Copia conforme all'orginale

Firmato digitalmente
da Arch Maurizio Ostini
Data: 2013.05.06
16:31:51 +02'00'

Comune di Lentate sul Seveso

Provincia di Monza e Brianza

PGT
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano dei Servizi

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con NORME DI ATTUAZIONE in Allegato
PdS – VOLUME 2

Testo adottato con delibera del C.C. n° .....

GRUPPO DI LAVORO

Prof. Arch. Loreto Colombo
Dott. Arch. Paolo Favole
Dott. Arch. Alessandro Oliveri
Dott. Arch. Marcello Magoni
Dott. Arch. Luca Tamini
C.S.T. Centro Studi Traffico
Avv. Guido Bardelli

Modificato a seguito accoglimento osservazioni
(Maggio 2013)

Dott. Ing. Antonio Acerbi

SOMMARIO

1. CHE COS'E' IL PIANO DEI SERVIZI 1

1.1. I riferimenti legislativi antecedenti il Piano dei Servizi 1

1.1.1. Il concetto di "standard urbanistico" 1

1.1.2. Il problema della quantità: la dimensione nazionale 1

1.1.3. La *capacità insediativa di piano* in base alla legislazione nazionale 2

1.1.4. Il *dimensionamento delle aree a standard* nella legislazione nazionale 3

1.1.5. Il problema dei vincoli e degli indennizzi: la dimensione nazionale 4

1.1.6. Il problema delle quantità e della realizzazione dei servizi: la scelta lombarda 6

1.2. Il Piano dei Servizi secondo la L.r. 1/2001 della Lombardia 7

1.2.1. Standard versus Servizio 7

1.2.2. Il ruolo del Piano dei Servizi 9

1.2.3. Le modalità di calcolo della capacità insediativa in Lombardia 10

1.3. Il Piano dei Servizi secondo la L.R. 12/2005 della Lombardia 12

1.3.1. Definizione di servizio pubblico e d'interesse pubblico o generale 13

1.3.2. Classificazione dei servizi d'interesse pubblico e generale 14

1.3.3. Flessibilità funzionale 16

1.3.4. Il dimensionamento della capacità teorica nella L.R. 12/2005 17

2. COSTRUZIONE E METODOLOGIA DEL PIANO DEI SERVIZI DI LENTATE SUL SEVESO 19

2.1. Indicazioni programmatico – progettuali per il Piano dei Servizi 20

2.2. Il bilancio dei servizi 22

2.2.1. La valutazione quantitativa 22

2.2.2. La valutazione qualitativa 27

3. ELEMENTI PROGETTUALI PER I SERVIZI A LENTATE SUL SEVESO 31

3.1. Il Programma triennale delle opere pubbliche 32

3.2. L'analisi del sistema insediativo comunale e sovracomunale 34

3.2.1. I livelli di scala nel sistema dei servizi lentatese 35

4. LE LINEE PROGRAMMATICHE PER I SERVIZI A LENTATE SUL SEVESO 39

4.1. Le aree tematiche d'intervento per i nuovi servizi programmati 39

4.1.1. Il sistema del verde 39

4.1.1.1. Verde territoriale 40

4.1.1.2. Verde locale 40

4.1.2. Attrezzature per lo sport 40

4.1.3. Attrezzature collettive 41

4.1.4. Il nodo d'interscambio del trasporto pubblico – Stazione di Camnago 41

4.1.5. Attrezzature per l'istruzione superiore 41

4.1.6. La residenza sociale 42

4.1.7. La qualità urbana 42

4.1.8. La rete ciclabile 42

4.1.9. La dotazione di parcheggi 43

4.1.10. Le attrezzature d'interesse generale nelle aree produttive 44

4.1.11. Il commercio di vicinato 44

4.1.12. Questioni di accessibilità ai servizi 45

4.2. Il nuovo bilancio dei servizi per Lentate 46

4.3. Lettura del Progetto per classi d'utenza 51

4.4. Le caratteristiche di programmazione economica nel Piano dei Servizi 52

4.5. Bacino demografico di riferimento per il piano 54

5. LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI 55

5.1. Opere contenute nel Piano triennale delle opere pubbliche 58

5.2. Risorse finanziarie di cui disporre per l'attuazione del PGT 59

5.3. Le risorse finanziarie attivate dalle previsioni del PGT 64

5.3.1. Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Completamenti residenziali regolati dal Piano delle Regole 64

5.3.2. Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi regolati dal Piano delle Regole 65

5.3.3. Introiti derivanti dalla piena attuazione dell'ambito di trasformazione "Ambito dei Giovi" ..69

5.3.4. Sintesi introiti totali derivanti dall'attuazione del PGT 70

5.3.5. Sintesi finale della stima economica delle Previsioni del Piano dei Servizi 71

ALLEGATO – NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI 72

Art. 1. Contenuti e finalità del Piano dei Servizi 72

Art. 2. Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale 73

Art. 3. Modifiche non varianti del Piano dei Servizi 74

Art. 4. Documenti che costituiscono il Piano dei Servizi 74

Art. 5. Aree per servizi esistenti 74

Art. 6. Aree per servizi in previsione 75

Art. 7. Modi di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi 75

Art. 8. Limiti di edificabilità 76

Art. 9. Dotazione di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa 77

Art. 10. Norma per la conservazione e l'implementazione del verde 78

Art. 11. Orti urbani 80

Art. 12. Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici 81

Art. 13. Attrezzature religiose 82

Art. 14. Norme per aree ed attrezzature a servizi pubblici e/o d'interesse generale nell'ambito omogeneo Valle del Seveso 82

Art. 15. Rete ciclopedonale 84

Art. 16. Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente ai mutamenti di destinazione d'uso 85

Art. 17. Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche 85

Art. 18. Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole.....85

Art. 19. Facoltà dei privati.....86

1. CHE COS'E' IL PIANO DEI SERVIZI

1.1. I riferimenti legislativi antecedenti il Piano dei Servizi

1.1.1.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.

1.1.2. 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 Dim 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 a un'attenzione incentrata

solo sugli aspetti quantitativi dei servizi piuttosto che 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.

1.1.3. 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.

1.1.4. 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 Pop.teor (popolazione teorica) corrispondente a:

Pop.teor = (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 = Pop.teor * 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.

1.1.5. Il problema dei vincoli e degli indennizzi: 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.

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 fondiario. 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, ma reperite a carico di altri. Riguardo tale problema, alcuni concetti di qualche interesse come quello della perequazione, non hanno tuttora trovato ricezione in legge generale.

Inoltre, 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 nota 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, cui molti Comuni difficilmente possono completamente adempiere.

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 di proprietà al fine di soddisfare un pubblico interesse prevalente.

Con l'emanazione del DPR. N. 327, 8 giugno 2001, "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" è stata segnata 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 insieme di pratiche in diffusione nelle regioni italiane riguarda l'utilizzo della perequazione, sebbene essa non sia ancora "recepita" da una legge urbanistica nazionale.

1.1.6. Il problema delle quantità e della realizzazione dei servizi: la scelta lombarda

La Regione Lombardia ha prodotto nel 1975 la sua prima legge urbanistica fondamentale, la L.r. n. 51 che disciplinava espressamente, al livello della pianificazione comunale, 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.

1.2. Il Piano dei Servizi secondo la L.r. 1/2001 della Lombardia

Con la L.r. 1/2001 la Regione Lombardia ha introdotto il cosiddetto "Piano dei servizi".

E' nato come strumento urbanistico complementare del Piano Regolatore Generale (PRG) e finalizzato ad attuarne le previsioni, per una concreta politica dei servizi, intesi come strutture o prestazioni d'interesse pubblico offerte sul territorio comunale. Si configura come strumento a forte valenza programmatica, attraverso il quale l'Amministrazione Comunale ha piena autonomia nel valutare il grado di efficienza e sufficienza dei servizi offerti alla collettività locale; prevede eventualmente nuove strutture e la valorizzazione di quelle esistenti; incentiva forme di collaborazione sia pubblico-privato, garantendo a tutti i cittadini la fruibilità di particolari servizi.

Due sono le principali innovazioni teoriche:

- la rielaborazione del concetto di "standard".
- l'introduzione del concetto di "servizio di interesse pubblico o generale".

1.2.1. 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 è 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;
- 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.

L'evoluzione normativa che introduce la legge regionale 1/2001, a livello metodologico e pratico, è la seguente: un servizio, per essere di interesse pubblico, non deve necessariamente essere prodotto dalla mano pubblica ma può, come dimostra l'esperienza empirica, essere prodotto da un soggetto privato che, perseguendo un interesse personale o privatistico, concorre comunque a soddisfare un'esigenza espressa dalla comunità locale. Restano salde alcune prerogative della mano pubblica, sia per questioni etiche sia funzionali: un'Amministrazione che rinunci ad un patrimonio di aree pubbliche quali parchi urbani e giardini si trova costretta a "richiedere l'aiuto" dei privati, attivando un meccanismo che, in assenza di determinati requisiti, può trasformarsi in un circolo vizioso di favoritismi e clientelismi che poco hanno a che fare con l'amministrazione del bene pubblico.

A distanza di alcuni anni dalle prime elaborazioni di Piani dei Servizi è comunque possibile affermare che l'ingresso del privato nella produzioni di servizi pubblici è circoscrivibile ad alcuni settori (strutture ospedaliere o assistenziali, attività ricreative o parcheggi,...) e comunque richiede requisiti locali non sempre disponibili, tra i quali la completezza ed efficacia nella redazione di convenzioni pubblico-privato.

1.2.2. 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 programmatica del governo del territorio. Infatti il disegno di legge urbanistica nazionale del 2005 comunemente conosciuto come "Legge Lupi", pur non avendo concluso l'iter, ha sancito anche a livello nazionale lo standard qualitativo introdotto dalla L.r. 1/2001, riconoscendo la possibilità di computare a servizi anche quelle prestazioni non necessariamente connesse a specifici ambiti spaziali.

1.2.3. Le modalità di calcolo della capacità insediativa in Lombardia

Il Titolo III dell'ex L.r. 1/2001 trattava inoltre 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 L.R.. 1/2001 l'entità degli standard comunali ex L.R. 51/1975.

1.3. Il Piano dei Servizi secondo la L.R. 12/2005 della Lombardia

La definitiva sistemazione del Piano dei Servizi (anche "PdS" d'ora innanzi), nella struttura legislativa urbanistica della Lombardia, si ha con la nuova legge urbanistica regionale n. 12 del 16 febbraio 2005.

La legge lombarda per il governo del territorio, all'Art.9,rende obbligatorio per tutti i comuni l'elaborazione del Piano dei Servizi come strumento per attuare di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico. *L'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 **PdS diventa parte integrante e fondamentale nel processo di redazione del piano**. Il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) è articolato in tre documenti distinti per forma e funzione:

- il Documento di Piano;
- il Piano dei Servizi;
- il Piano delle Regole.

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

- Punta a rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;
- Riconosce ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediativa e del grado di sufficienza ed efficienza dei servizi offerti alla collettività locale,
- 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.
- Incentiva nuove forme di collaborazione pubblico-privato,
- Orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde.
- Indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità.

Le procedure di approvazione, anche per il PdS, sono fissate dall'Art. 13, e prevedono in sintesi:

- 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.

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.

1.3.1. Definizione di servizio pubblico e d'interesse pubblico o generale

Secondo la definizione generale data dalla L.R. 12/2005 della Lombardia: *"(...) 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 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 eventualmente servita".*

I Comuni lombardi si sono dotati nel tempo di un sistema di servizi sulla base dei propri compiti istituzionali ed in virtù delle prescrizioni regionali fissate fin dalla previgente legge urbanistica L.R. 51/1975.

Pertanto l'adeguatezza nella dotazione dei servizi è stata orientata in relazione alla normativa suddetta nonché alla 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 ai luoghi dell'abitare e del lavorare.

Nell'attuale fase di sviluppo del territorio lombardo, realizzato nella maggior parte dei Comuni 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 proveniente dai cittadini: la nuova disciplina urbanistica regionale si muove d'altra parte in tale direzione.

1.3.2. Classificazione dei servizi d'interesse pubblico e generale

Di seguito si presenta un elenco per la classificazione dei servizi, utilizzata nel Piano dei Servizi 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. **Attrezzature scolastiche per l'istruzione**
    a. Scuole dell'infanzia
    b. Scuole primarie
    c. Scuole secondarie inferiori
B. **Attrezzature comuni:**
    a. **Attrezzature amministrative e culturali**
        i. Sedi amministrative pubbliche
        ii. Sedi delle istituzioni per la sicurezza
        iii. Centri ricreativi e culturali
        iv. Biblioteche
    b. **Attrezzature socio – sanitarie ed assistenziali**
        i. Asili nido
        ii. Presidi medici
        iii. Farmacie

iv. Centri disabili e di sostegno sociale

v. Centri di aggregazione per fasce deboli o protette

vi. Sedi delle istituzioni socio – sanitarie

vii. Sedi di istituzioni per l'occupazione

viii. Residenze/pensioni per anziani

c. **Altre attrezzature**

i. Uffici postali

ii. Attrezzature cimiteriali

iii. Attrezzature religiose

iv. Negozi di vicinato, con superficie inferiore a 250 mq (nelle aree di concentrazione commerciale individuate)

v. Parcheggi pubblici o di uso pubblico

d. **Infrastrutture e servizi tecnologici**

i. trattamento rifiuti

ii. trattamento acque

iii. sottoservizi

iv. stazioni e attrezzature per la mobilità

C. **Verde pubblico e sportivo**

a. Impianti sportivi scoperti:

i. A gestione pubblica

ii. A gestione privata (convenzionata o regolamentata)

b. Impianti sportivi coperti

i. A gestione pubblica

ii. A gestione privata (convenzionata o regolamentata)

c. Parchi urbani e verde

i. Giardini e parchi pubblici

ii. Aree boscate e verde di rispetto

iii. Orti urbani

iv. Aree di proprietà pubblica libere o non attrezzate o con usi impropri

v. Corridoio ecologici e verde di connessione

D. **Attrezzature di carattere sovracomunale**

a. Scuole secondarie superiori

b. Ospedali

c. Residenza sociale

E. **Associazioni**

La legislazione regionale riconosce ai servizi privati un ruolo *"pubblico o d'interesse generale"*, purché siano garantite le seguenti condizioni:

1. Svolgano la propria attività nel Comune a favore della popolazione residente o gravitante
2. Siano regolati da apposito atto di asservimento o regolamento d'uso
3. Siano accreditati sulla base della legislazione di settore

Fanno eccezione le attrezzature religiose , che seguono una disciplina specifica.

Il PdS è chiamato quindi a fornire i punti indispensabili da richiamare nelle forme contrattuali tra il Comune ed il privato, affinché quanto offerto sia riconoscibile come servizio.

Per la riconoscibilità di un'attività come servizio, si fa riferimento in prima istanza all'appartenenza alle categorie definite precedentemente, in analogia a quelle svolte direttamente dal pubblico. Saranno in secondo luogo importanti le condizioni di accesso al servizio in termini di orari, accessibilità garantita a tutta o a una parte significativa della popolazione residente, e laddove previste tariffe "agevolate" (favorevoli rispetto a prezzi di mercato).

1.3.3. 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).

1.3.4. Il dimensionamento della capacità teorica nella L.R. 12/2005

Il computo dei servizi occorrenti deve riferirsi alla popolazione sia esistente, sia futura, sia "gravitante nel territorio" (art. 9, c. 2), e deve necessariamente considerare elementi di qualità, fruibilità e accessibilità (art. 9, c. 3). 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".

2. COSTRUZIONE E METODOLOGIA DEL PIANO DEI SERVIZI DI LENTATE SUL SEVESO

La costruzione del metodo di lavoro del PdS si fonda:

- sull'analisi 'sul campo' (sul territorio e presso l'amministrazione comunale);
- sulla raccolta ed elaborazione delle informazioni all'interno di una banca dati che costituisce lo strumento di riferimento per la lettura della domanda e offerta di servizi, di tipo sia quantitativo che qualitativo.

Tale metodo consente di avere sia una conoscenza diretta dello stato dei servizi della città, sia una disponibilità di informazioni con un aggiornamento continuo e un utilizzo flessibile per il monitoraggio e l'eventuale riprogrammazione dei servizi.

La definizione del progetto di Piano dei Servizi si costruisce attraverso i seguenti passaggi:

- consultazione con i gestori dei servizi;
- una lettura delle caratteristiche del sistema insediativo del territorio comunale e sovracomunale in relazione alla attuale offerta di servizi, con la classificazione e l'analisi dell'offerta dei servizi esistenti (formazione dell'inventario dei servizi) ed in relazione agli aspetti di maggiore criticità e potenzialità (letture tematiche relative agli ambiti territoriali di riferimento delle attrezzature, alle condizioni di accessibilità e fruibilità, ecc.);
- una ricognizione della programmazione in corso, sulla base dell'attuazione del PRG vigente così come delle opere pubbliche programmate;
- la precisazione delle principali questioni normative legate all'interpretazione ed a contenuti previsionali prescrittivi del sistema dei servizi, di carattere comunale e sovracomunale;
- l'individuazione degli obiettivi e delle relative previsioni (sostenibili) del piano, legata ai contenuti complessivi del PGT e, in particolare, ai contenuti strategici di

trasformazione del Documento di piano, nonché all'impostazione del Piano delle regole.

2.1. Indicazioni programmatico – progettuali per il Piano dei Servizi

Con la sempre più marcata globalizzazione dei contesti socio – territoriali, s'impone una riflessione sul destino delle città e dei territori. Se, da un lato, la riproduzione di realtà urbane omologhe, caratterizzate da un consolidato mix di funzioni e destinazioni, è fenomeno pervasivo che non manca di suscitare lecite preoccupazioni circa la capacità delle città – e delle grandi aree metropolitane – di mantenere un primato in termini di produttori di innovazione, dall'altro, la concorrenza territoriale delle realtà minori, tutte più o meno attrezzate con gli stessi servizi, sembra porsi come serio elemento di rischio per la tutela e la valorizzazione del territorio.

Il rischio di assistere ad uno svilimento della pianificazione urbanistica, sovente appiattita a generare capacità edificatorie, producendo valorizzazione immobiliare della risorsa suolo, e, solo nel più fortunato dei casi, a produrre strategie di marketing territoriale, è elevato.

Riportare al centro il tema del ruolo del pubblico nella costruzione del destino della città significa, in definitiva, riattribuire significato ad una politica urbana che sappia farsi promotrice di vivacità e di qualità della vita.

Il progetto di Piano dei Servizi per Lentate, anche in relazione ai contenuti degli altri due documenti che strutturano il PGT, assume i seguenti principi d'azione:

A. una **valutazione quantitativa** riferita alla soglia minima prevista dalla L.r. 12/05 dei 18 mq per abitanti;
B. un **governo** esercitato su: la qualità, l'assortimento, la proprietà e la gestione dei servizi di livello comunale;
C. il **coinvolgimento dei privati** convenzionati;
D. l'assunzione delle **frazioni come bacini di utenza,** al di fuori delle quali è preferibile che la popolazione non pendoli per alcuni servizi comunali essenziali (verde pubblico, farmacie, luoghi di culto ed attrezzature sportive);

E. l'**intercomunalità di alcuni servizi**, necessaria su un territorio sempre più allargato e ad alta accessibilità;

F. la **sostenibilità e fattibilità economico – finanziaria** delle previsioni riguardanti quelle aree e quei servizi la cui proprietà o la cui offerta è in capo all'Amministrazione Comunale.

Da un prima ricognizione sullo stato dei servizi, si considerano i seguenti livelli (scale) di valutazione:

- **Territoriale:**
  - Aree protette
  - Stazione
  - Scuola superiore
  - "Parco del Seveso"
- **Comunale:**
  - Municipio
  - Biblioteca
  - Polo scolastico
  - Sport
- **Temi generali ma con ricaduta locale:**
  - Parcheggi da alberare
  - Sensi unici
  - Frazioni
- **Collegamenti:**
  - viabilistici
  - pedonali e ciclabili

Questo elenco è utile per improntare una gerarchia programmatica degli obiettivi e delle tempistiche nel processo di attuazione del PdS.

2.2. Il bilancio dei servizi

2.2.1. La valutazione quantitativa

Il quadro riassuntivo seguente descrive la distribuzione dei servizi pubblici e la dotazione procapite di aree per servizi, secondo l'articolazione presentata dal Piano dei Servizi approvato dal Comune nel 2007.

VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEI SERVIZI (sulla base della classificazione del PdS approvato dal C.c. con delibera n. 9 in 23/03/2007)					
STANDARD RESIDENZIALE					
	ESISTENTI (MQ)	PREVISTI NON REALIZZATI (MQ)	PREVISTI E REALIZZATI (MQ)	PARAMETRATI (MQ)	PARAMETRATI E NON REALIZZATI (MQ)
Attrezzature scolastiche per l'Istruzione Inferiore	53.260	29.354	0	0	
Attrezzature comuni	36.832	19.010	0	0	
Attrezzature parrocchiali	52.241	27.854	0	0	
Servizi tecnologici	5.541	2.115		0	
Cimiteri	25.112	0	0	0	
Parcheggi di uso pubblico	73.570	23.249	10.182[1]	13.994	
Verde pubblico e sportivo	105.645	136.509	0	24.905	
Totale (per categoria)	352.201	238.089	10.182	38.899	0
Totale esistenti e da realizzare	639.371				
Verifica Standard = 28,67 MQ./ABITANTE (abitanti teorici da PRG: 22.297)					

[1] Nelle pagine successive il dato viene aggiornato (n.d.a.)

STANDARD SOVRACOMUNALE				
F1 – Stazione Carabinieri e Zone Militari	9.458			

STANDARD NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI				
Previsti			Previsti non Realizzati (mq)	Previsti Realizzati (mq)
	Superficie (mq)	Standard		
Sf = 77.380 mq.	17.821	23%		10.672

STANDARD NUOVI INSEDIAMENTI TERZIARI				
	Superficie (mq)	Standard	Previsti non Realizzati (mq)	Previsti Realizzati (mq)
Slp = 32.700 mq.	32.700	100%	32.700	0

ALTRI SERVIZI			
	Esistente (mq.)	Da realizzare (mq.)	Realizzati (mq)
Attrezzature private di uso pubblico	111.271	21.841	0

Di seguito si presente la tabella riassuntiva per i servizi in rapporto ai residenti nel comune al 31/12/2009, con l'aggiornamento (in collaborazione con gli uffici comunali competenti) delle superfici a parcheggio realizzate fino ad oggi.

Ai fini del calcolo della quota pro-capite di servizi per Lentate allo stato di fatto, non sono conteggiati:

- le aree/attrezzature per servizi classificate dal precedente PdS come "sovracomunali"
- le aree/attrezzature per servizi non attribuibili alle necessità della residenza

Abitanti 31 Dicembre 2009: 15.432

SERVIZI PUBBLICI/D'INTERESSE GENERALE (CALCOLATI SUGLI ABITANTI RESIDENTI AL 31 DICEMBRE 2009)				
Tipologia di Servizio	Superficie esistente	Superficie esistente (aggiornamento 11/2010)	Prescrizione ex L.r. n.12/2005, art.9, comma 3	
Attrezzature comuni (dati PdS 2007)	36.832 mq	---	18 mq X 15.432 ab.	SALDO DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI
Attrezzature parrocchiali (dati PdS 2007, oratori)	52.241 mq	---		
Istruzione (dati PdS 2007)	53.260 mq	---		
Cimiteri (dati PdS 2007)	25.112 mq	---		
Parcheggi di uso pubblico	83.752 mq	92.420 mq		
Verde e sport (dati PdS 2007)	105.645 mq	---		
Servizi tecnologici (dati PdS 2007)	5.541 mq	---		
Totale	362.383 mq	371.051 mq	275.886 mq	+ 95.165
AREE STANDARD PROCAPITE 24,05 MQ/AB.				

Il valore risultante rispetto allo standard esistente è di 24,05 mq/abitanti. Con la realizzazione degli standard già previsti ed il raggiungimento della popolazione teorica insediabile da PRG si arriverebbe ad uno standard di 28,67 mq/abitanti.

Si presenta inoltre l'analisi quantitativa delle aree per servizi procapite, esistenti e suddivise per tipologia[2], con riferimento ai residenti di Lentate a Dicembre 2009[3]

	Aree per l'istruzione	Aree per attrezzature di interesse generale	Aree per parcheggi	Aree a verde e sport	TOTALE
Dotazione aree a standard attuali (pop. 31/12/2009)	3,45 mq/ab.	7,75 mq/ab.	6 mq/ab.	6,85 mq/ab.	24,05 mq/ab
Standard minimi Dim 1444/1968	4,5 mq/ab.	2 mq/ab.	2,5 mq/ab.	9 mq/ab.	18 mq/ab.
Standard minimi L.r. 51/1975	4,5 mq/ab.	4 mq/ab.	3 mq/ab.	15 mq/ab.	26,5 mq/ab.
Standard minimi L.r. 1/2001	13,25 mq/ab.			13,25 mq/ab.	26,5 mq/ab.
Standard minimi L.r 12/2005	18 MQ/AB.				

[2] Il quadro riassuntivo utilizza le tipologie per la determinazione degli standard minimi come da D.i.m. 1444 del 1968 (n.d.a.)

	Aree per l'istruzione	Aree per attrezzature di interesse generale	Aree per parcheggi	Aree a verde e sport	TOTALE
Δ standard attuali – D.M. 1444/1968	- 1,05 mq/ab.	+5,75 mq/ab	+3,5 mq/ab	-2,15 mq/ab	+6,05 mq/ab
Δ standard attuali – L.r. 51/1975	- 1,05 mq/ab.	+3,75 mq/ab	+3 mq/ab	-8,15 mq/ab	-2,45 mq/ab
Δ standard attuali – L.r. 1/2001	+3,95 mq/ab			-6,4 mq/ab	-2,45 mq/ab
Δ STANDARD ATTUALI – L.r. 12/2005	+6,05 mq/ab				

Da un punto di vista quantitativo, dunque, è possibile affermare che a Lentate le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico soddisfano pienamente i parametri quantitativi di legge, con un **valore pari a 24,05 mq/ab**, superiore al valore di riferimento di legge dei 18 mq/ab. Di fatto va specificato quanto segue:

- le strutture scolastiche oggi a Lentate soddisfano pienamente le richieste dell'utenza attuale e di quella ipotizzabile con il raggiungimento del totale degli abitanti teorici insediabili da PRG;
- per quanto riguarda le aree a parcheggio bisogna evidenziare il fatto che non sono state conteggiate nel bilancio quantitativo i posti auto disponibili filo strada, dal momento che si è scelto di considerare le sole aree per la sosta regolamentata. Ciò nonostante a livello comunale si registra una dotazione di gran lunga superiore a quella prevista dalla legge, con un posto auto in aree per la sosta ogni 4 abitanti.

E' indispensabile chiarire che i dati riguardanti tali analisi:

- possono presentare margine di errore dovuti all'utilizzo di basi cartografiche differenti tra loro ottenute e utilizzate sia in ambiente CAD che in ambiente GIS;
- sono state conteggiate le aree acquisite dal Comune mediante convenzione destinate a parcheggio ma su cui ad oggi non è stato realizzato nulla;

- si è deciso di escludere dal computo della dotazione di servizi alla residenza le aree a standard produttivo/terziario (di cui si dà un computo a parte), in quanto non apportano un servizio a livello territoriale ma circoscritto alle sole aree produttive;
- si è deciso di non considerare nel computo degli standard a disposizione dei residenti le aree ricomprese nel Parco Groane e Parco della Brughiera Briantea.

2.2.2. La valutazione qualitativa

In conclusione, è possibile formulare alcuni giudizi di carattere qualitativo sulle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico presenti sul territorio di Lentate.

Attrezzature per l'istruzione: non si evidenziano particolari criticità legate al livello qualitativo, anzi, la capienza aggiuntiva è piuttosto elevata e non si registrano problematicità legate ad un eventuale aumento di alunni iscritti.

Cultura: Lentate è dotata di un centro civico ("Terragni") di rilievo sia per spazi sia per opportunità; sarebbe auspicabile la localizzazione di un bar interno. Perché la struttura si configuri nell'immaginario collettivo come vero e proprio centro civico, il Comune si potrebbe impegnare all'estensione degli orari di apertura della biblioteca e delle sale di lettura per tutti i giorni della settimana, e con orari continuati 9,00 – 19,00 nei fine settimana, anche con convenzioni con cooperative di gestione.

Assistenza: l'unico ambito per il quale si ritengono necessari nuovi interventi, è quello dell'assistenza alla prima infanzia, pertanto si ravvisa la necessità di realizzare nuove strutture (asili nido, nidi famiglia), da localizzare in prossimità delle aree produttive, da parte di privati.

Data la vicinanza con la più estesa di dette aree, potrebbero a tale scopo essere dedicati i locali, oggi inutilizzati, della Parrocchia di Copreno.

Attrezzature per il culto e centri parrocchiali: Lentate dispone di un centro parrocchiale per ogni frazione. I centri parrocchiali offrono tutta una serie di attrezzature sportive interne ed esterne agli edifici, oltre ad attività per il tempo libero e la cultura. L'offerta quantitativa è pertanto soddisfacente. Si ravvisa tuttavia un sottoutilizzo di alcuni spazi esterni a Camnago, mentre a Copreno l'oratorio necessita di uno spazio coperto. A Lentate la vetustà e la localizzazione suggeriscono la necessità di previsione per un nuovo edificio oratoriale.

Sicurezza: con la presenza della Caserma dell'Arma dei Carabinieri Lentate è dotata di una componente molto importante per la tutela del territorio ed il mantenimento di alti livelli di sicurezza. Dunque non si registrano criticità per quanto riguarda la presente tipologia di servizio, considerando per altro la presenza sul territorio della Polizia Locale. Sarà inoltre presente un insediamento della Guardia di Finanza nell'Ex Parco Militare.

Servizi di interesse Generale: nel complesso non si registrano evidenti criticità.

Impianti tecnologici: la piattaforma ecologica è attualmente in condominio con Meda. Sarebbe opportuno individuarne una esclusivamente per Lentate.

Considerazioni a parte andrebbero svolte per quanto riguarda lo stato di efficienza e manutenzione delle reti tecnologiche, materia che la normativa regionale assoggetta al PUGSS "Piano generale per i servizi del sottosuolo".

Servizi connessi alla mobilità: la dotazione di parcheggi è diffusa sul territorio comunale e non presenta problematicità. Contingenti situazioni di conflitto negli usi degli spazi si generano in occasioni periodiche come le sante messe od il mercato settimanale. Fattori negativi sono la mancanza di parcheggi sufficienti in prossimità della stazione ferroviaria e di parcheggi per le biciclette in prossimità delle principali polarità urbane, che favorirebbero ulteriormente l'uso di questo mezzo totalmente non inquinante. La rete ciclabile ha una buona estensione lungo gli assi stradali principali ma è evidente l'assenza di piste ciclabili nei tessuti urbani. Essendo stata in gran parte realizzata negli ultimi tratti, la rete ciclabile fa propri i principi di una corretta progettazione, volti ad incentivare l'uso delle due ruote, a minimizzare il rischio di incidentalità e conflittualità con le autovetture (ma anche coi pedoni) ed, in fine, che abbia anche un livello estetico non banale e di studiato inserimento nel contesto insediativo.

Verde pubblico: la dotazione di verde pubblico necessita di un sensibile incremento; gli spazi attualmente presenti non garantiscono alte dotazioni di standard. Ad una quantità ridotta corrisponde però un elevato livello qualitativo delle attrezzature: tutti i parchi sono dotati di panchine, percorsi ed aree attrezzate per il gioco dei più piccoli.

Verde sportivo: a Lentate sono presenti impianti sportivi comunali e privati tra loro complementari (non sono evidenti sovrapposizioni di offerta). Tuttavia, per quanto riguarda l'offerta, si riscontra una differenziazione da integrare con nuove espansioni.

A questi si devono aggiungere grandi attrezzature sportive private, come: il Golf (di Barlassina, ma in territorio di Lentate), i maneggi e il Tennis Club Alte Groane.

Parco delle Groane: il parco presenta un sistema di percorsi ciclopedonali che permettono una connessione diretta coi comuni del parco, giungendo sino alle porte di Milano. I percorsi delle Groane sono ben connessi con la rete ciclabile di Lentate e Camnago, mentre risulta ancora irrisolta la connessione protetta, per mezzo di pista ciclabile dedicata, della frazione di Birago con la dorsale ciclabile delle Groane, passante al confine con Misinto. All'interno del Parco Groane sono presenti gli impianti sportivi comunali di via Superga e quelli privati di via Manzoni; il resto della superficie è occupata da superfici boscate o coltivate a cereali, mentre una parte minima, in prossimità del tessuto urbano, è utilizzata come orti o depositi.

Parco della Brughiera Briantea: sono presenti alcuni sentieri per il trekking, che ricalcano prevalentemente gli antichi sentieri che si innervavano all'interno dei boschi che un tempo coprivano l'intera Brianza. Tali sentieri non sono però interamente ciclabili, soprattutto senza mountain bike. E' stata realizzata alcuni anni fa una pista ciclabile in prossimità del lago Azzurro, che oggi però non è più utilizzabile perché di difficoltosa e costosa manutenzione. La scelta potrebbe essere quella di creare all'interno del PLIS alcune strutture "morbide" di servizio, come la creazione di aree per i picnic, prediligendo l'aspetto naturalistico del parco piuttosto che la localizzazione di servizi "urbani". Per le aree del parco lungo le vie per Mariano, per Figino, Santa Maria e Bizzozzero, che in alcuni tratti presentano problematiche di abbandono di rifiuti ingombranti, è auspicabile la realizzazione lungo strada di staccionate in legno, paesaggisticamente coerenti con il contesto, che riducano, ove possibile la sosta degli autoveicoli e lo spiazzo per lo scarico dei rifiuti.

Standard aree produttive/terziario: le nuove espansioni produttive hanno garantito la realizzazione di aree per parcheggi in quantità sufficiente. Va tuttavia sottolineata la scarsa presenza di alberature, sia nelle aree a parcheggio sia nell'area a filtro (quasi del tutto inesistenti); l'elemento vegetale costituirà uno dei principali strumenti per il miglioramento dei livelli prestazionali di servizi quali parcheggi e verde stradale.

Aree acquisite prive di servizio: rappresentano un consistente "serbatoio" di aree pubbliche su cui l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di programmare differenti tipologie di servizi,

perseguendo in questo modo obiettivi di lungo periodo commisurati alle risorse economiche effettivamente disponibili.

Nel complesso il sistema dei servizi di Lentate presenta:

- Un assortimento ricco e vario
- Livelli quantitativi di standard oltre la soglia minima regionale dei 18 mq/abitante
- Condizioni qualitative nel complesso sufficienti e buone

3. ELEMENTI PROGETTUALI PER I SERVIZI A LENTATE SUL SEVESO

Si richiamano i passaggi che rivestono particolare importanza per definire un nuovo documento programmatico – progettuale per i servizi d'interesse pubblico o generale:

A. Analisi del sistema insediativo comunale e sovracomunale in relazione alla attuale offerta di servizi, con:
   - la classificazione e l'analisi dell'offerta dei servizi esistenti (inventario dei servizi);
   - l'analisi degli aspetti di maggiore criticità e potenzialità (letture tematiche relative agli ambiti, le condizioni di accessibilità e fruibilità, ecc.).

B. Ricognizione della programmazione in corso, sulla base dell'attuazione del PRG vigente così come del Programma triennale delle opere pubbliche;

C. Questioni normative legate all'interpretazione ed a contenuti previsionali prescrittivi del sistema dei servizi

D. Individuazione degli obiettivi e della sostenibilità previsionale del PGT, legata in particolare ai contenuti strategici di trasformazione nel Documento di Piano, nonché all'impostazione normativa del Piano delle Regole.

Tenendo in considerazione i passaggi suddetti, per l'elaborazione progettuale della nuova versione del PdS, si assumono i seguenti criteri di riferimento:

A. Delineare un disegno strategico della città pubblica, fondato su:
   a. spazi pubblici con un effettivo ruolo di centralità urbane;
   b. la costituzione di una rete di luoghi, quand'anche privi del carattere di "centralità", comunque "di relazione"

B. Uno stretta relazione dei nuovi interventi proposti con le opere già previste o in attuazione

C. La tensione verso il miglioramento della qualità urbana complessiva

3.1. Il Programma triennale delle opere pubbliche

La L.r. 12/2005 e s.m.i. esplicita (Art. 9, c. 4): "Il Piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati".

Il Programma Triennale delle opere pubbliche, con validità in corso per gli anni 2011 – 2013, viene ripartito come dalla tabella seguente.

Nello schema generale del programma sono evidenziate le opere che riguardano più direttamente il Piano dei Servizi.

PROGRAMMA TRIENNALE OPERE PUBBLICHE 2011/2013				
	DESCRIZIONE	2011 IMPORTO (in €)	2012 IMPORTO (in €)	2013 IMPORTO (in €)
1	INTERVENTI DI ADEGUAMENTO AREA MERCATO DI VIALE ITALIA	300.000,00	---	---
2	SISTEMAZIONE RETE FOGNARIA DI COPRENO	300.000,00	300.000,00	300.000,00
3	MANUTENZIONI STRAORDINARIA E MESSA IN SICUREZZA STRADE, PIAZZE E MARCIAPIEDI (applicazione P.U.T.)	150.000,00	100.000,00	100.000,00
4	TENDE PER ESTERNO SCUOLA DELL'INFANZIA DI LENTATE	50.000,00	---	---
5	ADEGUAMENTO CIMITERI COMUNALI (project financing)	300.000,00	---	---
6	ADEGUAMENTI ALLE NORME DI SICUREZZA DEGLI EDIFICI E DELLE SCUOLE COMUNALI	100.000,00	300.000,00	300.000,00
7	MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICI COMUNALI	100.000,00	100.000,00	100.000,00
8	AMPLIAMENTO SISTEMA DI VIDEOSORVEGLIANZA	80.000,00	50.000,00	50.000,00
9	AMPLIAMENTO PIATTAFORMA ECOLOGICA INTERCOMUNALE	60.000,00	---	---

10	ADEGUAMENTO SERVIZI IGIENICI SCUOLA PRIMARIA DI CIMNAGO	35.000,00	---	---
11	REALIZZAZIONE FONTANA DI DISTRIBUZIONE ACQUA POTABILE	60.000,00	---	---
12	MANUTENZIONE STRAORDINARIA SEGNALETICA STRADALE VERTICALE	30.000,00	---	---
13	MANUTENZIONI STRAORDINARIA PATRIMONIO ARBOREO	30.000,00	---	---
14	COMPLETAMENTO IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	30.000,00	50.000,00	---
15	SOSTITUZIONE SERRAMENTI SCUOLA PRIMARIA DI COPRENO	40.000,00	---	---
16	INTERVENTI DI ARREDO URBANO	20.000,00	30.000,00	30.000,00
17	SISTEMAZIONI AREE GIOCO SCUOLE DELL'INFANZIA	20.000,00	20.000,00	20.000,00
18	SISTEMAZIONI AREE GIOCO PARCHI PUBBLICI	20.000,00	20.000,00	20.000,00
19	MANUTENZIONE STRAORDINARIA CENTRO SPORTIVO	10.000,00	---	---
20	COMPLETAMENTO ASILO NIDO		---	150.000,00
TOTALI		1.735.000,00	970.000,00	1.070.000,00

3.2.L'analisi del sistema insediativo comunale e sovracomunale

L'analisi del contesto comunale e sovracomunale, sul quale incardinare nuove proposte per il sistema dei servizi a Lentate, è già in parte stata sviluppata con il "Bilancio urbanistico", che ha permesso valutazioni quantitative e qualitative.

Come evidenziato, alcune categorie di servizi presentano maggiori carenze/criticità.

- **Attrezzature socio – sanitarie e assistenziali:** l'assistenza alle famiglie per la cura dei figli, soprattutto per i nuclei con genitori lavoratori, risente a Lentate della debole offerta di asili nido, che permettono lo svolgimento degli impegni lavoratori senza rinunciare alla costituzione di un nucleo familiare.
- **Attrezzature per l'istruzione:** le scuole di Birago e Cimnago sono prive di palestra e attrezzature sportive in genere.
- **Attrezzature comunali:** "totem" per certificati e bancomat nelle frazioni di Birago e Cimnago. Presidio farmaceutico a Cimnago.
- **Attrezzature e servizi per la mobilità**: molti aspetti legati a questa categoria di servizi sono migliorabili, e rappresentano fattori decisivi per aumentare la qualità urbana nel Comune, in particolare:
    - La dotazione di aree a parcheggio in punti nevralgici e attualmente poco serviti, come la stazione ferroviaria di Camnago, oppure in corrispondenza di luoghi pubblici (municipio, scuole, edifici religiosi) per i quali sarebbe opportuno ridurre la presenza delle vetture con sistemazione delle vie a isole pedonali; ciò richiede certamente la dotazione di parcheggi d'attestazione nelle immediate vicinanze
    - Il completamento ed il miglioramento della rete di piste ciclabili, ad innervare il tessuto urbano consolidato per aumentare l'attrattività dell'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti locali ma anche come percorsi fruitivi degli spazi liberi dall'edificazione (parchi urbani e territoriali)

- **Attrezzature sportive**: la dotazione quantitativa di spazi appositamente attrezzati per l'attività sportiva necessita di interventi migliorativi, come ad esempio l'ampliamento delle strutture esistenti
- **Parchi urbani e verde**: l'importanza ambientale ed ecologica nonché culturale del sistema comunale del verde, indirizza verso un miglioramento sostanziale tanto degli spazi verdi disponibili quanto delle connessioni territoriali (di scala locale e sovracomunale).
- **Impianti e servizi tecnologici**: pur non ravvisandosi criticità particolarmente rilevanti, un'indagine più approfondita sulle reti tecnologiche e i sottoservizi (così importanti per lo svolgimento di qualsiasi attività quotidiana) è certamente raccomandabile, ma del resto essa rientra anche nelle competenze del Piano urbano generale per i servizi del sottosuolo (PUGSS, ex L.r. 23/2003). Dalla ricognizione del "Programma triennale per le opere pubbliche" si evince inoltre la volontà di intervenire per il miglioramento della piattaforma ecologica (intercomunale con Meda) esistente.

3.2.1. I livelli di scala nel sistema dei servizi lentatese

In aggiunta a quanto suddetto, il Piano dei Servizi individua tre livelli di scala, attraverso i quali è possibile classificare i servizi anche per il bacino d'utenza che soddisfano:

1. ***Servizi alla scala delle frazioni***

- le parrocchie;
- gli oratori;
- i parcheggi pubblici;
- scuole primarie
- gli esercizi di vicinato (EdV) a Lentate centro e Camnago stazione
- i giardini pubblici
- le piazze civiche a Copreno e Lentate
- gli uffici postali a Lentate e a Copreno

2. ***Servizi alla scala comunale***

Si tratta di servizi con una presenza "una tantum" sul territorio comunale, come:

- il municipio a Lentate;
- l'auditorium a Lentate;
- il centro sportivo, all'interno del Parco Groane;
- il centro civico e la biblioteca comunale a Camnago;
- la scuola media a Lentate;
- il Centro Anziani "Il Caminetto" a Lentate;
- gli uffici postali a Camnago e Lentate;
- piattaforma ecologica comunale;
- l'area feste.

3. Servizi a scala territoriale

Sono aree e attrezzature di servizio pubblico o d'interesse generale che sviluppano un grado d'influenza che va oltre i confini comunali:

- l'istituto professionale di istruzione secondaria superiore;
- il Plis della Brughiera Briantea;
- il Parco regionale delle Groane;
- il verde pubblico nella Valle del Seveso
- la rete di piste ciclabili
- il Corridoio Verde

4. Servizi per le aree produttive

- Opportunità di spazi per mense, asili nido, circoli ricreativi ("dopo – lavoro") e presidi sanitari nella Zona Industriale a Copreno

BACINO D'UTENZA	ESISTENTE	IN PROGETTO
FRAZIONI		
PARROCCHIE E ORATORI	LENTATE COPRENO BIRAGO CAMNAGO CIMNAGO	LENTATE
PARCHEGGI PUBBLICI	SI (cfr. STATO DI FATTO – PdS 2007)	NUOVI SPAZI DA: AT, PA E RISAGOMATURA STRADE A SENSO UNICO
SCUOLE PRIMARIE	LENTATE COPRENO BIRAGO CAMNAGO CIMNAGO	AREE DI RISERVA PER POLO SCOLASTICO A LENTATE
ESERCIZI DI VICINATO (EDV)	NON DI PROPRIETA' COMUNALE E NON CONVENZIONATI	RETI COMMERCIALI CONVENZIONATE A LENTATE CENTRO (AREA SCHIATTI) E CAMNAGO (STAZIONE)
GIARDINI PUBBLICI	LENTATE CAMNAGO COPRENO CIMNAGO	BIRAGO COPRENO (AMPLIAMENTO) LENTATE (CENTRAL PARK)
PIAZZE CIVICHE	COPRENO LENTATE	LENTATE (AREA SCHIATTI)
COMUNALE		
MUNICIPIO	LENTATE	---
AUDITORIUM	---	LENTATE
CENTRO SPORTIVO	IN PARCO GROANE	
CENTRO CIVICO/BIBLIOTECA COMUNALE	CAMNAGO	---
SCUOLA MEDIA A LENTATE	LENTATE	---
CENTRO ANZIANI "IL CAMINETTO"	LENTATE	---
UFFICI POSTALI	LENTATE CAMNAGO	---
PIATTAFORMA ECOLOGICA	INTERCOMUNALE CON MEDA	

AREA FESTE	---	LENTATE/CAMNAGO (CORRIDOIO VERDE)

TERRITORIALE VASTA

ISTRUZIONE SECONDARIA SUPERIORE o ALLOGGI PER STUDENTI	---	CAMNAGO Possibilità nell'area "Ex PARCO MILITARE"
PLIS DELLA BRUGHIERA BRIANTEA	SI	RIDEFINIZIONE MIGLIORATIVA (FUNZIONALITA' PAESAGGISTICA ED ECOLOGICA) DEL PERIMETRO
RETE PISTE CICLABILI	SI	COMPLETAMENTI E NUOVI TRACCIATI
CORRIDOIO VERDE	NO	COSTITUZIONE IN CONCOMITANZA AL "PARCO DEI CIMITERI" E AL "CENTRAL PARK"

AREE PRODUTTIVE

MENSA	NO	ZONA INDUSTRIALE A COPRENO
ASILO NIDO	NO	ZONA INDUSTRIALE A COPRENO
PRESIDIO SANITARIO	NO	ZONA INDUSTRIALE A COPRENO
PARCHEGGI	SI	ZONA INDUSTRIALE A COPRENO

4. LE LINEE PROGRAMMATICHE PER I SERVIZI A LENTATE SUL SEVESO

Il sistema dei servizi pubblici o d'interesse generale necessita quindi, per quanto precedentemente osservato, di alcuni interventi di integrazione e di nuova realizzazione, in relazione anche alle strategie e alle trasformazioni territoriali previste dal Documento di Piano, nonché allo schema normativo delineato dal piano delle Regole.

4.1. Le aree tematiche d'intervento per i nuovi servizi programmati

I successivi sottoparagrafi descrivono le azioni del PdS per aree tematiche specifiche.

4.1.1. Il sistema del verde

Il Piano dei Servizi, e il PGT nel suo complesso, apportano molti spunti progettuali per il sistema del verde di Lentate. Il comune possiede infatti una dotazione di verde territoriale, i parchi a carattere sovralocale come le Groane e il Plis Brughiera Briantea, molto importante; meno ricca la dotazione di verde urbano, sebbene molte restino le potenzialità inespresse.

Il Piano dei Servizi, riconoscendo tali caratteristiche, lavora nella prospettiva di un'integrazione efficace delle due componenti, quella territoriale e quella locale.

Rafforzare la reciproca relazione tra gli elementi del verde territoriale e gli elementi del verde locale, significa:

- Arricchire il patrimonio ambientale e la funzionalità ecologica del territorio
- Qualificare il paesaggio antropizzato con spazi a verde che rendano la percezione dell'ambiente di vita più armonica, anche attraverso passaggi meno bruschi tra l'edificato diffuso e i settori a maggiore naturalità
- Incidere positivamente sulla salute dei cittadini e sulle possibilità di svago con vicinanza agli insediamenti residenziali e commerciali

4.1.1.1. Verde territoriale

Le azioni, con effetti ecologico – ambientali e paesaggistici potenzialmente molto rilevanti, che il PdS prevede sono:

- L'individuazione e la creazione di un corridoio connettivo ecologico, tra il Parco regionale delle Groane e la Valle del Seveso, come "cesura verde" all'interno dell'agglomerato urbano consolidato
- L'estensione del Plis Brughiera Briantea, attivando una procedura di modifica del perimetro, con addizione di aree agricole importanti per localizzazione e conseguente valenza ecologica

4.1.1.2. Verde locale

I nuovi interventi per il verde urbano sono:

- La creazione del "Central Park" a Lentate, anche aprendo all'uso pubblico il Parco del Cenacolo, nella porzione sud dotata inoltre di un nuovo collegamento ciclabile
- La costituzione di un "parco lineare" a Copreno, sfruttando la presenza:
    - dei giardini pubblici nei pressi del centro commerciale Bennet;
    - del parcheggio del cimitero, da riqualificare con opere di "civilizzazione";
    - delle aree libere parrocchiali;
    - del parco pubblico di Via Cinque Giornate di Milano (per il quale si stanno reperendo risorse per le opere di arredo urbano)
- "Parco dei Cimiteri", con unione dei due cimiteri di Lentate e di Camnago e il limitrofo vasto ambito per servizi di interesse generale legati al verde pubblico ed allo sport.
- Aree di compensazione della Pedemontana

4.1.2. Attrezzature per lo sport

Lentate ha la necessità di aggiornare le aree adibite ad attrezzature sportive, con presenza di verde o meno, anche considerando le linee di sviluppo (aree di riqualificazione, densificazione e completamenti) che il PGT segue. Il Piano dei Servizi può quindi cercare di soddisfare

anticipatamente il bisogno di attrezzature per lo sport che nascerà con l'insediamento di una quota importante (prevista) di nuovi cittadini.

In questa direzione il Piano prevede l'individuazione di vasto ambito in adiacenza al Parco dei Cimiteri, posto nelle vicinanze di istituto scolastico e caratterizzato dalla presenza di aree di proprietà comunale, idoneo ad ospitare servizi di interesse generale legati al verde pubblico ed allo sport.

4.1.3. Attrezzature collettive

Le attrezzature collettive vengono arricchite da:

- Auditorium civico nell'area Ex Schiatti sottoposta a riqualificazione tramite PA
- Parco dei Cimiteri all'interno del cosiddetto (cfr. Piano delle Regole) "Corridoio verde"
- Spazio polivalente per feste all'interno del "Parco dei Cimiteri"

4.1.4. Il nodo d'interscambio del trasporto pubblico – Stazione di Camnago

L'importanza della stazione di Camnago come centralità urbana primaria per l'interscambio tra trasporto privato e pubblico (su ferro), deve essere adeguatamente supportata con la dotazione di parcheggi:

- A ovest del tracciato ferroviario, su aree di proprietà FS e FNM
- A est nel perimetro dell'area Ex Serica e nella zona artigianale

4.1.5. Attrezzature per l'istruzione superiore

L'offerta d'istruzione secondaria superiore potrebbe essere ampliata con l'insediamento di una scuola professionale nell'Ex Parco Militare.

4.1.6. La residenza sociale

Il Comune acquisirà bilocali negli ambiti di trasformazione previsti lungo la strada provinciale dei Giovi.

4.1.7. La qualità urbana

Diversi interventi, per il miglioramento della qualità urbana complessiva, trovano previsione nel Piano dei Servizi:

- Alberature nei parcheggi esistenti
- Alberature lungo la SP44bis "Via Nazionale dei Giovi", obbligatorie in una fascia di m. 5, all'interno dell'area di proprietà. Se ottenuta con arretramenti della proprietà o cessioni in occasione di nuovi interventi, ampliamenti e/o ristrutturazioni, viene azzonata come verde pubblico.
- Isole pedonali proposte:
    - a Copreno, in via Gorizia tra la scuola e la parrocchia
    - a Lentate, in via Matteotti, con l'attuazione del recupero dell'area "Ex - Schiatti"
    - a Camnago, nelle vie Rizzoli, Friuli e Piave, a servizi delle attrezzature pubbliche esistenti
- Zona semipedonale a Cimnago, la piazza della chiesa
- Riorganizzazione della Piazza Fiume e corti adiacenti a Copreno, con:
    - valorizzazione degli edifici storici;
    - possibile acquisizione di "Palazzo Beccaria" da destinare a nuovi spazi culturali
- L'estensione della rete ciclabile

4.1.8. La rete ciclabile

Il Piano dei Servizi redige la "Carta delle piste ciclabili esistenti e di progetto".

La rete ciclopedonale di Lentate è già presente in alcune strade, tra cui Via Nazionale dei Giovi.

Devono essere aggiunti i tracciati ciclopedonali previsti e in fase di attuazione:

- A Cimnago il tracciato che collega il cimitero a Mocchirolo e al quartiere di Via Monte Berico – Via Puccini – Via Palladio
- A Birago con il recupero di alcuni tratturi nelle aree agricole
- A Copreno, con la realizzazione della Pedemontana, il riassetto di Via Tonale verso Lazzate comprenderà una nuova ciclabile.

Il PdS mira a rafforzare la rete ciclopedonale inserendo, in accordo anche alle disposizioni del Piano generale per il Traffico Urbano (PGTU), ulteriori tracciati:

- Via Nazionale dei Giovi, da Via Appennini a Via Fara
- Completamento del percorso esistente in Via Papa Giovanni XXIII fino a Via Garibaldi, prevedendo un tracciato che lambendo l'area (di prossima riqualificazione) Ex Schiatti termini di fronte al municipio
- Completamento della rete a Cimnago, in particolare ottenendo dall'AT 10 il sedime per il percorso ciclopedonale su Via San Michele del Carso dall'abitato fino a Via Monte Rosa
- Da Via Brescia (in valle) ad innestarsi su Via A. Diaz verso Carimate
- Via Casartelli
- Lungo il fiume Seveso (Via XXIV Maggio)
- Tratti lungo la nuova viabilità in previsione:
    - prolungamento di Via Falcone e Borsellino;
    - collegamento tra Viale Italia e Viale Brianza

4.1.9. La dotazione di parcheggi

La dotazione dei parcheggi, oltre ad essere migliorata negli aspetti di arredo urbano grazie a una serie di prescrizioni introdotte nella normativa del Piano delle Regole, viene migliorata attraverso:

- Previsione di parcheggio interrato, con spazi sia pubblici che privati, nell'area Ex Schiatti sottoposta a PA
- Parcheggi di nuova costituzione in occasione di nuove edificazioni

- Nuovi parcheggi nel PA dell'Ex Macello Molteni (PA 4, cfr. Piano delle Regole) e nelle aree dell'oratorio, a Camnago
- Possibilità di realizzare, da parte di operatori privati, parcheggi interrati sotto gli spazi pubblici, convenzionando col comune il numero dei parcheggi/box per residenti e quello dei parcheggi a rotazione, la sistemazione della superficie esterna

4.1.10. Le attrezzature d'interesse generale nelle aree produttive

Il PdS contempla, raccordandosi al Piano delle Regole e in particolare nell'ambito omogeneo della Zona Industriale a Copreno, la possibilità di insediare attrezzature di servizio generale nelle aree produttive, quali:

- Mense
- Asili nido
- Presidi sanitari
- Circoli ricreativi "dopo – lavoro"
- Aree a parcheggio aggiuntive

4.1.11. Il commercio di vicinato

Il Piano dei Sevizi:

- identifica come servizi gli esercizi di vicinato nei centri di Lentate, Via Garibaldi e area Ex Schiatti, e Camnago nel raggio di 300 m. dalla stazione, a condizioni che non superino la Slp di 150 mq;
- l'acquisizione comunale di negozi in aree destinate alla formazione di reti commerciali convenzionate.

4.1.12. Questioni di accessibilità ai servizi

Le previsioni progettuali del Piano dei Servizi vanno inquadrate sul territorio comunale anche con riferimento alle caratteristiche dei collegamenti (fisici) per la mobilità. La questione dell'*accessibilità* risulta infatti determinante, come espressamente indicato dal comma 3 dell'Art. 9 L.r. 12/2005 e s.m.i.

Il PdS infatti deve soddisfare i bisogni espressi sul territorio tanto dalla popolazione residente, quanto dalla popolazione (teorica) da insediare sulla base delle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano, nonché dalla (eventuale, e comunque sempre difficilmente quantificabile in termini precisi) popolazione gravitante.

La questione dell'accessibilità trova, all'interno del complessivo processo del PGT, un documento "dedicato" di trattazione: il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) o Piano del Traffico (PUT). Rimandando ad esso per le descrizioni più dettagliate a carico della complessiva rete infrastrutturale (veicolare e di mobilità lenta) di Lentate, si ravvisano in questa sede le seguenti questioni:

- In ossequio alla ricercata gerarchia pedone/ciclista/automobilista, il PGT contiene molte previsioni per la gestione a senso unico delle strade urbane, soluzione atta in via prioritaria al ridisegno (anche con costi contenuti nel breve periodo, riguardanti sostanzialmente la segnaletica stradale orizzontale) delle stesse sedi stradali per consentire la formazione di piste ciclabili e marciapiedi. Seguendo con decisione questa prospettiva si andrebbe a costituire una rete di mobilità alternativa all'automobile, da finalizzare ai poli attrattivi di servizio pubblico e d'interesse generale.
- Il Comune ha attivato un servizio "auto amica", in sostituzione al precedente servizio di bus comunale che presentava oneri economici eccessivi rispetto all'effettivo utilizzo da parte della cittadinanza. Il servizio comunale di "auto amica" rappresenta, in ogni caso, una soluzione efficace per far fronte alle esigenze delle "categorie deboli".

4.2. Il nuovo bilancio dei servizi per Lentate

Sulla base delle linee programmatiche esposte nei paragrafi precedenti, è possibile redarre un nuovo bilancio dei servizi per Lentate sul Seveso.

La quota di aree per servizi pro – capite viene calcolata per i servizi pubblici/d'interesse generale che sono attribuibili ad un utilizzo generico da parte dei cittadini, mentre un conteggio separato viene fatto per i servizi riguardanti le aree a destinazione produttiva e terziaria.

E' importante precisare come la base di calcolo dei servizi sia cambiata rispetto al bilancio precedente, per una serie di importanti motivi:

1. Nel conteggio delle aree a servizi sono inserite anche aree che il precedente Piano dei Servizi azzonava come "standard sovracomunali", una tipologia che non è più contemplata.
2. Le *"aree parametrate"* che il precedente Piano dei Servizi individuava, sono da ritenersi incluse nello stato di fatto dei servizi laddove realizzate oppure contenute nelle previsioni della nuova versione di PdS.
3. Le aree del Golf situate nel Parco delle Groane non sono conteggiate poiché ritenute di verde privato non convenzionato: i privati non esplicitano cioè un servizio pubblico/d'interesse generale "diretto" nei confronti di tutta la cittadinanza
4. I calcoli quantitativi vengono realizzati in ambiente GIS e possono differire da quelli effettuati tradizionalmente in ambiente CAD.

SERVIZI PER LE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA	
AREE A SERVIZI PER LE ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI	16.130 mq
AREE A SERVIZI DAI COMPLETAMENTI PRODUTTIVI (PARAMETRATE NON AZZONATE)	La superficie destinata a servizi è pari al 10% della Slp realizzabile. Tali servizi saranno privati, convenzionati ad uso pubblico.
AREE A SERVIZI PER IL TERZIARIO (PARAMETRATE NON AZZONATE)	La superficie destinata a servizi è pari al 20% della Slp terziaria realizzabile e pari al 100% della Slp commerciale realizzabile. Tali servizi saranno privati, convenzionati ad uso pubblico.

NUOVE AREE/ATTREZZATURE PER SERVIZI ALLA RESIDENZA		
Categoria		Area Mq
AREE DAI COMPLETAMENTI (PARAMETRATE NON AZZONATE)		1.940
AREE IN CESSIONE DAI PA (PARAMETRATE NON AZZONATE)		16.999
AREE A SERVIZI RESIDENZIALI DALL'AT (PARAMETRATE NON AZZONATE)		470
	TOTALE	19.409 mq
	Ampliamento cimiteri di Lentate e Camnago	13.200 mq
	Ambito verde e sport Corridoio Verde	66.352 mq
ALTRE PREVISIONI DI AREE/ATTREZZATURE	Central Park	46.520
	Scuola d'istruzione superiore/Residenza studenti	24.906 mq
	Altre aree	7.789 mq
	TOTALE	168.767 mq
TOTALE		188.176 MQ

Si tenga presente, per la lettura della soprastante tabella, che dai servizi alla residenza di nuova previsione sono escluse, per il calcolo della nuova quota di servizi pro – capite:

- Aree/attrezzature di impianti tecnologici
- L'area dell'ex "Parco militare" sul quale la previsione è di per un istituto di formazione secondaria superiore e/o edifici da destinare a residenze per studenti, la quale ha una valenza non propriamente comunale e di attinenza alla residenza locale.

Una considerazione a parte va fatta sulle aree individuate come appartenenti al Corridoio Verde. E' questa un' "area omogenea" individuata dal PGT, con funzione di verde ecologico e di connessione all'interno del tessuto urbanizzato, categoria espressamente riconosciuta dalla legge urbanistica regionale. Il Corridoio Verde è normato dal Piano delle Regole come "area non soggetta a

trasformazione urbanistica": si tratta cioè di un vincolo conformativo del regime dei suoli che non è preordinato all'esproprio per pubblica utilità; in tal modo le aree assolvono alla loro funzione primaria di connettività ecologica ma non vanno a "gravare" il Comune dell'apposizione di un vincolo che prevede l'esproprio o comunque un indennizzo in caso di una sua reiterazione.

Si aggiunga, a quanto detto per le aree individuate dal PGT come Corridoio Verde, il ruolo ambientale ed ecologico rivestito dal Parco regionale delle Groane e dal PLIS della Brughiera Briantea. Tale ruolo può essere inteso alla stregua di un "servizio", come del resto viene fatto dal presente PdS parlando dei livelli di scala all'interno del sistema dei servizi. Tuttavia, pur tenendo ben presente questa dotazione territoriale importante per Lentate, essa non viene conteggiata nel bilancio dei servizi e quindi non va a comporre la nuova quota di servizi pro – capite per Lentate.

NUOVO BILANCIO DEI SERVIZI PER LA RESIDENZA	
TOTALE ABITANTI TEORICI INSEDIABILI DA PGT: 21.823	
TOTALE AREE PER SERVIZI DI NUOVA PREVISIONE	188.176 mq
AREE A SERVIZI PER LA RESIDENZA ALLO STATO DI FATTO (esclusi servizi tecnologici)	556.621 mq
AREE A SERVIZI PREVISTE NON ATTUATE E RICONFERMATE	82.637 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI ALLA RESIDENZA	827.434 mq
NUOVA QUOTA SERVIZI PRO-CAPITE (arrotondata sugli abitanti teorici da PGT: 21.823)	38 mq/ab.

4.3. Lettura del Progetto per classi d'utenza

Il progetto del Piano dei Servizi può esser letto in relazione a classi di utenti. Si parla in tal senso di:

- Piano per i bambini: la mancanza di asili nido (uno solo a Camnago) è un ambito d'intervento che potrebbe essere favorendo l'iniziativa privata (l'Amministrazione favorirà la formazione di asili nido o micronidi privati convenzionati) utilizzando appartamenti adattabili o altre sedi, come:
    - gli spazi parrocchiali nella Cùrt di Mazanditt;
    - gli immobili dell'Ospedale Maggiore in Via San Michele del Carso a Cimango;
    - le ex stalle del Cenacolo in Piazza San Vito a Lentate (di possibile acquisizione).
- Piano per i giovani: il Centro Civico può essere adattato anche alle esigenze pratiche di un Centro di aggregazione giovanile. Oltre al Centro civico "Terragni", attualmente la popolazione giovane può far riferimento solo agli spazi negli oratori. Si richiama inoltre la possibile valorizzazione del progetto "Ex limonaia/Caffè letterario".
- Piano per gli anziani: si ritiene sufficiente il Centro per anziani esistente in Via Battisti, il cui utilizzo potrebbe esser reso più accessibile anche integrandolo al servizio comunale esistente "auto amica".
- Piano per le famiglie: per questa classe d'utenza le attrezzature e i servizi sembrano nel complesso adeguati
- Piano per gli sportivi: le attrezzature e i servizi appaiono nel complesso adeguati. Si potrebbero prevedere attrezzature per attività all'aria aperta in contatto con la natura, come aree per il tiro con l'arco, "percorsi vita", percorsi per mountain – bikes, ecc.
- Piano per gli addetti: le misure del PdS tese a favorire l'insediamento di mense, asili nido e presidi sanitari nelle aree produttive, intendono andare incontro alle necessità di organizzazione logistica e temporale dei lavoratori, in relazione ai bisogni propri e di cura della famiglia

- Piano per le associazioni: sedi per le associazioni sono presenti in più frazioni (Copreno, Lentate, Birago). Manca una sede adeguata per la banda, che si prevede di collocare nella palazzina di proprietà demaniale nell'Ex Parco Militare.

  Il Museo Civico potrebbe essere affidato in gestione alle associazioni ambientaliste

E' inoltre raccomandabile l'individuazione, nel PdS, di aree di proprietà pubblica nei parchi territoriali, da affidare in gestione alle "associazioni verdi/ambientaliste"

4.4. Le caratteristiche di programmazione economica nel 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 ad 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/ricavabili e più in generale ad 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.

4.5. 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 21.800 abitanti teorici circa, contro i 15.400 rilevati a fine 2009. Si tratta di un incremento ipotetico di 6.400 residenti e in percentuale del 42% sul presente: 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 eccessiva per il solo periodo di validità del Documento di Piano (5 anni). E' 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 Lentate (per motivi di lavoro, studio, turismo e utenza sovracomunale) non viene approfondita: innanzitutto perché il Comune non è classificato come "polo attrattore" dalla Provincia; in secondo luogo, perché le quantità in gioco non incidono sulla dotazione di servizi già prevista per il soddisfacimento delle necessità comunali, ricordando come il sistema dei servizi esistente a Lentate si possa considerare già ben strutturato.

5. LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI

Le previsioni del Piano dei Servizi comportano spese a carico del Comune, ma al contempo l'attuazione e la realizzazione delle scelte complessive del PGT permettono introiti economici con i quali affrontarle. Di seguito verranno stimate e descritte sia le spese che gli introiti.

Complessivamente il Piano dei Servizi struttura la sua programmazione su:

1. *Opere contenute nel Piano triennale delle opere pubbliche (all'adozione del PdS)*
2. *Aree/attrezzature per servizi cedute dagli ambiti di trasformazione AT previsti dal Documento di Piano*
3. *Aree/attrezzature cedute dai piani attuativi (PA), o da altri interventi (es. Permesso di costruire convenzionato) previsti dal Piano delle Regole*
4. *Altre aree/attrezzature a servizio, tra cui la rete ciclopedonale*
5. *Aree e attrezzature per servizi pubblici/d'interesse generale, già previste e non attuate, ma riconfermate dal PdS*

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.

Ai fini della valutazione economica, nel calcolare gli introiti complessivi attivati dall'attuazione del PGT, si assumono (anno di riferimento 2011):

A. **I valori degli ONERI DI URBANIZZAZIONE e smaltimento dei rifiuti**

TABELLA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE – ANNO 2011						
		UNITÀ DI MISURA	NUOVE COSTRUZIONI, DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI			
			URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA	SMALTIMENTO RIFIUTI	TOTALE
RESIDENZA	Zona A (Prg)	€/mc	7,21	14,18	----	21,39
	Zona B (Prg)	€/mc	8,66	14,18	----	22,84
	Zone C – E e altre zone (Prg)	€/mc	12,96	14,18	----	27,14
INDUSTRIA E ARTIGIANATO		€/mq Slp	17,45	16,56	7,12	41,13
INDUSTRIA ALBERGHIERA		€/mq Slp	30,54	34,54	----	65,08
ATTIVITA' DIREZIONALI E COMMERCIALI		€/mq Slp	81,81	37,33	----	119,14
PARCHEGGI COPEERTI E SILOS AUTOVEICOLI		€/posto auto	327,26	149,32	----	476,58
ATTREZZATURE CULTURALI, SANITARIE E ASSISTENZIALI		€/mq Slp	16,36	7,48	----	23,84
ATTREZZATURE SPORTIVE		€/mq Sc (impianti coperti) o Slp (impianti scoperti)	8,18	3,74	----	11,92
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO		€/mq Slp	24,55	11,20	----	35,75

B. **Il COSTO DI COSTRUZIONE** per interventi di nuova edificazione: **368,70 €/mq di Slp**

C. **I valori assegnati alle MONETIZZAZIONI per le aree/attrezzature a servizi,** così distinte adattando i valori riferiti alle zone omogenee del PRG:

   a. **148,62 €/mq** per interventi a **destinazione residenziale;**

   b. **127,38 €/mq** per interventi a **destinazione terziaria;**

c. **84,93 €/mq** per interventi a **destinazione produttiva.**

Nel calcolare i costi complessivi attivati dall'attuazione del PGT, si assumono i seguenti costi unitari per opere di urbanizzazione:

- Piste ciclabili: 240 euro/ml;
- Parcheggi: 100 euro/mq;
- Aree verdi attrezzate: 50 euro/mq;
- Acquisizione di area pubblica:
    - Valore agricolo medio per i terreni agricoli, sulla base delle tabelle predisposte dalla Provincia di Monza e Brianza per l'anno 2011 (in base alla Regione Agraria di appartenenza): per il Comune, come media dei valori applicati alle diverse tipologie colturali, si utilizza un valore di riferimento di 6,50 €/mq
    - Valore venale minimo di riferimento delle aree fabbricabili, come da tabelle fornite dagli uffici comunali competenti (anno 2010, per zone da PRG)
- Eventuali altre misure/stime economiche già presenti e preventivate dagli uffici comunali competenti o da progetti presentati

5.1. Opere contenute nel Piano triennale delle opere pubbliche

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				
	DESCRIZIONE	2011 IMPORTO (in €)	2012 IMPORTO (in €)	2013 IMPORTO (in €)
1	INTERVENTI DI ADEGUAMENTO AREA MERCATO DI VIALE ITALIA	300.000,00	---	---
2	MANUTENZIONI STRAORDINARIA E MESSA IN SICUREZZA STRADE, PIAZZE E MARCIAPIEDI (applicazione P.U.T.)	150.000,00	100.000,00	100.000,00
3	ADEGUAMENTO CIMITERI COMUNALI (project financing)	300.000,00	---	---
4	AMPLIAMENTO PIATTAFORMA ECOLOGICA INTERCOMUNALE	60.000,00	---	---
5	REALIZZAZIONE FONTANA DI DISTRIBUZIONE ACQUA POTABILE	60.000,00	---	---
6	INTERVENTI DI ARREDO URBANO	20.000,00	30.000,00	30.000,00
7	SISTEMAZIONI AREE GIOCO PARCHI PUBBLICI	20.000,00	20.000,00	20.000,00
8	MANUTENZIONE STRAORDINARIA CENTRO SPORTIVO	10.000,00	---	---
9	COMPLETAMENTO ASILO NIDO		---	150.000,00
	TOTALE	920.000,00	150.000,00	300.000,00

La spesa già preventivata dal Comune per varie attrezzature e aree a servizi, nel triennio 2011 – 2013, è quindi di 1.370.000 €.

5.2.Risorse finanziarie di cui disporre per l'attuazione del PGT

Le tabelle seguenti presentano i dati estimativi delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del sistema dei servizi concepito dal PGT, in base al nuovo bilancio descritto al paragrafo 4.2.

Costi previsione "Aree a Servizi dei Completamenti Residenziali" (regolati dal Piano delle Regole, tutti in Zona I.1)		
Servizio	Superficie	Costo previsto
Realizzazione servizi in loco derivanti dalla cessione di 10 mq/ab.	1.940 mq	A carico dell'operatore

Costi previsione "Aree in cessione dai Piani Attuativi" regolati dal Piano delle Regole		
Servizio	Superficie	Costo previsto
Realizzazione aree in cessione per servizi di cui ai Piani attuativi regolati dal Piano delle Regole	16.999 mq	A carico dell'operatore

Costi previsione "Aree a Servizi dall'AT – quota residenziale" regolate dal Documento di Piano		
Servizio	Superficie	Costo previsto
Realizzazione servizi in loco derivanti dalla cessione di 10 mq/ab. di cui all'ambito AT 12 (quota residenziale)	470 mq	A carico dell'operatore

Per quanto riguarda la stima delle risorse da reperire per attuare attrezzature e servizi già previsti nel precedente strumento urbanistico comunale, ma non attuati ad oggi e riconfermati, si tengano presente i seguenti elementi:

- Dalle aree da acquisire sono state decontate quelle già cedute al comune, come risultante dagli elenchi sulle proprietà comunali, che devono essere conteggiate ai soli fini della realizzazione
- Per l'acquisizione delle aree, i costi sono stati stimati in questo modo:
    - Per i parcheggi, valore venale medio calcolato sulle volumetrie ipoteticamente realizzabili, sull'indice B2 (da PRG), in quanto rappresentativo della situazione urbanistica "tipo" all'interno della quale il Comune si trova a dover espropriare le aree[4]. Quindi, per 15.432 mq di aree da acquisire, si è calcolato un volume "virtuale" con l'indice B2 del PRG (1,75 mc/mq), da moltiplicare per il valore venale della zona (124,68€/mc).
    - Per il verde pubblico e sportivo, si è seguito lo stesso criterio ma applicando alle aree, già previste dal precedente PRG come "a verde pubblico", l'indice B3 (1,25 mc/mq)
    - Per le due aree a "servizi d'interesse generale" riconfermate nell'ambito omogeneo del Corridoio verde, si è applicato il valore agricolo medio suddetto
- I costi di acquisizione sono di 3.347.000 euro per i parcheggi, di 7.450.650 euro per il verde pubblico e di 55.080 euro per servizi d'interesse generale
- La realizzazione delle aree riguarda:
    - 20.674 mq per parcheggi (costi: 2.067.400 euro)
    - 60.580 mq per verde pubblico e sport (costi: 3.030.000 euro)
    - 9.110 mq per servizi d'interesse generale (costi attualmente non stimabili)

[4] L'indice B2 del PRG rappresenta tra l'altro il valore medio tra gli indici B1, B2 e B3 che azzonano il tessuto urbano consolidato nel PRG (pre)vigente (n.d.a.).

Costi previsione "Aree a Servizi del precedente Piano dei Servizi non attuate e riconfermate"		
Servizio	Superficie	Costo previsto
Acquisizione aree a servizi del precedente Piano dei Servizi non attuate e riconfermate	74.754 mq	10.852.730 euro
Realizzazione aree a servizi del precedente Piano dei Servizi non attuate e riconfermate	90.364 mq	5.097.400 euro
TOTALE		**15.950.130 euro**

La stima dei costi considera, per la rete ciclopedonale, solo i tracciati ritenuti di più alta priorità realizzativa.

Costi previsione "Realizzazione Piste Ciclabili"		
Servizio	Superficie	Costo previsto
Tracciati con "Alta Priorità" di realizzazione	**6.232 ml**	**1.495.680 euro**

Per quanto riguarda la stima delle risorse da reperire per attuare attrezzature e servizi di nuova previsione, si tenga presente che:

- Alcune previsioni dovranno necessariamente essere messe al vaglio degli uffici comunali competenti e degli operatori coinvolti, essendo in gioco troppe variabili (in primis: cosa si vuole realizzare) per permettere una stima "realistica"
- Il costo estimativo per l'acquisizione alla proprietà comunale della porzione di Parco del Cenacolo che andrà a costituire il cosiddetto "Central Park" di Lentate, può ritenersi "in eccesso", anche perché stimato sulla base del valore venale di zona A del PRG, applicando un indice fondiario di 1 mc/mq, in riferimento ai soli volumi esistenti vincolati): una stima quindi di massima, basata su volumi (per calcolare il valore venale) che di fatto non saranno interessati dall'esproprio.

- Il costo estimativo per realizzare la scuola d'istruzione superiore/residenza studenti è anch'esso indicativo
- Per le altre aree:
    - l'acquisizione richiede (per 133.900 euro totali):
        - 28.900 euro per i parcheggi (su aree agricole da PRG);
        - 105.000 euro per l'area verde (su area a nuovo terziario da PRG);
    - L'attuazione richiede: 444.600 euro per i parcheggi, 25.250 euro per l'area verde. Totale: 469.850

Costi "Altre aree/Attrezzature" di nuova previsione		
Servizio	Superficie	Costo previsto
Ampliamento cimiteri di Lentate e Camnago (acquisizione e realizzazione)	13.200 mq	Da quantificare (uffici comunali competenti e operatori coinvolti)
Central Park (acquisizione parco Cenacolo)	46.519 mq	4.350.000 euro
Altre aree (acquisizione e realizzazione)	4.951 mq (di cui 4.446 parcheggi e 505 di aree verdi)	603.750
TOTALE		**4.953.750**

Costi previsione di SERVIZI IN PROGETTO TOTALI	
SERVIZIO	**COSTO PREVISTO**
"Aree a Servizi dei Completamenti Residenziali" regolati dal Piano delle Regole	A carico dell'operatore
"Aree in cessione dai Piani Attuativi" regolati dal Piano delle Regole	A carico dell'operatore
"Aree a Servizi dall'AT – quota residenziale" regolate dal Documento di Piano	A carico dell'operatore
"Aree a Servizi del precedente Piano dei Servizi non attuate e riconfermate"	15.950.130
Piste Ciclabili	1.495.680
Previsione altre aree a servizi/attrezzature	4.953.750
TOTALE	**22.399.560**

5.3.Le risorse finanziarie attivate dalle previsioni del PGT

5.3.1. Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Completamenti residenziali regolati dal Piano delle Regole

AREE di COMPLETAMENTO - PRODUTTIVO

Considerata una previsione di 14.383 mq di Slp

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione e smaltimento rifiuti: 14.383 * 48,25 = 693.980 euro;

AREE di COMPLETAMENTO - RESIDENZIALE

Considerato un volume realizzabile di 22.291 mc con indice 1,25 mc/mq;

Considerati 149 abitanti teorici;

Considerati 1.490 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.);

Considerati 4.172 mq da monetizzare (149 ab. * 28 mq/ab., visto che la base di partenza sono i 38 mq/ab. di aree per servizi previste dal PGT);

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 22.291 * 22,84 = 509.126 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 7.430 * 10% di 368,7 = 273.944 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 4.172 * 148,62 = 620.043 euro

AREA COMPLETAMENTO - RESIDENZIALE/TERZIARIA

Considerato un volume residenziale di 3.137,5 mc con indice 2 mc/mq;

Considerata una Slp terziaria (massima) di 2.091,7 mq

Considerati 45 abitanti teorici;

Considerati 450 mq di aree per servizi per la residenza ceduti in loco (10 mq/ab.);

Considerati 1.260 mq da monetizzare (45 ab. * 28 mq/ab., visto che la base di partenza sono i 38 mq/ab. di aree per servizi previste dal PGT);

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione residenziale: 3.137,5 * 22,84 = 71.660,5 euro
- incasso da oneri di urbanizzazione terziaria: 2.091,7 * 119,14 = 249.205,14 euro
- incasso da Costo di Costruzione residenziale: 1.045,8 * 10% di 368,7 = 38.558.65 euro
- incasso da Costo di Costruzione terziario: 2.091,7 * 10% di 368,7 = 77.121 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 1.260 * 148,62 = 187.261 euro

5.3.2. Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi regolati dal Piano delle Regole

PA1 "AREA EX SCHIATTI"

Considerato un volume realizzabile di 44.910 mc;

Considerati 299 abitanti teorici;

Considerati 12.259 mq di aree per servizi da cedere;

Ipotizzando che le cessioni previste soddisfino tale quantità (stima, in quanto il reale valore potrà essere determinato solo in sede di redazione del piano attuativo);

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da Costo di Costruzione: 14.970 * 10% di 368,7 = 551.944 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 0 euro (stima)

PA4 "MACELLO MOLTENI"

Considerato un volume realizzabile di 8.147 mc con indice 2,25 mc/mq;

Considerati 54 abitanti teorici;

Considerati 1.051 mq di aree per servizi ceduti in loco (già in azzonamento);

Considerati 1.026 mq da monetizzare (54 ab. * 19 mq/ab., visto che la base di partenza sono i 38 mq/ab. di aree per servizi previste dal PGT);

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 8.147 * 27,14 = 221.109,58 euro;
- incasso da Costo di Costruzione: 2.715,6 * 10% di 368,7 = 100.126,62 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 1.026 * 148,62 euro = 152.484 euro

PA5 "AREA DISMESSA EX SERICA"

Considerato un volume realizzabile di 20.000 mc;

Considerati 133 abitanti teorici;

Considerati 1.630 mq di aree per servizi ceduti in loco;

Considerati 3.418 mq da monetizzare (133 ab. * 25,7 mq/ab., visto che la base di partenza sono i 38 mq/ab. di aree per servizi previste dal PGT);

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 20.000 * 27,14 = 542.800,00 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 6666.6 * 10% di 368,7= 245.800,00 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 3.418 * 148,62 = 507.998 euro

PA7 "EX SALUMIFICIO PORRO"

Considerato un volume realizzabile di 18.070 mc con indice 1,75 mc/mq;

Considerati 120 abitanti teorici;

Considerati 1.200 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.);

Considerati 3.360 mq da monetizzare (120 ab. * 28 mq/ab., visto che la base di partenza sono i 38 mq/ab. di aree per servizi previste dal PGT);

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: da determinare in fase attuativa
- incasso da Costo di Costruzione: 6.023 * 10% di 368,7 = 222.068 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 3.360 * 148,62 = 499.363 euro

PA8 "ORATORIO S. ANGELO"

Considerato un volume realizzabile di 6.065 mc con indice 1,75 mc/mq;

Considerati 40 abitanti teorici;

Considerati 400 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.);

Considerati 1.120 mq da monetizzare (40 ab. * 28 mq/ab., visto che la base di partenza sono i 38 mq/ab. di aree per servizi previste dal PGT);

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 6.065 * 27,14 = 164.604 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 2.021,6 * 10% di 368,7 = 74.536,4 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 1.120 * 148,62 = 166.454 euro

PA10 "VICOLO GIULIANI"

Considerato un volume realizzabile di 2.837,5 mc con indice 1,25 mc/mq;

Considerati 19 abitanti teorici;

Considerati 480 mq di aree per servizi ceduti in loco;

Considerati 242 mq da monetizzare (19 ab. * 12,74 mq/ab., visto che la base di partenza sono i 38 mq/ab. di aree per servizi previste dal PGT);

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 2.837,5 * 27,14 = 77.010 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 945,83 * 10% di 368,7 = 34.872,75 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 242 * 148,62 = 35.975 euro

PA11 "CINQUE GIORNATE" (inserito a seguito osservazioni)

Considerato un volume realizzabile di 12.000 mc;

Considerati 80 abitanti teorici;

Considerati 11.000 mq di aree per servizi ceduti in loco (già in azzonamento);

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 12.000 * 27,14 = 325.680 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 4.000 * 10% di 368,7 = 147.480 euro

PA12-13-14 CIMNAGO (ambiti inseriti a seguito osservazioni)

Considerato un volume complessivo realizzabile di (6.450+3.950+6.020) 16.420 mc;

Considerati 110 abitanti teorici;

Considerati 1.100 mq di aree per servizi ceduti in loco (10 mq/ab.);

Considerati 3.080 mq da monetizzare (110 ab. * 28 mq/ab., visto che la base di partenza sono i 38 mq/ab. di aree per servizi previste dal PGT);

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione: 16.420 * 27,14 = 445.639 euro
- incasso da Costo di Costruzione: 5.473 * 10% di 368,7 = 201.790 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 3.080 * 148,62 = 457.750 euro

5.3.3. Introiti derivanti dalla piena attuazione dell'ambito di trasformazione "Ambito dei Giovi"

Considerato un volume massimo di 14.100 mc;

Considerato un volume residenziale massimo di 7.050 mc (50% del totale)

Considerata una Slp terziaria (minimo) di 2.350 mq

Considerati 47 abitanti teorici;

Considerati 470 mq di aree per servizi per la residenza ceduti in loco (10 mq/ab.);

Considerati 1.316 mq da monetizzare (47 ab. * 28 mq/ab., visto che la base di partenza sono i 38 mq/ab. di aree per servizi previste dal PGT);

Si ottengono i seguenti introiti stimati:

- incasso da oneri di urbanizzazione residenziale: 7.050 * 27,14 = 191.337 euro
- incasso da oneri di urbanizzazione terziaria: 2.350 * 119,14 = 279.979 euro
- incasso da Costo di Costruzione residenziale: 2.350 * 10% di 368,7 = 86.644 euro
- incasso da Costo di Costruzione terziario: 2.350 * 10% di 368,7 = 86.644 euro
- incasso da monetizzazione servizi non ceduti in loco: 1.316 * 148,62 = 195.584 euro

5.3.4. Sintesi introiti totali derivanti dall'attuazione del PGT

INTROITI TOTALI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT	
	Introiti previsti
Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Completamenti regolati dal Piano delle Regole	2.720.899 euro
Introiti derivanti dalla piena attuazione dei Piani Attuativi regolati dal Piano delle Regole	5.175.484 euro
Introiti derivanti dalla piena attuazione dell'ambito di trasformazione "Ambito dei Giovi"	840.188 euro
TOTALE	8.736.571 euro

5.3.5. Sintesi finale della stima economica delle Previsioni del Piano dei Servizi

La tabella seguente riporta la sintesi della stima economica condotta per il Piano dei Servizi, in rapporto a tutto l'impalcato del PGT, ai fini della valutazione di sostenibilità economica dello stesso.

SINTESI FINALE DELLA STIMA ECONOMICA DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI		
	COSTO PREVISTO	INTROITO PREVISTO
RISORSE FINANZIARIE DA DISPORRE PER LA PIENA ATTUAZIONE DEL PGT	22.399.560	
RISORSE FINANZIARIE ATTIVATE DALLA PREVISIONI DEL PGT		8.736.571
RISORSE FINANZIARIE ATTIVATE DALLE PREVISIONI DI PGT RELATIVE AI VUOTI URBANI DA PRG E AGLI INCREMENTI VOLUMETRICI IN ZONA I.1 E IN ZONA I.2 (40% di realizzazione)		15.566.345
Δ = +1.903.356 euro		

Si può sostenere in conclusione, e a fronte dell'avanzo positivo di quasi 2 milioni di euro prospettati dall'analisi, che le previsioni del PGT per lo sviluppo del territorio sono in grado di garantire anche il sistema complessivo dei servizi, adeguatamente supportato dagli introiti alle casse comunali provenienti dagli interventi urbanizzativi.

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 le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi 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 2 "Progetto" del Piano dei Servizi

Art. 4. Documenti che costituiscono il Piano dei Servizi

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

- Relazione generale, con norme tecniche allegate
- Schede di censimento dei servizi esistenti
- Tav. PS.01 "Carta dello stato di fatto dei servizi"
- Tav. PS.02 "Carta di progetto dei servizi"
- Tav. PS.03 "Carta della rete dei percorsi ciclopedonali"

Art. 5. Aree per servizi esistenti

Il Piano dei Servizi individua con specifica simbologia grafica sulla Tav. PS.01 "Carta dello stato di fatto dei servizi" 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:

- Parcheggi pubblici per la residenza;
- Parcheggi per le aree produttive;
- Verde pubblico e sportivo
- Attrezzature parrocchiali;

- Attrezzature private d'uso pubblico;
- Istruzione inferiore;
- Servizi d'interesse generale;
- Impianti e servizi tecnologici;
- Servizi per la sicurezza.

Art. 6. Aree per servizi in previsione

Il Piano dei Servizi individua con specifica simbologia grafica nella Tav. PS.02 "Carta di progetto dei servizi", 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 si richiamano in primo luogo le definizioni dei parametri edilizi e degli indici contenute nel Piano delle Regole.

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.

Eccezione fatta per l'edilizia residenziale pubblica, di norma troveranno applicazione i seguenti parametri insediativi:

- H Max: 10,50 metri;
- Rc max del 50%;
- Spm: 30%;
- Posti auto nella misura minima prevista dalla legge e dall'Art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- 1 albero di alto fusto ogni 50 mq di Spm.

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.

Per le aree comprese nell'ambito destinato ospitare servizi di interesse generale legati al verde pubblico ed allo sport situate nel Corridoio Verde, in considerazione dell'incidenza della rete ecologica provinciale e regionale e la conseguente esigenza di contenere le possibilità di trasformazione del suolo, gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni aggiuntive:

- Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,2 mq/mq
- Destinazioni: verde, sport e funzioni connesse
- Modalità di intervento: l'attuazione della previsione dovrà avvenire tramite uno strumento di programmazione negoziata entro il quale, attraverso un contestuale percorso di valutazione ambientale, vengano definiti gli elementi di più opportuna contestualizzazione, mitigazione e compensazione del detrimento ambientale provocato.

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. PS.02 "Carta di progetto dei servizi"

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.
- 38 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. Previa concorde definizione con l'Amministrazione Comunale è fatta salva la possibilità di cessioni superiori a detta misura minima. La quota parte delle aree non oggetto di cessione deve essere monetizzata. Qualora dette aree siano individuate nell'azzonamento del Piano delle Regole all'interno del perimetro di un comparto, la loro cessione è prescrittiva quanto al dato metrico di aree da individuare, ma indicativa quanto alla localizzazione.

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. Norma per la conservazione e l'implementazione del verde

1. *Premessa*

La norma è di raccordo e di approfondimento all'Art. 14 di cui alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

2. *Definizioni*

a. ***Forestazione***

L'attività di forestazione è rappresentata da rimboschimenti a scopo ambientale e/o protettivo, anche nel tessuto urbano consolidato, finalizzati a costituire un bosco permanente e/o tracciati verdi per la connettività ecologica diffusa sul territorio

b. ***Tutela del verde nel tessuto urbano consolidato***

Nei tessuti consolidati è vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse. Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto minimo di 2 a 1.

c. ***Tutela del verde territoriale***

Il PGT persegue l'obiettivo di tutelare il paesaggio naturale e gli ambienti meritevoli di conservazione, negli elementi del patrimonio arboreo – vegetale.

3. *Disciplina*

a. *Piantumazioni*

a.1 Negli interventi di nuova piantumazione, la piantata iniziale avviene con insediamento di specie autoctone (associazione vegetazionale del Querco – Carpineto), con messa a dimora di soggetti giovani di altezza tra 70 e 100 cm, a sesto d'impianto di m. 2x2.

a.2 Negli stadi di sviluppo successivi fasce e macchie boscate devono essere governate ad alto fusto.

b. È obbligatorio piantumare le aree pubbliche e private pavimentate, con un albero ogni 100 mq, messo a dimora con l'altezza di almeno 4 m.

c. Il taglio degli alberi con altezza superiore a 4 m deve essere autorizzato. E' obbligatorio sostituirli con altri di nuovo impianto.

d. La piantumazione diffusa di specie arboree, quale compensazione per gli interventi di trasformazione e di completamento previsti dal presente Piano di Governo del Territorio, avviene in forma di filari, fasce e/o macchie boscate con densità variabile degli individui piantumati, come specificato per ogni singolo caso, in applicazione degli elementi progettuali del piano attuativo o come da apposita Convenzione tra Comune ed operatore.

e. *Piantumazioni nelle aree a parcheggio*

e.1 I parcheggi privati e pubblici devono prevedere la piantumazione di alberi:

- Uno ogni stallo nel caso di disposizione "in linea" (filo strada) degli stalli
- Uno ogni due stalli nel caso di disposizione "a pettine" degli stalli

e.2 La deroga a tale disposizione è ammessa nei casi di dimostrata impossibilità a reperire gli spazi necessari alla piantumazione. L'operatore deve in tal caso fornire un'adeguata documentazione comprovante, come stabilito dagli uffici comunali competenti, e comunque con i seguenti contenuti minimi:

- relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- stralcio del PGT e delle relative regole;
- estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà interessate;
- rilievo plano-altimetrico, almeno in scala 1:500;
- rilievo fotografico a colori.

Tale documentazione viene sottoposta alla valutazione della Commissione Paesistica.

f. *Verde di arredo per i piazzali pertinenziali non residenziali*

I depositi su piazzali pertinenziali di aree a destinazione produttiva e terziaria – commerciale devono essere dotati, su tutto il perimetro, di barriera verde continua con arbusti sempreverdi dell'altezza minima di 2,50 m. o con cortine alberate.

Art. 11. Orti urbani

1. *Definizione*

a. Sono modesti appezzamenti utilizzati per produzioni ortofrutticole a uso familiare. Il PGT ammette ambiti destinati alla realizzazione di orti urbani anche a titolo temporaneo in aree da destinare ad attrezzature e servizi e comunque di proprietà comunale. Su richiesta degli interessati, il Comune può delimitare orti urbani esistenti previo risanamento estetico, realizzato conformemente alle prescrizioni del presente articolo e accertato dagli uffici comunali competenti, ed alla stipula di una convenzione che ne regoli il corretto utilizzo.

b. Non sono assoggettati alla presente disciplina gli orti familiari annessi alla residenza, purché realizzati sullo stesso sedime dell'edificio principale su aree aventi destinazione urbanistica conforme all'edificio stesso.

2. *Disciplina*

a. Tutti gli orti urbani sono sottoposti alla seguente disciplina:

- devono avere destinazione esclusiva di produzione ortofrutticola, con divieto assoluto di altri utilizzi, ed in particolare di creazione di depositi all'aperto di materiale di qualsiasi genere o di allevamento di animali;
- superficie massima di mq 100 per ogni lotto d'assegnazione;
- è fatto obbligo agli utenti di mantenere in buono stato d'ordine gli ambiti coltivati, le parti comuni e le attrezzature; i rifiuti devono essere recapitati negli appositi luoghi di raccolta;
- è vietato introdurre automezzi di qualsiasi tipo nonché lasciare animali di qualsiasi specie, anche se legati o rinchiusi;

- la delimitazione dell'orto è consentita solo con siepi di altezza non superiore a m 1,50, con eventuale inserimento di rete metallica di supporto;
- è ammessa la costruzione di un prefabbricato per il solo ricovero degli attrezzi ogni 200 mq di superficie, avente le caratteristiche standard stabilite dal Comune nel Regolamento Edilizio;
- è ammessa la realizzazione di depositi/ricoveri per attrezzi da giardino con:
    - superficie coperta massima di 4,00 mq, con struttura in legno e copertura a una/due falde;
    - altezza massima in colmo 2,00 m, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti articoli;
- è vietato realizzare o mantenere manufatti di qualsiasi tipo, anche se precari, in aggiunta o diversi rispetto a quelli ammessi;
- è concesso l'allacciamento alla rete idrica comunale, qualora manchi;

b. L'individuazione di nuovi orti è subordinata alla stipula di una convenzione con i privati interessati che preveda:

- eventuale bonifica dei terreni e la loro sistemazione criteri concordati tra le parti;
- eventuale messa in opera di piantumazione di mascheramento;
- eventuali norme di utilizzo integrative di quelle dettate dalla presente disciplina;
- l'obbligo di ripristino ambientale in caso di cessazione della conduzione;
- la facoltà di intervento sostitutivo del Comune in caso di inadempienza rispetto alle clausole di convenzione, con addebito dei relativi oneri.

Art. 12. Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici

1. *Premessa*

La norma è di approfondimento e raccordo all'Art. 12 di cui 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 (cfr. Art. 11 "Parcheggi" del PdR)
- 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. Norme per aree ed attrezzature a servizi pubblici e/o d'interesse generale nell'ambito omogeneo Valle del Seveso

1. *Premessa*

La norma è di approfondimento e raccordo all'Art. 40 di cui alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

2. *Disciplina degli spazi pubblici*

a. *Giardino comunale di Viale Italia*

L'area va trasformata in "giardino di ripa", al fine di valorizzare in termini percettivi la presenza del Seveso, attraverso:

- rimozione delle siepi di bordo;
- implementazione delle alberature;
- sistemazione degli stalli di parcheggio intervallando alberature

3. *Servizi privati d'interesse pubblico*

Per gli edifici di Via Verdi adibiti a bocciofila si prescrive:

- Destinazione: bocciodromo
- Ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione
- Ammesso un incremento del 30% della Slp esistente per esercizi pubblici, uffici, residenza custode, servizi e attività di scopo sociale. L'incremento massimo dell'occupazione di suolo è del 10%
- Il permesso di costruire convenzionato è vincolato alla messa a dimora di alberi:
    - nelle aree libere 1 ogni 50 mq
    - nei parcheggi 1 ogni 2 stalli

4. *Area per impianti tecnologici connessi al ciclo dello smaltimento dei rifiuti e del risanamento delle acque.*

Sono ammessi unicamente impianti tecnologici connessi al ciclo dello smaltimento dei rifiuti e del risanamento delle acque, assoggettati a procedura "complessa" che veda la partecipazione attiva del Comune.

5. *Criteri di sistemazione per le strade comprese nell'ambito omogeneo*

a. ***Strade con sedime uguale o inferiore a m. 10***

Se gestite a senso unico devono essere utilizzate, nell'ordine, con:

- Marciapiede di larghezza m. 1,5 anche a raso
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5

- Pista ciclabile bidirezionale di larghezza m. 2,5
- Parcheggi in linea di larghezza m. 2, intervallati da un albero ogni due stalli

b. ***Strade con sedime superiore a m. 10***

Devono essere utilizzate, nell'ordine, con:

- Marciapiede di larghezza m. 1,5 anche a raso
- Corsia autoveicolare bidirezionale di larghezza m. 7
- Pista ciclabile bidirezionale di larghezza m. 2,5
- Parcheggi in linea di larghezza m. 2, intervallati da un albero ogni stallo
- Secondo marciapiede di larghezza m. 1,5

Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello "woonerf"), alternando gli stalli di parcheggio per rallentare il traffico.

Art. 15. Rete ciclopedonale

1. *Classificazione della rete ciclopedonale*

Il Piano dei Servizi, anche recependo i contenuti del PGTU ("Piano generale del traffico urbano"), individua e classifica nella tavola PS03 "Carta della rete ciclopedonale esistente e di progetto":

- Percorsi ciclo-pedonali esistenti (censimento da PGTU)
- Completamenti proposti per la rete ciclopedonale dal PGTU
- Percorsi ciclo-pedonali previsti dal PGTU
- Percorsi proposti dal PGT

2. *Classi di priorità attuativa per della rete ciclopedonale*

Ai fini della sostenibilità economica per la realizzazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si individuano tre "classi per la priorità attuativa" della rete ciclopedonale:

- **ALTA PRIORITA' DI REALIZZAZIONE**: inserimento nel Programma triennale opere pubbliche entro due anni dall'adozione del PGT
- **MEDIA PRIORITA' DI REALIZZAZIONE**: inserimento nel Programma triennale opere pubbliche entro i 2 – 4 anni dall'adozione del PGT

- **BASSA PRIORITA' DI REALIZZAZIONE**: inserimento nel Programma triennale opere pubbliche entro i 4 – 6 anni dall'adozione del PGT

Art. 16. 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. 17. 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. 18. 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. 19. 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.