

REGIONE LOMBARDIA  
*Provincia di Cremona*  
**COMUNE di PIADENA**

---

**P. G. T.**  
**Piano di Governo del Territorio**

*pianificazione comunale ai sensi e per gli effetti  
dell'Art. 7 comma 1 della L.R. 11.03.2005 n° 12*

***Piano dei Servizi***

\*\*\*\*\*

approvato con D.C.C. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
senza modificazioni

**= PdS**

***Allegato 01* – Relazione e  
Determinazioni del Piano dei Servizi**

## **premessa ed introduzione generale**

- la nozione di servizio ed il rapporto con lo standard -
- il Piano dei Servizi (PdS) all'interno del P.G.T. -

In base alla legge urbanistica regionale n° 12/2005, sono strumenti della pianificazione comunale :

- a) il Piano di Governo del Territorio,**
- b) i Piani Attuativi.**

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in :

- a) Documento di piano,**
- b) Piano dei servizi,**
- c) Piano delle regole.**

**Le indicazioni del Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo e vincolante.** Il Piano non ha termini di validità ed è sempre modificabile: suo compito è quello di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato e una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste".

Il Piano dei Servizi, in connessione con i piani di settore quali il Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo, (**P.U.G.S.S.**) permette una lettura completa del territorio comunale; questa, insieme ai contenuti del Documento di Piano, consente di mettere a punto una coerente strategia di sviluppo urbanistico.

Da quanto riportato e dalle considerazioni svolte emerge la visione del Piano dei Servizi come strumento di transizione dallo standard quantitativo a quello prestazionale, nonché il rango del Piano stesso all'interno del significato progettuale del P.G.T.

Questa visione e questo significato traggono forte sostegno dalla sostituzione del concetto di "standard" con quello di servizio, una delle caratterizzazioni più forti della Legge Regionale n° 12/2005, rispetto al D.M. 1444 del 1968 che introdusse gli standards urbanistici nella pianificazione comunale e alla Legge Regionale n° 51 del 1975 che li confermò e li ampliò.

Per altro, il dato finale dell'ampliamento, pari ai 26,50 mq. per abitante residente o insediabile, proposto dalla L.R. n° 51/75, ha fatto sì che un patrimonio di aree non urbanizzate e legate agli insediamenti sia oggi disponibile nei Comuni lombardi. A questo patrimonio ci si può appoggiare non solo per rispettare il limite legislativo attuale di **18,00 mq.** per abitante, ma per attuare una politica sui servizi e sulla tutela ambientale all'interno del P.G.T. e, attraverso ciò, uno scenario futuro per il territorio urbanizzato.

*Il passaggio da una verifica quantitativa ad una qualitativa nella fornitura dei servizi, l'indifferenza tra l'erogazione pubblica o privata del servizio a favore dell'efficacia del servizio stesso, l'introduzione dell'accordo tra "pubblico e privato" sul riconoscimento di interesse collettivo di un servizio, sono i punti attraverso i quali si esplicita il mutamento riassunto nel passaggio dallo "standard" al "servizio". A tal fine la legge prevede la identificazione e regolamentazione delle attività cui i servizi sono destinati a favore della popolazione.*

Il **Piano dei Servizi** si appoggia alle scelte compiute dal vigente P.R.G., verificandole, modificandole e integrandole laddove utile e necessario.

Il **Piano dei Servizi**, per tutte le verifiche quantitative all'oggi, tiene conto del dato demografico più recente disponibile alla data del **31.12.2012** e che è pari a **3.635 residenti** (M.1.765, F.1.870) e con n° **1.519** famiglie, di cui n° **193** famiglie con almeno uno straniero; la densità territoriale risulta pari a **183 ab./Kmq.**

gli stranieri residenti al 31.12.2013 risultano in n° **611** (M. 308 – F. 303); l'incidenza percentuale degli stranieri sui residenti è risultata pari al **17 %**; mentre alla data del **31.12.2012** il bilancio demografico risulta il seguente:

NATI			MORTI			SALDO	ISCRITTI			CANCELLATI			SALDO	SALDO
M	F	TOT.	M	F	TOT.	NATURALE	M	F	TOT.	M	F	TOT.	MIGRATORIO	TOTALE
18	18	36	24	25	49	-13	105	88	193	60	53	113	80	67

I servizi sono trattati all'interno del P.G.T. nel loro significato e valore di aree, fabbricati, impianti e reti; è infatti con questo ruolo che essi contribuiscono alla struttura urbana delineata dal Documento di Piano.

*In questa fase, si evidenzia il rapporto del PdS con il **Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo nel senso che** : il P.U.G.S.S. è lo strumento di pianificazione del sottosuolo introdotto dalla Direttiva Micheli 3/99, previsto dalla L.R. n° 26/03 e disciplinato dal Regolamento Regionale n° 6/10; con la L.R. n° 12/2005 il P.U.G.S.S. è divenuto parte della pianificazione comunale in stretto rapporto con il Piano dei Servizi.*

*Il Comune di **Piadena** nella fase di adozione del P.G.T. provvede sistematicamente alla adozione generale del **P.U.G.S.S.** quale atto integrativo al Piano dei Servizi, con riserva di integrazione e modificazione, ancorché provvedendone alla relativa regolamentazione con atti successivi integrativi.*

*Per quanto riguarda i **servizi di interesse sovra-comunale**, il Piano dei Servizi si limita ad individuare l'ambito di interesse intercomunale finalizzato ad opere ed interventi di interesse pubblico e collettivo **al di fuori del Piano dei Servizi**; tale comparto è dislocato a sud oltre il tessuto urbano e ricompreso negli ambiti agricoli strategici del P.T.C.P., nonché parzialmente ricompreso nella fascia di tutela (ex Galasso) ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. n° 42/2004 e destinato a servizio della infrastruttura autostradale e **privo** di previsione di **abitanti teorici**; quindi in questa fase si individuano aree nel territorio comunale attraverso la distinzione del **DdP** con l'**ambito "F4"** in S.t. di mq. 68.000.*

Per quanto riguarda il potenziamento della rete dei "**percorsi ciclo-pedonali**", il Piano auspica di sovrapporre questo obiettivo a quello del potenziamento del verde di connessione come struttura a sostegno del territorio urbano, oltre le scelte già programmate, anche attraverso iniziative del **Parco Oglio Sud** e della **Provincia di Cremona**.

Si veda inoltre la previsione contenuta nel **P.T.C.P.** e dal quale si evince che, lungo le viabilità, la composizione del traffico è congiunta alla presenza della "bicicletta" e dei "pedoni".

L'Amministrazione Comunale vuole da parte sua affermare l'importanza del ruolo della ""attività"" ciclo-pedonale nello scenario della mobilità comunale ed intercomunale, ancorché nel riferimento al "*piano regionale della mobilità ciclistica*".

Tenuto conto di questo quadro innovativo, il Comune deve effettuare una "ricognizione" dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi e deve precisare le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del P.G.T., dimostrandone l'idoneo livello qualitativo, nonché l'adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità"

Alla luce di tali disposizioni la Regione Lombardia ha approvato con D.G.R. 21.12.01 n. 7/7586, pubblicata sul BURL n. 3 del 14.01.2002, i "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi", nonché ulteriore D.G.R. 01.10.2008 n. 8/8138 "Determinazioni in merito al P.G.T. dei Comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti" pubblicata sul BURL S.o. n. 42 del 13.10.2008.

Il Piano dei Servizi diviene così il documento programmatico con il quale l'Amministrazione si impegna nei confronti dei cittadini per un arco temporalmente definito.

**Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi di integrazione dei servizi esistenti anche in rapporto al "programma triennale delle opere pubbliche".**

*Il presente atto, ai sensi del comma 6 dell'art. 9 della L.R. n° 12/2005, rimanda ad una successiva rielaborazione congiunta, del Piano stesso, tra più Comuni confinanti, per essere condiviso a livello operativo e gestionale.*

## **aspetti metodologici**

Da un punto di vista metodologico la stesura del Piano dei Servizi prende l'avvio da una ricognizione puntuale dei centri di servizio esistenti sul territorio: ciò ha consentito una prima classificazione tipologica dei servizi e la caratterizzazione dei bisogni.

Lo schema concettuale del Piano dei Servizi si articola quindi per ciascuna tipologia di servizi secondo i seguenti passaggi logici:

### **a) = verifica della domanda esistente e prevedibile nell'arco della durata del piano**

L'analisi della domanda esistente è correlata, a seconda della tipologia di servizio, a segmenti specifici della popolazione, ad ambiti territoriali di riferimento e/o a fattori funzionali specifici: il primo tipo di analisi è stato riferito soprattutto ai servizi alla persona, con l'obiettivo di caratterizzarne l'utenza potenziale (il «target» del servizio) sia in termini quantitativi (quanti si rivolgono/si rivolgeranno al servizio), che in termini di caratteristiche qualitative («chi» si rivolge al servizio e con quali esigenze e aspettative).

In merito a quest'ultima analisi (che riguarda alcune tipologie di servizi la cui utenza è per sua natura caratterizzata) sono state prese in esame quelle caratteristiche ritenute maggiormente rilevanti dal punto di vista delle scelte localizzative del servizio, quali ad esempio il grado di mobilità dell'utenza e la frequenza di utilizzo. **La pubblicazione del Piano consentirà poi la più efficace e conclusiva partecipazione di tutti alla sua definizione.**

### **b) = analisi dell'offerta esistente**

In seguito alla ricognizione dei servizi esistenti e all'analisi della domanda si è proceduto a definire, per ciascuna tipologia di servizio, i relativi parametri qualitativi in base ai quali effettuare la verifica dei servizi esistenti e definire il successivo quadro delle azioni. Va peraltro sottolineato che essendo uno dei contenuti di legge del Piano dei Servizi la verifica in termini di "accessibilità" e "fruibilità" devono essere principalmente questi due criteri, declinati a seconda della tipologia del servizio, ad informare la selezione dei parametri qualitativi, prendendo generalmente in esame sia le condizioni del contorno (viabilità, capacità di sosta, condizioni ambientali, ecc.) sia quelle intrinseche delle strutture (rispondenza a standard dimensionali minimi, condizioni manutentive e di sicurezza, strutture minime di supporto, ecc.), in riferimento alla caratterizzazione dei bisogni precedentemente definita.

## **quadro delle azioni**

Il quadro delle azioni è costituito dalla indicazione delle iniziative dirette ad ottimizzare il livello qualitativo delle strutture esistenti che si intendono confermare, in rapporto ai parametri minimi individuati, nonché ad implementare i servizi di cui si è riscontrata una carenza sul territorio.

Esso costituisce la parte del Piano dei Servizi a carattere prettamente programmatico (**e in tal senso persegue una coerenza con gli altri strumenti programmatici dell'Amministrazione, in primo luogo il Programma Triennale delle Opere Pubbliche**) e pertanto deve necessariamente confrontarsi con la fattibilità, soprattutto economico-finanziaria delle azioni previste.

Da ciò ne consegue che questa parte del Piano riguarda essenzialmente i servizi di competenza comunale, i soli cioè per i quali l'Amministrazione può ragionevolmente esprimere garanzie sia in termini di impegno politico sia di disponibilità delle risorse finanziarie.

Nell'ambito della definizione dei servizi comunali non rientra alcuna previsione di "**aree per l'edilizia residenziale pubblica**" in quanto non ricorrono le condizioni obbligatorie di legge.

Per quanto riguarda i servizi di competenza di altre Amministrazioni Pubbliche o Enti il quadro delle azioni si limita ad annotare gli impegni programmatici più o meno formalizzati e segnalati.

Per quanto riguarda infine i servizi privati, si possono segnalare alcune possibili azioni in funzione soprattutto promozionale.

**Il Piano dei Servizi** è subordinato ad una continua verifica di programmazione e di gestione triennale/quinquennale e, quindi, qui si limita alla determinazione di base, determinando sin d'ora la necessità ad una costante azione di rilettura e di adeguamento.

## **determinazione motivata dei servizi da considerare “standards”**

Si è proceduto a definire i servizi considerati come “standards” nel P.G.T., sotto il duplice aspetto:

- *determinazione delle tipologie di servizi di cui il P.G.T deve verificare la dotazione in termini di quantità minime (standard appunto);*
- *selezione, all'interno di queste categorie, dei centri di servizio esistenti e previsti, che garantiscono il rispetto dei requisiti di accessibilità e fruibilità, al fine del loro computo nella verifica delle quantità minime fissate.*

In termini generali sono state incluse nella categoria di standard quelle tipologie di servizi riconducibili a quelle indicate dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n ° 12/2005 e cioè:

- *scuole dell'obbligo;*
- *attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, ecc.;*
- *aree a parco, per il gioco e per lo sport;*
- *parcheggi e spazi di sosta;*
- *parchi urbani e territoriali;*
- *attrezzature sanitarie ed ospedaliere;*
- *istituti di istruzione superiori all'obbligo;*
- *istituti universitari.*

Per queste tipologie di servizi il P.G.T. si pone come obiettivo il rispetto di quantità minime fissate, diversamente articolate tra servizi di prossimità e servizi a scala urbana e territoriale (*zone F del D.M. 1444/68*) e per funzioni di riferimento (*residenza, produzione, terziario*).

*Non sono stati invece considerati come standard quei servizi ed attrezzature genericamente riconducibili alle opere di urbanizzazione primaria e ai servizi tecnologici.*

## **definizione dei servizi e determinazione localizzativa**

1. *Istruzione di base* : presente;
2. *Istruzione superiore ed universitaria* : non presente (Cremona, Parma, Milano)
3. *Servizi sociali e socio assistenziali* : presenti in minima parte a diretto servizio comunale, nonché presenza di struttura a destinazione privata di **“residenza per anziani–casa di riposo”**
4. *Servizi ed infrastrutture ospedaliere* : non presenti (Cremona, Parma, Brescia, Milano)
5. *Servizi istituzionali* (uffici comunali, cimiteri, ecc.) : soddisfacenti e di completo esaurimento;
6. *Attrezzature pubbliche cultura, sport e tempo libero* : presenti in buona parte e con discreto servizio a diretta efficacia a livello comunale ed intercomunale;
7. *Attrezzature religiose e ricreative private* : presenti in buona parte e con discreto servizio a diretta efficacia a livello comunale;
8. *Il verde e le aree attrezzate* : presenti in buona parte e con discreto servizio a diretta efficacia a livello comunale;
9. *Aree ed attrezzature mercatali* : presenti in buona parte e con discreto servizio a diretta efficacia a livello comunale;
10. *Parchi urbani e/o territoriali* : non presenti, ma proponibili;
11. *Mobilità e sosta* : in buona parte e con discreto servizio a diretta efficacia a livello comunale;
12. *Servizi al sistema della produzione* : non presenti, ma proponibili;
13. *Rapporti qualitativi e quantitativi con i Comuni contermini per le progettazioni dei servizi intercomunali e/o associati* : presenti, ma da potenziare e ricercare nelle soluzioni più attendibili di unione e/o aggregazione.

## **dimensionamento del settore dei servizi**

L'entrata in vigore della Legge Regionale n° 12/2005 ha comportato sostanziali innovazioni nel rapporto esistente fra pianificazione urbanistica e programmazione dei servizi pubblici e d'uso pubblico. In particolare la legge prescrive la redazione del Piano dei Servizi a cui viene assegnato il compito di individuare i concreti bisogni della collettività e gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana, sulla base di nuove norme di computo e determinazione della dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. La citata Legge Regionale opera un radicale ripensamento della nozione di "standard" urbanistico, privilegiando gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi, rispetto a quelli puramente quantitativi su cui ci si è basati fino ad oggi.

Il PdS è da intendere come documento flessibile, sia rispetto ai servizi da erogare sia rispetto ai tempi in cui erogarli; questo costituisce la condizione base da cui partire per evitare che il Piano si esaurisca in una sterile elencazione di azioni e di attività da realizzare. E' necessario quindi integrare le diverse fonti possibili in una previsione "mappata", anche attraverso un successivo atto integrativo, in relazione ai diversi scenari temporali di realizzazione ed alla trama di rapporti che l'Amministrazione Comunale può indirizzare e coordinare.

**Si evidenzia altresì che il Comune di PIADENA non è oggetto di "popolazione gravitante" e non è "polo attrattore" e quindi non ricorre la necessità di previsione per "servizi pubblici aggiuntivi".**

## **principali servizi esistenti a livello comunale<sup>1</sup>**

### **ISTITUZIONI SOCIO – SANITARIE**

- ◆ AMBULATORIO MEDICO DI BASE –

### **ISTITUZIONI SCOLASTICHE ED EDUCATIVE**

- ◆ SCUOLA PER L'INFANZIA (materna statale) –
- ◆ SCUOLA PRIMARIA (elementare) –
- ◆ SCUOLA SECONDARIA I° GRADO (scuola media) –

### **ISTITUZIONI RELIGIOSE E/O SOCIO-CULTURALI E DI INTERESSE COLLETTIVO**

- ◆ CHIESA PARROCCHIALE -
- ◆ ORATORIO PARROCCHIALE –

### **ISTITUZIONI SPORTIVE E RICREATIVE**

- ◆ CENTRO SPORTIVO COMUNALE –

### **ATTREZZATURE GENERALI DI PUBBLICO INTERESSE**

- ◆ MUNICIPIO –
- ◆ UFFICIO PER LA PUBBLICA SICUREZZA –
- ◆ PIAZZOLA ECOLOGICA DI VALENZA COMUNALE – DEPURATORE -
- ◆ ACQUEDOTTO COMUNALE –
- ◆ SPAZI ATTREZZATI PER PARCHEGGIO AUTOVEICOLI/MOTOCICLI/BICICLETTE –
- ◆ SALA CIVICA, SPAZI A DESTINAZIONE SERVIZI SOCIALI –
- ◆ AMBULATORI MEDICI –
- ◆ FARMACIA –

### **ATTREZZATURE COMUNALI DI PUBBLICO INTERESSE**

- ◆ SPORTELLO UFFICIO POSTALE –
- ◆ UFFICIO SERVIZI BANCARI –
- ◆ STAZIONE COMANDO CARABINIERI –
- ◆ STAZIONE FERROVIARIA –

## **servizi di progetto a livello comunale**

Il PdS non reperisce, né determina ex novo ambiti, né assegna nuove aree, nel P.G.T., ma **riconferma** il comparto, **già individuato dal P.R.G. previgente**, identificandolo con il simbolo "F1.1", ancorché con vincolo urbanistico conformativo e con una **S.t. di mq. 75.630,00**.

<sup>1</sup> VEDASI, per maggior dettaglio : PdS - Allegato 03 - schede conoscitive ed identificative.

## **CONSIDERAZIONI CIRCA L'INDIVIDUAZIONE DI AREE PER IL FABBISOGNO DI SUOLO DEL P.G.T.**

Il Documento di Piano (DdP) del P.G.T. individua nuove aree in espansione (definite “**ambiti di trasformazione**”) **esclusivamente** a destinazione “produttiva/commerciale/terziario” di solo valore endogeno [A.T.P.C.], nonché aree per interesse collettivo [F3 ed F4 destinate al PdS).

Il Piano delle Regole (PdR) **conferma invariate** le aree e gli ambiti a caratterizzazione residenziale, sia nel **N.A.F.** (disponendo il recupero dei volumi esistenti e con l'indicazione degli abitanti teorici insediabili), sia nel **T.U.C.** (assorbendone le aree libere ricomprese nei piani attuativi e con l'indicazione degli abitanti teorici insediabili).

Ai fini della verifica del “**consumo di suolo**” determinato dal DdP si assume un totale complessivo di **mq. 117.450** (mq. 116.200 + mq. 1.250) [ *valore assunto al 100% del fabbisogno* ] così come evidenziato negli schemi seguenti :

### **ambiti di trasformazione residenziale – attuale previsione di P.R.G.**

Il DdP del P.G.T. **conferma**, dal P.R.G. vigente, le aree in espansione a destinazione residenziale, (**ex Zona “C”**) collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato e pertanto **non si determina nuovo fabbisogno di suolo**.

### **ambito di trasformazione produttiva – codice A.T.P.C.**

Il DdP del P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione produttiva **endogena**, dislocate oltre il tessuto urbano (*in fregio alla S.P.CR ex S.S. n° 10*) per un totale territoriale di **mq. 116.200** con una previsione di **n° 18 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

- *aree ambiti di trasformazione produttiva :*

= **A.T.P.C. 0.01** in S.t. di **mq. 116.200[\*]** ed in **n° 18 ab. teorici**;

[caratterizzazione endogena] *pari al 98,90 % del fabbisogno*

[\*] *a tale ambito, di mq. 116.200, si aggrega una superficie di mq. 29.300 finalizzata alla mitigazione ambientale (m.a.) da ricomprendere nel perimetro della pianificazione attuativa.*

### **ambito di trasformazione a servizi – codice 3.F3.**

Il DdP del P.G.T. individua nuove aree finalizzate ad opere ed interventi di interesse pubblico e collettivo da trasferire nel Piano dei Servizi a caratterizzazione sovra-comunale; tale comparto è dislocato oltre il tessuto urbano e ricompreso negli ambiti agricoli strategici del P.T.C.P. nonché nel perimetro del Parco Oglio Sud per un totale di **mq. 1.250 in ampliamento, per vasche di stoccaggio, dell'attuale impianto tecnologico destinato al pozzo di captazione dell'acqua potabile** e privo di previsione di **abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

= ambito **3.F3.** in S.t. di **mq. 1.250** [*caratterizzazione sovra-comunale*] e privo di ab. teorici;  
*pari al 1,10 % del fabbisogno*

**Totale incidenza, verificata sull'intero suolo territoriale di mq. 19.819.840,  
da P.G.T. (mq. 117.450 / mq. 19.819.840 x 100) = 0,592 % di consumo suolo.**

*Al fine della compensazione del consumo di suolo, il nuovo strumento urbanistico propone aree destinate ad “effetto di mitigazione”, da impegnare come evidenziato nelle disposizioni normative di piano, ancorché nelle tavole grafiche.*

### **ambito di trasformazione a servizi finalizzati alla proposta progettuale della infrastruttura autostradale CR-MN – codice F4.**

Il DdP del P.G.T. individua nuove aree finalizzate ad opere ed interventi di interesse pubblico e collettivo **al di fuori del Piano dei Servizi**, a caratterizzazione sovra-comunale; tale comparto è dislocato a sud oltre il tessuto urbano e ricompreso negli ambiti agricoli strategici del P.T.C.P., nonché parzialmente ricompreso nella fascia di tutela (ex Galasso) ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera c) del D.Lgs. n° 42/2004 e destinato a servizio della infrastruttura autostradale e **privo** di previsione di **abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

 = ambito **F4.** in S.t. di **mq. 68.000** [*caratterizzazione sovra-comunale assegnata nella procedura di V.I.A. del progetto autostradale*]

## Piano dei Servizi VERIFICA AL DIMENSIONAMENTO

= verifica al dimensionamento :

<p>✓ <b>AMBITO "F1" – pubblico esistente – sistema comunale</b>            (1F1_1.020+2F1_1.555+3F1_630+4F1_3.780+5F1_4.400+6F1_690+7F1_3.790+            +8F1_8.955+9F1_5.040+10F1_2.980+11F1_3.140+12F1_4.300+13F1_1.740+            +14F1_4.980+15F1_22.900+16F1_4.895+17F1_1.290+18F1_5.040+19F1_5.040+            +20F1_19.975+21F1_8.900+22F1_1.260+23F1_2.255+24F1_685+25F1_510+            +26F1_985+27F1_485+28F1_465+29F1_435+30F1_500+31F1_1.210)=</p>	mq. <b>123.830</b>
<p><b>detrazione per aree complementari e non qualitative</b>            (10F1+20F1+21F1+26F1+27F1+28F1) = .....</p>	mq. <b>- 33.790</b>
<b>totale alla verifica "F1"</b>	
	<b>mq. 90.040</b>
<p>✓ <b>AMBITO "F1.1" - attrezzature pubbliche da P.R.G.</b>            (in acquisizione - con vincolo conformativo)</p>	mq. <b>75.630</b>
<p>✓ <b>AMBITO "F2" - attrezzature di carattere privato -</b>  <i>non rientra nei parametri di utilizzo del PdS</i>            (1F2_1.835+2F2_1.200+3F2_4.360+4F2_655+5F2_27.190+6F2_4.355+            7F2_770+8F2_3.160+9F2_1.030+10F2_1.800)</p>	mq. <b>46.335</b>
<p>✓ <b>AMBITO "F3" – pubblico di previsione – sistema comunale</b>            (in acquisizione - con vincolo conformativo)            (1F3_935+2F3_3.300+3F3_1.230) = mq. <b>5.465</b></p>	mq. <b>4.235</b>
<p>✓ <b>AMBITO "F4" - pubblico di previsione – sistema sovra-comunale</b>  <i>infrastruttura autostradale CR-MN - non rientra nei parametri di utilizzo del PdS</i></p>	mq. <b>67.935</b>
<b>= totale alla verifica F1 + F1.1 + F3 =</b>	
	<b>mq. 169.905</b>

**Abitanti al 31.12.2012 = n° 3.635** (di cui maschi n° 1.765 e n° 1.870 femmine)

Il dato numerico evidenziato è tale da influire sul sistema attuale dei servizi e, essendo la superficie delle aree già di proprietà comunale complessivamente enucleata in mq. **90.040** (*trascurandone le aree complementari e non qualitative*), la dotazione attuale<sup>2</sup> di aree a standard per ogni abitante insediabile, ante attuazione P.G.T., si verifica in :

**mq. 90.040 / 3.635 abitanti al 31.12.2012 = mq. 24,77 ad abitante teorico**

Dal documentato rilievo analitico dei Piani Attuativi convenzionati, attivi, e con destinazione residenziale, si determina che a fronte del totale di n° **737 abitanti teorici** insediabili vi sono corrispondenti aree destinate a standard nella seguente misura:

# per parcheggi **mq. 7.014,50** e per verde pubblico **mq. 17.027,50** e con totale di **mq. 24.042**

Date le caratteristiche peculiari dei servizi esistenti, la loro dislocazione sul territorio comunale, la conformazione topografica e la dimensione spaziale del comune, raffrontata agli abitanti che teoricamente possono insediarsi, e tenuto conto del fatto che nel tessuto consolidato non possono insediarsi attività commerciali e/o terziarie caratterizzate da rilevante affluenza di utenti, si ritiene che negli ambiti del N.A.F. e del T.U.C debba essere reperita la sola area a standard per il parcheggio delle autovetture, consentendo la monetizzazione delle aree per la rimanente parte dello standard, da reperire e/o da migliorare nell'esistente e nella previsione.

<sup>2</sup> il dimensionamento del P.G.T. vigente è stato verificato con l'indice di 26,50 mq./ab., dettato dalla L.R. n° 51/1975.

Considerato che il dimensionamento del **P.R.G. vigente** assegna inoltre una previsione di standards pari a mq. **75.630** (vedi ambito "F1.1" del PdS, dove il P.R.G. riconferma tale ambito) e che tale superficie si può verosimilmente suddividere in mq. **15.000** per standards *al produttivo e direzionale-commerciale-terziario* ed in mq. **60.630** per standards *al residenziale*, si può altresì teoricamente determinare che il **P.R.G.** potesse recepire una ulteriore popolazione in accrescimento<sup>3</sup> pari a :  $\text{mq. } 60.630 : 26,50\text{mq./ab.} = \text{ab. } 2.287$

$\text{ab. } 2.287 \times 100 \text{ mc./ab} = \text{volume teorico corrispondente di mc. } 228.700$

Trasformando il dimensionamento originario ai sensi della L.R. n° 51/1975 al dimensionamento teorico consentito dalla vigente L.R. n° 12/2005 si ottiene che:

$\text{volume teorico di mc. } 228.700 : 150 \text{ mc./ab.} = \text{ab. } \mathbf{1.525 \text{ teorici consentiti.}}$

Quindi dalla quantificazione sopra riportata deve essere determinata la quota volumetrica cui è data la possibilità di trasformazione, con monetizzazione, negli ambiti del residenziale individuati nel PdR, ancorché dai Piani Attuativi in itinere, come di seguito :

- a) la dotazione di abitanti teorici, mediante gli interventi assoggettati a Piano di Recupero, ovvero Permesso di Costruire convenzionato, definito nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione, *sul volume stimato e complessivamente assegnato di mc. 86.500 nell'analisi eseguita del N.A.F.* è pari a **n° 576** abitanti teorici insediabili ( $\text{mc. } 86.500 : 150 \text{ mc./ab.}$ );
- b) la dotazione di abitanti teorici, mediante gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato, definito nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato, *sul volume stimato e complessivamente assegnato di mc. 142.200 nell'analisi eseguita del T.U.C.* è pari a **n° 948** abitanti teorici insediabili ( $\text{mc. } 142.200 : 150 \text{ mc./ab.}$ ).

La popolazione teorica di previsione (art. 9 L.R. n° 12/2005) è quindi così determinata :

◆ abitanti effettivi al 31.12.2012	=	3.635
◆ abitanti teorici dai P.L. in corso attivi, su aree non ancora edificate <sup>4</sup>	=	737
◆ incremento abitanti teorici da P.G.T. ( <i>Documento di Piano - al produttivo</i> )	=	18
◆ incremento abitanti teorici nel <b>N.A.F.</b> in trasformazione e/o recupero volumetrico	=	576
◆ incremento abitanti teorici nel <b>T.U.C.</b> in trasformazione e/o recupero volumetrico	=	948
<b>Totale abitanti da P.G.T.</b>	<b>=</b>	<b>5.914</b>

Considerato inoltre che è consentita, ai sensi della normativa e dell'art. 11 delle N\_T del PdS, la variazione d'uso al commerciale / terziario con una S.l.p. stimata e complessivamente assegnata, sia per il N.A.F., sia per il T.U.C., in mq. **2.000**<sup>5</sup>, si può verosimilmente assegnare **al 50%** la monetizzazione che pertanto determina un necessario e corrispondente incremento di aree per servizi pari a mq. **1.000**.

Pertanto la dotazione globale di aree a servizi al residenziale, **da verificare mediante il monitoraggio del PdS**, sul territorio comunale ammonterà a:

• aree totali destinate al PdS ( <i>al netto delle aree nei PL in corso</i> )	mq. 169.905
• aree totali nei P.L. in corso, convenzionati ed attivi	mq. 24.042
• aree del PdS destinate al decollo <sup>6</sup> degli indici edificatori nel rapporto 1/1	mq. - 18.500
• aree da reperire per monetizzazione comm.le/terziario	mq. - 1.000
• aree "F1.1" assegnate al produttivo/comm.le/direzionale/terziario	mq. - 15.000
<b>• Totale aree a standard da P.G.T. al residenziale</b>	<b>mq. 159.447</b>

ne deriva una verifica al dimensionamento pari a :

<b>mq. 159.447 / 5.914 ab. = 26,97 ⇔ 27,00 mq./ab. &gt; di 18 mq./ab.</b> teorico verificato al D.M. 1444/68
--

<sup>3</sup> verificata con indice ai sensi della L.R. n° 51/1975;

<sup>4</sup> escluso quindi gli abitanti residenti già computati negli abitanti effettivi al 31.12.2012;

<sup>5</sup> cui corrisponde pari superficie di aree per servizi ex novo, ovvero riqualificazione dei servizi esistenti.

<sup>6</sup> da individuare e definire in localizzazione ed in apposito regolamento, con delibera di giunta comunale.

## **Piano dei Servizi - modalità di attuazione**

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

- **servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale e/o intercomunale;**
- **infrastrutture di allacciamento ai pubblici servizi;**
- **servizi tecnologici.**

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi, e in base a quanto specificato nelle schede di attuazione degli Ambiti di Trasformazione allegate al D.d.P.

Il P.G.T., in ordine alle disposizioni relative al PdS, rimanda ad una maggior dettagliata classificazione delle aree e degli edifici, ancorchè definibili nel contesto di intervento cui sono attribuite le specifiche funzioni. In relazione alla verifica dei servizi ed in rapporto alla popolazione residente ed insediabile teorica nel prossimo quinquennio, si evidenzia la non necessità di potenziamento dello stato di fatto e nel presupposto che diversamente sarebbero caricati oneri superiori alla capacità finanziaria dell'Ente Comunale stesso.

**Il Piano dei Servizi è altresì posto in relazione al programma delle opere pubbliche e ne costituisce riferimento finalizzato alla determinazione delle coperture finanziarie, ricavate e/o ricavabili, del bilancio triennale dell'Ente Comunale stesso.**

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria, oppure mediante cessione diretta e gratuita da parte dei privati nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi e dei programmi integrati di intervento.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. *In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente<sup>7</sup>.*

L'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, verificare altresì la possibilità di integrazione e/o alienazione di aree ad interesse collettivo, in ogni caso in cui ne trae vantaggio la gestione urbanistico-amministrativa del P.G.T. stesso.

In fase di pianificazione esecutiva con Piano Attuativo o con Permesso di Costruire Convenzionato o con Atto Unilaterale d'Obbligo, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli Ambiti di Trasformazione.

La pianificazione esecutiva, in ogni caso, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:

- *la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;*
- *la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del P.G.T.;*
- *la monetizzazione, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile, in alternativa totale o parziale della cessione, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente piano, non sia strettamente necessaria o non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione.*

<sup>7</sup> vedi altresì le disposizioni di cui al combinato disposto dell'art. 23 della Legge 28.01.2009 n° 2 pertinente la realizzazione di microprogetti di arredo urbano o comunque di interesse locale, tuttavia da attuare previo regolamento comunale adottato.

*Al fine di un successivo e costante monitoraggio attuativo e conservativo delle aree e dei fabbricati esistenti e futuri [dimensionati in **F1** / **F1.1** / **F2** / **F3**] , si ipotizza la loro specifica schedatura unitaria, mediante una griglia che si indica come più attendibile per ogni servizio così come di seguito :*

# COMUNE DI PIADENA

## PIANO DEI SERVIZI – SCHEDA DI SINTESI SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

= scheda di individuazione n° / riferimento n° contenuto nella TAV.  
 aree e servizi esistenti     aree e servizi di nuova previsione del P.G.T.     impianto tecnologico

di pertinenza :     residenziale /     produttiva /     commerciale /     terziario /   

<b>TIPOLOGIA DELLA ATTREZZATURA</b>	<input type="checkbox"/> pubblica <input type="checkbox"/> privata <input type="checkbox"/> convenz.ta	destinazione :
<b>ELEMENTO DI ATTUAZIONE nel P.G.T.</b>	<input type="checkbox"/> in P.A. <input type="checkbox"/> in P.I.I. <input type="checkbox"/> aree P.E.E.P.	<input type="checkbox"/> in ambito consolidato <input type="checkbox"/> in ambito di trasformazione <input type="checkbox"/>
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	via o piazza ___ F. e mappale __	
<b>CARATTERISTICHE DIMENSIONALI</b>	S.t. / S.f. . . . . . S.c. .... S.l.p. / n° piani .. <input type="checkbox"/> definite in P.G.T.	Ha.            / mq. mq. mq.        - n° m <sup>2</sup> /S.l.p. m <sup>2</sup> /n° piani
<b>STATO DI CONSISTENZA e/o DI REALIZZAZIONE</b>	descrizione, uso e funzioni	
<b>EPOCA DI COSTRUZIONE o di REALIZZAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> ante 1945 <input type="checkbox"/> dal 1945 al 1975 <input type="checkbox"/> dal 1975 ad oggi <input type="checkbox"/> da realizzare	<input type="checkbox"/> vincolo <input type="checkbox"/> vincolo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> nel triennio / <input type="checkbox"/> nel quinquennio
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	<input type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> discreto <input type="checkbox"/> scadente	<input type="checkbox"/> necessita di interventi <input type="checkbox"/> non necessita di interventi
<b>USO DEL SUOLO o CONSISTENZA EDILIZIA</b>	<input type="checkbox"/> terreno agricolo <input type="checkbox"/> ambito residen. le <input type="checkbox"/> standard esistente <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> da acquisire in proprietà comunale <input type="checkbox"/> di proprietà comunale <input type="checkbox"/> di proprietà privata e/o convenzionabile <input type="checkbox"/> da trasformare e/o <input type="checkbox"/> variazione d'uso
<b>ELEMENTI INTEGRATIVI DELLA FUNZIONE PRINCIPALE</b>	<input type="checkbox"/> presenti <input type="checkbox"/> non presenti <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> giardino <input type="checkbox"/> piazzale <input type="checkbox"/> parcheggio, <input type="checkbox"/> luogo di ritrovo e manifestazioni <input type="checkbox"/>
<b>TIPOLOGIA DI FRUIZIONE</b>	<input type="checkbox"/> totale <input type="checkbox"/> parziale	<input type="checkbox"/> assolvono alle esigenze <input type="checkbox"/> non assolvono alle esigenze
<b>GRADO DI INTEGRAZIONE CON IL CONTESTO</b>	<input type="checkbox"/> discreto <input type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> ottimo	<input type="checkbox"/> centro storico <input type="checkbox"/> centro abitato <input type="checkbox"/> esterno al centro abitato
<b>ACCESSIBILITA' (tipologia dei percorsi, dei parcheggi, presenza di BB.AA.)</b>	<input type="checkbox"/> adeguata <input type="checkbox"/> non adeguata <input type="checkbox"/> parcheggio <input type="checkbox"/> BB.AA.	<input type="checkbox"/> da adeguare nel triennio/quinquennio <input type="checkbox"/> da adeguare nel triennio/quinquennio <input type="checkbox"/> da adeguare nel triennio/quinquennio
<b>BACINO DI UTENZA</b>	<input type="checkbox"/> ampio <input type="checkbox"/> ristretto	<input type="checkbox"/> di interesse comunale <input type="checkbox"/> di interesse sovracomunale
<b>ORGANIZZAZIONI ED ENTI OPERANTI</b>	<input type="checkbox"/> pubblici <input type="checkbox"/> privati <input type="checkbox"/> pubblico/privato	
altro		

---

*memo :*  
*D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P\_G\_T\COMUNE DI PIADENA\03\_P\_G\_T - Ok\_2014\_approvato\03\_PdS\_approvazione\ a) PdS  
approvazione\PdS\_All\_01-Rel e Det\_ni\_PdS\_approvazione.doc*