivi per concorrere al miglioramento complessivo del sistema dei servizi, attraverso la creazione di aree ad elevato interesse naturalistico. Per questi interventi di trasformazione infatti si intende escludere altre forme di contributo (parcheggi, attrezzature, ecc), ritenute di minor interesse sia localizzate in loco sia in altri ambiti territoriali comunali.

La filosofia che connota il PGT si fonda quindi sul superamento del dato puramente quantitativo a favore di una verifica prestazionale dei servizi offerti o programmati; pertanto propone la definizione, all'interno dei singoli ambiti di trasformazione o riqualificazione, di uno specifico contributo espresso sia in forma quantitativa che qualitativa (es. realizzare una piazza).



14. Quantificazione delle aree per servizi

In termini numerici, coerentemente con gli obiettivi espressi dal DdP e con la classificazione operata dal PdR, la dotazione delle aree per servizi nel territorio di Vaiano Cremasco può essere desunta dalla Tabella A – Verifica del Piano.

Sono presenti complessivamente 120.978 mq di aree per servizi di interesse pubblico e collettivo, di cui 99.870 mq al servizio della popolazione e 21.108 mq al servizio delle attività produttive, industriali, artigianali e commerciali.

Per quanto riguarda le aree a servizi esistenti, queste sono suddivise in:

- Attrezzature civiche, per complessivi 2.260 mq;
- Attrezzature sportive, per complessivi 39.423 mq;
- Attrezzature scolastiche, per complessivi 11.876 mq;
- Parcheggi, per complessivi 15.040 mq
- Attrezzature servizio att. economiche, per complessivi 21.108 mq;
- Verde Attrezzato, per complessivi 31.271 mq.

Si rilevano aree a servizi di interesse pubblico e collettivo non attuate per un totale di 4.621 mq, così suddivise in:

- Attrezzature civiche, per complessivi 2.301 mq;
- Parcheggi, per complessivi 1.915 mq
- Verde Attrezzato, per complessivi 405 mq.

Si riporta inoltre la previsione di un' area per impianti e attrezzature tecnologiche per una superficie di 9.115 mq.

Altro dato significativo riguarda la quantità di aree per servizi da localizzare all'interno degli ambiti di trasformazione o di riqualificazione a destinazione residenziale pari a 6.208 mq sui 11.704 mq complessivi, pari al 53,04%.

Nello specifico i servizi inseriti all'interno dei piani attuativi sono così identificati:

- Aree per servizi interne ai Piani Attuativi in corso, per complessivi 100 mq;
- Aree per servizi interne a ATR e PR, per complessivi 6.108 mq;

Sulla base delle scelte di piano in materia di aree per servizi alla popolazione e con riferimento alla popolazione teorica prevista dal Documento di Piano (pari a 4.830 abitanti) la dotazione di aree per servizi per abitante teorico risulta pari a 22,9 mq/ab.

Nel complesso le aree per servizi in Vaiano Cremasco soddisfano a pieno il valore minimo previsto per legge di 18 mq/ab., portando le aree per servizi alla popolazione a 110.699 mq sui previsti 4.830 ab.teorici.

Va, infine, ricordato che il valore delle aree per servizi previste per ambiti a destinazione non residenziale soddisfano ampiamente gli obiettivi di piano, si vedano gli 26.608 mq complessivi contro un fabbisogno di 7.659 mq.



15. Equiparazione delle tipologie di servizi

Per quanto riguarda l'equiparazione delle diverse tipologie di servizi offerti o richiesti è necessario specificare che il DdP individua per ogni ambito di trasformazione o riqualificazione un contributo minimo al sistema dei servizi comunali espresso, a volte, in termini di "superficie equivalente".

La "superficie equivalente", riferita al singolo ambito di intervento, esprime la quantità minima di aree per servizi da cedere e attrezzare.

Tale quantità è definita prendendo come riferimento un'area a verde piantumato. Ciò significa che 1 mq di area equivalente corrisponde a 1 mq di verde piantumato ceduto e realizzato sul territorio comunale. La dotazione arborea minima è 1 albero ogni 100 mq di superficie a verde.

In alternativa alla cessione delle aree per Verde attrezzato, il contributo al sistema dei servizi può essere assolto secondo la parametrizzazione contenuta nella normativa, che di seguito si riporta.

1 mq di area verde piantumata (superficie equivalente)	=	1,5 mq	area agricola aree all'interno degli Ambiti di salvaguardia area libera non attrezzata e non piantumata
		0,3 mq	area attrezzata per attività sportiva all'aperto parcheggio scoperto spazio urbano
		0,01 mq	superficie lorda di pavimento in edifici agibili
		0,08 mq	area edificabile con intervento diretto
		0,15 mq	area edificabile con piano attuativo non adottato

Al momento dell'attuazione dell'intervento, il proponente può accordarsi con l'Amministrazione pubblica e proporre quindi una specifica tipologia e localizzazione nel rispetto della precedente parametrizzazione.

Una ulteriore alternativa è prevista per coloro che intendono fornire una prestazione di servizio in alternativa alla cessione di aree. In questo caso, il contributo al sistema è assolto attraverso la prestazione di un servizio immateriale.

Anche in questo caso la normativa del PdS individua il numero di anni per cui prestare il servizio sulla base del contributo richiesto dal DdP ed espresso in superficie equivalente:

$$\frac{\text{Importo derivante dalla monetizzazione}}{\text{Costo annuo del servizio fornito}} = \text{Numero di anni di fornitura del servizio}$$

La prestazione del servizio deve essere regolata da apposito atto, sottoscritto da entrambe le parti, in cui sono esplicitati i termini della prestazione e le caratteristiche delle stesse prestazioni.



16. Tabelle di quantificazione

Nelle pagine seguenti sono riassunti in forma tabellare tutti i dati di riferimento per quantificazione del PGT di Vaiano Cremasco. Si ricorda che i servizi entranti a far parte della quantificazione sono i “servizi di interesse pubblico”, mentre non lo sono i “servizi di interesse collettivo”, così come da specifico articolo delle NTA del PGT.

Nello specifico sono rappresentati, secondo l'ordine di visualizzazione:

- **Tabella A – Bilancio dei Servizi:** nella tabella sono contenuti tutti i dati numerici del piano in forma sintetica al fine di verificare la rispondenza dello stato dell'arte e delle previsioni di piano con le disposizioni in materia di servizi, previsti quale obbligo per il funzionamento complessivo del piano stesso, ma, così pure, per la verifica degli obiettivi che si è posti in materia di servizi.

La tabella A è costituita da:

- Verifica del fabbisogno di aree per servizi suddiviso per funzioni insediate ed insediabili, che generano fabbisogno:
 - **Residenza:** abitanti residenti, lotti liberi, piani attuativi vigenti, ambiti di riqualificazione, ambiti di trasformazione.
 - **Produttive:** ambiti produttivi esistenti, SLP in piani attuativi vigenti, ambiti di trasformazione e ambiti di riqualificazione.
 - **Commerciali – terziarie:** ambiti commerciali esistenti, SLP in piani attuativi vigenti, ambiti di riqualificazione.
- Computo delle aree per servizi (esterne ai piani attuativi) suddivise per tipologia di servizi di interesse pubblico, per stato di attuazione e per funzioni.
- Computo delle aree per servizi all'interno dei piani attuativi suddivise per tipologia di servizi di interesse pubblico, per stato di attuazione e per funzioni.

La tabella A, di seguito esposta, rappresenta il bilancio finale redatto al fine di identificare il rapporto tra abitanti insediabili e servizi agli stessi in funzione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione che vengono identificati nella variante al PGT:



TABELLA A - BILANCIO DEI SERVIZI

FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI

AREE RESIDENZIALI	VOLUME	ABITANTI
ABITANTI RESIDENTIALI AL 31.07.2010	/	3.909
LOTTI LIBERI IN AMBITO CONSOLIDATO	7.252	48
PIANI ATTUATIVI VIGENTI	72.827	486
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	14.800	99
AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	43.196	288
CAPACITA' TEORICA		4.830

Abitanti	x	L.R. 12/05	=	fabbisogno
4.830		18,0		86.931

86.931 mq

FABBISOGNO RESIDENZIALE

AREE PRODUTTIVE	Sup. Terr.	UT	SLP	L.R. 12/05	fabbisogno
ambiti industriali/artigianali esistenti	4.049	0,70	2.834	0,1	283
SLP in PAV industriali/artigianali	0	0,70	0	0,1	0
ambiti di trasformazione industriale	12.379	0,60	7.427	0,1	743
ambiti industriali di riqualificazione	0	0,60	0	0,1	0

1.026 mq

FABBISOGNO PRODUTTIVO

AREE COMMERCIALI - TERZIARI	Sup. Terr.	UF	SLP	L.R. 12/05	fabbisogno
ambiti commerciali - terziari esistenti	11.066	0,60	6633	1	6.633
SLP in PAV commerciali - terziari	0	0,60	0	1	0

6.633 mq

FABBISOGNO COMMERCIALE - TERZIARIO

totale fabbisogno = fabb res + fabb prod + fabb comm - terz

94.590 mq



COMPUTO DELLE AREE PER SERVIZI (ESTERNI AI PIANI ATTUATIVI)

	ATTUATI		NON ATTUATI		TOTALI
Attrezzature civiche	2.260	+	2.301	=	4.561
Attrezzature scolastiche	11.876	+	0	=	11.876
Parcheggi	15.040	+	1.915	=	16.955
Attrezzature sportive	39.423	+	0	=	39.423
Attrezzature al servizio delle attività economiche	21.108	+	0	=	21.108
Verde Attrezzato	31.271	+	405	=	31.676
TOTALE	120.978	+	4.621	=	125.599

SERVIZI RESIDENZIALI

104.491 mq

SERVIZI PRODUTTIVI e COMMERCIALI

21.108 mq

TOTALE AREE PER SERVIZI ESTERNE AI PIANI ATTUATIVO

125.599 mq



COMPUTO DELLE AREE PER SERVIZI ALL'INTERNO DEI PIANI ATTUATIVI

PIANI ATTUATIVI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE				SERVIZI RESIDENZIALI			
	ATTUATI		NON ATTUATI				
Parcheggi	0	+	100				TOTALI
Attrezzature Civiche	0	+	0				100
Attrezzature a servizio delle attività economiche	0	+	0				0
Verde Attrezzato	0	+	0				0
aree per servizi interni agli ambiti di trasformazione residenziale	0	+	5.184				5.184
aree per servizi interni agli ambiti di riqualificazione residenziale	0	+	924				924
TOTALE	0	+	6.208				6.208
				6.208 mq			
PIANI ATTUATIVI CON DESTINAZIONE INDUSTRIALE - COMMERCIALE				SERVIZI INDUSTRIALI - COMMERCIALI			
	ATTUATI		NON ATTUATI				
aree per servizi interni agli ambiti di trasformazione industriali	0	+	5.500				TOTALI
aree per servizi interni agli ambiti di riqualificazione industriali	0	+	0				5.500
TOTALE	0	+	5.500				5.500
				5.500 mq			
				11.708 mq			
				137.307 mq			



VERIFICA DI PIANO			
TOTALE AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI	mq	110.699	=
		22,9 mq/ab	>
		18 mq/ab	
TOTALE AREE PER SERVIZI INDUSTRIALI E COMMERCIALI	mq	26.608	=
		26.608 mq	>
		7.659 mq	