



**COMUNE DI CASIRATE D'ADDA (BG)**

# **Piano di governo del territorio (PGT)**

## **Piano dei Servizi (PdS)**

### **Relazione**

**-P.G.T. Approvato con Delibera del C.C. n.2 del 15.03.2012-**

#### **VARIANTE N. 1**

**Approvata con delib. C.C. n. 36 del 30.9.2014**

Ufficio tecnico comunale

Ottobre 2014

capogruppo e responsabile del progetto

arch. Maria Cristina Fontana

**Il presente Documento è stato redatto da STUDIO ARCO, con il contributo dei diversi soggetti ed attori che partecipano alla costruzione del nuovo Pgt.**

**Capogruppo e responsabile del progetto:**

Arch. Maria Cristina Fontana (titolare dello Studio Arco)

**Collaborazione:**

Prof. Federico Oliva

**Gruppo di lavoro per il progetto del P.G.T.:**

Arch. Marco Carlo Castelli

Pianificatore Junior Laura Cortesi

**Valutazione Ambientale Strategica, l'organizzazione e gestione del processo partecipativo:**

Arch. Moris Lorenzi

## **Indice**

Premessa

### **1. CONTENUTI E LE GENERALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI**

- 1.1 Il significato del Piano dei Servizi
- 1.2 Il Piano dei servizi secondo l'articolo 9 della Legge Regionale 12/2005

### **2 .STRUTTURA DEL “PIANO DEI SERVIZI”**

- 2.1 L'architettura del Piano dei Servizi
- 2.2 Il Programma triennale delle opere pubbliche

### **3. IL QUADRO CONOSCITIVO**

- 3.1 La dotazione dei servizi esistenti
- 3.2 Computabilità dei servizi privati
- 3.3 Il verde esistente e il sistema dei percorsi pedonali
- 3.4 I parcheggi pubblici

### **4. IL QUADRO PROGRAMMATORIO**

- 4.1 La popolazione residente, da insediare e la popolazione fluttuante
- 4.2 La nuova città pubblica

### **5. COSTI E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI NUOVI SERVIZI PREVISTI**

### **6 . SCHEDE D' AMBITO**

Indicazioni per l'assetto della nuova città pubblica.

## **Premessa**

Con l'entrata in vigore della L.R. 12/2005, la "Pianificazione comunale per il governo del territorio" (Capo II) si introduce un contenuto innovativo di grande importanza, superando la pratica urbanistica previgente e dunque la zonizzazione rigida.

Il superamento della logica quantitativa, rappresentata dallo standard urbanistico, non rinnega l'utilità di aver salvaguardato almeno parametricamente alcune aree pubbliche in un contesto di densificazione edilizia; rivela invece, prima con la L.R.1/2001 e oggi con la nuova normativa, l'aver colto il bisogno di qualità, attuativa e gestionale, dei servizi e dunque di qualità della vita in città, a fronte della rivoluzione elettrotelematica e dei mutati modi e tempi di studiare, di produrre, di organizzare il proprio tempo, di acquistare, insomma di vivere. Lo standard urbanistico, infine, era diventato un calcolo numerico burocratico o un modo attraverso il quale giustificare operazioni poco condivise, perdendo i connotati di salvaguardia territoriale che ancora lo potevano avvallare.

Con il Piano dei Servizi si vuole valorizzare la sussidiarietà orizzontale e, consapevoli della insufficienza dell'intervento squisitamente pubblico, recuperare l'enorme potenzialità dell'intervento privato e del volontariato, che appaiono soggetti maturi a praticare attività di servizio al cittadino. Inoltre, le possibilità introdotte dagli istituti della perequazione, compensazione ed incentivazione evitano la penalizzazione infruttuosa di alcune aree che spesso rimanevano vincolate a standard senza la capacità comunale di riorientarle al benessere collettivo, e risolvono il controverso doppio regime dei suoli.

Con il Piano dei Servizi, così come viene inteso dalla normativa, si amplia la nozione di standard, affidando al Comune la responsabilità della scelta dei servizi da indicare nel loro calcolo degli standard. Questa opportunità può essere sfruttata appieno con una profonda conoscenza del territorio e delle esigenze della popolazione, e consente una differenziazione tra Comune e Comune, facendo cogliere le differenze ambientali e sociali, la diversa composizione familiare e delle fasce d'età. E' evidente infatti che la stessa categoria dei servizi varia rispetto al ruolo e alla localizzazione del Comune, che può classificare come servizi per esempio collegi universitari o residenza sociale ovvero

privilegiare funzioni ludiche e culturali in quei territori meno ricchi di luoghi collettivi. In questa logica appare indispensabile la collaborazione tra Enti e tra pubblico e privato, assicurando attraverso convenzioni adeguati livelli di qualità e di fruibilità dei servizi.

Il piano dei servizi documenta prima di tutto lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente e il loro grado di accessibilità e fruibilità; tale verifica non è così scontata come potrebbe apparire, ma comporta una riflessione complessa su tutte le risorse in campo e sui bisogni dei cittadini. Non si tratta più di un calcolo numerico, ma di esaminare anche quelle attrezzature e quei servizi o ascritti alla categoria delle urbanizzazioni o non coincidenti con strutture fisiche (l'assistenza agli anziani per esempio, domiciliare o telematica, e difficilmente riconducibile a spazi fisici, eppure costituisce un servizio talmente importante da caratterizzare la vita di individui e famiglie).

Anche in questo senso è comprensibile l'opportunità per i comuni di selezionare, sulla base di esigenze e abitudini locali, i servizi da identificare come standard, cioè quelle funzioni ritenute dalla comunità come volano per la migliore organizzazione del territorio e della vita urbana.

Si devono dare per parti strutturanti la nozione stessa di città, tuttavia, quelle infrastrutture che ne stanno alla base e configurano l'esistenza urbana, quali reti tecnologiche e viabilità, che non rientrano nella nozione di servizio o di standard.

L'interesse generale non è rappresentato dalle condizioni minime di sussistenza di un insediamento, ma dall'offerta di spazi e servizi che migliorino la qualità e le opportunità della vita individuale e collettiva; l'interesse pubblico si definisce con quelle attività e iniziative che devono essere prioritariamente esercitate da un ente pubblico, quale condizione di equilibrati fattori di emancipazione e partecipazione sociale. Si può ipotizzare che le funzioni relative all'istruzione di base debbano essere in qualche modo assicurate proprio dalla gestione pubblica, mentre altre attività potranno essere portate avanti da soggetti privati, assoggettandole alle regole definite dalle convenzioni che garantiscono una quota di accessibilità economica

## **Il quadro normativo**

L'approvazione della nuova Legge per il Governo del Territorio (L.R. n°12, 11 marzo 2005) conferma una modalità di pianificazione che abbandona il sistema pianificatorio gerarchico e discendente, a favore di un ordinamento urbanistico basato sulla necessità di un equilibrato rapporto tra espansione urbana e diffusione e qualità dei servizi annessi, con una attenzione preminente alla domanda. Un rapporto che si pone in termini qualitativi più che quantitativi, come già anticipato dalle innovazioni apportate dalla L.R. 1/2001 che ribaltava i termini di dettaglio risalenti alla regolamentazione del D.M. 1444/1968.

Già la L.R. 1/2001 introduceva importanti innovazioni in merito alla dotazione dei servizi e infrastrutture. Il Piano dei Servizi (di seguito indicato con la sigla PdS), nasce come strumento che razionalizza la distribuzione dei servizi con particolare attenzione al verde e ai parcheggi, alle politiche di erogazione e a tutte quelle problematiche di regolazione degli usi di città, che interloquiscono nella determinazione della qualità della vita urbana. Il PdS rappresenta lo strumento di transizione dallo standard quantitativo (indipendente dalle scelte, dalle risorse e dalla capacità di spesa dell'amministrazione locale) a quello prestazionale.

Con la nuova Legge per il governo del territorio (specificata dal DGR n°8/1681 del 29/12/2005 "Modalità per la Pianificazione Comunale" e integrata dalla L.R. n° 4 del 2008) da allegato del PRG che ne documenta lo stato dei servizi pubblici in relazione al grado di fruibilità, accessibilità e ne precisa la politica dei servizi da realizzare, il PdS diviene elaborato obbligatorio del Piano di Governo del Territorio, che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale in termini di politica dei servizi di interesse pubblico (art 7 della parte I, capo II L.R. 12/2005).

La L.R. 12/2005, nell' art 9 (parte I, capo II), stabilisce i principi di riferimento generali per la redazione dei Piani dei Servizi: "In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a **18 mq per abitante**". Il PdS individua altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni

caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'art. 46, comma 1 lettera a). Una ulteriore novità introdotta nella legge risiede negli istituti della perequazione e compensazione (e alla commerciabilità dei diritti edificatori così attribuiti dall'art.11, comma 4, come modificato dalla L.R. 4/2008), ed della incentivazione, i cui parametri vengono definiti nel Documento di Piano.

Ad ogni modo l'introduzione del PdS costituisce una rivoluzione di tipo metodologico e culturale, basata sui concetti di amministrazione per risultati e pianificazione per obiettivi, raggiungibili nel quadro delle strategie di sviluppo generali. La precisazione dello strumento PdS, permette un radicale ripensamento della nozione di standard urbanistico: da possibilità di accesso alla stessa quantità indifferenziata di servizi, a strumento di programmazione diretto a fornire una soluzione razionale e complessiva a bisogni differenziati di qualità e, in generale, ai fabbisogni infrastrutturali del Comune.

Ne è immediata conseguenza la necessità di individuare, analizzare ed esaltare le differenze di attesa dei destinatari, nonché di monitorare costantemente la coerenza con l'evoluzione della domanda, al fine di rendere il PdS uno strumento capace di interpretare le dinamiche sociali e di rispondere ad esse in modo adeguato.

“Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze dell'utenza valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di **qualità, fruibilità e accessibilità** e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e ne prefigura le modalità di attuazione”. “Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.”

## **Lo studio dello stato di fatto dei servizi esistenti**

La dimensione analitica costituisce una delle componenti fondative del PdS. L'indagine sull'offerta dei servizi esistenti richiede approfondimenti non solo finalizzati a restituirne la quantificazione areale e la localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma anche capaci di fornire ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutarne le reali capacità prestazionali.

Tale valutazione avviene attraverso la verifica del grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, ed evidenziando, laddove necessario, le caratteristiche urbanistiche, edilizie e ambientali che ne determinano le condizioni qualitative. Il campo di analisi si estende a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando una identificazione statica e predeterminata del concetto di standard.

L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico. In questo senso diventano oggetto di indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari nonché talvolta sostitutive rispetto a servizi forniti da strutture territoriali identificabili. Il piano dei servizi definisce le condizioni prestazionali sulla base delle quali selezionare tra i servizi individuati quelli computabili in fase di verifica dello standard. Per la puntuale verifica dei servizi computati si veda il capitolo sulla verifica delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. La determinazione dei parametri e delle caratteristiche qualitative specifiche per ciascuna tipologia di servizio può assumere una funzione diversificata.

Per i servizi esistenti di proprietà e gestione pubblica i caratteri qualitativi individuati hanno un ruolo prevalentemente descrittivo- conoscitivo, finalizzato in una logica programmatica all'adeguamento di eventuali carenze, alla miglior gestione del servizio e all'utilizzo ottimale delle risorse finanziarie.



# **1 . CONTENUTI E GENERALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI**

## **1.1 Il significato del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi (PdS) rappresenta la componente del PGT che disciplina i servizi esistenti e prescrive l'assetto futuro di offerta dei servizi nella città. Il suo contenuto è determinato dall'art. 9 della LR 12/ 2005.

È uno strumento che si lega al Documento di Piano (DdP) perché ne segue indicazioni ed indirizzi, delineando azioni e modalità di implementazione di tali strategie. Il contenuto del PdS, pertanto, a differenza di quanto previsto per il DdP, è di natura prescrittiva.

Essendo però l'offerta di servizi di difficile previsione è sempre concessa la modifica delle indicazioni contenute nello strumento per aggiornare, cambiare o aggiungere la dotazione dei servizi comunali in base alla domanda espressa nel tempo.

È possibile attribuire al PdS la vocazione qualitativa di strumento che persegue la realizzazione e la gestione della "Città Pubblica" dove, per Città Pubblica, si intende la rete dei servizi pubblici o privati ad uso pubblico che costituiscono la dotazione di funzioni a servizio della popolazione residente e di quella futura.

Nella sua parte conoscitiva il PdS fornisce un'analisi finalizzata a restituire non solo la quantificazione e l'individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico ma, soprattutto, una completa descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita attraverso una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e accessibilità dei servizi.

Oltre a tali variabili, la parte analitica del PdS può presentare ulteriori elementi conoscitivi in grado di descrivere e valutare il bagaglio conoscitivo atto a delineare le qualità complessive del livello di servizio offerto dalla città.

L'obiettivo generale è di affrontare il tema dei servizi secondo una prospettiva qualitativa e prestazionale che intende non solo offrire una visione del servizio quale sinonimo di standard, ovvero secondo quanto introdotto dal Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, ma che intenda il servizio come una prestazione in grado di soddisfare le esigenze dei cittadini. Secondo tale presupposto, una corretta interpretazione del PdS tende ad evidenziare, più che il soddisfacimento del rapporto abitante/servizio, il soddisfacimento della qualità delle scelte relative alla politica dei servizi.

Nella sua parte propositiva il PdS detta l'assetto futuro dei servizi secondo quanto predisposto dagli indirizzi di sviluppo enunciati dal DdP. Pertanto, sulla base dei bisogni riscontrati e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti, viene implementata la politica dei servizi che costituisce la Città Pubblica indicata dal Piano.

A differenza del DdP, la parte propositiva del PdS costituisce uno strumento di pianificazione che determina un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantirne le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione nonché individua la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature e la loro tipologia funzionale verificando e dimostrando il corretto dimensionamento degli standard ai sensi dei minimi di Legge previsti e sulla base della capacità insediativa teorica espressa dal DdP.

Come spesso succede per gli strumenti che mirano principalmente a rafforzare il contributo qualitativo dell'offerta, anche il Piano dei Servizi, occupandosi di indirizzare la dotazione di aree a servizio o incrementarne la prestazione, più che reperire tali aree, considera il reperimento minimo delle quote di standard urbanistico una condizione generale e necessaria senza la quale qualsiasi ragionamento qualitativo non avrebbe luogo. Viene lasciata all'Amministrazione Comunale la possibilità di decidere come gestire la quota generale di standard definita dalla Legge in base alle necessità che si delineano durante la fase di gestione del Piano. Pertanto, anche il PdS, rientra nella logica complessiva di strumento che persegue la flessibilità normativa applicabile al Governo del Territorio secondo cui la gestione del Piano assume la stessa importanza della costituzione del Piano stesso.

## **1.2 Il Piano dei Servizi secondo l'art. 9 della Legge Regionale 12/2005**

L'articolo 9 della LR 12/2005 indica, in 15 commi, i contenuti del PdS.

Il comma 1 specifica i parametri su cui si fonda la redazione del PdS, ovvero assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato nonché tra opere viabilistiche e aree urbanizzate a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il comma 2 definisce i criteri secondo cui è opportuno redigere il PdS: la popolazione stabilmente residente, la popolazione da insediare secondo le previsioni del DdP e, infine, la popolazione gravitante nel territorio.

Il comma 3 delinea la struttura che la Legge Regionale intende dare per la redazione del PdS, ovvero delinea due principali ambiti su cui il Piano si struttura:

- il primo ambito è di tipo valutativo e conoscitivo, secondo cui viene valutato il quadro dei servizi esistenti anche secondo i parametri di qualità, fruibilità e accessibilità;
- il secondo ambito è di tipo programmatico e determina, in base alla popolazione stabilmente residente e da quella da insediare secondo le previsioni del DdP, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti tenuto conto che va comunque assicurata una quota minima di 18 mq per abitante destinati per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Viene specificato inoltre che il PdS individua altresì la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei Piani Attuativi Comunali (PAC) disciplinati dal DdP.

Il comma 4 introduce i parametri di sostenibilità economica del PdS che, in base al Programma triennale delle opere pubbliche, deve esplicitare la sostenibilità dei costi delle opere previste.

Il comma 5 delinea le ulteriori previsioni aggiuntive di cui il PdS deve tenere conto nel momento in cui il Comune interessato abbia le caratteristiche di polo attrattore secondo quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Il comma 6 stabilisce la possibilità di condividere il PdS tra più Comuni confinanti.

Il comma 7 sottolinea la necessità di indicare i servizi di riferimento negli Ambiti di Trasformazione in cui si prevede l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Il comma 8 determina l'integrazione, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, tra il PdS e il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

Il comma 9 promuove la collaborazione interistituzionale tra più enti per garantire un'adeguata e omogenea accessibilità ai servizi.

Il comma 10 introduce uno degli aspetti più importanti della LR 12/2005, ovvero la definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: "Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i

servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.”

L'ampliamento del concetto di standard a tutti i servizi che offrono una prestazione pubblica, indipendentemente dal regime giuridico dell'erogatore del servizio (pubblico o privato), introduce una delle novità più interessanti presenti nella nuova LR 12/2005 perché evidenzia come il concetto di standard sia determinato da criteri qualitativi più che quantitativi.

Il comma 11 stabilisce che le previsioni del PdS hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il comma 12 stabilisce nella durata di 5 anni l'azione dei vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione di attrezzature e servizi previsti dal Piano da parte della PA. Tale comma ammette anche la realizzazione diretta (tramite stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali), da parte del proprietario dell'area interessata dalle previsioni del PdS, delle attrezzature e dei servizi a condizione che la Giunta comunale espliciti tale volontà o, nel caso contrario, motivi il rifiuto con argomentazioni di interesse pubblico.

Il comma 13, in specifica al comma precedente, aggiunge che non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano che demandano al proprietario dell'area la realizzazione diretta delle attrezzature e dei servizi.

Il comma 14 esplicita l'indeterminatezza di validità temporale del PdS nonché la costante modificabilità.

Il comma 15, infine, chiarisce che, qualora si intendesse realizzare attrezzature e servizi differenti da quanto previsto nelle indicazioni del PdS non è necessario applicare una procedura di variante al Piano ma la modifica viene autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

## **2. STRUTTURA DEL “PIANO DEI SERVIZI”**

### **2.1 L’architettura del Piano dei Servizi**

In continuità con l’impostazione data al DdP, anche il PdS si struttura secondo un’interpretazione aderente a quanto dettato dalla LR 12/2005.

Si ritrova pertanto una dimensione analitica ed una progettuale i cui contenuti sono rispettivamente rappresentati dalle tavole componenti il Quadro Conoscitivo (dotazione dei servizi esistenti) e il Quadro Programmatico (la nuova città pubblica).

Per spiegare e approfondire l’analisi contenuta nelle tavole del PdS la presente relazione specifica i singoli aspetti del Piano: le caratteristiche generali, la sua forma ed i suoi contenuti, la struttura, la sintesi delle più importanti previsioni di scala sovra locale aventi effetti diretti sulla strategia di sviluppo dei servizi comunali, la descrizione dello stato di fatto dell’offerta di servizi comunali, la descrizione dell’offerta futura dei servizi, i costi ed i tempi di realizzazione e, infine, le modalità di attuazione del PdS.

La dimensione analitica, ovvero la documentazione conoscitiva descritta ed analizzata nella tav.1, costituisce una delle componenti fondative del PdS dato che è su tale documentazione che è possibile ricostruire l’offerta dei servizi esistenti in grado di rappresentare un nuovo approfondimento rispetto a quanto presentato finora dalle tradizionali analisi urbanistiche. Si intende infatti aggiungere alla localizzazione ed alla quantificazione areale delle attrezzature di interesse collettivo sul territorio comunale anche ulteriori elementi conoscitivi in grado di completare, dal punto di vista della capacità prestazionale, l’offerta esistente.

I parametri necessari per qualificare l’analisi quantitativa prendono in considerazione elementi quali l’accessibilità e la fruibilità dell’area individuando le caratteristiche urbanistiche edilizie e ambientali che contraddistinguono un’area.

Inoltre va considerato che il campo di analisi proposto si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, siano essi pubblici o privati, adeguando l’analisi a quanto previsto dalla LR 12/2005 che intende superare una identificazione statica e predeterminata del concetto di standard. Da questo punto di vista il PdS si occupa di identificare nell’analisi la rete di servizio, inteso nel senso più ampio del termine, che garantisce funzioni di interesse collettivo pur tuttavia non essendo una struttura territorialmente identificabile secondo il classico concetto di “area a standard urbanistico”.

Al contempo il PdS presenta una dimensione progettuale contenuta nel Quadro Programmatico flessibile e articolata che intende disciplinare i servizi esistenti e di progetto cercando di delineare un possibile assetto prestazionale e normativo più che un assetto funzionalistico-localizzativo incline ad essere disatteso nel momento in cui i fabbisogni sociali necessitano di un ripensamento della geografia dei servizi.

Oltre ad indicare la vocazione qualitativa del futuro assetto urbano assicurando la quota minima di standard definiti in 18 m<sup>2</sup> per abitante, il PdS ha anche finalità programmatiche individuando le possibili vocazioni di utilizzo delle quote di cessione degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli ambiti di riqualificazione definiti dal DdP, nonché delle quote di cessione già acquisite dal Comune ma per le quali non esiste ancora una precisa destinazione d'uso.

Il disegno dei servizi che deriva dalla tavola 2 (quadro programmatico) costituisce l'assetto urbanistico della città pubblica da soddisfare secondo i parametri di fattibilità, priorità, ed incremento del livello di dotazioni e prestazioni dei servizi.

Va detto che il presente PdS basa la propria strategia di incremento della qualità dei servizi sul reperimento di nuove aree pubbliche da destinare principalmente a due tipologie di servizio che si ritengono fondamentali per lo sviluppo urbano di Casirate: nuove aree verdi urbane e nuovi parcheggi pubblici.

Come emerso dagli incontri con l'Amministrazione e la cittadinanza, una nuova rete di percorsi pedonali e ciclabili, la valorizzazione del verde urbano e una maggiore dotazione di parcheggi pubblici sono i temi più sentiti. Ciò non significa che il comune possieda un deficit strutturale ma è innegabile che le nuove generazioni lamentano tipologie di servizio legate al benessere ed alla qualità della vita.

L'obiettivo più importante è dunque di migliorare la qualità della vita, anche attraverso la tutela del verde che rappresenta non solo uno strumento per la riqualificazione estetica e paesaggistica delle aree urbanizzate ma anche un bene strategico, la cui valorizzazione comporta numerosi benefici sia a livello ambientale, che economico e sociale.

Ipotizzare quindi uno sviluppo delle aree pubbliche o di prossima cessione a servizi in grado di soddisfare le esigenze della popolazione residente e fluttuante sul comune denota l'attenzione del Piano alla qualità degli standard.

La fattibilità circa l'acquisizione delle aree da parte del Comune è garantita dagli indirizzi di attuazione del DdP che prevedono la cessione gratuita al Comune di una

quota degli ambiti che si intende attuare. Ciò consente al Comune di acquisire aree pubbliche che, in ogni caso e/o indipendentemente dall'immediata destinazione, faranno parte del patrimonio pubblico utile per gestire i fenomeni di trasformazione della città.

## **2.2 Il Programma triennale delle opere pubbliche**

Il Programma triennale delle opere pubbliche è il secondo strumento, ai sensi della LR 12/2005 su cui impostare la strategia di sviluppo del PdS.

L'attività di realizzazione dei lavori pubblici comunali si svolge sulla base di un Programma triennale che viene predisposto ed approvato dalla PA la quale elenca, stanziandone la quota di realizzazione, le tipologie di intervento riguardanti la manutenzione e la realizzazione delle opere pubbliche.

Il PdS accoglie tale Programma quale componente strutturale di sostenibilità delle indicazioni progettuali contenute nel PdS il quale accoglie le nuove costruzioni indicate dal Programma triennale delle opere pubbliche.

Gli interventi definiti dal Programma triennale sono divisi a seconda della tipologia d'intervento (edilizia, sicurezza, ambiente, strade e scuole) e si articolano principalmente in cinque categorie d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione.

Ai fini della redazione del PdS nel presente documento vengono citate le opere che costituiscono un potenziamento o una nuova dotazione di servizio che nel PdS vengono segnalate ovvero:

- area mercato ed innesto viario;
- centro di raccolta differenziata RSU;
- ciclovia di connessione alla Foresta di Pianura
- realizzazione R.S.A.;
- riqualificazione Cascina Ronchi;
- piazza;
- edificio polifunzionale Corte Decè

### 3. IL QUADRO CONOSCITIVO

#### 3.1 La dotazione dei servizi esistenti

La dotazione di servizi rilevata per la costruzione del Quadro Conoscitivo del PdS viene eseguita secondo quanto predisposto dall'articolo 9, comma 10 della LR 12/2005 ovvero i servizi e le attrezzature pubblici o di interesse pubblico o generale realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi e, infine, i servizi e le attrezzature privati di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o regolamento d'uso che siano in conformità con quanto predisposto dal presente PdS.

Le tabelle quantitative che seguono indicano la numerazione con cui è possibile localizzare i servizi nella tavola 1 Dotazione dei servizi esistenti. Tali tabelle costituiscono un'integrazione alla tavola che, per motivi di rappresentazione, non riporta in legenda la lista dei servizi quantificati.

La quantificazione dei servizi, ai sensi della Legge Regionale, fissa la quota di standard comunali a 18 m<sup>2</sup>/abitante.

Gli standard (18 m<sup>2</sup>) sono composti da:

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

Pertanto il rilievo dello stato di fatto, per la composizione della rappresentazione dettagliata dei servizi esistenti nel territorio comunale presenti nella tavola 1 Dotazione dei servizi esistenti, si compone di un insieme di tabelle che contengono il conteggio e le informazioni riguardanti dei servizi.

I servizi esistenti presi in esame dal seguente computo, ai fini del calcolo della dotazione dei servizi pro capite complessiva, sono prevalentemente servizi pubblici.



Le seguenti tabelle si costituiscono di sei variabili da valutare per ogni servizio che possono essere così suddivise:

- le prime tre variabili di tipo quantitativo (il codice identificativo, la Superficie territoriale e la superficie di eventuali edifici pubblici insediati nell'ambito)
- le seconde tre variabili di tipo qualitativo (lo stato di conservazione, la compatibilità con le funzioni circostanti, l'accessibilità).

Categorie servizi	Ambito	St	stato di conservazione	compatibilità al contorno	accessibilità
Istruzione	I1	3.176	buono	buono	buona
	I2	5.586	buono	buono	buona
<b>Totale</b>		<b>8.762</b>			

Categorie servizi	Ambito	St	stato di conservazione	compatibilità al contorno	accessibilità
Spazi per servizi collettivi alla persona	SP1	63.321	sufficiente	buona	ottima
	SP2	4.029	buono	buona	ottima
<b>Totale</b>		<b>67.350</b>			

Categorie servizi	Ambito	St	stato di conservazione	compatibilità al contorno	accessibilità
Attrezzature religiose	AR1	796	buono	buona	sufficiente
	AR2	346	buono	buona	buona
<b>Totale</b>		<b>1.142</b>			

Categorie servizi	Ambito	St	stato di conservazione	compatibilità al contorno	accessibilità
Attrezzature di aggregazione e/o civiche comunali	AG1	595	buono	buona	buona
	AG2	2.543	buono	buona	buona
	AG3	345	buono	buona	buona
	AG4	265	buono	buona	buona
<b>Totale</b>		<b>3.748</b>			

Categorie servizi	Ambito	St	stato di conservazione	compatibilità al contorno	accessibilità
Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto	AC1	58.872	buono	buona	buona
<b>Totale</b>		<b>58.872</b>			

Categorie servizi	Ambito	St	stato di conservazione	compatibilità al contorno	accessibilità
Verde	V1	3.045	buono	buona	sufficiente
	V2	6.563	buono	ottima	buona
	V3	863	sufficiente	buona	buona
	V4	600	sufficiente	buona	buona
	V5	1.265	sufficiente	sufficiente	buona
	V6	1.070	sufficiente	sufficiente	buona
<b>Totale</b>		<b>13.406</b>			

Categorie servizi	Ambito	St	stato di conservazione	compatibilità al contorno	accessibilità
Parcheggi	P1	155	buono	buona	buona
	P2	463	buono	buona	discreta
	P3	79	buono	buona	discreta
	P4	164	buono	buona	buona
	P5	1.453	sufficiente	buona	buona
	P6	3.030	sufficiente	buono	buona
	P7	284	buono	buona	buona
	P8	656	buono	buona	buona
	P9	93	buono	buona	buona
	P10	142	buono	buona	buona
	P11	146	discreto	buona	buona
	P12	437	buono	buona	buona
	P13	297	sufficiente	buona	buona
	P14	714	buono	buona	buona
	P15	258	buono	buona	buona
	P16	651	buono	buona	buona
	P17	2.006	buono	buona	buona
	P18	635	buono	buona	buona
	P19	77	discreto	buona	buona
	P20	105	sufficiente	buona	buona
	P21	478	buono	buona	discreta
	P22	89	buono	buona	buona
	P23	69	buono	buona	buona
	P24	367	sufficiente	buona	buona
	P25	213	buono	buona	buona
	P26	387	ottimo	buona	buona
	P27	934	sufficiente	buona	buona
	P28	1.574	buono	buona	buona
	P29	978	buono	buona	buona
	P30	1.192	buono	buona	buona
	P31	2.320	buono	buona	buona
	P32	643	buono	buona	buona
	P33	468	buono	buona	buona
	P34	403	buono	buona	buona
	P35	1.719	buono	buona	buona
	P36	550	buono	buona	buona
	P37	367	buono	buona	buona
	P38	600	buono	buona	buona
<b>Totale</b>		<b>25.197</b>	buono	buona	buona

*Tabella riassuntiva servizi esistenti.*

<b>Categorie servizi</b>	<b>St</b>
<b>Istruzione</b>	8.762
<b>Attrezzature religiose</b>	1.142
<b>Spazi per servizi collettivi alla persona</b>	67.350
<b>Attrezzature di aggregazione e/o civiche comunali</b>	3.748
<b>Verde pubblico</b>	13.406
<b>Parcheggi</b>	25.197
<b>Attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto</b>	58.872
<b>Totale servizi</b>	<b>178.477</b>

Il dato più aggiornato sulla popolazione residente è dato dalla popolazione complessiva al compimento delle previsioni del PRG vigente. La popolazione residente viene a definirsi in 4306 abitanti e distinti in: 3.956 abitanti iscritti all'anagrafe cittadina al 30 novembre 2010, più 350 abitanti teorici per nuovi alloggi in costruzione. La verifica rispetto ai servizi esistenti si ottiene dividendo le aree dei servizi per gli abitanti residenti come sopra calcolati, ottenendo così una quota di standard pari a circa 41.44 mq/abitante.

Pertanto il livello di offerta di servizi attualmente esistente nel comune di Casirate soddisfa i requisiti della legge regionale 12/2005 (18 mq/abitante) ma visto il soddisfacimento del parametro quantitativo e in considerazione dei futuri sviluppi dovuti alle strategie del Documento di Piano, si ritiene che, rispetto alla dinamica di trasformazione e incremento qualitativo dei servizi esistenti e da costruire, sia necessario accompagnare allo sviluppo urbano il continuo adeguamento complessivo dei servizi pubblici.

Rispetto a questo tema la parte progettuale del presente PdS indica , tra i nuovi ambiti di trasformazione e riqualificazione, la destinazione delle cessioni pubbliche, ovvero, verde pubblico, parcheggi e attrezzature generali.

### **3.2 Computabilità dei servizi privati**

Per i servizi privati vengono specificati la presenza di atti di regolamentazione d'uso e/o di asservimento (convenzionamento, concessione accreditamento,...) che garantiscano la permanenza nel tempo, le qualità prestazionali e l'accessibilità economica del servizio.

Ai fini operativi, possono considerarsi di interesse pubblico i servizi che soddisfino almeno due o più delle seguenti condizioni:

- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione ecc) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- la gestione da parte di enti no profit o comunque enti in cui l'attività commerciale non risulta rilevante;
- la continuità temporale nell'erogazione del servizio;
- l'accessibilità economica;
- l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato;
- la presenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- la realizzazione in project-financing, concessionato dalla pubblica amministrazione.

- la realizzazione di servizi legati alla diminuzione degli inquinanti, della salvaguardia ambientale, della valorizzazione ambientale e/o dei servizi di mobilità ciclopedonale.

A prescindere dalla condizione di essere realizzati e gestiti dai privati, i servizi privati sono da intendersi di interesse generale se omologhi a servizi pubblici, ovvero se finalizzati a produrre benefici collettivi non monetizzabili e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione. Sono pertanto da considerarsi computabili nel bilancio urbanistico dello standard quei servizi privati che integrano analoghe prestazioni erogate direttamente dall'amministrazione comunale, ma non quelli che perseguono finalità di lucro che condizionano i contenuti e la qualità del servizio.

Per i servizi di nuova previsione, sia di proprietà pubblica (realizzazione e gestione pubblica) che privata, i parametri qualitativi potranno costituire alcuni degli obiettivi prestazionali (urbanistici, edilizi e ambientali) sulla base dei quali valutare l'opportunità e la coerenza dei progetti. Per una efficace valutazione dell'offerta esistente e una coerente programmazione dei nuovi servizi l'indagine parte da una verifica del fabbisogno indotto attraverso un esame della domanda esistente, operando una selezione in base alle tipologie differenziate di bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione delle dinamiche demografiche, economiche e sociali. Il PdS prevede una dimensione progettuale flessibile e articolata che si esplica in fasi diverse e ordinate di pianificazione:

- definisce e disciplina i servizi esistenti e di progetto in modo da garantirne le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione;
- individua la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature e la loro tipologia funzionale;
- verifica e dimostra il dimensionamento degli standard sulla base di una capacità insediativa.

Il PdS pertanto definisce le iniziative da assumere per riqualificare, incrementare, differenziare l'offerta di servizi, valutate sulla base della loro fattibilità economica e urbanistica. In questo contesto il PdS svolge anche il ruolo di strumento di valutazione nella gestione di eventuali strumenti di programmazione negoziata.

### **3.3 Il verde esistente e il sistema dei percorsi pedonali**

La LR 12/2005 all'articolo 9 comma 1 specifica che il PdS è redatto al fine di assicurare, oltre alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, anche una dotazione globale di aree verdi, i corridoi ecologici ed i sistemi di connessione tra il territorio naturale e quello edificato.

Il sistema del verde presente a Casirate d'Adda evidenzia uno stato di fatto con una presenza di spazi verdi pubblici non connessi tra loro. Sono presenti infatti nella città

consolidata alcuni giardini pubblici, anche attrezzati, e generalmente con un livello sufficiente di conservazione e un buon livello di accessibilità, ma isolati tra loro.

Nella parte della città storica non vi sono attrezzature verdi rilevanti, situazione in parte compensata dalla localizzazione del centro sportivo e ricreativo posto a sud.

### **3.4 I parcheggi pubblici**

La dotazione di parcheggi oggi a disposizione sul territorio comunale risulterebbe appena sufficiente all'utenza dei residenti casiratesi.

La dotazione attuale di parcheggi oltre che su quelli previsti lungo le principali viabilità si poggia su alcune aree parcheggi a raso.

La situazione attuale di criticità, sommata alle nuove previsioni del DdP che comporteranno un ulteriore afflusso di utenze esterne oltre che a un moderato aumento di popolazione insediabile fanno sì che il Piano dei Servizi preveda, nella sua parte programmatica, una nuova offerta di parcheggi, principalmente attraverso le cessioni pubbliche derivanti dagli ambiti di trasformazione e riqualificazione previsti.

## **4. IL QUADRO PROGRAMMATARIO**

### **4.1 La popolazione residente, da insediare e la popolazione fluttuante**

Nel Quadro Programmatico del presente PdS viene fornito il panorama sull'attuale situazione demografica nel Comune di Casirate d'Adda. Tale approfondimento riprende, specificandolo, il contenuto sull'analisi demografica sviluppato nel Documento di Piano. A tale quadro viene accostato il dato sulla popolazione insediabile rispetto alle previsioni dello stesso Ddp. Infine, i dati sulla popolazione fluttuante, ovvero la parte di popolazione non residente sul Comune di Casirate che, per differenti motivi, è attirata in città non sono tali da modificarne le necessità di servizi.

Tale approfondimento sulla totalità della popolazione che gravita sul bacino urbano casiratese, oltre a costituire uno dei criteri su cui impostare il PdS (l'art. 9 della LR 12/2005), è la base su cui è possibile definire la strategia distributiva dell'offerta di servizi pubblici, ovvero, stabilita la domanda del fabbisogno di servizi sulla totalità della popolazione stimata è possibile riequilibrare e distribuire la futura localizzazione dei servizi in città.

Come già annunciato precedentemente l'assetto distributivo dei servizi pubblici acquisiti mediante cessione negli ambiti di trasformazione e riqualificazione (nonché negli ambiti pregressi di piano confermati nel Ddp) avverrà secondo una triplice partizione funzionale di indirizzo indicato dalla tavola programmatica del PdS (tav 2-la nuova città pubblica) .

Seguendo quanto già anticipato sulla vocazione qualitativa che il PdS intende avere rispetto al nuovo assetto della città pubblica si è scelto un metodo secondo cui impostare il disegno del futuro assetto dei servizi pubblici. Tale metodo consiste nel distribuire la nuova dotazione di servizi secondo lo specifico fabbisogno dei bacini d'utenza.

Il Documento di Piano per garantire il soddisfacimento delle necessarie attrezzature pubbliche a fronte della nuova capacità insediativa individuata e dimensiona tali infrastrutture in circa 573.543 mq.

Il piano infatti, rispetto agli odierni 169.088 mq circa di standard prevede una quota aggiuntiva derivata dalle cessioni negli ambiti di trasformazione e riqualificazione con destinazione a verde e/o a parcheggi , l'inserimento attraverso la riqualificazione di



un'area in zona industriale come servizi alla persona, l'inserimento della foresta di pianura e dell'intero Ambito 1 ( Cascina Ronchi) di trasformazione del DdP.

Ne consegue un saldo positivo pari a circa 389.722 mq. La popolazione insediabile , a seguito di quella prevista dal DdP in 454 abitanti, risulterà pari a 4.760 abitanti previsti al compimento delle previsioni del DdP. La dotazione di standards prevista dal PGT per abitante sarà pari a circa 119,37 mq/ab, abbondantemente superiore a quanto previsto come dotazione minima sia dalla Legge .

## **4.2 La nuova città pubblica**

Il paragrafo descrive quanto indicato nella tavola 2 del PdS. La nuova città pubblica che contiene le indicazioni riguardanti la corretta dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le indicazioni per le nuove localizzazioni di aree verdi e per parcheggi.

La nuova città pubblica che raggiunge i 568.199 mq di standard (a differenza dei vecchi 178.477 mq), si struttura secondo la classificazione dei tre gruppi di servizi: verde, parcheggi e servizi di carattere generale (descritti nel paragrafo precedente) e indica, per le aree di futura cessione in attuazione del DdP, la corretta destinazione per il bilanciamento distributivo degli spazi pubblici nella città

Come detto nei paragrafi precedenti l'obiettivo più importante è di migliorare la qualità della vita dei cittadini attraverso un miglioramento dei servizi per la persona e attraverso la tutela del verde che rappresenta non solo uno strumento per la riqualificazione estetica e paesaggistica delle aree urbanizzate ma anche un bene strategico, la cui valorizzazione comporta numerosi benefici sia a livello ambientale, che economico e sociale.

Di conseguenza si è data molta importanza alla valorizzazione e alla riqualificazione del verde pubblico che raggiungerà i 392.551 mq, comprensivi dei parchi a verde posti nella città consolidata e della Foresta di Pianura (318.145 mq) realizzata dall'ERSAF.

Viene dato un' importante ruolo strategico per lo sviluppo del Comune anche all'ambito 1 (cascina Ronchi), in quanto ad esso è affidato l'obiettivo della creazione di una sempre più condivisa e diffusa cultura della sostenibilità e della qualità ambientale. Per quest'ambito il DdP prevede la trasformazione dell'area e la previsione di una struttura (recuperando le strutture degli edifici esistenti) destinata a ospitare anche attività

culturali, di studio, congressuali, di formazione, espositive ed economiche di interesse sociale e/o pubblico.

7.073 mq che potranno essere destinati a:

- uffici, laboratori, aule e spazi per la formazione ;
- spazi per la valorizzazione, il recupero e la conservazione della cultura ambientale e/o contadina e/o storica ;
- spazi espositivi/museali, e/o per convegni;
- attività economiche e/o di formazione, per inserimento nel mondo del lavoro di persone svantaggiate ;
- spazi per attività culturali in genere;
- allevamento piccoli animali domestici e/o da cortile;
- produzione e trasformazione prodotti da orto;
- ricovero mezzi ed attrezzature;
- alloggi per comunità e/o gruppi;
- bed and breakfast ( camere anche con eventuale spazio zona cottura/soggiorno);
- agriturismo ( camere anche con eventuale spazio zona cottura/soggiorno);
- ristorazione : ristorante , bar , pizzeria, tavola calda, tavola fredda, ecc;
- alloggio per custode e/o conduttore della struttura, compreso di autorimessa e cantina.

Ai servizi per la persona sono stati riservati 67.350 mq per politiche culturali, ricreative, abitative, assistenziali, ambientali, educative e di prevenzione sanitaria oltre alle attività di aggregazione che permettono una crescita umana e sociale della comunità.

Per quanto riguarda i parcheggi l'obiettivo è quello di fornire una dotazione di prossimità alle abitazioni ed alle attività commerciali e/o artigianali di servizio insediate nella città consolidata a destinazione residenziale.

L'indirizzo di utilizzo delle future aree cedute rappresentato nella tavola ha valore indicativo e si basa sul riassetto qualitativo degli spazi pubblici della città individuato specificatamente dal PdS nell'ambito della discrezionalità progettuale che la Legge Regionale 12/2005 attribuisce a tale strumento.

La nuova città pubblica, pertanto, assume carattere regolativo per quel che concerne l'assetto della città pubblica esistente nonché individua le possibili aree di futura acquisizione pubblica indicando il miglior utilizzo ai fini del perseguimento del riassetto qualitativo degli spazi pubblici nella città.

L'utilizzo del PdS è congiunto con gli altri due strumenti costituenti l'intero PGT: il PdR e il DdP. Va ricordato che il DdP è lo strumento coordinatore del PGT propenso ad indicare lo scenario di sviluppo della città della trasformazione su cui viene costruito l'assetto della città pubblica, determinato dal presente PdS, e l'assetto della città consolidata, determinato dal PdR.

In particolar modo la lettura congiunta dei due strumenti regolativi, PdS e PdR, è necessaria al fine di determinare la corretta applicazione delle Norme di Attuazione (NA) contenute nei due strumenti. Per tutti gli ambiti individuati dal PdS rientranti in tessuti costituenti la Città Storica e Consolidata, deve essere distinta la regolazione "fisica" del tessuto da quella "funzionale" ovvero, in questo caso:

- il PdS detterà la disciplina delle destinazioni d'uso e relativi carichi urbanistici indicati nelle proprie NA;
- il PdR detterà la disciplina delle modalità d'intervento presenti nelle proprie NA inerenti gli edifici presi in considerazione al fine di tutelare il patrimonio storico edilizio della città.

## **5. COSTI E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI NUOVI SERVIZI PREVISTI**

Analizzando quanto predisposto dal PdS il presente capitolo intende stimare il costo effettivo dell'implementazione del nuovo assetto degli spazi pubblici individuato dalla tavola Quadro programmatico - La nuova città pubblica.

La stima dei "costi" derivati dall'implementazione dei servizi individuati dal PdS è necessaria per individuare un possibile bilancio tra la spesa pubblica necessaria per effettuare il suddetto potenziamento dei servizi per singoli bacini d'utenza e la possibilità effettiva predisposta dalla PA di immettere le risorse economiche necessarie al soddisfacimento dei requisiti di quantità e qualità indicati dal PdS.

Tale bilancio si traduce sostanzialmente nella capacità del PGT di generare le risorse necessarie per la propria implementazione considerando, pertanto, ulteriori possibili introiti di bilancio comunale derivati da trasferimenti, quali risorse extra-Piano, la cui previsione e stima sono spesso legate a fenomeni indipendenti dal Piano stesso.

Pertanto, è stato predisposto un conteggio riferito agli AT individuati dal DdP in maniera tale da poter calcolare, secondo il disegno di pieno sviluppo del PGT, quale possa essere "l'entrata", stimata in quote di urbanizzazione primaria e secondaria, che la PA potrebbe gestire a fronte degli investimenti pubblici previsti. A tale stima di entrata derivata dagli oneri di urbanizzazione è affiancata la medesima stima riferita però alla capacità edificatoria diretta concessa dal Piano per gli ambiti non attuati del Prg e confermati dal Pgt. La previsione di entrata riferita agli interventi di ristrutturazione nei tessuti esistenti è evidentemente soggetta a variazioni legate all'iniziativa privata che rendono tale quantificazione di fatto impossibile.

Tale bilancio di "entrata" va messo in relazione a quella che dovrà costituire la voce di spesa prevista dal DdP in termini di nuove previsioni pubbliche.

La stima dei costi di implementazione delle nuove aree verdi e dei nuovi parcheggi indicati dal PdS deve essere ritenuta una stima di "massima" tale da poter inquadrare immediatamente quanto il Piano sia in grado di gestire le proprie previsioni di sviluppo all'interno di un circolo economico di generazione di risorse e spese di gestione possibilmente "chiuso". Ovvero, tale previsione di bilancio pone direttamente in luce la quantità di denaro che la PA deve reperire in aggiunta alla capacità di entrata derivata dall'attuazione del Piano mediante il trasferimento da fondi diversi.

La voce di entrata, quantificata pertanto come precedentemente esposto, è pari a circa 1.927.230,00 € per gli interventi di tipo residenziale negli ambiti di trasformazione e riqualificazione. La voce di entrata prevista per le funzioni artigianali, terziarie commerciali e/o economiche in genere è pari a circa 678.300,00 €.

Il volume totale di entrata derivato dall'attuazione del PGT pertanto è di circa 2.605.530 €

<b>funzioni previste pgt</b>	<b>Slp max (mq)</b>	<b>quota oneri urbanizzazione (€/mq)</b>	<b>€</b>
<b>residenziali</b>	22.700,00	28,30	1.927.230,00
<b>Altre destinazioni</b>	30.000,00	22,61	678.300,00
<b>TOTALE</b>	52.700,00		2.605.530,00

Tale bilancio di entrata nel caso di piena attuazione delle previsioni del PGT dovrà sostenere per il potenziamento dei servizi pubblici, in particolare quelli esterni agli ambiti di trasformazione e riqualificazione.

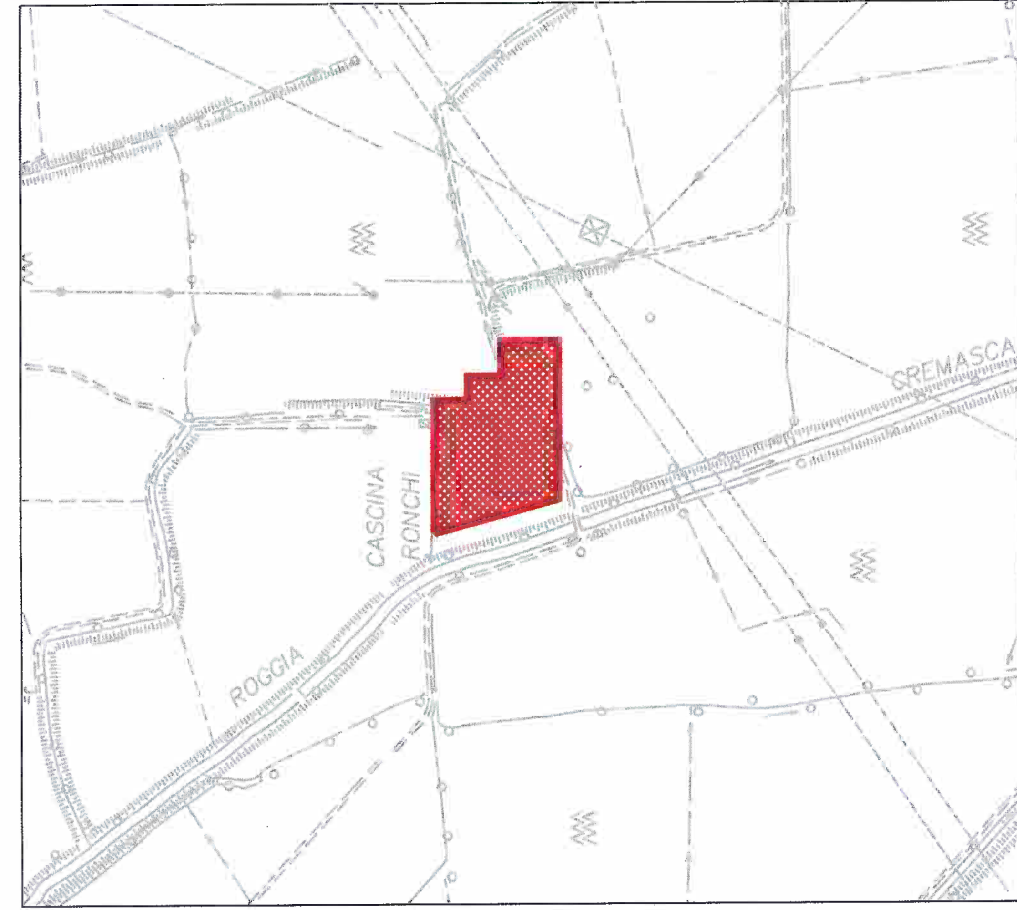
Gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione e riqualificazione destinati alla residenza si sosterranno, nella realizzazione delle OO.UU primarie, attraverso le convenzioni e le negoziazioni relative alle opere pubbliche.

Gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione e riqualificazione destinati alle attività economiche in genere si sosterranno, nella realizzazione delle OO.UU primarie, attraverso le convenzioni e le negoziazioni relative alle opere pubbliche.

## **6. SCHEDE D'AMBITO**

**Indicazioni per l'assetto della nuova città pubblica.**

**Trasformazioni strategiche di scala territoriale**  
**AMBITO 1 - cascina Ronchi**



- Perimetro ambito
- Area di intervento







**REGOLE URBANISTICHE**

Intervento di recupero e riqualificazione dell' edificio esistente  
**Ap = 100% della SI**

STRALCIO FUORI SCALA

Trasformazioni strategiche di scala territoriale

## AMBITO 2 - attività produttive artigianali, commerciali e/o economiche in genere

	Perimetro ambito
	Superficie territoriale
	Infrastruttura non localizzata da realizzare
	Verde non localizzato da cedere
	Verde localizzato da cedere
	Parcheggi pubblici non localizzati da cedere

### REGOLE URBANISTICHE

INDICI:

St = 82.417,193 mq

SI max = 30.000,00 mq

SdR min = 30 % fondiaria

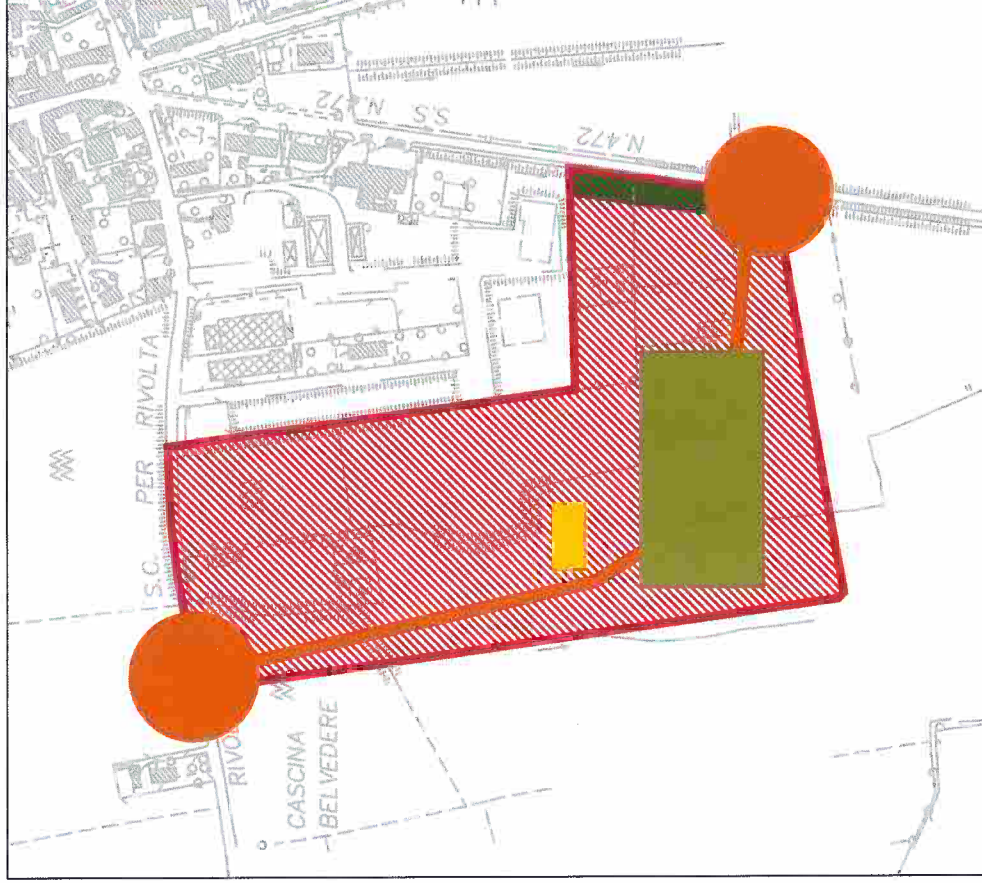
Parcheggi pubblici minimi = 1.020 mq (40 posti auto e 5 posti autoarticolati)

AREE MINIME DI CESSIONE:

.Av = 19.000,00 mq

.Apg = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi

.Apm = le aree necessarie a soddisfare la realizzazione dell' infrastruttura di progetto



STRALCIO FUORI SCALA



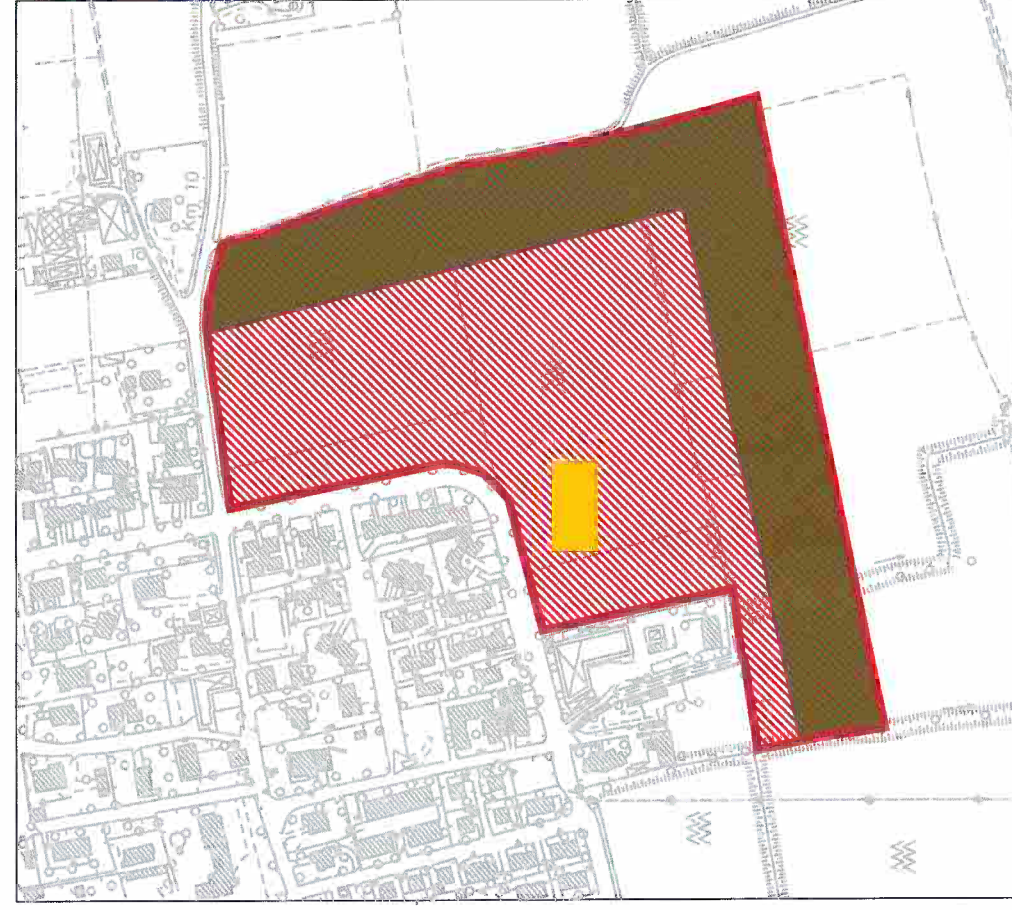
Trasformazioni strategiche di scala territoriale

## **AMBITO 2 - attività produttive artigianali, commerciali e/o economiche in genere**

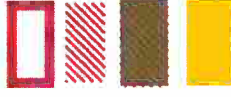
### **PRESCRIZIONI:**

- l' intervento dovrà essere progettato in forma unitaria, adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere integrato nel contesto, cercando di contenere l' altezza e la volumetria dei manufatti. Nella parte sud dovrà essere mantenuto il varco previsto dalla Rete Ecologica Provinciale tra Casirate d' Adda e Arzago d' Adda;
- Dovranno essere redatti studi di approfondimento per interventi privi di rischio di inquinamento delle acque sotterranee e specifiche indagini geognostiche finalizzate alla predisposizione della relazione geotecnica, poiché nella fattibilità geologica delle azioni di Piano tale ambito ricade in classe n. 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni;)
- Nella parte sud dovrà essere mantenuto il varco previsto dalla Rete Ecologica Provinciale tra Casirate d' Adda e Arzago d' Adda.

Trasformazioni strategiche di scala locale  
**AMBITO 3 - residenziale nuovo inserimento**



STRALCIO FUORI SCALA



Perimetro ambito

Superficie territoriale

Verde localizzato da cedere

Parcheggi pubblici non localizzati da cedere

**REGOLE URBANISTICHE**

INDICI:

**St** = 98.100,446 mq

**SI max** = 15.000,00 mq

**SdR min** = 30 % fondiaria

**Parcheggi pubblici minimi** = 1.260 mq (70 posti auto)

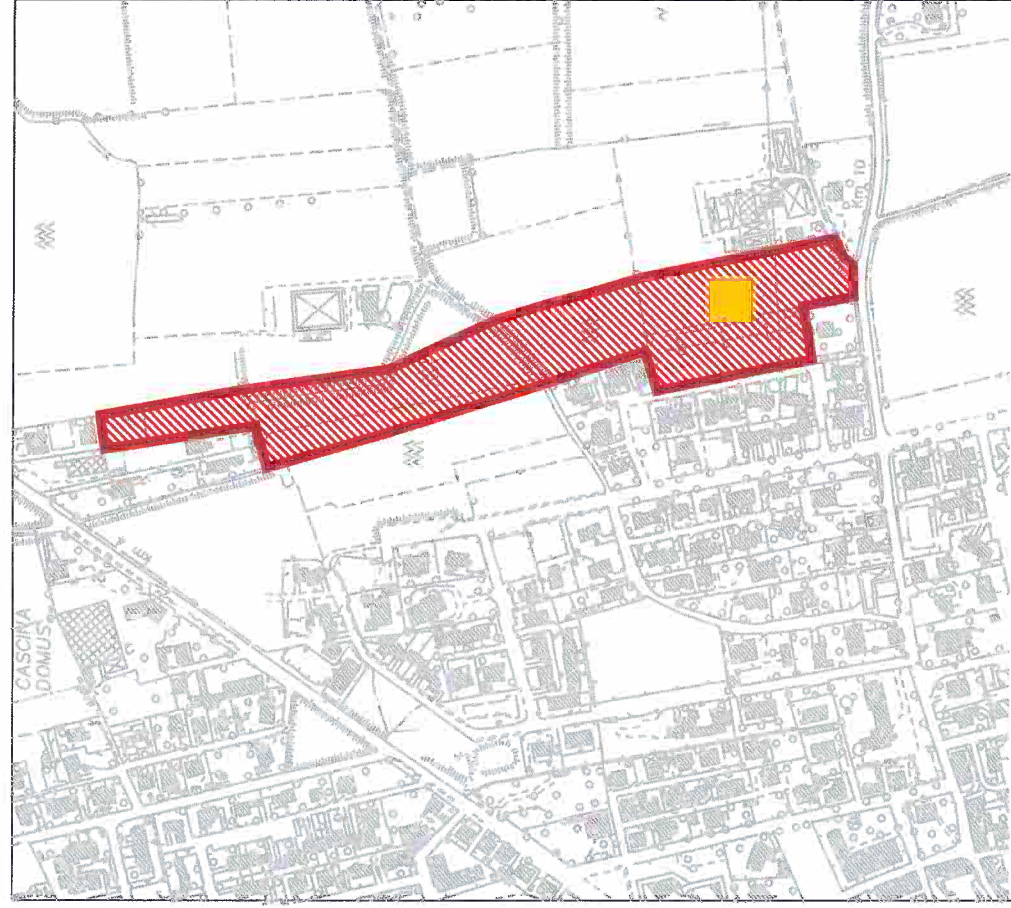
**AREE MINIME DI CESSIONE:**

**.Av** = 40.000,00 mq

**.Apg** = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi

Trasformazioni strategiche di scala locale

## AMBITO 4 - residenziale nuovo inserimento



Perimetro ambito



Superficie territoriale



Parcheggi pubblici non localizzati da cedere



### REGOLE URBANISTICHE

INDICI:

**St** = 33.912,730 mq

**SI max** = 6.500 mq

**SdR min** = 30 % fondiaria

**Parcheggi pubblici minimi** = 900 mq (50 posti auto pubblici)

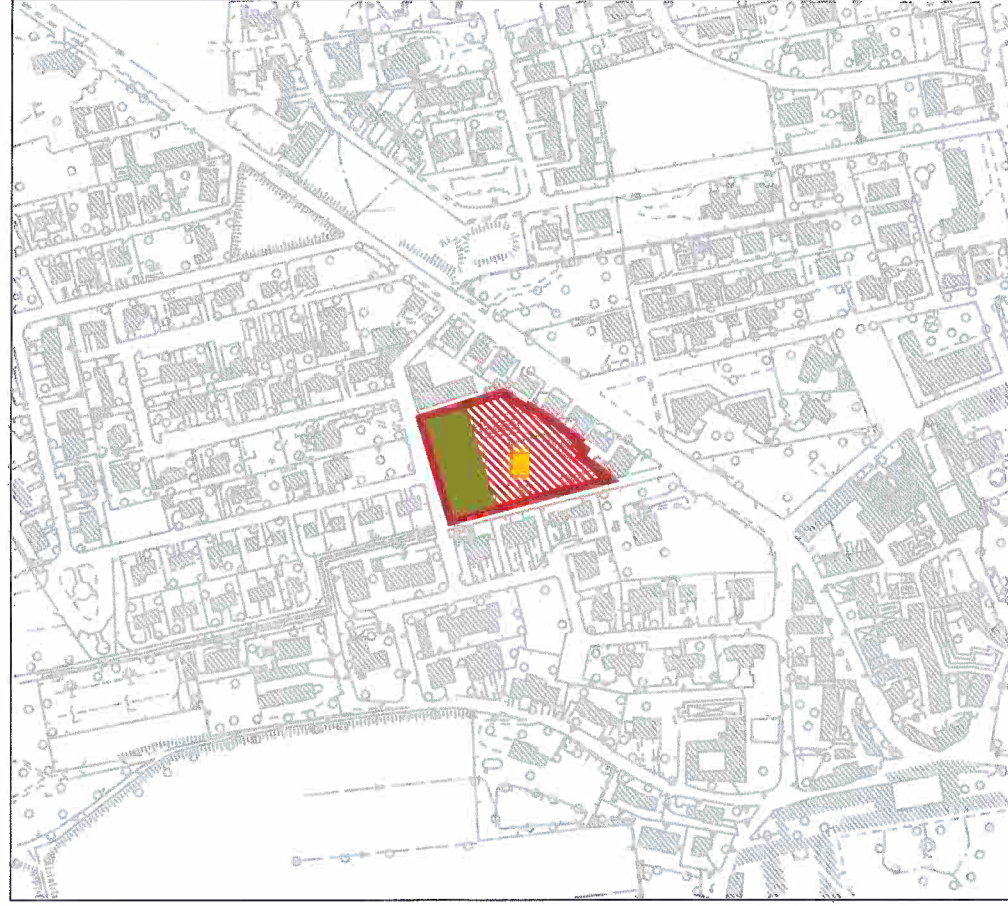
**AREE MINIME DI CESSIONE:**

**.Apg** = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi

STRALCIO FUORI SCALA

Trasformazioni strategiche di scala locale

## AMBITO 5 - residenziale di trasformazione urbana



Perimetro ambito



Superficie territoriale



Verde non localizzati da cedere



Parcheggi pubblici non localizzati da cedere

### REGOLE URBANISTICHE

INDICI:

**St** = 5.776,899 mq

**SI max** = 1.200,00 mq

**SdR min** = 30 % fondiaria

**Parcheggi pubblici minimi** = 324 mq (18 posti auto pubblici)

AREE MINIME DI CESSIONE:

**.Av** = 2.000,00 mq

**.Apg** = le aree necessarie a soddisfare i parcheggi previsti ed i relativi accessi

STRALCIO FUORI SCALA