COMUNE DI OLTRONA DI SAN MAMETTE

Provincia di Como

Via Don Conti 3

22070 Oltrona di San Mamette (CO)

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Piano dei servizi

Relazione illustrativa

studio favole

via Casentino 8

20159 Milano

tel. 02/66803318 - fax 02/6688337

e-mail: favolep@tiscali.it

PGT
Piano di Governo del Territorio
L.R. 12 / 2005

studio favole

Gruppo di lavoro

Dott. Arch. Paolo Favole

Dott. Arch. Claudio Scilieri

Dott. Arch. Pian. Vittorio Tarantini

Collaboratori

Dott. Arch. Pian. Marta Arosio

Indice

Sezione A 6
Introduzione al concetto ed alla portata del Piano dei Servizi 6
1. CHE COS'E' IL PIANO DEI SERVIZI 7
1.1.Premessa 7
1.2.Il piano dei servizi secondo la 1/01 7
1.3.Standard versus servizio 8
1.4 Servizio pubblico e di interesse pubblico o generale 9
1.5.Il ruolo del piano dei servizi 10
1.6.Il piano dei servizi secondo la 12/05 10
1.7.Flessibilità funzionale 11
1.8.Programma di fattibilità e di gestione dei servizi 12
1.9.Classificazione dei servizi pubblici e privati 12
2. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI ANTECEDENTI ALL'ART.7 DELLA L.R. 1/2001 14
2.1.Il concetto di "standard urbanistico" 14
2.2.Il problema della quantità: la dimensione nazionale 14
2.3.La capacità insediativa di piano in base alla legislazione nazionale 14
2.3.1. Il dimensionamento delle aree a standard nella legislazione nazionale 15
2.3.2. I servizi nella riforma urbanistica nazionale 16
2.4.Il problema dei tempi di vicolo e dell'equo ristoro: la dimensione nazionale 16
2.4.1. Danni e vantaggi ai cittadini con l'apposizione di vincoli urbanistici per servizi pubblici 16
2.4.2. L'atemporalità del vincolo per servizi pubblici 17
2.4.3. La remunerazione dei suoli e la questione dell'esproprio 17
2.5.Il problema delle quantità e della realizzazione dei servizi: la dimensione lombarda 18
3. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI SUCCESSIVI ALL'ART.7 DELLA L.R. 1/2001 19
3.1 Il problema delle quantità: l'art. 6 della ex L.r. 1/2001 e le nuove modalità di calcolo della capacità insediativa 19
4. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI DETTATI DALLA NUOVA LEGGE SUL GOVERNO DEL TERRITORIO IN LOMBARDIA (11 MARZO 2005, N°12) 21
4.1 Il problema delle quantità: il dimensionamento della capacità teorica secondo la nuova normativa 21
4.2 La certezza dei servizi 22
Sezione B 23
Dinamiche comunali 23
5. LA POPOLAZIONE COME TARGET DELLA POLITICA DEI SERVIZI 24
5.1 Premessa 24
5.2 Struttura della popolazione 24
Sezione C 29
Analisi dell'offerta di servizi 29
6. I SERVIZI ESISTENTI 30
6.1 Premessa 30

6.2 Istruzione....31
6.2.1La scuola dell'infanzia....31
6.2.2La scuola primaria....32
6.3 Cultura....33
6.4 Sanità....33
6.5 Assistenza....34
6.6 Culto....34
6.7 Sicurezza....34
6.8 Altri servizi....35
6.8.1Uffici comunali....35
6.8.2Poste....35
6.8.3Cimitero....35
6.8.4Area mercatale....36
6.8.5Impianti tecnologici....36
6.8.6Mobilità....36
6.9 Verde pubblico....37
6.10Bilancio generale dei servizi presenti....39
6.11Confronto con altri parametri....40
Sezione D....42
Progetto....42
7 OBIETTIVI PROGETTUALI....45
7.1 Premessa....45
7.2 Obiettivi generali....45
7.3 Il disegno strategico della città pubblica....46
7.4 Progettazione degli spazi pubblici....51
7.5 Bilancio delle aree a standard previste nel Piano dei Servizi....51
8 SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI....52
8.1 Le caratteristiche di programmazione economica del Piano dei Servizi....52
8.2 Bacino demografico di riferimento per il piano....53
8.3 Quadro degli interventi programmati e previsti....55
8.3.1 Interventi contenuti nel Piano triennale delle opere pubbliche (2011-2013)....55
8.3.2 Tabella oneri e costi....56
8.3.3Aree e attrezzature cedute dagli Ambiti di Trasformazione residenziali e a servizi ATR/ATS, previsti nel Documento di Piano....57
8.3.4 Aree e attrezzature cedute dagli Ambiti di Trasformazione produttivi/commerciali ATP/C previsti nel Documento di Piano....58
8.3.5 Aree e attrezzature cedute dai Piani Attuativi residenziali, previsti nel Piano delle Regole....59
8.3.6 Aree e attrezzature cedute dai Piani Attuativi produttivi, previsti nel Piano delle Regole....60
8.4 Fattibilità economica del Piano dei Servizi....61
8.4.1 Le risorse finanziarie da disporre per la piena attuazione del PGT....61
8.4.2 Le risorse finanziarie attivate dalle previsioni del Pgt....63

8.4.2.1 Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione residenziali e produttivi/commerciali AT individuate nel Documento di Piano 64
8.4.2.2 Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi residenziali PA individuati nel Piano delle Regole 65
8.4.2.3 Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi produttivi PA individuati nel Piano delle Regole 66
8.4.2.4 Sintesi introiti stimati derivanti dall'attuazione del Pgt 66
8.4.3Sintesi finale della stima economica delle Previsioni del Piano dei Servizi 66

ALLEGATO – NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI 68

Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano dei Servizi 68
Art. 2 - Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale 68
Art. 3 – Modifiche non varianti del Piano dei Servizi 69
Art. 4 – Documenti che costituiscono il Piano dei Servizi 69
Art. 5 – Aree per servizi esistenti 69
Art. 6 – Aree per servizi in previsione 70
Art. 7 - Modi di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi 70
Art. 8 - Limiti di edificabilità 70
Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia 70
Art. 9 - Dotazione di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa 71
Art. 10 – Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici 72
Art. 13 – Attrezzature religiose 72
Art. 14 – Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente ai mutamenti di destinazione d'uso 72
Art. 15 – Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche 73
Art. 16 – Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole 73
Art. 17 – Facoltà dei privati 73

Sezione A

Introduzione al concetto ed alla portata del Piano dei Servizi

1. CHE COS'E' IL PIANO DEI SERVIZI

1.1. Premessa

La distribuzione degli insediamenti nel territorio provinciale mostra un "gradiente" fortemente influenzato dall'area metropolitana, per cui l'intensità dei fenomeni urbani varia in funzione della distanza dal centro della metropoli milanese, oltre che, seppur in misura minore, da quella dei principali poli urbani provinciali. La stessa dinamica insediativa avutasi nell'ultimo quindicennio ha rinforzato questo assetto territoriale ed è andata ad interessare le aree contigue ai centri edificati e le fasce adiacenti agli assi stradali principali.

1.2. Il piano dei servizi secondo la 1/01

Il Piano dei Servizi è stato introdotto nella legislazione urbanistica lombarda con la legge regionale n. 1/2001, trovando definitiva sistemazione all'interno della legge regionale n. 12/2005, che ne fissa i contenuti fondamentali e il ruolo specifico nell'ambito del Piano di Governo del Territorio, del quale è parte integrante. Le procedure di approvazione sono fissate dall'art. 13, e prevedono:

- la raccolta preventiva di "suggerimenti e proposte" da parte della cittadinanza;
- il "parere delle parti sociali ed economiche";
- l'adozione del Consiglio Comunale;
- la pubblicazione e la successiva raccolta di osservazioni;
- l'approvazione definitiva con controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

In prima applicazione il Piano dei Servizi deve essere approvato contestualmente agli altri due atti del PGT: Documento di Piano e Piano delle Regole. I compiti che la legge affida al Piano dei Servizi attengono sia alla sfera della pianificazione strategica, sia a quella della programmazione degli investimenti nel settore delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. La nuova legge ha confermato in tema di servizi l'impostazione della legge regionale n. 1/2001, e cioè il sostanziale abbandono del criterio prevalentemente quantitativo nella determinazione della dotazione globale di servizi che lo strumento urbanistico generale comunale doveva reperire. La stessa, sopravvissuta, dotazione minima pari a 18 mq per abitante (dove un abitante equivale a 150 mc circa), corrisponde nel caso dei nuovi insediamenti a poco più di quello che occorre per dotare le nuove parti di città dei necessari parcheggi pubblici equipaggiati con una minima dotazione di verde pubblico.

I compiti specifici del Piano dei Servizi sono:

1. l'individuazione delle aree da acquisire;
2. miglioramento qualitativo;
3. maggiore assortimento;
4. ottimizzazione tra servizi, commercio, trasporti

Questa attribuzione dei compiti - le strategie al Piano dei Servizi, la programmazione economica-operativa al Programma delle Opere pubbliche - trova riscontro, seppure con qualche contraddizione, nel testo della legge regionale (art. 9).

Quanto alle strategie "...*le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante; ... il Piano dei Servizi non ha termini di validità*".
Quanto alla programmazione economico-operativa: "... *la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa motivata deliberazione del consiglio comunale*".
Si può pertanto concludere che il Programma triennale dei lavori pubblici, per sua natura aggiornabile annualmente e modificabile con deliberazione motivata del consiglio comunale, può modificare il contenuto del Piano dei Servizi senza che ciò ne configuri una variante, a patto che non ne risulti alterata l'impostazione strategica di medio-lungo periodo.
Mentre il Piano dei Servizi è relativamente stabile nel tempo - non ha termini di validità - nel determinare gli obiettivi strategici della "città pubblica", e le sue eventuali varianti hanno la stessa procedura di approvazione precedentemente prescritta, le scelte effettivamente operative (acquisizione di aree, realizzazione di opere) sono affidate a uno strumento dinamico e flessibile per eccellenza - il Programma triennale dei Lavori Pubblici - con aggiornamenti annuali connessi al bilancio comunale.

Due sono le principali innovazioni teoriche legate a questo strumento:
1. la rielaborazione del concetto di standard.
2. l'introduzione del concetto di servizio di interesse pubblico o generale;

1.3. Standard versus servizio

La nozione di servizio non coincide automaticamente con quella di standard urbanistico: compito del Piano dei Servizi, oltre a quello di costituire atto di programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio, è altresì quello di selezionare, nell'ambito dei servizi programmati, quelli che l'Amministrazione Comunale, sulla scorta delle valutazioni delle esigenze locali e delle scelte politiche strategiche, identifica come standard urbanistici.
La definizione di standard, quindi, se da un lato recupera un campo di esplicazioni tendenzialmente illimitato (è potenzialmente standard tutto ciò che è qualificabile come servizio di interesse pubblico generale), dall'altro resta salvaguardata nella propria essenza: sono, e continueranno ad esserlo, standard quegli specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per un'equilibrata strutturazione del territorio.
Per interesse generale deve intendersi l'assetto che, in base alle condizioni, anche temporali, del contesto dato, meglio corrisponde a criteri di efficienza territoriale, sviluppo sostenibile, maggiore offerta di spazi e servizi, miglioramento della qualità della vita individuale e sociale della comunità.
Innanzitutto la L.R. 1/2001 elimina categorie predefinite di standard.
Valutando le esigenze locali e gli obiettivi stabiliti, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di scelta in merito a quali servizi debbano essere considerati nel calcolo degli standard urbanistici. Tuttavia, non è standard ciò che, essendo minimamente indispensabile alla stessa esistenza di un insediamento, non ne rappresenta un' implementazione in termini qualitativi (la viabilità, le urbanizzazioni primarie,…).

Va evidenziato come la nozione di standard non sia più obbligatoriamente legata alla dotazione fisica di aree o strutture edilizie, potendosi infatti estendere a tutte quelle attività che in concreto concorrono a realizzare un'autentica qualità della vita.
Non si applica più solo una categoria definita a priori o una regola matematica (X mq/ab), ma si compie un'operazione di interpretazione e selezione.
Lo standard non è più un mezzo di attuazione astratta per garantire a tutti i cittadini servizi uguali e nelle medesime quantità, ma strumento diretto a fornire una soluzione alle esigenze di qualità e indirizzato, dunque, a rispondere puntualmente a bisogni differenziati. La popolazione è composta in maniera eterogenea e pertanto la domanda di servizi e variegata e composita: popolazioni diverse necessitano di servizi e strutture diverse, difficilmente riconducibili ad un parametro matematico prestabilito.
Si passa da un concetto di standard quantitativo ad uno di standard prestazionale, per valutare il quale diventano importanti anche gli aspetti localizzativi, qualitativi, attuativi e gestionali.
Il Piano dei Servizi si inserisce così nel dibattito della concorrenza dei territori, che ha il suo logico sbocco nella necessità di mettere a punto strumenti appropriati (dotazione di infrastrutture, servizi e qualità complessiva dell'ambiente costruito) per rendere da una parte più competitivo il territorio, dall'altra per migliorarne la qualità della vita.

1.4 Servizio pubblico e di interesse pubblico o generale

Secondo la definizione della Legge Regionale 12 / 2005: *"Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita".*
I Comuni si sono dotati nel tempo di un sistema di servizi in riferimento ai propri compiti istituzionali ed in virtù delle prescrizioni dettate dalla previgente Legge Urbanistica regionale n. 51 del 1975.
L'adeguatezza della dotazione di servizi è stata orientata con la citata Legge Regionale urbanistica previgente, così come dalla legislazione statale di riferimento, al reperimento di una certa quantità di metri quadrati per abitante teorico. Tale prescrizione ha comunque garantito nella prima fase di riorganizzazione territoriale governata una risposta concreta ai bisogni degli abitanti e delle imprese dando qualità all'abitare e al lavorare. Nella attuale fase di sviluppo del territorio lombardo, realizzato il raggiungimento della dotazione quantitativa necessaria a garantire una buona qualità dell'abitare, è necessario ripensare il ruolo dei servizi e le loro necessità di revisione, anche in considerazione degli obiettivi di riqualificazione territoriale, e della domanda diffusa di benessere che proviene dai cittadini che trovano nel comune il proprio primo e immediato referente.

1.5. Il ruolo del piano dei servizi

Oggetto del Piano dei servizi non sono quindi solo gli standard, ma tutte quelle attrezzature ed infrastrutture urbane che incidono positivamente sulla qualità degli spazi urbani, compresi:

- i servizi a gestione diffusa sul territorio (servizi sociali e di assistenza, strutture per l'infanzia, centri culturali e ricreativi);
- le urbanizzazioni (viabilità, arredo urbano, servizi tecnologici, servizi primari quali acqua, gas, elettricità, trasporti,…).

Non solo, ai fini del calcolo dei servizi/standard non vengono fatte distinzioni circa la proprietà. Possono essere considerati infatti:

- i servizi e le attrezzature realizzate per iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- i servizi e le attrezzature, anche private, di utilizzo pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso.

Nello specifico, il Piano dei Servizi:

- rileva lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti;
- valuta la necessità esistente e futura (in relazione alla durata del Piano) di servizi, ponendo attenzione al fatto che la domanda è fortemente segmentata;
- precisa le attrezzature da garantire per soddisfare la domanda, distinguendo tra servizi per usi residenziali permanenti, servizi per usi residenziali non permanenti, servizi per usi non residenziali;
- dimostra l'idoneità dei siti individuati in relazione alla destinazione prevista;

La L.R. 1/2001 ha rappresentato dunque una forte innovazione nel panorama legislativo regionale e nazionale, riconoscendo a livello giuridico pratiche già esistenti e dando nuovo impulso a una concezione maggiormente programmatoria del governo del territorio.

1.6. Il piano dei servizi secondo la 12/05

La nuova legge urbanistica regionale 11 marzo 2005 delinea come obbligatorio all'Art.9, per tutti i comuni, l'elaborazione del piano dei servizi come strumento per l'attuazione di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico. La nuova legge regionale all'Art.104 comma ff, abroga la legge regionale del 15 febbraio n°1/2001, di sopra analizzata. I contenuti della L.R. 1/01 vengono ripresi e ridefiniti nella nuova legge urbanistica con la differenza che il piano dei servizi diventa parte integrante e fondamentale nel processo di redazione del piano.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio è articolato in tre documenti distinti per forma e funzione:

1. il Documento di Piano;
2. il **Piano dei Servizi**;
3. il Piano delle Regole.

In sintesi dunque il Piano dei Servizi, in una concezione programmatoria del territorio:

1. Punta a rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;
2. Riconosce ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediativa e del grado di sufficienza ed efficienza dei servizi offerti alla collettività locale, obbligandoli a documentare l'idoneità dei siti prescelti in rapporto alla localizzazione di ogni servizio, esistente o previsto (secondo il principio di sussidiarietà).
3. Valorizza ed incentiva le forme di concorso e coordinamento tra Comuni (aventi popolazione inferiore ai 20 000 ab) ed Enti per la realizzazione e la gestione delle strutture dei servizi;
4. Incentiva nuove forme di collaborazione pubblico-privato, idonee a garantire l'effettiva fruibilità dei servizi, con determinati livelli di qualità, prescrivendo per i servizi erogati da privati (in concessione, convenzione, o comunque abilitati) che la rispondenza ad una funzione pubblica venga assicurata dalle amministrazioni comunali, in via diretta, nell'esercizio dei propri poteri di direzione, ma soprattutto di controllo e vigilanza;
5. Orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde;
6. Indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità;

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre vincolante. Per questo motivo si rende necessario un approccio strategico attraverso:

- la definizione delle priorità di intervento;
- la dimostrazione della fattibilità, economica e gestionale, degli interventi;
- la descrizione delle iniziative in concorso con altre Amministrazioni o che coinvolgono l'iniziativa privata.

1.7. Flessibilità funzionale

Sebbene i servizi per le attività produttive siano in generale funzionalmente diversi da quelli per la residenza, alcune tipologie di servizi e spazi di uso pubblico possono rispondere a criteri di funzionalità reciproca. Alcuni esempi sono:

- asilo nido nell'ambito dei luoghi di lavoro, accessibili anche a lavoratori esterni;
- impianti di depurazione e impianti di smaltimento dei rifiuti, che potrebbero soddisfare necessità di interesse pubblico di ambiti locali circostanti;
- spazi da dedicare a musei ed esposizioni, reperiti in strutture produttive da conservare in quanto elementi di archeologia industriale;
- aree a verde;
- mense aziendali aperte anche all'utenza esterna;
- spazi dedicati alla mobilità ed alla sosta dei mezzi privati;
- funzioni complementari e/o temporaneamente esclusive (spazi ed ambienti per il tempo libero che si svolgono durante la sera/notte e nei week-end

1.8. Programma di fattibilità e di gestione dei servizi

Con la L.R. n.1/2001 si trasla dalla nozione di interesse pubblico a quello di interesse generale; si passa dall'applicazione di norme alla definizione di politiche urbane integrate di welfare.
La predisposizione del Piano dei Servizi diviene quindi occasione per gestire al meglio gli strumenti di programmazione negoziata (in primo luogo i programmi integrati di intervento) e per trovare un coordinamento con gli altri strumenti settoriali, a livello comunale, provinciale e regionale. Il Piano dei Servizi apre inoltre nuovi spazi alla collaborazione tra enti locali e con i privati. Quest'ultimo aspetto appare particolarmente interessante: si parte infatti dal presupposto che anche i soggetti privati possano realizzare servizi e/o gestire attività di interesse pubblico, nel rispetto delle regole definite dall'Amministrazione. I servizi realizzati e/o gestiti da soggetti privati devono infatti avere le stesse caratteristiche qualitative dei servizi pubblici, cioè rispettare i medesimi parametri qualitativi.
Dovranno quindi essere definite le modalità attraverso le quali garantire la permanenza nel tempo del servizio, la qualità prestazionale, l'accessibilità economica, ecc.
Non più solo il soggetto pubblico, ma anche l'attore privato, attraverso la mediazione del primo, concorre alla realizzazione di beni pubblici e collettivi. In questa visione, idealmente le istituzioni pubbliche potrebbero gradualmente non farsi più carico della produzione dei servizi per dedicarsi esclusivamente alla loro programmazione, lasciandone la gestione e la produzione a soggetti privati ed associazioni del terzo settore, secondo i principi di sussidiarietà, coesione sociale e sostenibilità ambientale contenuti nelle direttive dell'Unione Europea.

1.9. Classificazione dei servizi pubblici e privati

Il seguente elenco corrisponde alla classificazione dei servizi utilizzata dal Piano di Governo del Territorio per l'analisi dello stato di fatto e la successiva pianificazione nonché per l'individuazione degli ambiti dei servizi a livello comunale anche ai fini del riconoscimento dei servizi privati.

a. <u>Attrezzature per l'istruzione:</u>
- Scuole dell'infanzia
- Scuole primarie
- Scuole secondarie inferiori

b. <u>Attrezzature amministrative e culturali</u>
- Sedi amministrative pubbliche
- Sedi istituzionali per la sicurezza (carabinieri, polizia)
- Centri ricreativi e culturali
- Biblioteche

c. <u>Attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali</u>
- Asili nido
- Presidi medici
- Farmacie
- Centri disabili e di sostegno sociale

- Centri di aggregazione per fasce deboli o protette
- Sedi delle istituzioni socio-sanitarie
- Sedi istituzioni per l'occupazione
- Residenze per anziani

d. Associazioni

e. Attrezzature per lo sport

f. Parchi e verde

- Giardini e parchi pubblici
- Aree boscate e verde di rispetto
- Orti urbani
- Aree di proprietà pubblica libere o non attrezzate o con usi impropri
- Corridoi ecologici e verde di connessione

g. Altre attrezzature

- uffici postali
- attrezzature cimiteriali
- attrezzature religiose
- infrastrutture e servizi tecnologici (attrezzature per il trattamento dei rifiuti, centrali dei sottoservizi, stazioni e attrezzature per la mobilità)

h. Attrezzature sovracomunale

- scuole secondarie superiori
- ospedali.

2. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI ANTECEDENTI ALL'ART.7 DELLA L.R. 1/2001

2.1. Il concetto di "standard urbanistico"

Il concetto di "standard urbanistico" ha subito nel tempo una continua evoluzione passando da una dimensione esclusivamente quantitativa ad una più qualitativa. In urbanistica, l'espressione standard, viene usata come riferimento prescrittivo unificato per la misurazione quantitativa delle attrezzature, sia in atto che in previsione, che devono garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi.

2.2. Il problema della quantità: la dimensione nazionale

Lo standard urbanistico trova avvio con la legge 6 agosto 1967 n°765, la quale introduce valori massimi di densità e altezze insediative con standard a efficacia immediata e differita. Questi ultimi vengono poi definiti dal Dm 1444/1968 ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della legge sopra citata. Tale decreto introduce il concetto di zona omogenea, definisce i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici e collettivi in misura tale da assicurare a ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima inderogabile di 18 mq. Esclusi gli spazi destinati alla viabilità, tale dotazione minima di 18 mq era così ripartita:

- 4,5 mq/ab. di aree per l'istruzione;
- 2 mq/ab. di aree per attrezzature d'interesse comune;
- 9 mq/ab. di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- 2,5 mq/ab. di aree per parcheggi.

Nel corso degli anni, la letteratura urbanistica ha evidenziato i problemi di tale legislazione che possono essere ricondotti in forme di piano fortemente meccanicistiche e un'attenzione incentrata solo sugli aspetti quantitativi dei servizi piuttosto che anche su quelli qualitativi. Da ciò traspare un'impostazione normativa che, pur generando da un lato un miglioramento delle condizioni di vita urbana introducendo l'idea irrinunciabile che ciascun cittadino ha diritto di disporre di un'equa quota di servizi pubblici urbani, ha imbalsamato la sperimentazione sui servizi.

2.3. La capacità insediativa di piano in base alla legislazione nazionale

La legislazione urbanistica nazionale fornisce degli indirizzi piuttosto scarsi riguardo al dimensionamento degli strumenti urbanistici e da cui avrebbe dovuto dipendere il corrispondente dimensionamento degli standard. La legge 7 agosto 1942 n°1150 non si esprimeva nel merito lasciando libero e irrisolto il problema del dimensionamento residenziale di un piano che ha trovato risoluzione nel tempo attraverso le analisi del Fabbt2, inteso come fabbisogno di progetto.
Quest'ultimo è stato ricondotto all'espressione: Fabbt2 = f (St1, Vt2, Pt2) dove:
St1 = rappresenta un'analisi dello stato di fatto al tempo t1;
Vt2 = concerne un'assunzione di valore relativa allo standard abitativo che si vuole conseguire nel tempo t2;

Pt2 = riguarda la previsione da raggiungersi in tutto l'arco temporale della vigenza del piano, fino alla sua ennesima revisione.
Una volta identificata la domanda abitativa, ha quindi luogo la predisposizione dell'offerta di spazi per le nuove funzioni urbane ma quasi sempre si è assistito al sovradimensionamento dei piani e ai noti guasti urbani e territoriali. Tale processo nel corso della storia urbanistica contemporanea si è notevolmente amplificato e ha generato una concezione espansionistica dell'uso del suolo oggi non più accettabile. Occorre dunque mirare al riuso urbano e alla riqualificazione, avvalendosi di servizi che non corrispondano solo a standard e vincoli meccanici e che facciano sempre maggior ricorso alla sussidiarietà dell'intervento privato.

2.3.1. Il dimensionamento delle aree a standard nella legislazione nazionale

Molti sono stati i contributi al riguardo al punto che ormai si concorda nel ritenere che il dimensionamento di piano sia rappresentato dalla definizione della capacità teorica insediativa congruente rispetto ai fabbisogni.
Il dimensionamento delle aree a standard è stato formalizzato dall'art. 3 del Dim. 2 giugno 1968 n°1444 nel quale viene precisato che ad ogni abitante insediato o da insediare debbano corrispondere mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile.
La letteratura urbanistica concorda sul fatto che il calcolo del dimensionamento delle aree a standard debba basarsi su tre momenti analitici:

- La stima della domanda insorgente;
- La stima dell'offerta;
- La valutazione dello stato d'attuazione.

La stima della domanda insorgente si ottiene calcolando la Popteor (popolazione teorica) corrispondente a:

Popteor = (suped * If) / 100 mc/ab., dove

suped = superficie libera da destinare a trasformazione;
If = indice di edificabilità fondiaria delle aree destinate alla trasformazione.

Successivamente al calcolo della popolazione teorica sulla base degli If, il calcolo del fabbisogno insorgente di standard avrà allora luogo mediante:

Dimensionamento = Popteor * 18 mq/ab.

Un maggior grado di dettaglio è ottenibile correlando la popolazione teorica a ogni singola tipologia di servizio e identificando in tal modo il dimensionamento per ogni tipo di standard. Alla domanda insorgente occorrerà aggiungere la stima della domanda arretrata derivante dal fabbisogno generato da precedenti interventi edilizi espansivi i cui standard non sono stati ceduti

preferendosi la monetizzazione, o dalle necessità del patrimonio edilizio esistente, o da omissioni negli strumenti urbanistici previgenti.
La stima dell'offerta permette di considerare le attrezzature disponibili non solo per le strutture identificate dal Dim. 1444/1968, ampliato nella sostanza dalle leggi regionali, ma anche per tutte quelle funzioni private generate dal soddisfacimento di un fabbisogno sempre più diversificato.
La valutazione dello stato d'attuazione, infine, verifica se l'offerta erogata soddisfa la domanda.

2.3.2. I servizi nella riforma urbanistica nazionale

Il 28 giugno 2005 è stato approvato dalla Camera dei Deputati il disegno di legge nazionale recante "Principi in materia di governo del territorio" denominato comunemente "Legge Lupi".
I servizi d'interesse collettivo vengono trattati all'interno dell'art.7 "Dotazioni territoriali" il quale prevede che "nei piani urbanistici deve essere garantita la dotazione necessaria di attrezzature e servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale anche attraverso la prestazione concreta del servizio non connessa ad aree o immobili". E' con questo disegno legge che si materializza anche a livello nazionale lo standard qualitativo introdotto dalla ex L.r. 1/2001 che prevedeva la possibilità di computare a servizi anche quelle prestazioni non necessariamente connesse a specifici ambiti spaziali. Con la "Legge Lupi" "l'entità dell'offerta di servizi è misurata in base a criteri prestazionali, con l'obiettivo di garantire comunque un livello minimo anche con il concorso dei soggetti privati". La qualità del servizio, inoltre, viene ora caratterizzata da elementi di fruibilità, accessibilità, stato di conservazione ecc., in grado di modificare le stime puramente quantitative che, alla dimensione lombarda, erano già state ridimensionate dalla ex L.r. 1/2001.

2.4. Il problema dei tempi di vicolo e dell'equo ristoro: la dimensione nazionale

Un aspetto importante da considerare è quello dei vincoli imposti dal piano per la realizzazione della città pubblica, oltre alla loro durata e alla possibilità di reiterarli in caso di decadenza. Il problema si lega alle questioni del regime dei suoli, del rapporto tra esproprio e proprietà privata e dell'indennizzo da corrispondere al privato.

2.4.1. Danni e vantaggi ai cittadini con l'apposizione di vincoli urbanistici per servizi pubblici

Nella redazione degli strumenti di pianificazione comunale vengono individuate le aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria o secondaria. I suoli coinvolti da tali vincoli preordinati all'espropriazione divengono così difficilmente commerciabili e, in ogni caso, assumono un limitato valore. Dunque, anche se l'espropriazione non ha luogo, si concreta invece appieno il danno alla proprietà poiché il mercato deprezza immediatamente il bene appena il vincolo preordinato all'espropriazione viene apposto. Nell'ambito del piano urbanistico, quindi, alcuni proprietari vedono i loro beni sviliti dal vincolo che li ha colpiti, e di contro altri indirettamente beneficiano della circostanza che gli standard urbanistici sono stati reperiti altrove, lasciando intatta la loro proprietà: in altri termini i suoli di taluni, destinati all'edificazione,

vengono a fruire della presenza delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie reperite a carico di altri. Riguardo tale problema, alcuni concetti di qualche interesse come quello della perequazione, non hanno trovato ricezione in legge generale. Quindi continua a non potersi offrire risposta compiuta a quelle situazioni in cui l'edificabilità offre vantaggi ad alcuni proprietari e lesioni ad altri. Logica risposta sarebbe l'"equo ristoro", ossia remunerando l'espropriazione a prezzi di mercato, ma ciò contrasta con la stretta finanziaria della mano pubblica e, dunque, l'unica ricetta sembra insistere nella "parsimonia del vincolo espropriativo" nel senso di vincolare soltanto là dove è effettivamente necessario e dove insiste la sicurezza di una rapida acquisizione remunerata, oltre che nella "concertazione dei congiunti interessi" in cui il privato interviene cedendo quote maggiorative di servizi e il pubblico accetta l'intervento vincolato alla maggior cessione.

2.4.2. L'atemporalità del vincolo per servizi pubblici

Configurandosi il PRG come strumento senza limiti temporali, per lungo tempo anche la durata del vincolo risultava illimitata e, oltretutto, senza pagamento del corrispondente indennizzo. Ciò è rimasto fino alla notissima sentenza n°55 del 29 maggio 1968 della Corte Costituzionale, che censurò i vincoli d'inedificabilità assoluta apposti a tempo indeterminato pur senza conferimento di alcun indennizzo. Tale sentenza fu poi materializzata nella legge 1187 del 19 novembre 1968 la quale conferiva durata quinquennale ai vincoli d'inedificabilità apposti. Con gli anni sorgono sostanziali interrogativi circa l'ammissibilità della reiterazione dei vincoli divenuti inefficaci per decorso quinquennale e solo con la sentenza della Corte Costituzionale 179/1999 si ribadisce l'obbligo d'indennizzare i vincoli urbanistici ablativi e d'inedificabilità oggetto di reiterazione. Questa sentenza può determinare pericolosi risvolti alla gestione urbanistica, soprattutto per il pagamento dei vincoli reiterati. Infatti molti comuni, che già non riescono a soddisfare i fabbisogni finanziari dei servizi esistenti, non potrebbero reggere il peso di nuovi oneri e la prospettiva, eccezion fatta per quei pochi comuni che hanno fatto ricorso a sistemi perequativi, non pare esaltante.

2.4.3. La remunerazione dei suoli e la questione dell'esproprio

L'esproprio è un istituto giuridico di diritto pubblico che si concreta nell'emanazione, da parte di un'autorità amministrativa, di un provvedimento con cui uno o più soggetti vengono privati del diritto do proprietà al fine di soddisfare un pubblico interesse.
In data 8 giugno 2001, con l'emanazione del Dpr. N. 327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" è stata segata una svolta riorganizzando integralmente la materia sotto il profilo legislativo e regolamentare. Esso costituisce l'unico corpus di riferimento in materia di espropriazione per pubblica utilità. Una novità sostanziale introdotta all'art.3 del T.U. riguarda un glossario relativo ai soggetti che entrano nel procedimento espropriativo, oltre alle seguenti fasi del procedimento espropriativo:

- Previsione dell'opera nello strumento urbanistico o atto equivalente;
- Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

- Operazioni planimetriche e preparatorie;
- Dichiarazione di pubblica utilità;
- Cessione volontaria;
- Determinazione dell'indennità;
- Emanazione del decreto d'esproprio.

Rispetto al vecchio regime, il procedimento espropriativo risulta sostanzialmente più snello e sicuramente più trasparente, poiché viene abolita la forma generica di pubblicità con pubblicazione sul Bur, Fal. ecc., in quanto i diretti interessati, risultanti dai registri catastali, vengono direttamente avvisati sin dall'avvio del procedimento.
Il T.U. conferma l'art.2 della L.1187/1968, mantenendo la durata quinquennale al vincolo espropriativo e sottolineando inoltre che, dopo la sua decadenza, può essere reiterato salva la previsione di indennizzo a favore del proprietario. Dunque l'obbligo di indennizzo è previsto all'atto della riapposizione del vincolo.
E' noto che l'osservanza di standard minimi nei piani urbanistici generali presenti difficoltà per la più parte dei comuni nell'acquisizione delle aree. Difficoltà sia dal punto di vista finanziario ma anche procedurale. Si tratta di aree scelte di solito tra i lotti inedificati, interclusi o marginali. Va tenuto presente che molte tipologie di standard urbanistici riguardano attrezzature di tipo diffuso i cui raggi d'influenza debbono essere necessariamente limitati, e tale esigenza localizzattiva non si può disattendere a pena della sottoutilizzazione dell'attrezzatura. Si tratta quindi di funzioni a localizzazione vincolata che, in presenza di difficoltà nell'acquisizione dei terreni corrispondenti, necessitano di soluzioni alternative. Un'ipotesi già praticata in alcune regioni italiane è rappresentata dalle tecniche perequative.

2.5. Il problema delle quantità e della realizzazione dei servizi: la dimensione lombarda

La Regione Lombardia ha prodotto nel 1975 la sua prima legge urbanistica fondamentale n. 51 che, al livello della pianificazione comunale, disciplinava espressamente il rapporto tra servizi pubblici, capacità insediativa residenziale teorica (c. 3, art. 22) e superficie standard per abitante; in merito a quest'ultimo punto, il legislatore regionale innalzò i limiti di legge imposti dal D.M. 1444/1968 elevando da 18 a 26,5 mq/ab. la dotazione minima, mentre le attrezzature per insediamenti produttivi (parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie) coinvolgevano il 20% della St (c. 6, art. 22) e quelle per gli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie) interessavano il 100% della Slp, di cui almeno 1/2 a parcheggio (c. 7, art. 22). In tale panorama apparentemente irrigidito, la Regione Lombardia è riuscita ad avviare negli ultimi anni intensi ripensamenti per sostituire – agli ormai decrepiti standard quantitativi del decreto ministeriale – più flessibili ed efficienti standard qualitativi, riuscendo infine a promulgare la Lr. 15 gennaio 2001, n. 1 riguardante – tra l'altro – il riassetto disciplinare dei servizi pubblici e collettivi e il nuovo strumento obbligatorio da accompagnare al piano regolatore, rappresentato dal piano dei servizi.

3. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI SUCCESSIVI ALL'ART.7 DELLA L.R. 1/2001

L'art. 7 della L.r. 1/2001 sostituisce l'obsoleto art. 22 della ex L.r. 51/1975 in cui si identificavano le superfici da destinare a standard in rapporto alla popolazione teorica. Con l'art. 7 della L.r. 1/2001 si intendeva ridare certezza agli standard in termini non solo quali/quantitativi, ma anche di realizzabilità e gestione, e con questo articolo entrò nel palcoscenico legislativo lombardo il "Piano dei Servizi", obbligatorio quale allegato alla relazione dello strumento urbanistico generale, con carattere esclusivamente programmatico e tale, a partire dalla ricognizione dei servizi presenti e della loro funzionalità, da orientare le scelte di pianificazione. L'introdotto Piano dei Servizi permetteva dunque la transizione dello standard quantitativo a quello prestazionale. La particolare innovazione proposta era rappresentata dalla possibilità delle attrezzature private di partecipare al computo degli standard minimi, tuttavia previa apposita convenzione. Infatti l'art. 7, c. 7, lett. b) ammetteva che "ai fini dell'adempimento delle dotazioni minime, possono essere conteggiati: i) i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione in ambito di piani attuativi; ii) i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano comunale dei servizi"; inoltre, erano computabili a standard anche le superfici lorde di pavimento delle singole attrezzature, come ammetteva l'art 7, c. 7, lett. c): "i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni minime stabilite ai commi 5 e 6 in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree pertinenziali".

3.1 Il problema delle quantità: l'art. 6 della ex L.r. 1/2001 e le nuove modalità di calcolo della capacità insediativa

Il Titolo III dell'ex Lr. 1/2001 trattava delle "norme per la determinazione della capacità insediativa e per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico", e il computo della capacità insediativa aveva luogo ripartendo lo spazio comunale nei due ambiti:

- delle aree edificate: "per le aree edificate, si assume come capacità insediativa il numero degli abitanti residenti, quali rilevati dal comune al 31 dicembre dell'anno antecedente l'adozione del piano o sua variante" ex art. 6, c. 1, lett. a);
- delle aree d'espansione e libere: "per le aree d'espansione e per i lotti liberi, si assume come capacità insediativa il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, dividendo tale prodotto per il valore medio di 150 mc/ab." ex. art. 6, c. 1, lett. b), oltre agli abitanti insediabili in base ad ampliamenti di superficie e volumetrici consentiti.

Attraverso l'assunzione di una differente entità – da 100 a 150 mc – del volume da attribuire a ogni abitante virtuale si modificavano anche le quantità di standard unitari, che venivano diminuiti di un terzo per effetto di questo nuovo calcolo, nel senso di:

Popteor = (suped * If) / 150 mc/ab., dove

suped = superficie libera da destinare a trasformazione;
If = indice di edificabilità fondiaria delle aree destinate alla trasformazione.

Poi, successivamente al calcolo della popolazione teorica sulla base degli If di tutte le aree di espansione (zo-ne C) e dei lotti liberi nelle aree di completamento (zone B), il calcolo del fabbisogno insorgente di standard risultava da calcolarsi come segue:

Dimensionamento = Popteor * 26,5 mq/ab.

non essendo stata variata dall'ex Lr. 1/2001 l'entità degli standard comunali ex Lr. 51/1975.

4. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI DETTATI DALLA NUOVA LEGGE SUL GOVERNO DEL TERRITORIO IN LOMBARDIA (11 MARZO 2005, N°12)

Come abbiamo visto prima, già l'art. 7 della Lr. 1/2001 (ancor prima dell'art. 9 della Lr. 12/2005) introduceva nel palcoscenico legislativo lombardo un nuovo strumento di governo del territorio, il "Piano dei servizi", trasformando in modo radicale il tradizionale modello di standard urbanistico esclusivamente quantitativo in direzione dei servizi di stampo qualitativo/prestazionale, in aderenza al principio di "amministrare per risultati e pianificare per obiettivi"; verso tale direzione è andata dirigendosi la Lr. 11 marzo 2005, n. 12 ("Legge per il governo del territorio"), assumendo che rappresenti servizio tutto ciò che i cittadini intendono come tale, avviando in tal modo ampie aperture all'operatività del volontariato e del terzo settore ("i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale"), garantendo pertanto ai soggetti privati "la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo" e facendo ritenere servizi "le aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato", oltre all'integrazione "con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo".

4.1 Il problema delle quantità: il dimensionamento della capacità teorica secondo la nuova normativa

Il computo dei servizi occorrenti deve riferirsi alla popolazione sia esistente, sia futura, sia "gravitante nel territorio" (c. 2 art. 9), e deve necessariamente considerare elementi di qualità, fruibilità e accessibilità (c. 3 art. 9). Qualora la dotazione di servizi in atto non basti a garantire le quantità minime di legge, il Piano dei Servizi dovrà stimare i più opportuni interventi di rafforzamento valutandone i costi e le modalità.
A partire dall'entrata in vigore della L.r. 11 marzo 2005 n°12 vengono ridimensionate le quantità minime di aree occorrenti: dai 26,5 mq/ab ai previgenti 18 mq/ab del Dim 1444/1968.
Conseguentemente, la stima della popolazione teorica (Popteor) riguardo alla quale stimare il dimensionamento dei servizi corrispondenti potrà risultare come:

Popteor = (suptrasf * If) / (mc/ab. = volume per abitante identificato discrezionalmente), dove

Suptrasf = superficie inedificata da destinare all'insediabilità;
If = indice di edificabilità fondiaria delle aree destinate alla trasformazione.

Procedendo poi al dimensionamento comunale delle aree occorrenti, che equivarrà a (Popteor * 18,0 mq/ab.).

Per i servizi sovracomunali, infine, la nuova disciplina richiama la previa individuazione – nel Piano territoriale di coordinamento provinciale – dei comuni rappresentativi di "polo attrattore" di flussi

per lavoro, studio, fruizione di servizi, rilevanti presenze turistiche; in tali casi occorrerà sia stimare " i fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante" e contemplare "la previsione di servizi pubblici aggiuntivi" sia prevedere " i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione".

4.2 La certezza dei servizi

La L.r. 12/2005 evidenzia come l'attivazione dei servizi debba venire assecondata dalla "sostenibilità dei costi anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi" (c.4 art. 9): l'apposizione di un vincolo a servizi deve essere quindi subordinata, in prima battuta, alla disponibilità economica e finanziaria di ogni Amministrazione locale e, in secondo luogo, al suo inserimento nel Programma triennale delle opere pubbliche; in tal maniera non si correranno i rischi derivati dalla decadenza quinquennale dei vincoli.
Il Piano dei Servizi non è più quindi, con la L.r. 12/2005, un semplice allegato alla relazione del Piano Regolatore generale (come si configurava nella L.r. 1/2001), a diviene a tutti gli effetti uno strumento atemporale ineludibile nel governo del territorio, e può essere assoggettato a variante ogni qualvolta le condizioni e i bisogni sociali e ambientali lo rendano necessario.

Sezione B

Dinamiche comunali

5. LA POPOLAZIONE COME TARGET DELLA POLITICA DEI SERVIZI

5.1 Premessa

La popolazione rappresenta il principale target delle politiche dei servizi, dal momento che quasi sempre il concetto di servizio è associato ad una prestazione, di vario genere, indirizzata a soddisfare un'esigenza espressa da un singolo individuo o da più individui accomunati dalla medesima richiesta (famiglie, associazioni di categoria, lavoratori,…). Per questo motivo il presente Piano dei Servizi si occuperà in primo luogo ed in maniera approfondita della componente sociale che domanda servizi, riservando comunque una sezione alla parte economica e produttiva che, sempre di più, domanda anch'essa adeguate strutture e politiche comunali di sostegno destinate ad affrontare la competizione localizzativa delle unità produttive.

5.2 Struttura della popolazione

La struttura della popolazione è stata analizzata ed argomentata in dettaglio nella sezione C del Documento di Piano, alle cui riflessioni si rimanda per un quadro conoscitivo maggiormente dettagliato. Di seguito verranno brevemente richiamati i dati contenuti in quella sezione, riepilogando le principali caratteristiche riscontrate per la popolazione di Oltrona. Di seguito vengono rielencati brevemente gli indicatori presi in esame.

Indice di crescita demografica: mostra la differenza tra il quantitativo di popolazione presente in due soglie temporali differenti, valutando se si è in una fase di crescita della popolazione o di riduzione del numero di abitanti.

Indice di Vecchiaia: è il rapporto di composizione tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e popolazione più giovane (compresa tra 0-14 anni). Indice che rappresenta il ricambio generazionale: quanti anziani ogni cento giovanissimi.

Tasso di Vecchiaia: percentuale della popolazione oltre il 65% sul totale.

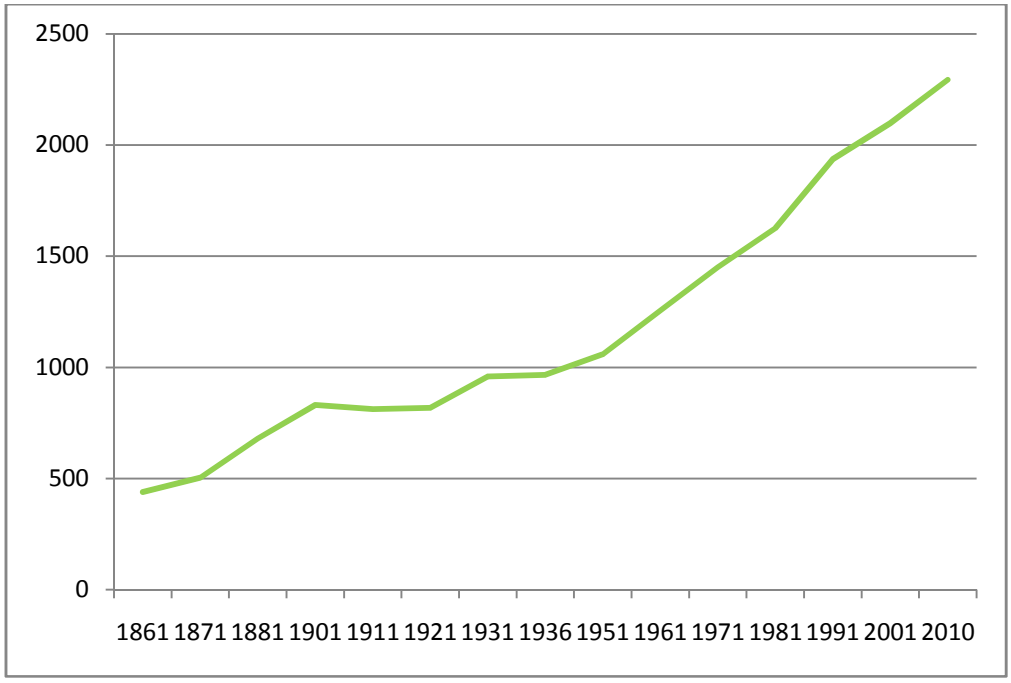
Indice di dipendenza totale: misura il carico demografico che grava sulla popolazione in età attiva; ovvero il rapporto tra la parte di popolazione che non lavora, bambini ed anziani (in età non attiva), e quella potenzialmente attiva (compresa tra 15-64 anni).

Indice di dipendenza giovanile: misura il rapporto tra la parte di popolazione che non lavora giovane (compresa tra 0-14anni) e quella potenzialmente attiva (compresa tra i 15-64 anni).

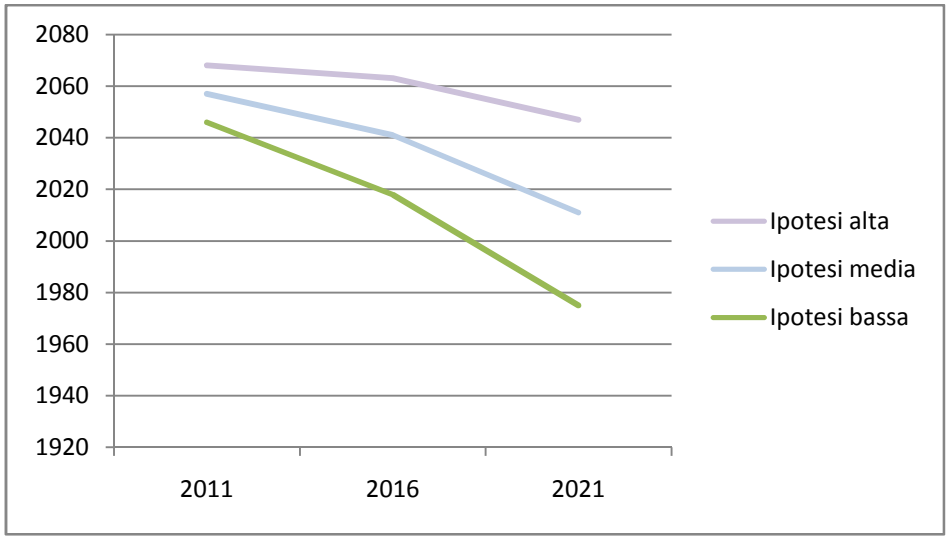
Indice di dipendenza senile: misura il rapporto tra la parte di popolazione che non lavora perché anziana (di età superiore ai 65 anni) e quella potenzialmente attiva (compresa tra 15-64 anni).
Indice di struttura della popolazione attiva: rappresenta il rapporto di composizione tra la popolazione in età compresa tra 40-64 anni e la popolazione in età compresa tra 15-39 anni.

Indice di ricambio: rappresenta il rapporto tra la consistenza della popolazione in età compresa tra 60-64 anni e la popolazione in età compresa tra 15-19 anni.

Ad Oltrona si assiste ad una continua crescita demografica, che ha portato il numero attuale degli abitanti a 2.293 unità (dati aggiornati al 30 settembre 2010). E' piuttosto significativo l'aumento di circa 310 unità intercorso tra il 1981 e il 1991, anno dell'ultimo censimento nazionale.
Il grafico seguente riporta i valori registrati nei censimenti nazionali ed al 2010.



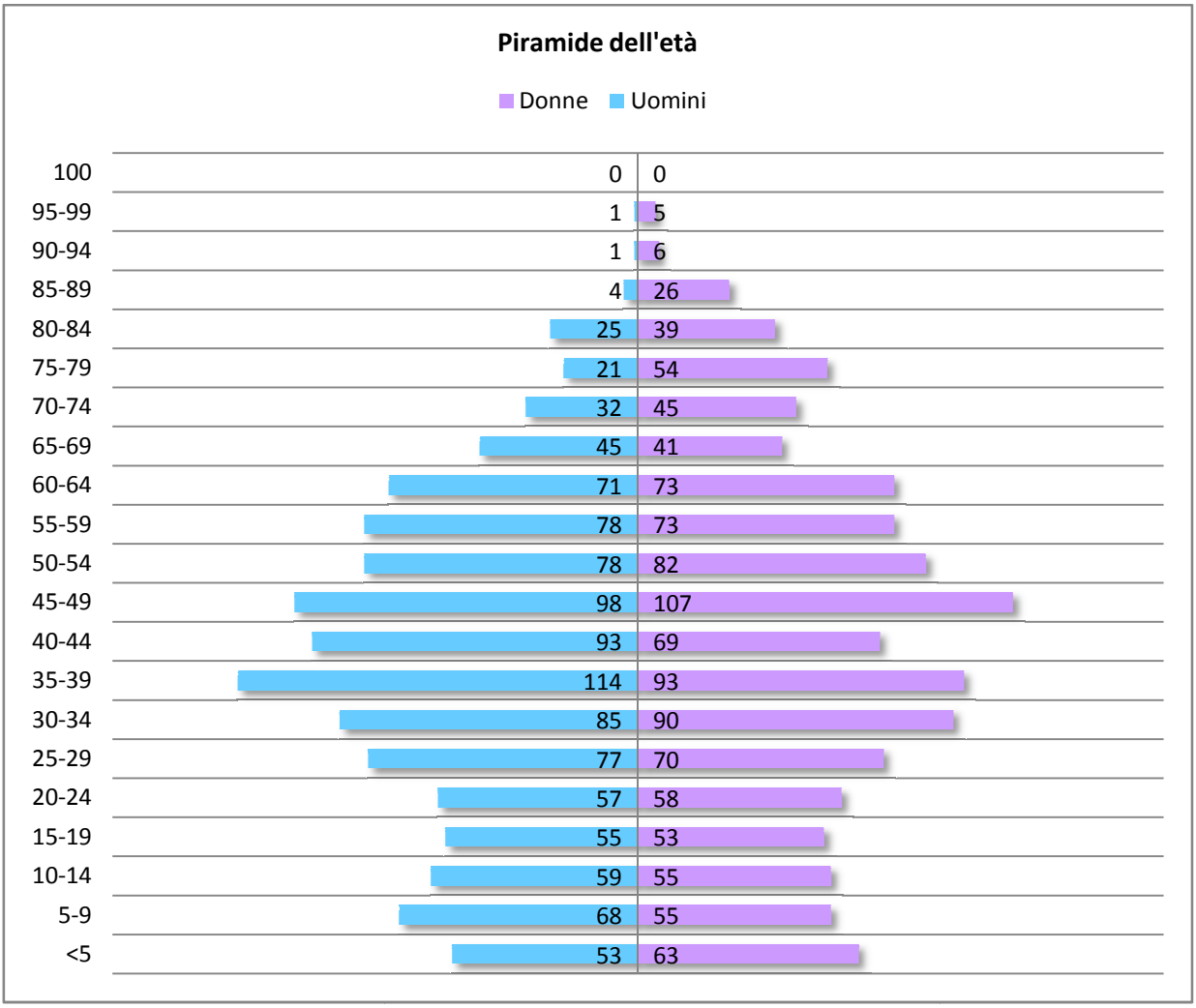
L'andamento registrato si pone in netto contrasto con le previsioni dell'Annuario Statistico Regionale, che prevedono per i prossimi anni un numero di abitanti in riduzione. Tuttavia le previsioni del Ring Lombardia non considerano fattori esogeni alle dinamiche demografiche come la messa a disposizione di nuove aree edificabili e nuove abitazioni, che generano un saldo immigratorio nettamente superiore alla somma di quello naturale ed emigratorio. Nella tabella successiva vengono riportati i dati relativi previsti dall'Annuario Statistico Regionale secondo 3 diverse ipotesi (media, alta e bassa).



	2011	2016	2021
Ipotesi alta	2068	2063	2047
Ipotesi media	2057	2041	2011
Ipotesi bassa	2046	2018	1975

L'indice di vecchiaia si attesta ad un valore di 96,6; il tasso di vecchiaia è dell'ordine del 15% circa. L'indice di dipendenza giovanile è di 22,4; senile di 21,7 mentre quello di dipendenza generale è di 44. L'indice di struttura della popolazione attiva raggiunge un valore di 109,3 mentre l'indice di ricambio è pari a 133,3.

La piramide dell'età ci mostra come nelle fasce più giovani della popolazione sia presente un numero leggermente superiore di individui maschi, che si riducono con l'aumentare dell'età e vengono sorpassati numericamente dalla popolazione femminile intorno ai 50 anni. Dai 50 ai 65 anni vi è una lieve prevalenza della popolazione femminile su quella maschile, che aumenta notevolmente dai 75 anni in poi. Nella fascia tra gli 85/89 la popolazione femminile supera nettamente quella maschile.
A livello generale, la maggior parte della popolazione si concentra nella fascia di età compresa tra i 30 e i 65 anni.
In ultima analisi, con l'aumento della qualità della vita e delle condizioni sanitarie è aumentata considerevolmente anche la popolazione anziana, con più di 65 anni.



Anche il comune di Oltrona negli anni ha vissuto il fenomeno dell'immigrazione di cittadini provenienti da paesi extraeuropei. Nel 2010 (dato aggiornato al mese di settembre), la percentuale dei cittadini stranieri si attesta sul 6%.

L'analisi del fenomeno migratorio risulta di fondamentale importanza, dal momento che riguarda:

- la composizione della popolazione in generale;
- l'emergere di particolari esigenze e particolari servizi;
- l'influenza sulla domanda di abitazioni;
- l'influenza la popolazione sia nella composizione razziale, sia e soprattutto nel tamponamento del crollo delle nascite e quindi nel decremento numerico degli abitanti. Trattandosi per lo più di giovani, contribuisce inoltre all'abbassamento dell'età media della popolazione.

Ma gli immigrati generano anche un certo tipo di servizi, soprattutto di tipo socio-assistenziali, di integrazione e legati al problema della casa. Quest'ultimo aspetto incide sul mercato immobiliare, dal momento che molte abitazioni "vecchie", non più in grado di soddisfare gli standard abitativi richiesti dalla popolazione italiana, passano agli immigrati, che richiedono standard qualitativi e prestazionali inferiori. Le previsioni mostrano come il numero della popolazione straniera sia destinata nei prossimi anni ad aumentare per la concomitanza di due fattori differenti:

1. in una fase di forte riduzione delle nascite e di lieve decremento del numero di abitanti, la stabilità dei movimenti migratori attorno ai livelli positivi attuali (confermati a scala sovracomunale, provinciale e regionale);
2. l'alta natalità, che caratterizza la cultura e la società dei paesi di provenienza, che contribuisce quindi ad incrementarne la consistenza.

La struttura della popolazione è definita anche dal numero delle famiglie. Ad Oltrona sono presenti 901 famiglie (valore riferito al 30/10/2010) ed il numero di componenti medio si attesta sui 2,54.
Il livello di istruzione della popolazione è un altro fattore fondamentale per una corretta e mirata politica dei servizi. Esso concorre a determinare quali politiche per l'istruzione, ma soprattutto per le attività ricreative e per il tempo libero sono maggiormente adatte alla popolazione oggetto di studio. Non solo. La variazione del livello di istruzione modifica anche la struttura del lavoro e la ripartizione degli occupati, modificando l'attitudine alla tipologia di impiego: l'aumento dell'istruzione porta ad una disponibilità verso il terziario invece che per il secondario. Viene presa in considerazione la fascia di popolazione con età superiore ai 5 anni e si considera, disaggregandoli, i diversi step formativi (ad esempio, il soggetto in possesso della laurea non viene conteggiato nelle voci precedenti).

Laurea	Diploma di scuola secondaria superiore	Licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale	Licenza di scuola elementare	Analfabeti privi di titolo di studio	Analfabeti	Totale
74	510	718	538	121(di cui 20 > 65 anni)	7	1968
3,7%	25,9%	36,4%	27,4%	6,2	0,4%	100%

Infine, la lettura dei dati relativi agli spostamenti della popolazione ha permesso di mettere in luce quali sono le caratteristiche della mobilità connessa alla popolazione di Oltrona, evidenziandone le criticità connesse. Il censimento del 2001 fornisce i dati relativi agli spostamenti dei residenti di Oltrona. Viene fornita la distinzione per sesso, così come vengono riportati nella tabella seguente.

Luogo di destinazione	**Femmine**	**Maschi**	**Totale**
Nello stesso comune di dimora abituale	148	187	335
Fuori del comune	436	533	969
Totale	584	720	1304

I dati forniti da Regione Lombardia (dati censimento istat 2001) mostrano che circa il 62% della popolazione residente ad Oltrona si sposta per recarsi sul posto di lavoro; di questi, circa il 74% lo fa al di fuori del comune, mentre il 26% rimane all'interno del comune.

Sezione C

Analisi dell’offerta di servizi

6. I SERVIZI ESISTENTI

6.1 Premessa

La popolazione di Oltrona usufruisce di servizi pubblici e privati di uso pubblico offerti sia sul territorio comunale sia al di fuori di esso. Nella fase di analisi dei servizi esistenti verranno prese in considerazione entrambe le tipologie, con l'obiettivo di offrire un quadro analitico quanto più corretto ed esaustivo, ben tenendo in considerazione che a livello programmatico e progettuale potranno essere espressi orientamenti ed obiettivi solo per i servizi e le attrezzature di carattere comunale, demandando ad altra sede il tema dei servizi di carattere sovracomunale.
Nel dare un giudizio qualitativo ai servizi presenti sul territorio comunale verranno prese in considerazione alcune variabili quali:

- la corretta rispondenza della prestazione offerta alle reali esigenze della popolazione (in termini quantitativi), da cui potrebbero emergere situazioni di sovraffollamento, di carenza d'organico, di limitata apertura al pubblico etc.;
- il livello di accessibilità, formulato in base alle diverse tipologie di mezzo impiegato per raggiungere la struttura;
- il livello di accessibilità, formulato in base al target di popolazione a cui è rivolto (ad esempio, un servizio destinato alla popolazione più anziana dovrà tenere in considerazione la ridotta mobilità, soprattutto col mezzo privato, dei fruitori);
- i programmi e le intenzioni già espresse ufficialmente dalla Pubblica Amministrazione;
- il giudizio che i cittadini stessi decretano alla prestazione offerta;

In accordo sostanziale con la letteratura in argomento, nel Comune di Oltrona si individuano le seguenti categorie di servizi presenti:

- Istruzione
- Cultura;
- Sanità;
- Assistenza;
- Culto;
- Sicurezza ed Emergenza;
- Altri servizi;
- Impianti tecnologici;
- Mobilità;
- Verde pubblico.

Seguirà un'attenta analisi dei servizi presenti nel Comune di Oltrona facendo riferimento alle categorie individuate sopra.

6.2 Istruzione

Il servizio scolastico rappresenta un elemento guida fondamentale dell'organizzazione urbana, sia perché costituisce un servizio essenziale nella società moderna, sia perché ai diversi livelli del servizio corrispondono diversi livelli di organizzazione urbana.
Il sistema educativo d'istruzione è suddiviso nei seguenti ordini:

- Scuola dell'infanzia;
- Scuola primaria;
- Scuola secondaria di 1° grado;
- Scuola secondaria di 2° grado;
- Università.

I primi tre ordini sono per lo più pianificati a livello comunale, il quarto a livello provinciale, il quinto a livello regionale / nazionale.

Ad Oltrona sono presenti una scuola dell'infanzia in via Don Francesco Conti 1 ed una scuola primaria in via IV novembre.
Il Comune possiede inoltre in comproprietà con il Comune di Appiano Gentile, una quota pari a 145,232/1.000 della scuola secondaria di primo grado "Silvio Pellico".

6.2.1 La scuola dell'infanzia

La scuola dell'infanzia (materna) è un ente scolastico che offre a livello comunale il servizio scolastico relativo alla scuola dell'infanzia. Il servizio scolastico è offerto nell'edificio sito in Don Francesco Conti. I posti disponibili sono calcolati considerando i 25 mq per iscritto come da D.M. 18/12/75.

	a **S.l.p. mq**	b **Sezioni**	c **Iscritti**	d **Posti disponibili**	d-c **Capienza ulteriore**
Scuola materna	730	3	84	-	0

Confronto tra area esistente (superficie fondiaria) e ampiezza minima richiesta dall'area in base al numero di iscritti (D.M. 18/12/75).

	a **Sezioni**	b **Iscritti**	c **S.f. mq**	d **Mq/alunno minimi**	e **Ampiezza minima mq**	c-e **Δ**
Scuola materna	3	84	1.200	25	2.250	-1.050

Accessibilità: L'edificio presenta una buona accessibilità, essendo localizzato nelle vicinanze del centro urbano.

Livello prestazionale: la superficie fondiaria del lotto in cui sorge l'edificio è inferiore all'ampiezza minima richiesta per legge, di conseguenza si riscontra una dotazione insufficiente dal punto di vista quantitativo.

6.2.2 La scuola primaria

La scuola primaria è localizzata nel polo scolastico situato in via IV novembre.
I posti disponibili sono calcolati considerando i 21,24 mq per iscritto come dal D.M. 18/12/75.

	a **S.l.p. mq**	b **Classi**	c **Iscritti**	d **Posti disponibili**	d-c **Capienza ulteriore**
Scuola primaria	1.670	5	97	-	-

Confronto tra area esistente (superficie fondiaria) e ampiezza minima richiesta dall'area in base al numero di classi (D.M. 18/12/75).

	a **Classi**	B **Iscritti**	c **S.f. mq**	d **Mq/alunno minimi**	e **Ampiezza minima**	c-e **Δ**
Scuola primaria	5	97	5.500	18,33	2.295	3.205

Accessibilità: La struttura, come la precedente, risulta essere facilmente raggiungibile essendo localizzata nelle vicinanze del centro urbano. Inoltre l'accessibilità è garantita da una sufficiente presenza di aree a parcheggio a servizio del plesso scolastico.

Livello prestazionale: Presenta diverse tipologie di laboratori: di informatica, di lingua inglese, per attività di sostegno ed infine è dotata di un'aula disegno.

All'interno della scuola è presente un servizio mensa. A nord dell'edificio scolastico è collocata una palestra.

6.3 Cultura

Ad Oltrona i servizi riconducibili a tale tipologia sono rappresentati esclusivamente dalla Biblioteca Comunale.
Attualmente tale servizio è localizzato presso le strutture del municipio, di Via Don Francesco Conti ed appartiene al sistema bibliotecario dell'ovest Como.

Accessibilità: la biblioteca presenta una accessibilità adeguata alle reali esigenze, trovandosi all'interno del centro urbano e facilmente raggiungibile a piedi o in automobile. Sono presenti dei parcheggi frontalmente e sul retro dell'edificio.

Livello prestazionale: adeguato.

6.4 Sanità

Ad Oltrona troviamo una farmacia. Per completezza d'argomento nella categoria di servizi attinenti alla sanità rientrano anche tutti gli studi medici presenti sul territorio comunale, in quanto la nuova L.r. 12/2005 inserisce tra i servizi ai cittadini anche quelli privati. A tal proposito è presente un ambulatorio medico comunale, sito in Piazza Europa dove esercitano attività due medici. In via Roma 9 trova collocazione uno studio dentistico.

Accessibilità: pur non essendo localizzata in pieno centro urbano, la farmacia è pienamente accessibile ad ogni tipologia di messo di trasporto, con ampia disponibilità di parcheggi nello stesso lotto.

Livello prestazionale: non vengono registrate carenze od insufficienze sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo.

Riguardo i 2 studi medici presenti, sono collocati all'interno del centro storico, pertanto, la loro accessibilità non rappresenta un problema per la popolazione. Disponibilità di parcheggi nelle vicinanze.

Livello prestazionale: non si registrano particolari carenze.

6.5 Assistenza

Riguardo la categoria "Assistenza" ad Oltrona è presente esclusivamente un servizio di trasporto disabili.

Associazioni che operano sul territorio a scopo assistenziale: Unitalsi.

6.6 Culto

Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche per il culto, ad Oltrona troviamo la chiesa parrocchiale di San Giovanni Decollato, il Santuario di Oltrona di San Mamette, (in cima ad uno dei due colli che sovrastano il paese) e la Cappelletta sita all'angolo tra via Roma e l'omonima via Cappelletta.

La chiesa parrocchiale dedicata a San Giovanni Decollato è posta in posizione centrale all'abitato, all'interno del centro storico e presenta una buona accessibilità legata alla sua posizione. L'omonimo oratorio adiacente alla chiesa, si compone di edifici e spazi aperti attrezzati, tra cui un campo da calcio e basket. I fruitori degli impianti parrocchiali appartengono di norma alle fasce giovanili della popolazione. La struttura è dotata di attrezzature sportive che riscuotono un buon successo nella popolazione giovanile locale, tanto che l'oratorio rappresenta certamente il principale centro di aggregazione per i giovani e gli adolescenti, con implicazioni di carattere sociale ed educativo non secondari.

Il santuario di Oltrona di San Mamette è collocato invece su uno dei colli che sovrastano il paese. Vi si accede unicamente attraverso una strada acciottolata ed un'ampia scalinata che conduce alla facciata del santuario. A differenza della Parrocchia San Giovanni Decollato, presenta una accessibilità minore data l'assenza di una strada carrabile che ne permette l'accesso. L'unica modalità di raggiungimento è quella ciclo-pedonale. Si registra la mancanza di un parcheggio nelle vicinanze.

6.7 Sicurezza

Per quanto riguarda la sicurezza, il territorio comunale di Oltrona fa riferimento alla Caserma dei Carabinieri di Appiano Gentile, Via Milano 9/A.

In ambito comunale troviamo invece il gruppo della Polizia Locale che ha sede presso il Municipio di via Don Conti 3.

6.8 Altri servizi

Meritano ancora di essere ricordati, riguardo il territorio comunale di Oltrona, i servizi relativi alla Pubblica Amministrazione, alla posta, all'area mercato, al cimitero e ad altre proprietà comunali adibite a specifici scopi.

6.8.1 Uffici comunali

Gli uffici comunali sono localizzati in via Don Francesco Conti 3.

Accessibilità: gli uffici sono localizzati nel centro urbano di Oltrona e non presentano problematiche legate all'accessibilità.

Livello prestazionale: la sede del Comune non registra particolare carenze od insufficienze dal punto di vista della qualità architettonica.

6.8.2 Poste

L'ufficio postale è localizzato all'interno del municipio di via Don Francesco Conti.

Accessibilità: le poste sono collocate nelle immediate vicinanze del centro storico del paese, in posizione centrale e altamente accessibile. Sono presenti alcuni posti auto lungo la via Don Francesco Conti ed un'area adibita a parcheggio dietro il comune; pertanto non si registrano criticità dal punto di vista dell'accessibilità.

Livello prestazionale: l'offerta corrisponde alle esigenze espresse dalla comunità locale.

6.8.3 Cimitero

Il cimitero di Oltrona è localizzato nella parte sud del tessuto insediativo, nelle vicinanze della zona boschiva della collina del Ronco.
Accessibilità: il cimitero presenta una buona accessibilità soprattutto dal punto di vista dell'automobile, in quanto è collocato lungo via Caduti Oltronesi, che si innesta direttamente sulla SP23 (Lomazzo-Bizzarone) consentendo agevoli collegamenti con i principali centri urbani. La dotazione di parcheggi è sufficiente sia nei giorni feriali, sia in corrispondenza di ricorrenze e particolari manifestazioni. Si può accedere al cimitero ed al parcheggio anche da via Cappelletta.

Livello prestazionale: il campo santo soddisfa le esigenze comunali attuali.

Raggio d'azione: non si può parlare di un vero e proprio raggio d'azione, sarebbe opportuno consentire lo svolgimento del corteo funebre dalla chiesa al cimitero, per cui il percorso effettivo

non dovrebbe superare i 2 km. Nel caso di Oltrona, il percorso effettivo parrocchia – cimitero (0,4 Km circa) rientra ampiamente nei 2 km limite previsti convenzionalmente.

6.8.4 Area mercatale

La normativa definisce i mercati all'aperto come commercio su aree pubbliche. L'ubicazione preferibile dovrebbe essere non lontano dal centro commerciale urbano e in quartieri popolosi. Gli spazi necessari non hanno esigenza di essere riservati in esclusiva, ma devono essere sufficienti.
Nel caso di Oltrona, l'area adibita a mercato settimanale è collocata nelle immediate vicinanze del centro urbano, frontalmente all'area cimiteriale.
Si tratta di una piazza rettangolare sulla quale sono stati disegnati gli spazi di sosta e di stazionamento degli ambulanti. L'area funge da parcheggio nei giorni in cui non si svolge l'attività mercatale.
Adiacente ad essa un'area verde attrezzata.

6.8.5 Impianti tecnologici

Ad Oltrona è presente 1 pozzo idrico, 1 serbatoio dell'acquedotto, 1 stazione di pompaggio d'acqua con magazzino dello stradino.
Infine presso Via Caduti Oltronesi, al confine con il cimitero, è situata una stazione ecologica.

6.8.6 Mobilità

Fanno parte del sistema della mobilità le aree a servizio pubblico adibite a parcheggi, le piste ciclabili e le aree funzionali per il trasporto pubblico locale.
Le aree adibite a parcheggio pubblico sono dislocate lungo tutto il territorio urbanizzato. Il comune di Oltrona necessità di una politica mirata ad incrementare le aree a parcheggio data la loro insufficienza soprattutto nel centro storico, a garantire una buona accessibilità ai differenti servizi comunali.
Oltre ai parcheggi di uso pubblico sono presenti sul territorio anche le aree adibite a parcheggi privati, che non rientrano nel calcolo delle aree a standard.
Le piste ciclabili non sono presenti, data la conformazione collinare del territorio.
Le zone collinari sono invece interessate da sentieri belvedere.
Sono presenti anche zone funzionali al trasporto pubblico locale.

A livello sovracomunale, sono presenti servizi di trasporto pubblico su gomma gestiti da AFS e FNMA.

6.9 Verde pubblico

Le aree destinate al verde pubblico urbano meritano sempre grande attenzione nell'essere trattate in quanto l'estensione da loro occupata è sempre più consistente se rapportata a quelle delle altre categorie di servizi. Per affinità funzionale, ma anche per una auspicata continuità spaziale, viene qui affrontata contestualmente anche la questione delle strutture destinate alla pratica sportiva.

Il verde pubblico non costituisce solo una mera questione tecnica, bensì una struttura funzionale dell'organismo urbano che svolge molteplici funzioni di carattere sociale, assicurando alla popolazione gli spazi necessari per una appropriata attività ricreativa e rigenerativa del fisico e di carattere ecologico che comprendono la depurazione chimico – fisica e batteriologica dell'aria, la regolazione termica dell'ambiente nei periodi più caldi, l'attenuazione dei rumori. Oltre all'aspetto quantitativo, naturalmente è importante valutare anche la qualità delle aree e delle strutture disponibili. Tale analisi qualitativa è rimandata alle schede di introduzione e valutazione dei servizi che verranno proposte successivamente.
Relativamente ad Oltrona, in termini sistematici si possono distinguere i seguenti tipi di verde: il verde regolato (parchi e giardini pubblici) ed il verde per la pratica sportiva. Sono presenti inoltre ulteriori aree verdi non attrezzate.

Le aree a verde regolato sono riconducibili alle aree situate presso via Caduti Oltronesi e piazza Europa. Risulta necessario che il Piano dei Servizi concentri la sua strategia sulla previsione di un aumento del verde attrezzato e su una migliore connessione ciclo-pedonale degli spazi in questione.

Le attrezzature sportive comunali sono riconducibili a due impianti attrezzati:

- l'impianto sulla SP23 Lomazzo-Bizzarrone;
- l'impianto in via I Maggio.

<u>Accessibilità:</u> L'impianto sportivo collocato lungo la SP23 (a sud del territorio comunale), registra una carenza di parcheggi. L'impianto di via Primo Maggio è localizzato in adiacenza al plesso scolastico ed alla palestra comunale, nella parte est del territorio. E' dotato di un parcheggio di corrispondenza che garantisce il raggiungimento con i mezzi di trasporto privati e necessita di un ampliamento per permettervi la realizzazione al suo interno di un campo di calcio a 7.

<u>Livello prestazionale:</u> ad oggi, la domanda di attrezzature sportive per il tempo libero è in gran parte coperta dalle strutture presenti nel comune, sebbene sia lecito aspettarsi un ulteriore incremento della domanda di tali servizi negli anni a venire.

Effettuata una panoramica sui servizi presenti sul territorio comunale di Oltrona è possibile catalogarli secondo delle categorie ben precise.
Sono state individuate 10 categorie:

Categoria	Servizio
Istruzione	Scuola dell'infanzia
	Scuola primaria
	Scuola secondaria di primo grado in comproprietà
Cultura	Biblioteca comunale
	Associazioni
Sanità	Farmacia
	Studi medici
Culto	Chiese
	Oratori
Sicurezza ed emergenza	Polizia locale
Altri servizi	Uffici comunali
	Poste
	Cimitero
	Area mercatale
Attrezzature tecnologiche	Pozzi idrici
	Stazione pompaggio acqua
	Serbatoio acqua
	Piazzola ecologica
Mobilità	Parcheggi
	Trasporto pubblico
Verde pubblico	Verde per la pratica sportiva
	Verde regolato
	Aree verdi

In allegato (vedi Censimento dei Servizi_Schede analitiche) verranno presentate le schede su ciascun servizio individuato. Ogni scheda è costituita da alcune voci che ne mettono in evidenza la categoria, la tipologia, la loro localizzazione e destinazione urbanistica vigente. Inoltre sono individuate alcune caratteristiche quali la superficie territoriale e il loro stato di manutenzione.

6.10 Bilancio generale dei servizi presenti

Le quantità totali di aree a servizi esistenti per ogni categoria sono riassunte nella tabella seguente, assieme al totale generale.
Subito doto la tabella verranno proposti diversi calcoli generali e procapite per meglio comprendere la dotazione propria del territorio comunale.

Computo dei servizi esistenti – abitanti al 30/09/2010: 2.293			
Categoria	**Superficie esistente (mq)**	**Prescrizione L.R. 12/2005**	**Eccedenza (mq)**
Istruzione	6.892	18 x 2.293 ab	**4.121 mq**
Culto	3.743		
Attrezzature tecnologiche	1.695		
Mobilità (parcheggi per la residenza)	9.115		
Verde usufruibile e sport	18.262		
Verde di arredo	1.772		
Altri servizi	3.919		
Totale	**45.398 mq**	**41.274**	

Tenendo conto di tutti i servizi presenti, si ottiene un totale di aree a standard pari a **45.398** mq. Tale quantità è pari a **19,8** mq/ab nei confronti della popolazione attuale, considerando i 2.293 abitanti al 30 settembre 2010.
Il confronto con i parametri minimi di legge della normativa vigente (Lr. 12/2005), applicati alle due soglie di popolazione (*attuale* al 30/09/2010 e *futura* prevista da questo strumento urbanistico) dà i risultati pubblicati nella tabella seguente.
Le quantità minime generali sono comunque già rispettate, tuttavia il dato sui servizi effettivamente usufruibili non si discosta più di tanto dalla quantità minima di aree necessarie per soddisfare i parametri legislativi una volta raggiunta la popolazione futura. I parametri minimi, infatti, indicano un livello di sufficienza, non di eccellenza. Ciò significa che il sistema dei servizi va implementato anche nelle quantità, non solo nella qualità intrinseca dei servizi erogati

Quantità necessarie secondo la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12		
Popolazione attuale: 2.293	18 mq/ab	**41.274 mq**
Popolazione futura: 2.589 ab	18 mq/ab	**46.602 mq**
Confronto con le quantità esistenti oggi		
Dati dalle schede dei servizi	-	**45.398 mq**

6.11 Confronto con altri parametri

Una volta appurato il pieno soddisfacimento delle norme attualmente in vigore, il Piano dei Servizi analizza le quantità appena riscontrate con i parametri di norme precedenti e oggi abrogate (Lr. 51/1975 e DM 1444/1968), per tentare di leggere i dati sotto un'altra luce e, eventualmente, ricevere indicazioni maggiori sui comportamenti da tenere durante la fase più progettuale. Bisogna comunque tenere ben presente che non si tratta di parametri da seguire obbligatoriamente, ma di analisi più raffinate sulle quali basare i propri ragionamenti quali-quantitativi.
L'evoluzione della quota pro capite è stata modificata più volte in Lombardia.
Il DM 1444/1968, che ha istituito gli standard urbanistici e attualmente ancora in vigore, distingue in due categorie i servizi minimi da reperire durante la fase di elaborazione dello strumento urbanistico locale: gli standard di quartiere e gli standard urbani (da reperire esclusivamente per i Comuni con più di 20.000 abitanti).

Gli standard di quartiere o residenziali (18 mq) sono composti da:

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

I servizi presenti ad Oltrona (riconducibili sono a standard di quartiere in quanto trattasi di un Comune con meno di 20.000 abitanti) sono stati riaccordati e scorporati secondo le categorie delle norme stesse: la voce "Interesse generale", dunque, comprende le categorie "Culto", "Impianti tecnologici" e "Altri servizi".
La tabella seguente mostra come, per quanto riguarda i servizi presenti, ci sia un leggero deficit negli spazi d'istruzione di base, nelle aree a verde, gioco e sport. Tutti gli altri parametri sono invece superiori ai minimi definiti nel 1968.

Categoria	Parametro minimo mq/ab	Parametro esistente mq/ab	Quantità esistente
Istruzione	4,5	3,01	6.892
Interesse generale	2	4,08	9.357
Verde, gioco, sport	9	8,73	20.034
Parcheggi	2,5	3,97	9.115
Totale comunale	**26,5**	**19,7**	**45.398**

I parametri da soddisfare sono poi stati modificati dalla prima legge regionale, che li ha portati a 26,5 complessivi.

Categoria	Parametro minimo mq/ab	Parametro esistente mq/ab	Quantità esistente
Istruzione	4,5	3,01	6.892
Interesse generale	3	4,08	9.357
Verde, gioco, sport	15	8,73	20.034
Parcheggi	4	3,97	9.115
Totale comunale	**26,5**	**19,7**	**45.398**

Secondo i parametri stabiliti dalla Legge Regionale n. 51 del ’75, i deficit principali riguardano l’istruzione, il verde e i parcheggi. L’unica categoria che soddisfa i parametri minimi stabiliti dalla Legge è quella dei servizi di interesse comune.
In particolar modo le quantità di aree verdi effettivamente usufruibili sono solo poco più della metà di quelle previste dalla Legge.

Sezione D

Progetto

Hi-lights del PdS

Valutate le quantità delle aree a servizio esistenti e future, valutate le qualità dei servizi, e l'accessibilità e l'integrazione tra gli stessi, gli obiettivi del PdS sono:

- Aumento della dotazione di aree standard

- Implementazione della rete pedonale, in modo tale da consentire i collegamenti tra i servizi presenti sul territorio, le aree verdi e la messa in sicurezza della stessa in particolare all'interno del Naf. Previsione di un circuito pedonale attorno alla collina del Ronco.

- Qualificazione del verde esistente agendo su più fronti:
    - Qualificazione del verde d'arredo tenendo presente le sue funzioni ecologiche, paesaggistiche e di decoro urbano: piantumazione dei parcheggi, alberature nelle aree verdi urbane.
    - Qualificazione delle grandi aree verdi attrezzandole con percorsi che le rendano accessibili, con sedute, illuminazione pubblica e altri elementi di decoro.
    - Qualificazione del percorso pedonale che collega via Manzoni a via San Mamette.
    - Qualificazione delle aree retrostanti il Municipio e la Scuola dell'Infanzia.

- Completamento del centro sportivo di via Primo Maggio:
    - Realizzazione di una nuova strada di accesso al centro sportivo da via Roma
    - creazione di nuovi parcheggi
    - ampliamento del campo da calcio esistente

- Realizzazione di una RSA:
    - Casa di riposo
    - Centro ricovero post ospedaliero
    - Comunità psichiatrica

- Realizzazione di un centro di assistenza infantile adiacente alla Residenza Sanitario Assistenziale

- Aumento della dotazione dei parcheggi:
    - In prossimità dei tessuti storici - Naf, all'interno dei due Ambiti di Trasformazione residenziali ATR1 e ATR2
    - Ampliamento parcheggio area mercatale
    - Ampliamento del parcheggio adiacente al municipio
    - Previsione di una nuova area parcheggio a servizio del santuario
    - Realizzazione di un parcheggio a servizio del centro sportivo sulla SP 23, attualmente sprovvisto di tale servizio.
    - Previsione di una nuova area a parcheggio in prossimità della Rsa.

- Previsione di una nuova area parcheggio in via Dominioni

- Rilocalizzazione della piazzola ecologica, attualmente sottodimensionata rispetto alle necessità del Comune. Si prevede lo spostamento della stessa a nord del comune, sulla via per Olgiate.

- Realizzazione di un nuovo pozzo di captazione idrica.

- Previsione di un'area per l'ampliamento del cimitero

7 OBIETTIVI PROGETTUALI

7.1 Premessa

Gli obiettivi del Piano dei Servizi discendono direttamente dal progetto generale dell'armatura pubblica della città posto alla base del Documento di Piano. In quella sede vengono infatti fissati gli obiettivi da perseguire attraverso l'azione di piano, alcuni dei quali sono direttamente correlati alle politiche di qualificazione ed estensione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici.
Il progetto della città pubblica, o almeno dei suoi elementi principali, come delineato dal Documento di piano, rappresenta il contenuto specifico del Piano dei Servizi. In tal modo il piano privilegia il compito di disegnare strategie di qualificazione urbana di lungo periodo affiancandosi alla programmazione degli interventi pubblici di breve periodo, inseriti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.
Conseguenza diretta dell'impostazione sopra delineata è la precisa articolazione delle scelte funzionali e localizzative delle nuove attrezzature alla quale fa riscontro una grande flessibilità nella definizione delle caratteristiche delle attrezzature stesse. Viene infatti lasciato alla fase attuativa il compito di precisare i caratteri distributivi, i programmi funzionali e gestionali ed anche il dimensionamento complessivo delle nuove strutture. Questi saranno necessariamente stabiliti in base alle condizioni del momento ed in particolare alle modalità attuative degli interventi privati, ai quali il Pgt assegna il compito di suscitare le risorse necessarie alla realizzazione dei nuovi spazi e servizi pubblici.
Inoltre la legge attribuisce esclusivamente al Piano dei Servizi la facoltà di individuare e vincolare le aree necessarie all'integrazione del sistema delle infrastrutture, dei servizi e degli spazi pubblici, premessa necessaria, anche se non sufficiente, per la costruzione di un quadro strategico della città pubblica (la città dei servizi) da perseguire operativamente con il Programma delle opere pubbliche. L'individuazione e la precisa delimitazione di tali aree, più oltre descritte, è pertanto uno dei contenuti propri del Piano.

7.2 Obiettivi generali

Il Piano dei Servizi si pone alcuni obiettivi generali che intende portare avanti nello sviluppo delle proprie strategie e che si raccordano con gli altri strumenti del Pgt.

<u>Fabbisogni pregressi infrastrutturali:</u>

- Implementazione della rete pedonale urbana grazie alla riqualificazione della viabilità locale. Messa in sicurezza dei percorsi pedonali.
- Istituzione di alberature e realizzazione di marciapiedi.

- Realizzazione di tre rotatorie: la prima in corrispondenza dell'incrocio tra via Roma e via Caduti Oltronesi, la seconda all'incrocio tra via Giamminola e via Dominioni e la terza su via Caduti Oltronesi
- Allargamento e asfaltatura di via della Roncaia dal ponte sul torrente Antiga fino alla Provinciale
- Possibilità di ammettere l'istituzione di asili nido in case private seguendo la tipologia residenziale delle "mamme di giorno" o altre convenzioni pubblico/private;

Integrazione e/o miglioramento dei servizi esistenti

- Sistema della sosta – implementazione/rafforzamento della dotazione delle aree di sosta;
- Dotazioni Comunali – riqualificazione al fine di innalzarne i livelli di adeguatezza, accessibilità e fruibilità
- Attrezzature collettive – l'azione si sostanzia nella realizzazione di interventi aventi finalità di rafforzamento della coesione sociale e di ottimizzazione generale di tutti i servizi implementando ad esempio i concetti di multiuso e pluriorario, rendendoli così flessibili all'utilizzo da parte di più categorie;
- Rete del verde - strutturata come un sistema a macchie e corridoi, costituito da aree verdi/ambientali/giardini e corridoi verdi anche solo caratterizzati da filari di alberi che fungono da collegamenti tra le aree;

7.3 Il disegno strategico della città pubblica

Il piano dei servizi assume quale primario lo sviluppo della c.d. città pubblica in particolare disciplinando le aree e le attrezzature di interesse generale ed individuando gli elementi strutturali dello spazio pubblico e del sistema dei servizi.

Gli indirizzi progettuali essenziali per il conseguimento di una maggiore qualità dello spazio collettivo sono articolati come di seguito illustrati per ciascuna delle categorie rilevate.

Assistenza

Il PdS prevede la realizzazione di una Residenza Sanitario Assistenziale in grado di fornire servizi specifici di carattere assistenziale rivolti a coloro che non sono autosufficienti.
In particolare la nuova struttura ospiterà:

- Casa di riposo
- Centro ricovero post ospedaliero
- Comunità psichiatrica

La RSA, che dovrà attrezzare a giardino le proprie aree verdi e prevedere un percorso pedonale di collegamento tra la stessa e il centro storico (municipio, parrocchia, rete commerciale), potrà ospitare al suo interno anche un ambulatorio o poliambulatorio medico aperto al pubblico.

Adiacente alla Rsa si prevede la realizzazione di un centro di assistenza infantile.

Culto

Nessun problema rilevante per la categoria del culto. I servizi oratoriali sono facilmente raggiungibili, così come i luoghi riservati al culto in senso stretto (luoghi di preghiera e svolgimento delle funzioni religiose).
Riscontrata la mancanza di un parcheggio in prossimità del santuario di San Mamette, se ne prevede la realizzazione sull'omonima via.

Cultura

Appartiene a questa categoria di servizi la biblioteca comunale sita all'interno del municipio di via Don Conti. Non si riscontra nessuna carenza a riguardo.

Attrezzature tecnologiche

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, si prevede il trasferimento della piazzola ecologica attualmente localizzata a sud dell'area cimiteriale in via Caduti Oltronesi. Tale sede risulta troppo piccola per accogliere i materiali ingombrati e i contenitori in cui depositare i diversi materiali.
Si prevede lo spostamento della stessa sulla via per Olgiate in prossimità della zona produttiva.
Si prevede inoltre la realizzazione di un nuovo pozzo di captazione idrica.
Per quanto riguarda lo stato di efficienza e manutenzione delle reti tecnologiche si rimanda al PUGSS "Piano urbano generale per i servizi del sottosuolo".

Istruzione

I servizi d'istruzione soffrono perlopiù di mancanze nei livelli inferiori alla scuola dell'obbligo, per cui si rende necessario allargare il servizio offerto dalla scuola dell'infanzia. L'asilo nido non è presente.
Quest'ultimo può essere attuato da privati seguendo il principio delle "mamme di giorno", grazie al quale vengono utilizzati e aperti al pubblico appartamenti privati appositamente attrezzati.

Mobilità e accessibilità

I parcheggi sono appena sufficienti a livello di superfici, ma risentono di una certa maldistribuzione legata alla difficoltà di reperire spazi adeguati nelle zone più centrali soprattutto all'interno dei tessuti storici. La carenza in tale contesto è sopperita dalla previsione di due parcheggi da realizzarsi all'interno dei due ambiti di trasformazione ATR 1 e ATR2.
Il parcheggio realizzato all'interno della ATR3, come ampliamento di quello già esistente in via Caduti Oltronesi è collocato in fascia di rispetto cimiteriale.

Oltre ai parcheggi previsti all'interno degli Ambiti di Trasformazione:

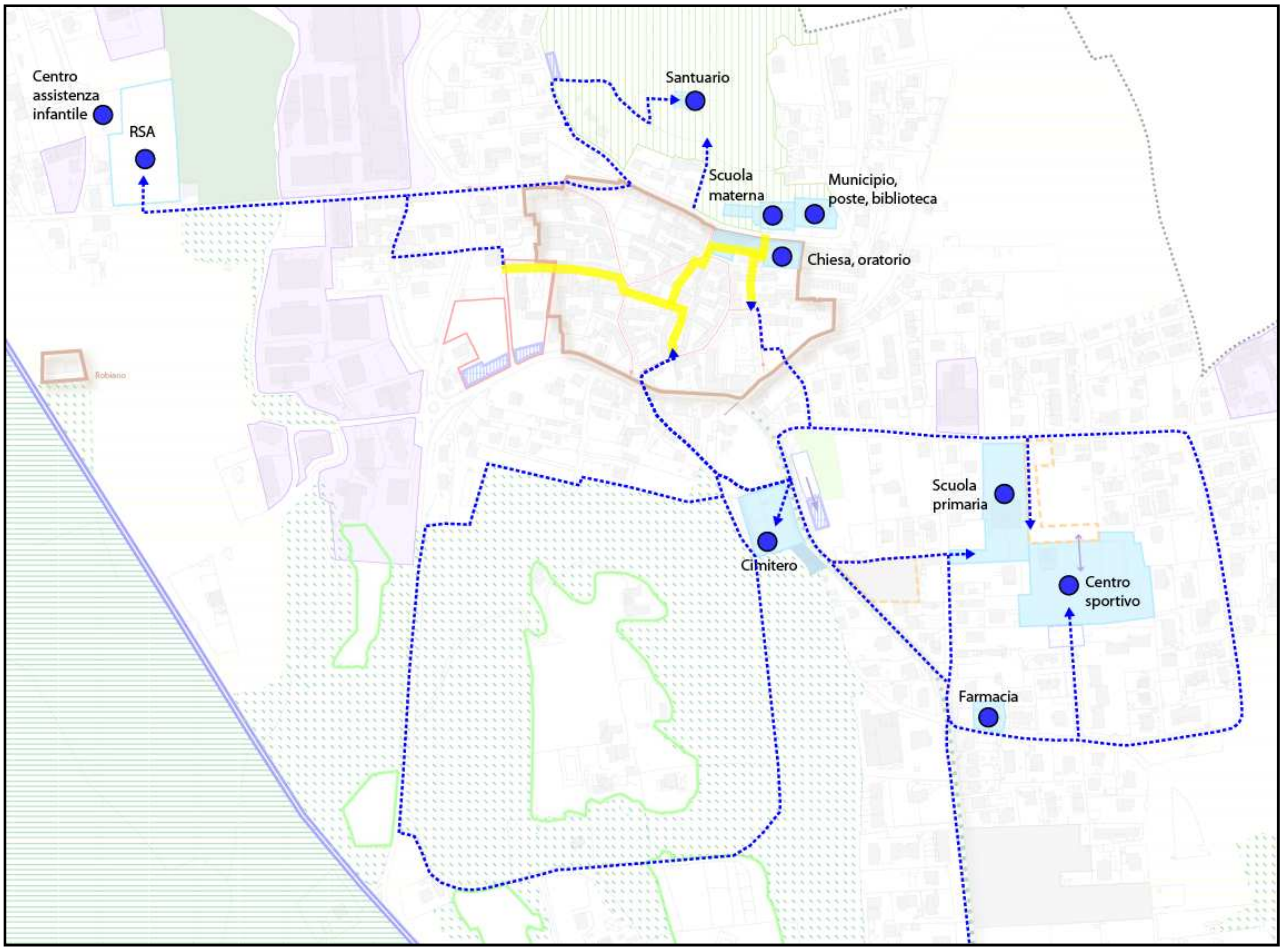
- riscontrata la mancanza di un parcheggio in prossimità del santuario di San Mamette, se ne prevede la realizzazione sull'omonima via, in corrispondenza della viabilità pedonale di accesso alla collina;
- sono previste due nuove aree a parcheggio lungo la viabilità di accesso al centro sportivo collocato in prossimità della SP23;
- è previsto l'ampliamento del parcheggio esistente su via Roma in corrispondenza dell'incrocio con via IV novembre;
- è previsto l'ampliamento del parcheggio esistente dietro al municipio;
- è prevista la realizzazione di una nuova area parcheggio in via Marconi, nelle vicinanze della Rsa e del centro di assistenza infantile.
- è prevista la realizzazione di una nuova area parcheggio in via Dominioni.

È ammessa la realizzazione di parcheggi (o box auto) interrati sotto il campo sportivo dell'oratorio.

<u>Percorsi pedonali</u>

A seguito dalle richieste emerse durante le assemblee pubbliche, verrà ampliato il sistema dei percorsi pedonali al fine di creare una rete che connetta i servizi e le aree verdi esistenti, come evidenziato nello schema di seguito.

Si propongono alcuni percorsi pedonali che attraversano le corti e gli spazi comuni alla residenza, previo disponibilità e accordo con i proprietari.



Percorsi pedonali: in blu sono evidenziati quelli esistenti e di progetto, in giallo quelli realizzabili all'interno delle corti del Naf

Sanità e sicurezza

Anche per queste due categorie non si riscontrano particolari problemi. Nel settore "sicurezza" la postazione della polizia locale è ben funzionante. La farmacia e gli studi medici sono collocati rispettivamente in via Caduti Oltronesi e in Piazza Europa.

Verde e sport

La dotazione di verde pubblico non necessita di incrementi in quanto gli spazi presenti sono sufficienti.

Il livello qualitativo delle due aree (di via Caduti Oltronesi e Piazza Europa) a verde attrezzato è buono: entrambe sono dotate di panchine, percorsi ed aree attrezzate per il gioco dei più piccoli.

A fianco della scuola dell'infanzia, è previsto un parco pubblico attrezzato con un percorso pedonale fino al santuario di San Mamette.

A Oltrona sono presenti due impianti sportivi, di cui uno privato. Per il centro sportivo di via Primo Maggio è previsto un ampliamento per la realizzazione di un campo da calcio a 7 ed un ulteriore accesso da via Roma con annessi parcheggi.

Per quanto riguarda il sistema del verde, il Comune possiede una dotazione di verde territoriale, di parchi a carattere sovralocale come il Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate e il Plis "Sorgenti del torrente Lura" molto importante.
In proposito il Piano mira alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici, quali le aree boscate, i corridoi ecologici e le aree verdi in generale.

Altri servizi
A sud del cimitero è prevista un'area di espansione dello stesso.

Servizi delle zone produttive e commerciali
Per le nuove espansioni produttive/commerciali è prevista la realizzazione di aree da destinarsi a parcheggi.
L'elemento vegetale costituirà uno dei principali strumenti per il miglioramento dei livelli prestazionali dei servizi quali parcheggi e verde stradale.

Commercio
Il PdS considera il commercio dei beni primari (quali pane, latte, frutta e verdura, giornali, ecc.) alla pari di un servizio di base alla popolazione residente, nonostante non vengano ovviamente considerati come standard, quindi non conteggiati nelle quantità di aree a servizio.
Per gli esercizi di vicinato, il PdR prevede norme specifiche per la loro tutela ed incentivazione.

7.4 Progettazione degli spazi pubblici

Spazi quali camminamenti, piazze, strade e viali, giardini e parchi, sagrati, necessitano di interventi di disegno che li qualifichino nei confronti del contesto e della qualità generale, in quanto costituiscono la forma fisica della città pubblica. Ciò è valido per gli interventi di nuova realizzazione così come per gli spazi attualmente esistenti che abbisognino evidentemente di interventi del genere. Occorre dunque individuare i siti esistenti più opportuni su cui applicare le nuove progettualità e quelli da tutelare perché già qualificati.
Anche in questo caso andranno approntati progetti di disegno degli spazi pubblici specifici per ogni luogo d'intervento, o per serie di luoghi contigui e trattabili unitariamente.

7.5 Bilancio delle aree a standard previste nel Piano dei Servizi

La situazione esistente è riassunta nella tabella seguente che mostra tutti i servizi censiti grazie alle schede. Di tutte queste aree a standard, nel bilancio generale del PdS sono computati tutti i servizi.

Aree a standard esistenti	45.398 mq
Aree a standard derivanti dagli ambiti di trasformazione del DdP	10.865 mq
Aree a standard previste direttamente dal PdS	16.728 mq
Aree a standard derivanti dai Piani Attuativi del PdR	2.210 mq
Totale aree a servizi esistenti e previste	**75.201 mq**

Il totale è dunque **75.201 mq** che, divisi per la popolazione futura calcolata nel DdP, **2.589 abitanti**, dà un parametro pro capite di **29 mq/ab**. Questo dato supera quello pro capite esistente e soddisfa il minimo richiesto dalla legge di **18 mq/ab**.

Infine un ultimo sguardo sui servizi per l'industria e il commercio: il PdS prevede l'aumento delle quantità grazie alle aree cedute (definite nel DdP) e alle norme sulla dotazione di parcheggi previste nel PdR.

Aree a standard produttive/commerciali esistenti	1.265 mq
Cessioni di aree previste nel DdP	La superficie destinata a servizi è pari al 10% della slp produttiva realizzabile e pari al 100% della slp commerciale realizzabile nelle medie strutture di vendita. Tali servizi saranno privati, convenzionati ad uso pubblico.

8 SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI

8.1 Le caratteristiche di programmazione economica del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (PdS), ha quale ruolo specifico quello di *"(…) assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste"* (L.R. 12/2005, art. 9, c. 1).
Il PdS quindi si caratterizza per avere:

- una forte impronta strategica e programmatica;
- una struttura analitica e progettuale incardinata sulla programmazione degli investimenti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il piano assume necessariamente il disegno della "città pubblica" costruito dal Documento di Piano. Quest'ultimo è infatti il documento di PGT in cui si fissano gli obiettivi da perseguire attraverso l'azione di piano, alcuni dei quali direttamente correlati alle politiche per il sistema dei servizi e degli spazi pubblici.
Il progetto del PdS per la "città pubblica" deve quindi disegnare strategie e azioni di qualificazione urbana di lungo periodo, ponendo a un livello inferiore le previsioni di programmazione degli interventi pubblici, che pure gli sono assegnate dalla legge. Conseguenza diretta di questa impostazione è la precisa articolazione delle scelte funzionali e localizzative per le nuove attrezzature, cui però fa riscontro una grande flessibilità nella definizione delle caratteristiche delle attrezzature stesse.
Viene infatti lasciato alla fase attuativa il compito:

- di precisare i caratteri distributivi, nonché i programmi funzionali e gestionali;
- del dimensionamento complessivo delle nuove strutture.

La fase attuativa risente necessariamente delle condizioni del momento, oltre che delle specifiche modalità prescritte per gli interventi privati ai quali il Pgt assegna il compito aggiuntivo di reperire le risorse necessarie alla realizzazione di nuovi spazi e servizi pubblici.
La programmazione è relazionata più direttamente con l'attività amministrativa comunale, espressa nel bilancio e attraverso l'organizzazione della spesa pubblica nel settore dei servizi. La scarsa capacità impositiva dell'Ente locale espone (come noto) la finanza pubblica a condizioni di debolezza, in particolare nella partita degli investimenti, per la notevole dipendenza da fattori variabili nel tempo e non facilmente preventivabili, correlati ad esempio agli oneri di urbanizzazione ricavati e/o ricavabili e in più generale da attività soggette a forte discrezionalità dei soggetti privati. Per questi motivi, il Comune è obbligato ad una programmazione di breve – medio termine, necessariamente flessibile, attraverso il "Programma triennale delle opere pubbliche", con i suoi aggiornamenti annuali per i lavori da eseguire. L'art. 9 della L.R. 12/2005 dispone per la programmazione economico – operativa che *"(…) la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal Piano*

dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa motivata deliberazione del consiglio comunale".
Di fatto quindi il "Programma triennale delle opere pubbliche" può modificare il PdS senza che ciò configuri una variante dello stesso, a patto che non ne alteri l'impostazione strategica di medio – lungo periodo.
Bisogna sottolineare come le successive stime economiche abbiano un valore indicativo, teso a valutare la coerenza delle scelte di Piano per l'insediamento, in relazione diretta alle aree e alle attrezzature per servizi pubblici/d'interesse generale che incidono sulla vivibilità e qualità del contesto.
Si tenga quindi presente che:

- Si fornisce una descrizione "di massima" sugli ordini di grandezza che sono in gioco nell'attuazione del PdS, non dati puntuali e definitivi delle nuove realizzazioni (essendo del resto queste per lo più non ancora preventivate/progettate).
- Si prescinde da ogni ipotesi di gestione del bilancio comunale, per gli introiti e i costi.
- Valutazioni e stime economiche prescindono inevitabilmente dalla propensione all'intervento effettivo dei soggetti coinvolti dal processo di attuazione del piano.

8.2 Bacino demografico di riferimento per il piano

La totale attuazione delle previsioni del Documento di Piano (ambiti di trasformazione e previsioni del Piano delle Regole per interventi di completamento, aumenti volumetrici o recupero del patrimonio edilizio) comporterebbe l'insediamento complessivo di **2.589** abitanti teorici circa, contro i 2.293 rilevati al 30 settembre 2010. Si tratta di un incremento ipotetico di 296 residenti: una previsione dimensionale che, alla luce del tasso di crescita demografica registrato negli ultimi anni (si veda il quadro conoscitivo del Documento di Piano), è leggermente superiore per il solo periodo di validità del Documento di Piano (5 anni). È perciò facilmente assumibile per un periodo temporale più dilatato, adatto al calcolo del fabbisogno di aree per servizi pubblici e d'interesse generale che il PdS descrive, anche in termini di fattibilità/sostenibilità economica delle scelte, con il fine di articolare coerentemente il disegno della "città pubblica".
La stima della "popolazione gravitante" su Oltrona (per motivi di lavoro, studio, turismo e utenza sovracomunale) non viene approfondita. Ciò perché Oltrona non è un polo attrattore, come risulta dalla prima parte del Documento di Piano: il fenomeno del pendolarismo, infatti, pesa in modo negativo, molti cittadini escono dai confini comunali ogni giorno per motivi di lavoro e studio.

I dati presentati di seguito, pur ricavati da una base conoscitiva quanto più possibile completa e aggiornata (il Database Topografico, che fornisce informazioni dettagliate sui volumi esistenti), mantengono in ogni caso un valore di stima.

Bilancio degli abitanti teorici

		VOLUME (mc)
RESIDENTI (al 30/09/2010)	**2.293**	---
PIANI ATTUATIVI	**53**	x
PIANI ATTUATIVI in itinere	**164**	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	**79**	**13.794**
Totale	**2.589**	

8.3 Quadro degli interventi programmati e previsti

Gli interventi già programmati e previsti, che vanno a strutturare il PdS riguardano:

- Le opere contenute nel Piano triennale delle opere pubbliche
- Le aree/attrezzature previste direttamente dal Piano dei Servizi
- Le aree/attrezzature che vengono cedute dagli Ambiti di Trasformazione Residenziali ATR, previsti nel Documento di Piano
- Le aree/attrezzature che vengono cedute dai Piani Attuativi PA, previsti nel Piano delle Regole

La descrizione dei punti precedenti deve apportare considerazioni sia di carattere quantitativo che di carattere qualitativo.

8.3.1 Interventi contenuti nel Piano triennale delle opere pubbliche (2011-2013)

La tabella seguente sintetizza le principali voci contenute nel Programma triennale delle opere pubbliche che hanno attinenza diretta con la programmazione del Piano dei Servizi.

Programma triennale opere pubbliche 2011/2013					
Categoria		Descrizione intervento	2011 Importo (in€)	2012 Importo (in€)	2013 Importo (in€)
1	Risorse idriche	Realizzazione nuova opera di captazione per acqua 1°lotto	180.000,00 €	0,00 €	0,00 €
2	Edilizia sociale e scolastica	Ampliamento scuola primaria	0,00 €	250.000,00 €	0,00 €
3	Risorse idriche	Realizzazione nuova opera di captazione per acqua 2°lotto	0,00 €	220.000,00 €	0,00 €
4	Ristrutturazione	Sistemazione Palazzo Comunale di Via Don Conti	0,00 €	0,00 €	200.000 €
5	Ampliamento	Sistemazione via Verdi	140.000,00 €	0,00 €	0,00 €
6	Nuova costruzione	Realizzazione rotatoria tra via Dominioni e via per Olgiate – marciapiede via Giamminola	170.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Totale			490.000,00 €	470.000,00 €	200.000,00 €

La spesa già preventivata dal Comune per varie attrezzature e aree a servizi, nel triennio 2011-2013 è **di 1.160.000,00 €.**

8.3.2 Tabella oneri e costi

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (valori aggiornati in data 9 febbraio 2011 con delibera di G.M. n. 22).

Residenza						
Zona (DM 1444/1968)	**Nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni convenzionate o no €/Mc**			**Interventi di ristrutturazione convenzionati o no €/Mc**		
	Prim.	**Sec.**	**Tot.**	**Prim.**	**Sec.**	**Tot.**
A	1,73 €	4,15 €	5,88 €	1,45 €	1,94 €	3,39 €
B	2,08 €	4,15 €	6,23 €	1,45 €	1,94 €	3,39 €
C-E	3,11 €	4,15 €	7,26 €	1,45 €	1,94 €	3,39 €
Industria e artigianato						
	Nuovi oneri per mq lordo di pavimento					
Primaria	9,99 €/mq					
Secondaria	4,71 €/mq					
Smalt. rifiuti	3,77 €/mq					
Totale	18,47 €/mq					
Industria alberghiera						
Nuovi oneri per mq lordo di pavimento						
Primaria	18,01 €/mq					
Secondaria	13,21 €/mq					
Totale	31,22 €/mq					
Campeggi						
	Costo/utente					
Primaria	8,00 €/mq					
Secondaria	4,80 €/mq					
Totale	12,80 €/mq					
Attività commerciali e direzionali						
	Nuovi oneri per mq lordo di pavimento					
Primaria	44,66 €/mq					
Secondaria	15,32 €/mq					
Totale	59,98 €/mq					
Parcheggi e silos autoveicoli						
	€/posto macchina					
Primaria	178,65 €/mq					
Secondaria	61,28 €/mq					
Totale	239,93 €/mq					
Attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali						
€/ a mq di superficie lorda di pavimento						
Primaria	8,93 €/mq					
Secondaria	3,06 €/mq					
Totale	11,99 €/mq					

Attrezzature sportive	
	€/ a mq di superficie lorda di pavimento
Primaria	4,47 €/mq
Secondaria	1,53 €/mq
Totale	6,00 €/mq
Attrezzature per lo spettacolo	
€/ a mq di superficie lorda di pavimento	
Primaria	13,40 €/mq
Secondaria	4,60 €/mq
Totale	18,00 €/mq

8.3.3 Aree e attrezzature cedute dagli Ambiti di Trasformazione residenziali e a servizi ATR/ATS, previsti nel Documento di Piano

Premessa

Il Piano dei Servizi prescrive, la cessione di aree a servizi residenziali per **29 mq/ab** riprendendo la dotazione di aree a servizi già menzionata e calcolata circa lo stato di fatto e di progetto. Inoltre prevede, la cessione minima in loco di 10 mq/ab. consentendo il resto alla monetizzazione. Laddove la cessione in loco supera la dotazione di 29 mq/ab non è prevista ovviamente la monetizzazione. Il superamento del predetto limite è vincolante nei specifici casi (illustrati successivamente) in cui si necessita di servizi di importanza comunale prioritari, specificati anche tra gli obiettivi enunciati nel Documento di Piano.

Aree per attrezzature pubbliche derivanti da **ATR1**

Le aree per attrezzature pubbliche derivanti dall'Ambito di Trasformazione Residenziale ATR1 consistono in un parcheggio di 742 mq. Tali aree contribuiscono a migliorare l'accessibilità alla zona, in particolare al Naf che risulta carente di aree per parcheggi. Facendo riferimento al Documento di Piano, tale ambito presenta un volume di 4.187 mc. I 28 abitanti teorici insediabili implicano una dotazione a servizi totale di 812 mq e una dotazione minima di 28 x 10 mq/ab.= 280 mq, inferiore alle aree per attrezzature pubbliche previste nel caso specifico. Dunque, cedendo in loco 742 mq di parcheggio, tale ambito prevede la monetizzazione di 70 mq. Le modalità di calcolo circa la monetizzazione verranno esposte nei paragrafi successivi.

Aree per attrezzature pubbliche derivanti da **ATR2**:

Le aree per attrezzature pubbliche derivanti dall'Ambito di Trasformazione Residenziale ATR2 consistono in un parcheggio di 663 mq. Tali aree contribuiscono a migliorare l'accessibilità alla zona, in particolar modo al Naf che risulta carente di aree per parcheggi. Facendo riferimento al Documento di Piano, tale ambito presenta un volume di 3.987 mc. I 25 abitanti teorici insediabili implicano una dotazione a servizi totale di 725 mq e una dotazione minima di 25 x 10 mq/ab.= 250 mq, inferiore alle aree per attrezzature pubbliche previste nel caso specifico. Dunque, cedendo in

loco 663 mq di parcheggio, tale ambito non prevede la monetizzazione di 62 mq. Le modalità di calcolo circa la monetizzazione verranno esposte nei paragrafi successivi.

Aree per attrezzature pubbliche derivanti da **ATR3**:
Le aree per attrezzature pubbliche derivanti dall'Ambito di Trasformazione Residenziale ATR3 consistono in un parcheggio di 2.000 mq. Facendo riferimento al Documento di Piano, tale ambito presenta un volume max di 3.918 mc. I 26 abitanti teorici insediabili implicano una dotazione a servizi totale di 754 mq e una dotazione minima di 26 x 10 mq/ab.= 260 mq, che corrisponde alle aree per attrezzature pubbliche previste nel caso specifico. Dunque, cedendo in loco 2.000 mq di parcheggio, tale ambito non prevede alcuna monetizzazione.

Aree per attrezzature pubbliche derivanti da **ATS6**:
Le aree per attrezzature pubbliche derivanti dall'Ambito di Trasformazione a servizi ATS6 consistono in un totale di 7.460 mq.

8.3.4 Aree e attrezzature cedute dagli Ambiti di Trasformazione produttivi/commerciali ATP/C previsti nel Documento di Piano

Per quanto riguarda gli ambiti a destinazione produttiva e commerciale, la superficie destinata a servizi è pari al:

- 10% della slp per la funzione produttiva
- 100% della slp per la funzione commerciale

Circa i servizi da prevedere riguardo la destinazione produttiva/commerciale, il Piano dei Servizi prescrive la seguente dotazione, tramite le proprie Norme Tecniche di Attuazione:

Aree per attrezzature pubbliche derivanti da **ATP/C4**
Le aree per attrezzature pubbliche derivanti dall'Ambito di Trasformazione produttivo/commerciale ATP/C4 consistono nella cessione al Comune di una superficie pari a 3.740 mq a fronte di una slp esistente pari a 8.000 mq e l'aumento della stessa fino ad un massimo di 10.400 mq (calcolata in base alla scheda di riferimento del Documento di Piano – alternativa A), derivata da:

- 3.000 mq commercio
- 7.400 mq produttivo

Aree per attrezzature pubbliche derivanti da **ATP/C5**
L'ATP/C5 non prevede alcuna cessione di aree a servizi, in quanto interamente monetizzate secondo quanto previsto dall'Accordo di Programma.

8.3.5 Aree e attrezzature cedute dai Piani Attuativi residenziali, previsti nel Piano delle Regole

Il Piano dei Servizi prescrive, la cessione di aree a servizi residenziali per **29 mq/ab** riprendendo la dotazione di aree a servizi già menzionata e calcolata circa lo stato di fatto e quello di progetto. Inoltre prevede, la cessione minima in loco di 10 mq/ab consentendo il resto alla monetizzazione. Laddove la cessione in loco supera la dotazione di 29 mq/ab non è prevista ovviamente la monetizzazione.

Aree per attrezzature pubbliche derivanti dal **PA1**:
Le aree per attrezzature pubbliche derivanti dal Piano Attuativo PA1 consistono nella cessione di un'area di 1.750 mq per l'ampliamento del centro sportivo di via I Maggio e la creazione di una nuova strada di accesso con relativi parcheggi da via Roma.
Facendo riferimento al Piano delle Regole, tale ambito prevede un volume max di 4.760 mc. I 32 abitanti teorici implicano una dotazione a servizi totale di 928 mq e una dotazione minima di 32 x 10 mq/ab= 320 mq.
Dunque, cedendo in loco 1750 mq, tale ambito non prevede alcuna monetizzazione.

Aree per attrezzature pubbliche derivanti dal **PA2**:
Le aree per attrezzature pubbliche derivanti dal Piano Attuativo PA2 consistono nella cessione di una porzione di lotto per un ampliamento stradale su via Umberto I (come previsto da Prg) ed un'area pari a 170 mq per la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico.
Il fine ultimo è quello di riconfermare la previsione dettata dal precedente strumento urbanistico, che non è stata rispettata.

Aree per attrezzature pubbliche derivanti dal **PA3**:
Le aree per attrezzature pubbliche derivanti dal Piano Attuativo PA3 consistono nella cessione di un parcheggio su via San Mamette per un totale di 170 mq.
Facendo riferimento al Piano delle Regole, tale ambito prevede un volume max di 700 mc. I 5 abitanti teorici implicano una dotazione a servizi totale di 145 mq e una dotazione minima di 5 x 10 mq/ab= 50 mq.
Dunque, cedendo in loco 170 mq di parcheggio, tale ambito non prevede alcuna monetizzazione..

Aree per attrezzature pubbliche derivanti dal **PA4**:
Il PA4 non prevede alcuna cessione di aree a servizi in loco, in quanto interamente monetizzate secondo quanto previsto dal Piano delle Regole. Facendo riferimento a quest'ultimo, tale ambito prevede un volume max di 536,50 mc. I 4 abitanti teorici implicano una dotazione a servizi totale di 116 mq.
Dunque, tale ambito prevede la monetizzazione di 116 mq.

Aree per attrezzature pubbliche derivanti dal **PA7**:
In riferimento alle schede dei Piani Attuativi contenute nelle Norme Tecniche d'attuazione del Piano delle Regole, non sono previste cessioni da parte del PA7, in quanto l'intervento è esclusivamente qualitativo.

Aree per attrezzature pubbliche derivanti dal **PA9**:
Le aree per attrezzature pubbliche derivanti dal Piano Attuativo PA9 consistono nella cessione di un parcheggio di 120 mq.
Tale ambito prevede un volume max di 1.840 mc. I 12 abitanti teorici implicano una dotazione a servizi totale di 348 mq e una dotazione minima di 12 x 10 mq/ab= 120 mq.
Dunque, cedendo in loco 120 mq di parcheggio, tale ambito prevede inoltre anche la monetizzazione di potenziali max 228 mq di aree a servizi. Le modalità di calcolo circa la monetizzazione verranno esposte nei paragrafi successivi.

8.3.6 Aree e attrezzature cedute dai Piani Attuativi produttivi, previsti nel Piano delle Regole

Per quanto riguarda i PA a destinazione produttiva, la superficie destinata a servizi è pari al 10% della slp prevista o esistente.
Circa i servizi da prevedere riguardo la destinazione produttiva/commerciale, il Piano dei Servizi prescrive la seguente dotazione, tramite le proprie Norme Tecniche di Attuazione:

Aree per attrezzature pubbliche derivanti dal **PA5**:
Le aree per attrezzature pubbliche derivanti dal Piano Attuativo PA5 consistono nella cessione di una parcheggio privato di uso pubblico pari al 10% della slp esistente, corrispondente a 60 mq.

Aree per attrezzature pubbliche derivanti dal **PA6**:
Le aree per attrezzature pubbliche derivanti dal Piano Attuativo PA6 consistono nella cessione di una parcheggio privato di uso pubblico pari al 10% della slp realizzata, corrispondente a 196,4 mq.
Facendo riferimento al Piano delle Regole, tale ambito prevede la realizzazione di massimo 1.964 mq di slp.

Aree per attrezzature pubbliche derivanti dal **PA8**:
In riferimento alle schede dei Piani Attuativi contenute nelle Norme Tecniche d'attuazione del Piano delle Regole, le aree cedute non sono prevedibili per le diverse possibilità di intervento.

8.4 Fattibilità economica del Piano dei Servizi

8.4.1 Le risorse finanziarie da disporre per la piena attuazione del PGT

Il Piano dei Servizi non ha scadenze e termini temporali ma rimane comunque sempre modificabile ed aggiornabile, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/05.
In questo paragrafo viene presentato un quadro totale dell'esborso economico totale a carico del Comune in base alle previsioni del Piano dei Servizi.
Quest'ultime, come già detto, fanno riferimento a:

- Le opere contenute nel Piano triennale delle opere pubbliche
- Le aree/attrezzature previste direttamente dal Piano dei Servizi
- Le aree/attrezzature che vengono cedute dagli Ambiti di Trasformazione residenziali, produttivi/commerciali e a servizi, previsti nel Documento di Piano
- Le aree/attrezzature che vengono cedute dai Piani Attuativi PA, previsti nel Piano delle Regole

E' necessario chiarire, sin da subito, che dal quadro totale dell'esborso economico a carico del Comune sono esclusi i "Servizi inseriti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2011-2013" in quanto la disponibilità di spesa è stata già preventivata.
La quantificazione del costo di acquisizione e dell'area e realizzazione del servizio non è da calcolarsi, per quanto riguarda le "Aree per attrezzature pubbliche derivanti da "AT e PA" in quanto la loro cessione/realizzazione al Comune è gratuita. Infine sono da calcolare i costi relativi ai "Servizi previsti direttamente dal Piano dei Servizi".
Tale stima e quantificazione, a livello comunque indicativo, diventa un'operazione fondamentale per l'Amministrazione Comunale, dal momento che consente di individuare le priorità di intervento e la loro collocazione temporale.
Le seguenti valutazioni hanno l'esclusiva finalità di constatare la coerenza delle scelte pianificatorie in materia di insediamenti e servizi, a partire da dati la cui validità è da intendersi entro le seguenti condizioni:

- trattasi di verifiche di massima finalizzate alla determinazione dell'ordine di grandezza dei fattori oggetto di valutazione;
- l'attendibilità dei dati puntuali non inficia la validità dell'ordine di grandezza dei dati complessivi soggetti a valutazione;
- le valutazioni economiche si intendono indicative, fondate su parametri di larga massima, la cui validità è limitata alla sola verifica di coerenza tra gli oneri derivanti dagli insediamenti e il costo dei servizi;
- le stime economiche prescindono da ogni ipotesi di gestione nel bilancio comunale degli introiti e dei costi;
- il soddisfacimento del requisito di compatibilità tra introiti e spesa rappresenta uno tra i possibili indicatori di sostenibilità economica del piano, e non corrisponde a impegnativa di completa realizzazione delle previsioni del piano;

- le valutazioni economiche prescindono da qualsiasi considerazione circa la propensione all'intervento dei diversi soggetti coinvolti nel processo di attuazione del piano.

Ai fini della valutazione economica delle previsioni del Piano dei Servizi si assumono i seguenti dati generali di base:

- Aree e servizi per il tempo libero: 25,00 €/mq
- Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli: 50,00 €/mq
- Percorsi pedonali: 25 €/mq lineare
- Acquisizione di area privata per parcheggio pubblico in zona produttiva: 50€/mq

Costi previsione "servizi previsti direttamente dal Piano dei Servizi"		
Servizio	**Superficie**	**Costo previsto**
Piazzola ecologica	3.513 mq	120.000 €
Parco pubblico via Don Conti	2.860 mq	71.500 €
Centro di assistenza infantile	1.317 mq	PRIVATO CON CONVENZIONE
Verde di arredo	1.423 mq	14.230 €
Parcheggi	3.232 mq	161.600 €
Acquisizione aree in loco	1.500 mq	75.000 €
Pozzo	1.383 mq	160.000 €
3 Rotatorie	-	300.000 €
Viabilità accesso pozzo e realizzazione condutture	200 m	150.000 €
Completamento via della Valle	150 m	100.000 €
Allargamento via della Roncaia	-	40.000 €
Area di espansione cimiteriale	3.000 mq	NON DEFINITO
TOTALE	**-**	**1.192.330 €**

Costi previsione "Aree per attrezzature pubbliche derivanti dagli Ambiti di trasformazione residenziale del DdP"		
Servizio	**Superficie**	**Costo previsto**
Realizzazione di parcheggi pubblici	3.405 mq	170.250 €
RSA	7.460 mq	PRIVATO CON CONVENZIONE
- *Bisogna far presente che tali costi non saranno presi in considerazione nella stima economica per quanto riguarda gli **ATR1-ATR2**, in quanto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.*		

Costi previsione "Aree per attrezzature pubbliche derivanti dai Piani Attuativi residenziali del PdR"		
Servizio	**Superficie**	**Costo previsto**
Realizzazione di parcheggi pubblici	460 mq	23.000 €
Realizzazione di parcheggi pubblici/viabilità a servizio del centro sportivo	800 mq	40.000 €
Ampliamento centro sportivo	950 mq	150.000 €

Asfaltatura via della Roncaia	-	-
- *Bisogna far presente che non saranno presi in considerazione nella stima economica i costi relativi alla voce "**Realizzazione di parcheggi pubblici**", in quanto a scomputo oneri di urbanizzazione primaria.* - *La realizzazione dell'allargamento di via della Roncaia non sarà preso in considerazione, in quanto a carico del PA5*		

Costi previsione attuazione AT e PA produttivi/commerciali
Tutte le opere di urbanizzazione sono a carico degli operatori

Costi previsione di servizi in progetto totali	
Servizi previsti direttamente dal Piano dei Servizi	**1.192.330 €**
Aree per attrezzature pubbliche derivanti dagli Ambiti di trasformazione del DdP	**100.000 €**
Aree per attrezzature pubbliche derivanti dai Piani Attuativi del PdR	**190.000 €**
TOTALE	**1.482.330 €**

8.4.2 Le risorse finanziarie attivate dalle previsioni del Pgt

Dall'effettiva attuazione e realizzazione delle previsioni di Piano l'Amministrazione Comunale introiterà risorse economiche che dovranno avere come principale destinazione la realizzazione delle opere e dei servizi pubblici previsti al paragrafo precedente.

<u>Premessa</u>

Nel calcolare gli introiti complessivi attivati dall'attuazione del PGT sono stati presi in considerazione i seguenti parametri che, si ricorda, dovranno essere rideterminati a seguito dell'entrata in vigore del Piano:

- 4,15 €/mc per oneri di urbanizzazione secondaria - residenziale;
- 4,71 €/mq per oneri di urbanizzazione secondaria - industria/artigianato;
- 3,77 €/mq per smaltimento rifiuti - industria/artigianato;
- 392,82 €/mq per costo di costruzione - residenziale;
- 80 €/mq di monetizzazione di aree a servizi non cedute in loco per la destinazione residenziale

8.4.2.1 Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione residenziali e produttivi/commerciali AT individuate nel Documento di Piano

AT residenziali:

Considerato un volume realizzabile di 11.792 mc con indice It=1 mc/mq;

Considerati 132 mq da monetizzare;

- Incasso da oneri di urbanizzazione secondaria con It 1 mc/mq: 81.614 € (considerati il doppio degli oneri di urbanizzazione per ATR1 e ATR2)
- Incasso da Costo di Costruzione: 10% di 392,82 € = 154.378 €
- Incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 10.560 €

TOTALE INCASSO da AT: 246.552 €

AT a servizi:

Considerata una slp massima realizzabile di 8.500 mq:

- Incasso da oneri di urbanizzazione secondaria: 26.010 €;

TOTALE INCASSO da AT: 26.010 €

AT produttivo/commerciali:

ATP/C4:

Considerata una slp massima realizzabile pari a 10.400 mq, di cui 3.000 mq commerciali e 7.400 mq produttivi:

- Incasso da oneri di urbanizzazione secondaria produttivo: 34.854 €
- Incasso da oneri di urbanizzazione secondaria commerciale: 45.960 €
- Incasso da smaltimento rifiuti: 27.898 €

ATP/C5:

Considerata una slp produttiva massima di 6.199,26 mq e una cessione standard pari a 619,93 mq;

Considerata una slp commerciale pari a 2.381,66 mq e una cessione standard pari a 2.381,66 mq,

Considerata la totale monetizzazione degli standard ceduti,

Considerato il pagamento di uno standard qualitativo pari a 540.000 €

Incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 150.079 €

Incasso da smaltimento rifiuti: 23.371 €

TOTALE INCASSO da ATP/C4-5: 822.162 €

8.4.2.2 Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi residenziali PA individuati nel Piano delle Regole

PA1
Considerato un volume previsto di 4.760 mc;

- incasso da oneri di urbanizzazione secondaria: 19.754 €;
- incasso da Costo di Costruzione: 10% di 392,82= 62.301 €;
- **TOTALE INCASSO da PA1: 82.055 €**

PA2
Non sono previsti né l'aumento di volume né la monetizzazione di servizi non ceduti, pertanto non ci sono incassi da parte del Comune.

PA3
Considerato un volume previsto di 700 mc;

- incasso da oneri di urbanizzazione secondaria: 2.905€;
- incasso da Costo di Costruzione: 10% di 392,82 € = 9.166€ ;
- **TOTALE INCASSO da PA1: 12.071 €**

PA4
Considerato un volume previsto di 536,50 mc;
Considerati 116 mq da monetizzare;

- incasso da oneri di urbanizzazione secondaria: 2.226 €;
- incasso da Costo di Costruzione: 10 % di 392,82 €= 7.024€
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 9.280 €
- **TOTALE INCASSO da PA4: 18.530 €**

PA9
Considerato un volume previsto di 1.840 mc;
Considerati 228 mq da monetizzare;

- incasso da oneri di urbanizzazione secondaria: 7.636 €;
- incasso da Costo di Costruzione: 10% di 392,82 € = 24.080 €
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 18.240 €
- **TOTALE INCASSO da PA9: 49.956 €**

8.4.2.3 Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi produttivi PA individuati nel Piano delle Regole

PA6

Considerata una slp prevista di 1.964 mq

- incasso da oneri di urbanizzazione secondaria: 9.250 €;
- incasso da smaltimento rifiuti: 7.404 €
- **TOTALE INCASSO da PA6: 16.654 €**

8.4.2.4 Sintesi introiti stimati derivanti dall'attuazione del Pgt

Introiti previsione di servizi in progetto totali	
Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione residenziale e a servizi AT individuati nel Documento di Piano	**272.562 €**
Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione produttivi/commerciali AT individuati nel Documento di Piano	**822.162 €**
Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi residenziali individuati nel Documento di Piano	**162.612 €**
Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi produttivi individuati nel Documento di Piano	**16.654 €**
TOTALE	**1.273.990 €**

8.4.3 Sintesi finale della stima economica delle Previsioni del Piano dei Servizi

Sintesi finale della Stima Economica delle Previsioni del Piano dei Servizi		
	Costo previsto	**Introiti previsti**
Risorse finanziarie da disporre per la piena attuazione del Pgt	**1.482.330 €**	-
Risorse finanziarie attivate dalle previsioni del Pgt	-	**1.273.990 €**
Δ = - 208.340 €		

Poiché l'analisi estimativa presenti un bilancio passivo, sarà compito del Comune prevedere un bilancio in pareggio, attuando alcuni provvedimenti tra cui:

- rimodulazione degli oneri di urbanizzazione a seguito dell'entrata in vigore del Piano;
- inserimento nel bilancio dei possibili introiti da oneri e monetizzazioni dagli interventi di completamento nell'urbanizzato esistente, non quantificati nella presente stima economica ma che potranno essere introdotti nel bilancio di anno in anno per il suo aggiornamento;
- contrattazione per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per ottenere diversi e maggiori oneri aggiuntivi;
- attribuzione al privato della realizzazione del parcheggio del centro sportivo.

Spetterà poi certamente ad un'oculata gestione e programmazione delle risorse pubbliche, differire nel tempo gli interventi per i servizi pubblici e/o d'interesse generale.

ALLEGATO – NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è lo strumento costitutivo del PGT relativo alla città pubblica ed alla sua programmazione.
Le previsioni del Piano dei Servizi aventi ad oggetto la destinazione di aree hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
Il Piano dei Servizi:

- documenta lo stato dei servizi esistenti sul territorio, verificandone il livello quantitativo, qualitativo e prestazionale;
- documenta lo stato di attuazione dei servizi programmati e previsti;
- definisce la domanda di servizi espressa dalla popolazione esistente, valutandone il grado di soddisfacimento e le relative criticità;
- definisce la domanda di servizi espressa dalla popolazione teoricamente insediabile in forza delle previsioni contenute nel Documento di Piano;
- determina le dotazioni minime di servizi essenziali da garantire negli ambiti oggetto di pianificazione attuativa;
- individua le aree destinate a nuovi servizi;
- stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione e per l'utilizzo dei proventi da essa derivanti.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile in una prospettiva di costante aggiornamento rispetto alle esigenze insorgenti.
Il Piano dei Servizi costituisce atto di indirizzo per i contenuti del Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
I vincoli ablativi imposti con il Piano dei Servizi hanno efficacia quinquennale.
Il Comune, in sede di Bilancio e approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, promuovendone all'occorrenza aggiornamenti.
Per quanto attiene la rete dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

Art. 2 - Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono servizi pubblici i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito dei piani attuativi.
Sono servizi di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, regolati dagli atti di asservimento o dai regolamenti d'uso di cui ai comma 10, 12 e 13 dell'art. 9 della L.r. n. 12/2005, redatti in conformità alle indicazioni al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.
Le convenzioni, gli atti di asservimento ed i regolamenti d'uso devono:

- garantire un'effettiva fruizione pubblica di detti servizi e disciplinare all'uopo le tariffe da applicare per la fruizione stessa nonché limiti e modi della revisione di esse;
- prevedere orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale;
- prevedere tariffe ridotte per cittadini appartenenti ad aree di disagio sociale;

prevedere l'obbligo di promuovere, in caso di dismissione del servizio, l'utilizzazione delle strutture realizzate per la prestazione di altro servizio privato di interesse pubblico o generale assumibile come tale ai sensi del comma 10 dell'art. 9 della L.r. n. 12/2005.

Art. 3 – Modifiche non varianti del Piano dei Servizi

Fermo restando quanto stabilito dalla L.r. 12/2005 e s.m.i., non costituiscono variante al Piano dei Servizi:

- modifiche della geometria delle aree per servizi previste dal Piano dei Servizi ferme restando la localizzazione, la superficie complessiva e la funzionalità dell'area individuata,
- variazione della superficie dell'area per servizi dovuta a discordanze di natura catastale o a manifeste impossibilità tecniche di realizzazione in misura non superiore al 20% della superficie localizzata dalla Tavola "Tavola dello stato di fatto" del Piano dei Servizi

Art. 4 – Documenti che costituiscono il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi di Oltrona è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e sullo stato di fatto dei servizi, con norme tecniche allegate
- Schede di censimento dei servizi esistenti
- Tav.1 "Sistema dei servizi – stato di fatto"
- Tav.2 "Sistema dei servizi – stato di progetto"

Art. 5 – Aree per servizi esistenti

Il Piano dei Servizi individua con specifica simbologia grafica sulla Tav. "Carta dello stato di fatto e di progetto" le aree esistenti sulle quali sono attuati servizi di interesse generale.
Le aree per servizi pubblici esistenti sono azzonate in cartografia secondo le seguenti categorie:

- Istruzione
- Culto
- Altri servizi
- Attrezzature tecnologiche
- Mobilità
- Verde pubblico
- Sanità
- Aree a parcheggio funzionali agli insediamenti produttivi

Art. 6 – Aree per servizi in previsione

Il Piano dei Servizi individua con specifica simbologia grafica nella Tav. 2 "Sistema dei servizi – stato di progetto", le aree da destinare a nuovi servizi di interesse pubblico o generale.

Art. 7 - Modi di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei Servizi trovano attuazione:

- per iniziativa pubblica ricorrendo, all'occorrenza, ad acquisizione coattiva delle aree mediante esproprio;
- in esecuzione di accordi raggiunti con gli operatori privati in applicazione della vigente disciplina legislativa ed oggetto di convenzioni urbanistiche relative all'attuazione di piani e programmi urbanistici esecutivi od a singoli permessi di costruire;

per iniziativa di soggetti appartenenti al mondo del volontariato e del no profit ed anche di operatori privati aventi ad oggetto servizi ed attrezzature private di uso pubblico e di interesse generale promossi in applicazione delle disposizioni di cui ai comma 10, 12 e 13 dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e nel rispetto delle disposizioni di cui al secondo comma del precedente art.2

Art. 8 - Limiti di edificabilità

Ai fini dell'utilizzazione edificatoria delle aree destinate a servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale trovano applicazione i seguenti parametri insediativi:

Densità edilizia D = 3,00 mc./mq.
Altezza H = 10,00 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra Pft = max n° 3.
Rapporto di copertura Rc = 50%.

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi sono definiti in sede di approvazione dei progetti esecutivi; ciò anche al fine di promuovere coerenza morfo-insediativa con il contesto nei quali gli interventi vengono realizzati.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia

Nel caso si debbano superare i suddetti indici e quelli relativi al tessuto contermine, il progetto dell'opera pubblica dovrà essere corredato da un apposito elaborato necessario ai fini della valutazione paesistica.

Art. 9 - Dotazione di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa

1. Il PGT, nei comparti di pianificazione attuativa così come individuati negli elaborati grafici del PGT e riconducibili a:

- Ambiti di Trasformazione AT;
- Piani Attuativi - PA;

specifica la dotazione di aree per servizi da cedere in loco.

2. Per l'esatta individuazione/quantificazione delle aree a cessione in loco si rimanda alla Relazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e Tav. "Sistema dei servizi – stato di progetto".

3. Le restanti aree a servizi saranno monetizzate attraverso la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dall'art. 46 L.r. 12/2005 e s.m.i. ovvero da delibere comunali in materia**.**

4. Nei casi di piani o programmi attuativi o di permessi di costruire convenzionati proposti dopo l'approvazione del PGT, la dotazione di aree a servizi stessa dovrà essere la seguente:

- 1 mq/mq di Slp per le destinazioni commerciali e terziarie;
- 10 mq/100 mq di Slp per le destinazioni produttive secondarie.
- 29 mq/ab. per la destinazione residenziale

Sono monetizzabili esclusivamente gli standard non ceduti per la destinazione residenziale.

5. Ai sensi ed in applicazione della disposizione in merito inserita nel primo comma, lett. a dell'art. 46 della L.r. 12/2005 è prevista, rispetto alla quota pro-capite comunale di servizi di progetto, una cessione in loco di 10 mq/ab. di aree a servizi residenziali; i restanti vengono monetizzati tramite corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

6. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi e quelle alla cui stipulazione è subordinato il rilascio di permessi di costruire dovranno in ogni caso prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme;
- la monetizzazione, eventualmente consentita e prevista;

- altre obbligazioni in base alla vigente disciplina di legge e quelle concordate, in aggiunta, con il Comune**.**

Art. 10 – Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici

1. *Premessa*
La norma è di approfondimento e raccordo alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.
2. *Definizione*
Per civilizzazione si intende la sistemazione degli spazi pubblici in funzione del "civis", il "cittadino". E' rappresentata da scelte e/o progetti urbanistici e edilizi, che intervengano sulla qualificazione degli spazi di uso comune a tutte le scale, con il fine di migliorare la qualità e la percezione dei paesaggi urbani e non**.**

2. *Disciplina*
Il Comune può promuovere progetti o convenzionamenti con soggetti privati, definendo ogni volta obiettivi specifici, nel rispetto degli obiettivi di massima seguenti:

- Riduzione del traffico passante
- Parcheggi a raso alberati e/o parcheggi interrati
- Uniformità dell'arredo urbano
- Coerenza dell'illuminazione pubblica col progetto
- Valorizzazione del commercio al dettaglio e degli esercizi di somministrazione e bevande (ove possibile).

Art. 13 – Attrezzature religiose

1. Le aree per le attrezzature religiose sono quelle interessate da sedi di istituti ed edifici per il culto, così come previsto dalla L.r. 12/2005.
2. Qualora dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose di cui all'art. 70 L.r. 12/2005, non deve essere stipulata nessuna convenzione, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente religioso.

Art. 14 – Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente ai mutamenti di destinazione d'uso

1. Per mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, connessi all'esecuzione di opere edilizie, la verifica dell'esigenza di aumentare o variare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria ove si configuri una nuova destinazione ad attività commerciale e terziaria dei sottogruppi funzionali come definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
2. In questi casi, ove la dotazione di dette aree non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione minima prescritta dal precedente art. 9 dovrà essere reperita in detta area, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura

contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Art. 15 – Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

Art. 16 – Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole). In particolare si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi, la classificazione delle destinazioni d'uso e la dotazione di parcheggi di pertinenza.

Art. 17 – Facoltà dei privati

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico in compartecipazione col Comune o con altri Enti, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà sia su aree di proprietà pubblica 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 specificatamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole. Tale diversa previsione non costituisce variante al Piano dei Servizi.