



ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

PUBBLICATO

il \_\_\_\_\_

APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

PUBBLICATO SUL BURL

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

IL SINDACO

IL TECNICO  
ESTENSORE

IL SEGRETARIO  
COMUNALE

IN ALLEGATO ALLA DELIBERA N° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

Regione Lombardia

Provincia di Cremona

# Comune di CAMPAGNOLA CREMASCA PIANO DEI SERVIZI

Elab. n° : **PS1** \*

Titolo : **RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
DEL PIANO DEI SERVIZI**

IL TECNICO ESTENSORE : Dott. Arch. CAMILLO CUGINI  
Via Porzi n. 24, Crema (CR)  
Tel./fax 0373 250080

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



N.B. = TESTO MODIFICATO IN SEDE DI APPROVAZIONE  
DEFINITIVA. IL PRESENTE TESTO DELLE NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE SI DIFFERENZIA DAL  
PRECEDENTE PER LE PARTI IN COLORAZIONE ROSSA

**INDICE:**

<b>1. <u>PREMESSA</u></b> .....	<b>4</b>
<i>1.1 Inquadramento storico</i> .....	4
<i>1.2 Inquadramento Legislativo</i> .....	5
<b>2. <u>METODOLOGIA DEL LAVORO</u></b> .....	<b>10</b>
<i>2.1 Quadro di riferimento</i> .....	10
<i>2.2 Allegati al Piano dei Servizi</i> .....	12
<i>2.3 Aspetti Giuridici del Piano dei Servizi</i> .....	12
<i>2.4 Inquadramento territoriale</i> .....	13
<i>2.5 Andamento della popolazione</i> .....	15
<b>3. <u>LO STATO DEI SERVIZI – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SERVIZI TECNOLOGICI</u></b> .....	<b>17</b>
<b>4. <u>LO STATO DEI SERVIZI – URBANIZZAZIONI SECONDARIE</u></b> .....	<b>20</b>
<b>5. <u>SERVIZI URBANISTICI GENERALI</u></b> .....	<b>22</b>
<i>5.1 Servizi Urbanistici Generici</i> .....	22
<i>5.2 Servizi non esistenti nel territorio comunale</i> .....	22
<b>6. <u>QUADRO DELLE AZIONI</u></b> .....	<b>24</b>
<i>6.1 Strategia generale</i> .....	24
<i>6.2 Obiettivi del piano dei servizi</i> .....	25
<i>6.3 Valorizzazione dell’Iniziativa Privata</i> .....	27
<i>6.4 Compensazione, Perequazione e Incentivazione Urbanistica</i> .....	28
<b>7. <u>PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI</u></b> .....	<b>29</b>
<i>7.1 Premessa</i> .....	29

<i>7.2 Esame della domanda dei servizi</i> .....	29
<i>7.3 Urbanizzazioni primarie - previsioni</i> .....	31
<i>7.4 Considerazioni sulla funzione ambientale del sistema del verde</i> .....	32
<i>7.5 Sport</i> .....	33
<i>7.6 Parcheggi, viabilità, mobilità</i> .....	34
<i>7.7 Attrezzature sociali</i> .....	35
<i>7.8 Istruzione</i> .....	35
<i>7.9 Altri servizi</i> .....	35
<i>7.10 Principali azioni strategiche</i> .....	36
<b><u>8. DIMENSIONAMENTI PIANO DEI SERVIZI – PARAMETRI - TABELLE DI CALCOLO</u></b> .....	<b>37</b>
<i>8.1 Parametri Qualitativi dei Servizi</i> .....	37
<i>8.2 Servizi Considerati</i> .....	38
<i>8.3 Aree a servizio</i> .....	39
<i>8.4 Percorsi – collegamenti</i> .....	40
<i>8.5 Dimensionamento servizi diretti</i> .....	41
<i>8.6 Servizi ottenibili da piani convenzionati</i> .....	43
<i>8.7 Servizi ottenibili da A.T.U.</i> .....	44
<b><u>9. VERIFICHE</u></b> .....	<b>45</b>
<i>9.1 Verifica dell’Offerta dei Servizi in Base alla Legge Regionale</i> .....	45
<i>9.2 Popolazione di Riferimento</i> .....	46
<i>9.3 Verifica in Rapporto alla Domanda Minima di Legge (L.R. 12/2005)</i> .....	46
<b><u>10. FATTIBILITA’ ECONOMICA DELLE NUOVE PREVISIONI</u></b> .....	<b>47</b>
<i>10.1 Interventi sul Patrimonio</i> .....	47
<i>10.2 Nuovi interventi su Aree da Acquisire e Sistemare Adeguatamente</i> .....	48
<i>10.2 Nuovi Interventi all’Interno di Piani Attuativi</i> .....	48
<b><u>11. PLAUSIBILITA’ COMPLESSIVA DEGLI IMPEGNI DI SPESA NECESSARI NEL CORSO DI VALIDITA’ DEL P.G.T.</u></b> .....	<b>49</b>

---

<i>11.1 Quadro Generale</i> .....	49
<i>11.2 Monetizzazione dai Piani Attuativi del Piano delle Regole</i> .....	49
<i>11.3 Vendita Stabili ed Aree di Proprietà Comunale</i> .....	50
<i>11.4 Simulazione Decennale degli Oneri Concessori</i> .....	50
<i>11.5 Sostenibilità economica del P.G.T.</i> .....	51
<b>12. <u>LA DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI</u></b> .....	52
<b>13. <u>SVILUPPI E INTEGRAZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI</u></b> .....	53
<b>14. <u>CONCLUSIONI E PROSPETTIVE</u></b> .....	54

## **1. PREMESSA**

### **1.1 Inquadramento storico**

Nel corso degli ultimi anni è andato sempre di più affermandosi un nuovo paradigma legato alla vita dell'uomo. I nuovi modelli affondano la propria origine in un contesto economico e sociale in cui l'uomo, affrancandosi dal lavoro, si appropria sempre più del tempo libero, tempo disponibile per "nuove" attività.

Le questioni legate al benessere umano si pongono in modo sistematico a partire dal XIX e ancor più nel XX secolo, quando la concentrazione della popolazione nelle aree urbane incoraggiava la ricerca di soluzioni possibili nella definizione di spazi e tempi del lavoro dell'abitare e della ricreazione.

Il passaggio da una società rurale ad una industriale e successivamente post industriale ha portato da una parte ad una notevole trasformazione urbana e dall'altra ha spinto i pianificatori nella ricerca di definizioni per i modelli di nuovi spazi urbani.

Molte sono le soluzioni tipologiche di sviluppo urbano indagate, nella quale il verde e gli standard assumono nuove valenze.

Nel corso del XX secolo, dalla visione del verde come decoro dell'ambiente urbano si passa ad una sua visione "funzionalista", per la quale il verde diventa importante per la sua utilità, intimamente connesso agli spazi dell'abitare ed alle installazioni di carattere collettivo.

Si individuano così nuove soluzioni tipologiche di sviluppo della città, in cui l'elemento verde assume un proprio ruolo funzionale, sia come elemento diffuso, sia come episodio puntuale in parchi e giardini.

Sul filo logico di questo approccio, nell'immediato dopoguerra prende corpo un'attività tecnico-scientifica che tende a definire le caratteristiche e le quantità di servizi urbani.

Sul finire degli anni 60 è proprio l'approccio funzionalista all'organizzazione degli spazi urbani che porta all'introduzione degli standard minimi.

Tale introduzione sancisce definitivamente il riconoscimento che i problemi legati all'ambiente non trovano esaurimento nella sola cellula abitativa ma devono essere iscritti e valutati in un contesto più ampio costituito dalle abitazioni, dalle infrastrutture, dalle attrezzature e dai servizi pubblici.

Vi era di fatto un grande spirito innovatore, anche nel dettato legislativo, legato al "pensare" le parti residenziali di città come un insieme indivisibile ed organico di abitazioni e servizi da progettare e realizzare in modo sincronico.

I limiti di uno standard squisitamente quantitativo, tuttavia, erano ben presenti a coloro che negli anni cinquanta e sessanta reclamavano norme e criteri come “principi regolatori” per ridefinire spazi pieni e vuoti, pubblici e privati e rimettere ordine nel disorganico processo di urbanizzazione degli anni precedenti.

Il rispetto dello standard quantitativo o meglio il “limite inderogabile”, non era affatto garanzia di qualità, ma lo spirito che sottendeva alla scelta di un minimo garantito era che, una volta raggiunto questo obiettivo, il successo sarebbe stato il contenuto qualitativo dei servizi.

L’applicazione dello standard trovò tuttavia delle indubbie difficoltà soprattutto nelle zone centrali delle città, mentre più facile fu l’applicazione nelle zone di nuovo insediamento.

Nelle zone in cui si riuscì a rispettare gli standard minimi, tranne rare eccezioni, il meccanismo della cessione gratuita delle aree, problema connessi alla disponibilità delle risorse finanziarie derivanti dalla monetizzazione delle aree cedibili, gli oneri di indennizzo degli espropri furono tra le cause che impedirono il realizzarsi di un coerente disegno urbano.

Negli anni ottanta, grazie alla dimissione delle aree industriali all’interno delle città si assiste all’utilizzo del verde come elemento di riqualificazione urbana e di valorizzazione dei quartieri ricostruiti.

A trent’anni dall’applicazione degli standard bisogna prendere atto della debolezza culturale e della loro insufficienza tecnico operativa.

Limitatamente al verde urbano, se ne è chiesto il semplice soddisfacimento quantitativo, ma se ne sono trascurate tanto le modalità previsionali e progettuali (tipologiche, localizzazione, strutture, gestione, ecc...), quanto le caratteristiche funzionali (distensione, svago, giochi, arredo urbano) ecologiche ed estetiche che sono lasciate alla sensibilità della committenza pubblica ed alla capacità progettuale urbanistica.

## **1.2 Inquadramento Legislativo**

Il concetto di standard urbanistico, derivante dal movimento moderno in architettura, ha ritenuto per decenni di dare una risposta alle esigenze di qualità della vita mediante riscontri e rapporti di tipo parametrico.

Questa concezione, fondata sull’esigenza di trasferire sul territorio un modello di tipo politico – ideale basato su criteri di uguaglianza tra tutti gli abitanti, e poi istituzionalizzata in Italia con vari provvedimenti normativi, tra cui il primo il D.M. 1444/1968 e poi anche la prima legge urbanistica regionale n. 51/75, ha sicuramente raggiunto lo scopo di salvare dall’edificazione importanti “brani” di territorio, ma non ha sempre costituito il volano di

sviluppo di tali episodi, ciò anche per un contenuto eccessivamente vincolistico e poco programmatico.

Oggi l'impostazione sopra delineata ha ormai palesemente manifestato i suoi limiti che sono di varia natura legati anche a diversità locali, evoluzione sociale e demografica, forme di sviluppo urbano, tipologie realizzative dei servizi, gestione degli stessi, aspetti finanziari e strumenti di programmazione finanziaria legati all'attuazione dei servizi.

A circa trent'anni di distanza dal D.M. 1444/1968, è necessario superare il tradizionale concetto di standard meramente quantitativo, dando spazio invece a modalità più attente al complesso dei requisiti, soprattutto qualitativi, che determini l'appropriatezza e la razionalità di un servizio pubblico, connessa a sua volta alle specifiche prestazionali richieste, che ne determinano la tipologia, la dimensione, l'attrezzatura e la gestione.

In questo senso la pianificazione delle cosiddette aree "standard" e di attrezzature pubbliche non può più essere attuata come la stesa di un retino su una zona, ma necessita di un profondo esame sistematico.

In tale direzione si è mossa la Regione Lombardia che con la legge 1/2001 del 15/01/2001 (per molti versi ripresa dalla L.R. 12/2005), in particolare dall'art. 7 che ha sostituito l'art. 22 della Legge Regionale n.51 del 15/04/1975, ha stabilito la necessità e i contenuti del nuovo "Piano dei Servizi", idea già estesa a diverse realtà.

I criteri orientativi contenuti nella legge sono:

1. Considerazione della funzione ambientale del verde;
2. Dimensionamento dei parcheggi e organizzazione degli spazi di sosta come strumento di governo della mobilità;
3. Integrazione tra gli strumenti di programmazione ed indirizzo previsti dalla normativa di settore ed il Piano dei Servizi;
4. Valorizzazione ed incentivazione delle forme di concorso e coordinamento tra i comuni ed enti per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
5. Valorizzazione ed incentivazione dell'iniziativa privata e del concorso di risorse pubbliche e private nella realizzazione degli obiettivi del piano dei Servizi.

Interessante è contenuto nella Delibera di Giunta Regionale n. 7/7586 del 21/12/2001 avente titolo "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi".

I punti principali del documento riguardano :

1. Evoluzione del concetto di standard: dall'approccio quantitativo del Decreto Interministeriale 1444/1968 e della Legge regionale 51/75 all'approccio prestazionale,



inteso come complesso di requisiti dell'attrezzatura prevista che determinano la qualità o il soddisfacimento di un bisogno specifico;

2. Introduzione dei contenuti tipici e metodologici del Piano dei Servizi :

- modalità di accertamento della domanda;
- definizione dei parametri qualitativi dei servizi;
- modalità di determinazione dell'offerta di servizi esistenti;
- modalità degli interventi di implementazione dell'offerta dei servizi;
- determinazione delle tipologie di servizi considerabili standard;
- determinazione dei livelli di sostenibilità economica delle previsioni di piano, in rapporto alla programmazione comunale.

L'entrata in vigore della L.R. n° 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i., ha messo a disposizione un nuovo strumento urbanistico : il Piano del Governo del Territorio, il quale si articola in (Art.7 della L.R. 12/2005) :

1. **Documento di Piano** : Strumento che adeguando e allineando la politica urbanistica locale con le politiche sovracomunali costituisce lo scheletro e la "filosofia" del P.G.T.;
2. **Piano dei Servizi** : Atto di pianificazione delle aree destinate alle urbanizzazioni e servizi in genere;
3. **Piano delle Regole** : Strumento che costituisce il vero e proprio regime giuridico dei suoli, disciplinando le destinazioni, le tipologie di intervento e tutto quanto abbia valore al fine dell'operatività.

Il Piano dei Servizi trova nuova formulazione nell'Art. 9 della L.R. 12/2005 che riprende in buona sostanza l'articolato della precedente L.R. 1/2001, nel quale si delinea un quadro in cui :

1. I comuni redigono e approvano il piano dei servizi unitamente al P.G.T. al fine 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 a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
2. I comuni redigono il Piano dei Servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:
  - a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;

- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.
3. Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, 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 individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. 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 diciotto metri quadrati per abitante. Il Piano dei Servizi 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.
4. Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.
5. Il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

A tal fine la legge:

- Punta a rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;
- Riconosce ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediative e del grado di insufficienza e sufficienza dei servizi offerti alla collettività locale, obbligandoli, peraltro a documentare l'idoneità dei siti prescelti in rapporto alla localizzazione di ogni servizio attrezzatura esistente o previsto;

- Elimina categorie predefinite di standard e ne amplia la nozione sino a farla coincidere con quella di servizi di interesse pubblico e generale, demandando alla discrezionalità comunale la scelta di servizi da considerare nel calcolo degli standard;
- Incentiva nuove forme di collaborazione pubblico-privato, idonee a garantire l'effettiva fruibilità dei servizi, con determinati livelli di qualità, prescrive che, per servizi erogati da privati (in concessione, convenzione, o comunque abilitati) la rispondenza ad una funzione pubblica viene assicurata dalle amministrazioni comunali, in via diretta, nell'esercizio dei propri poteri di direzione, controllo e vigilanza;
- Orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde;
- indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità;
- Persegue l'interazione tra gli strumenti di programmazione ed indirizzo previsti dalle normative di settore e il Piano dei Servizi.

## 2. METODOLOGIA DEL LAVORO

### 2.1 Quadro di riferimento

Il presente Piano dei Servizi stabilisce un quadro di riferimento unitario e chiaro per il sistema di impianti, attrezzature e infrastrutture di servizio alla città.

Il quadro di riferimento è ricavato da un'analisi quantitativa e qualitativa della situazione di fatto. Sulla base di questa analisi viene determinato un fabbisogno specifico per ogni categoria di servizio o infrastrutture e fissato un dimensionamento complessivo.

A sua volta l'insieme delle previsioni del Piano, che vanno a formare l'offerta insediativa in termini di servizi e infrastrutture è analizzata sotto il profilo economico per verificarne le possibilità e modalità di attuazione.

Il lavoro è articolato nei tre seguenti settori :

- Analisi dello Stato di Fatto;
- Valutazione del Fabbisogno;
- Determinazione dell'Offerta.

A conclusione è previsto uno speciale capitolo relativamente alla verifica economica.

Un allegato a parte riguarda le norme attuative delle are a servizi (allegato PS2).

La definizione di ciò che deve essere considerato un servizio alla collettività viene basata sulle esigenze espresse dalla comunità locale.

Non è standard, infatti, ciò che, essendo in realtà minimamente indispensabile per la stessa esistenza di un insediamento, non ne rappresenta un'implementazione in termini qualitativi: la viabilità, le reti tecnologiche essenziali, in sostanza più che un servizio sono presupposto per la sussistenza del segmento del territorio da servire.

Ciò non toglie che, in particolari, situazioni, alcune specifiche categorie di opere e di impianti, pur appartenendo per categoria alle urbanizzazioni primarie, siano idonee a comportare incrementi qualitativi di elevato impatto su porzioni significative di territorio: un depuratore comunale o consortile delle acque, un impianto di trattamento di rifiuti o per la produzione di energia pulita, piuttosto che una stazione ferroviaria, comportano effetti di qualificazione urbanistica ed ambientale che non possono essere nè sottaciuti, né comparati in modo indifferenziato alla ordinaria strada comunale piuttosto che alla rete gas condominiale.

Si impone, però, l'esigenza di una congrua e approfondita motivazione, a supporto di una eventuale scelta di classificare una o più di tali strutture tra gli standard.

Indirizzo essenziale è che le Amministrazioni non interpretino l'innovazione relativa alla possibile qualificazione come standard di tali infrastrutture come facile espediente per

saturare la dotazione di standard dovuta a soddisfacimento dei parametri minimi di legge, bensì come opportunità di ampliare il ventaglio delle opzioni perseguibili, anche nella determinazione dei contenuti della pianificazione attuativa e nei rapporti con i soggetti privati.

Può fin d'ora rilevarsi che l'ampliamento del catalogo degli standard potrà, invece, più agevolmente esercitarsi nei settori della società e dell'assistenza alle imprese.

Secondo le indicazioni della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Piano dei Servizi deve garantire la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territori rurale ed edificato.

Inoltre ha il compito di:

- Inquadrare il Comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la funzione dei servizi, al fine di valutare la presenza di un livello minimo di servizi, anche in funzione dell'individuazione delle priorità dell'intervento;
- Formulare l'inventario dei servizi presenti nel territorio, tramite l'analisi dei requisiti di qualità, fruibilità e accessibilità delle strutture esistenti, al fine di elaborare un progetto complessivo che abbia come presupposto la conoscenza approfondita dei servizi esistenti sul territorio;
- Determinare lo stato dei sogni e della domanda dei servizi, tenendo conto delle specifiche del territorio.

Il Piano dei Servizi occorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, avvalendosi anche del quadro "conoscitivo" al fine di realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi alla popolazione comunale.

Il Piano dei Servizi individua e definisce il sistema dei servizi pubblici in due differenti fasi:

- una prima fase che restituisce la fotografia dello stato di fatto dei servizi presenti sul territorio comunale in relazione alla popolazione residente;
- una seconda fase definisce, a seguito delle analisi svolte nel quadro conoscitivo e programmatico del Documento di Piano, nuovi servizi pubblici di progetto considerando una popolazione di riferimento.

## 2.2 Allegati al Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi, a sua volta parte integrante del Piano di Governo del Territorio, è costituito da :

- PS1: Relazione illustrativa
- PS2: Norme tecniche piano dei servizi
- PS3/a: Previsione dei servizi – Territorio Comunale
- PS3/b: Previsione dei servizi – Centro Abitato

## 2.3 Aspetti Giuridici del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi si affianca al Piano delle Regole e tali due strumenti assieme configurano giuridicamente il regime dei suoli delle aree classificate a servizi.

In questo senso è chiaro che una modifica ad uno dei due strumenti comporti una modifica dell'altro per ottenere un quadro di coerenza e di vera operabilità della strumentazione urbanistica.

L'assoggettamento di una area al Piano dei Servizi, crea un presupposto di piena operabilità attuativa per mezzo :

- Dei tradizionali strumenti di programmazione delle opere pubbliche (utilizzo dell'espropriazione per pubblica utilità, inserimento del programma poliennale delle opere pubbliche), regime giuridico delle servitù coattive;
- Per mezzo dei nuovi criteri di conformità agli obiettivi dell'azione di piano da esplicarsi con la programmazione negoziata, o più in generale con il convenzionamento dell'iniziativa privata;

In tale ottica chiaramente la formulazione dell'Art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e varie successive modifiche ed integrazioni, in adeguamento ad un mutato quadro dottrinario, consente l'utilizzo del vincolo pubblicistico per 5 anni dall'apposizione dello stesso.

La normativa regionale mette a disposizione poi dei comuni un'altra opportunità tra le varie offerte dal "nuovo menu" degli strumenti, la compensazione urbanistica modalità per l'acquisizione di aree a servizi in cambio di diritti edificatori.

L'Amministrazione di Campagnola Cremasca ha optato per non inserire tale facoltà, lasciando quindi all'iniziativa pubblica un ruolo di azione principale delle scelte di perequazione di nuove aree servizi.

## 2.4 Inquadramento territoriale

Il presente testo analizza la situazione urbanistica dei servizi esistenti e cerca di focalizzare i primi obiettivi del nuovo Piano dei Servizi.

Va da subito ribadito, che in linea generale la dotazione degli “standard urbanistici” oggi “servizi urbanistici”, esistenti nel territorio comunale è mediamente buona, e superiore a quanto prevedeva la precedente normativa urbanistica legata alla L.R. 51/1975.

Ciò è sicuramente merito di una gestione urbanistica del territorio che ha fatto delle aree a servizi un punto essenziale, anche la pianificazione attuativa ha, negli episodi passati, in linea generale reperito in dosi significative gli standard urbanistici.

Sicuramente la “rigidità” con cui venivano classificati gli standard della previgente Legislazione Regionale ha causato una certa scarsa strutturazione dei servizi nel senso di minore declinazione dei fabbisogni rispetto alla parametrizzazione imposta ed anche scarsa messa in rete degli standard stessi.

Ma anche considerato ciò la situazione attuale è in linea generale mediamente migliore delle realtà similari.

Negli ultimi anni, diversi episodi urbanistici soprattutto di Piani, hanno aumentato in modo significativo la dotazione di standard a disposizione nei prossimi anni della comunità tutta.

Nel nuovo quadro normativo il concetto di servizio, può esser esteso a servizi che sono reputati tali in virtù di una specificità territoriale.

E' ammesso per esempio, come in un Comune di piccole dimensioni possa esser considerato un servizio anche l'esistenza stessa di un esercizio di vicinato per esempio per la vendita di generi alimentari.

Analogamente può essere teoricamente ipotizzabile il considerare servizi:

- La farmacia;
- La banca;
- L'ufficio postale;
- Gli ambulatori medici
- Un “micronido” convenzionato in casa privata

Ma anche servizi alla persona, senza locali e spazi fissi (per esempio l'attività di assistenza domiciliare, oppure un servizio convenzionato, servizio infermieristico o servizio scuolabus per esempio, ecc...), il presente testo, denominato PS1, cerca di restituire un quadro generale della situazione esistente a Campagnola Cremasca, suddividendo la trattazione tra:

- urbanizzazione primaria e servizi tecnologici;

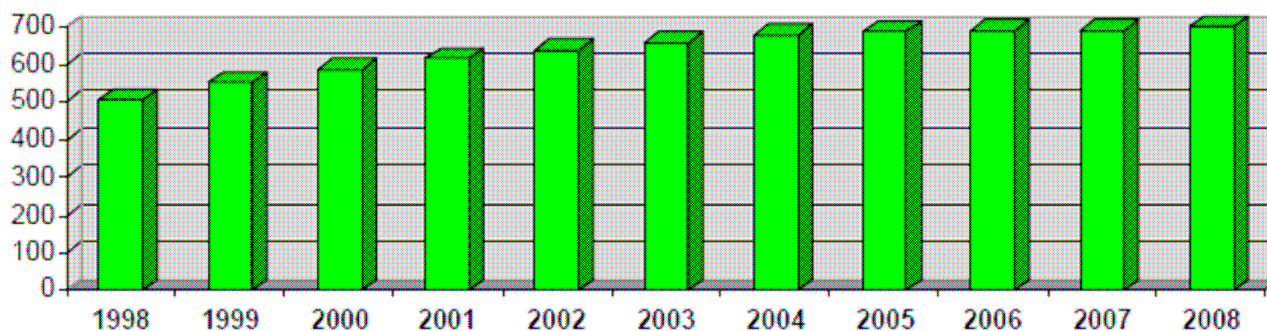
- urbanizzazione secondaria;
- servizi urbanistici generali.



## 2.5 Andamento della popolazione

Si riportano alcuni dati derivanti dagli studi del Quadro Conoscitivo necessari per dimensionare correttamente il Piano dei Servizi.

Andamento della popolazione dal 1998 al 2008, anno per anno:



Allo scopo di rendere ancor meglio comprensibili i dati demografici si riporta la seguente tabella di compendio con alcune realtà territoriali (dati censimenti Istat).

	Residen ti 1961	Variazione % '71 su '61	Variaz. assoluta	Residenti 1971	Variazione % '81 su '71	Variaz. assoluta
<b>Campagnola Cremasca</b>	457	-19,69 %	-90	367	9,54 %	35
<b>Crema</b>	30.035	7,80 %	2.342	32.377	7,33 %	2.373
<b>Casaleto Vaprio</b>	922	-10,09 %	-93	829	10,98 %	91
<b>Capralba</b>	1.623	-7,09 %	-115	1.508	0,40 %	6
<b>Pianengo</b>	1.238	10,90 %	135	1.373	18,35 %	252
<b>Sergnano</b>	2.266	3,05 %	69	2.335	10,66 %	249
<b>Provincia di Cremona</b>	351.160	-4,81 %	-16.879	334.281	-0,61 %	-2.045

	<b>Residenti 1981</b>	<b>Variazione % '91 su '81</b>	<b>Variaz. assoluta</b>	<b>Residenti 1991</b>	<b>Variazione % '01 su '91</b>	<b>Variaz. assoluta</b>	<b>Residenti 2001</b>
<b>Campagnola Cremasca</b>	402	6,97 %	28	430	40,93 %	176	606
<b>Crema</b>	34.750	-4,35 %	-1.512	33.238	-0,77 %	-257	32.981
<b>Casaletto Vaprio</b>	920	16,41 %	151	1.071	22,69 %	243	1.314
<b>Capralba</b>	1.514	5,09 %	77	1.591	31,49 %	501	2.092
<b>Pianengo</b>	1.625	19,45 %	316	1.941	22,10 %	429	2.370
<b>Sergnano</b>	2.584	5,22 %	135	2.719	12,80 %	348	3.067
<b>Provincia di Cremona</b>	332.236	-1,28 %	-4.266	327.970	2,43 %	7.969	335.939

	<b>Popolazione Straniera al 31/12/2001</b>
<b>Campagnola Cremasca</b>	13 (2,14 % del tot.)
<b>Crema</b>	733 (2,22 % del tot.)
<b>Casaletto Vaprio</b>	23 (1,75 % del tot.)
<b>Capralba</b>	35 (1,57 % del tot.)
<b>Pianengo</b>	61 (2,57 % del tot.)
<b>Sergnano</b>	67 (2,18 % del tot.)
<b>Provincia di Cremona</b>	10.792 (3,21 % del tot.)

Per la definizione degli indici di cui sopra , si rimanda alla relazione generale del P.G.T. denominata QC1 “Relazione Illustrativa del P.G.T. – Quadro Orientativo e Determinazioni”.

### **3. LO STATO DEI SERVIZI – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SERVIZI TECNOLOGICI**

La situazione è in linea generale discreta.

- La linea acquedottistica gestita da Padania Acque S.p.A. si avvale di investimenti attuati negli ultimi anni, risulta capillarmente distribuita ed eroga un servizio non sempre di buona qualità. La situazione della rete idrica è elaborata nel documento del Quadro Conoscitivo denominato QC6 “Rete idrica”

Diversi sono i pozzi privati presenti, raramente utilizzati per uso umano, più frequentemente utilizzati per usi agronomici o zootecnici (si rimanda allo studio geologico per il quadro completo).

Negli ultimi anni l’A.T.O. ha attuato una forte pianificazione degli investimenti a livello di ambito ottimale.

- La linea metanifera, gestita da ENERCOM, risulta anch’essa in via generale efficiente: sono efficacemente serviti sia il capoluogo che alcune caschine, non sono servite le caschine e le case sparse, dove sono conseguentemente utilizzate forme di combustibile alternative. La situazione della rete del metano è elaborata nel documento del Quadro Conoscitivo denominato QC7 “Rete gas metano”.

- La linea elettrica e di pubblica illuminazione, gestite da Enel e Sole S.p.A., risultano in linea generale efficienti e distribuite in modo abbastanza razionale, anche con riferimento ad alcuni malcostumi in voga negli ultimi anni in Comuni anche contermini che hanno portato la Regione Lombardia addirittura a legiferare contro gli “inquinamenti luminosi”. D’altro canto alcune strutture (pali di illuminazione pubblica, ecc.), stante la raggiunta obsolescenza tecnica, necessiterebbero di sostituzione.

Il comune di Campagnola Cremasca non è ancora dotato di PRIC “Piano Regolatore di Illuminazione”, a cui dovrà presto porre mano. Negli ultimi anni massicci investimenti sono stati dedicati alla pubblica illuminazione. La situazione della rete dell’energia elettrica è elaborata nel documento del Quadro Conoscitivo denominato QC9 “Rete elettrica”.

- Le reti telefoniche e ADSL risultano capillarmente distribuite e correttamente funzionanti. Per contro la rete di telefonia mobile risulta non sempre funzionante e ‘paga’ sicuramente

la distanza da ripetitori di telefonia mobile, situazione estesa a tutti i gestori attualmente presenti sul mercato. Vi è un ripetitore all'interno della piazzola ecologica.

- La rete fognaria. Risultano dotate di impianto di fognatura sia il capoluogo che le cascine maggiori. Da nord, dalla zona produttiva S.P. Melotta, si dirige verso sud sulla via Colombara, il condotto principale raccoglie le varie arterie secondarie e poi verso sud va nel depuratore consortile del comune di Crema, viaggiando in fregio alla S.P. 19, in linea generale la fognatura esplica un discreto servizio e non si sono segnalati particolari fenomeni di allagamenti neanche locali. Essa è in maggior parte del tipo misto.

Le parti di territorio non servite sono le case sparse e le cascine.

La situazione della rete fognaria è elaborata nel documento del quadro conoscitivo QC8 "Rete fognaria".

- Le strade comunali sono diverse ed in linea generale in discrete condizioni, in relazione all'uso. Alcuni interventi puntuali di consolidamento risultano necessari ed in parte già programmati.

Negli ultimi anni la rete demaniale di strade comunali si è arricchita di importanti episodi provenienti dalla cessione di lottizzazioni. Restano incompiuti due episodi che riguardano il completamento della via Carducci per contenziosi causati da una anomala gestione delle pratiche urbanistiche e via Papa Giovanni XXIII.

- Le strade provinciali: la S.P. 19 e la S.P. 38. La S.P. 80 necessita di una operazione di realizzazione di un rondò per mettere in sicurezza l'accesso alla via Leonardo da Vinci. La S.P. 19 nel tratto urano via Ponte Rino presenta aspetti problematici dovuti in particolare agli incroci con la via Pianengo e a via Cremosano, ma più in generale anche per i calibro stradale troppo modesto. È ora che si valuti propositivamente un tracciato più esterno al centro abitato, di concerto con gli uffici provinciali ed in sinergia con il progetto BREBEMI

- I trasporti pubblici, gestiti dalla SAIA, risultano discreti, anche in relazione alla utenza, anche se negli ultimi anni alcune importanti iniziative: Stradibus, ecc... hanno costituito un importante episodio. Servizio di scuolabus garantito ai bambini ella scuola dell'obbligo.

- Ciclabili, la più importante ciclabile esistente è la “Pista delle Città Murate”, arteria turistica di interesse provinciale. Diverse altre arterie in progetto rientrano nel grande quadro del “Sistema delle ciclabili” ed esse costituiscono la principale novità e qualità del progetto dei servizi.

A proposito di urbanizzazione primaria risulta necessario ribadire che il comune di Campagnola Cremasca non è ancora dotato di PUGSS (Piano Urbanistico per la Gestione dei Servizi del Sottosuolo): sarà importante che il comune provveda quanto prima possibile

#### 4. LO STATO DEI SERVIZI – URBANIZZAZIONI SECONDARIE

La situazione è in linea generale sufficiente.

- Aree a verde e parchi pubblici. L'esame complessivo dello stato di fatto risulta sicuramente complesso a causa della frammentarietà delle attrezzature.  
Vi sono degli episodi di spazi a verde di dotazione già esistente e quindi sono prevalentemente episodi abbastanza puntuali, siti soprattutto in via Galileo Galilei, via Leonardo da Vinci, in fregio alla via Pianengo in via Don Bosco.
- Attrezzature sportive. Sono da annoverare nell'elenco delle attrezzature sportive: il grande episodio attuato al nucleo della chiesa e dell'oratorio.
- Parcheggi. Un sistematico censimento risulta sicuramente difficoltoso a causa della diffusione della attrezzatura e della non sempre individuabile area pertinenziale. Limitando il censimento ai cosiddetti parcheggi di urbanizzazione secondaria, ed ai casi di una dimensione comunque minimamente significativa, abbiamo: amplissimi parcheggi nel quartiere produttivo di via Leonardo da Vinci, in via Galileo Galilei, in via Cremosano, in via Don Bosco, nel piazzale tra il cimitero e la chiesa e molti altri episodi più piccoli. Si rimanda comunque agli elaborati grafici per maggior dettaglio.
- Attrezzature sociali (culturali, religiose, assistenziali, amministrative). Risulta sicuramente necessario distinguere tra le strutture religiose e quelle civili. Globalmente abbiamo:
  - Il grande complesso della chiesa di San Pancrazio con oratorio e casa canonica;
  - Il municipio con l'area di pertinenza;
  - Il cimitero e spazi connessi.
- Istruzione. Concerne il vasto e articolato fabbricato sito in via Ponte Rino, con accesso anche da via Foscolo. Oggi il fabbricato accoglie solo la scuola dell'infanzia e la sala polifunzionale e quindi lo spazio liberatosi dalla scuola elementare a breve potrà contenere:
  - L'ampia e pregevole sala polifunzionale, indispensabile per riunioni molto numerose;
  - Spazi dedicabili ad un piccolo "polo sanitario" con dispensario farmaceutico e ambulatori per i medici di base;
  - Scuola materna.

Nella vastissima area di pertinenza oltre ad un giardino per i più piccoli trova spazio il magazzino comunale ed un grande giardino che può diventare il luogo ideale per il monumento ai caduti.

- Impianti tecnologici. Tra gli impianti la piazzola ecologica di via Pianengo, la cabina dell'acquedotto e anche le cabine elettriche.

## **5. SERVIZI URBANISTICI GENERALI**

Di seguito viene condotto un esame sintetico della situazione generale di alcune strutture fondamentali per la collettività , pur non definiti nel piano di servizi vigente.

### **5.1 Servizi Urbanistici Generici**

#### **Medici di base**

Presenti n° 1 ambulatorio con medici di base (è un servizio fondamentale per la comunità).

#### **Esercizi di vicinato - alimentari**

Un solo esercizio di piccole dimensioni.

#### **Pubblici esercizi**

Diversi pubblici esercizi esistenti.

#### **Assistenza infermieristica**

Servizio presente.

#### **Assistenza domiciliare**

Servizio presente, organizzato dal comune.

#### **Istituti bancari**

N° 1 istituto bancario.

#### **Farmacia**

Di imminente apertura.

### **5.2 Servizi non esistenti nel territorio comunale**

#### **Ufficio postale**

Assente. Sarebbe un servizio importantissimo.

#### **Esercizi di vicinato – non alimentari**

Assenti.

#### **Piscina – centro natatorio**

Assente.

#### **Università**

Assente.

#### **Casa di riposo**

Assente.



**Musei**

Assenti.

**Teatro:**

Assente.

**Sedi di partiti politici**

Nessuna.

**Ospitalità – motel – bed and breakfast - campeggi**

Nessuno.

**Palestre - centri fitness**

Nessuno.

## 6. QUADRO DELLE AZIONI

### 6.1 Strategia generale

L'intera architettura del presente Piano è basata sulla constatazione che la domanda di sempre maggiori ed efficienti servizi urbani non può essere messa in conto alla sola azione pubblica.

Le limitate risorse a disposizione consigliano di ricercare nuove forme d'intesa tra l'Ente Pubblico e gli operatori privati.

Lo stesso P.G.T. è congegnato in modo da favorire questa intesa ed aumentare la capacità dell'Ente Pubblico di entrare in possesso di una gran parte delle aree necessarie a realizzare il Piano dei Servizi.

Per quelle aree in cui non è prevista la cessione all'Ente Pubblico all'interno di una manovra edificatoria, la normativa di attuazione prevede pari possibilità d'intervento per gli operatori privati, nella consapevolezza che la grande domanda di servizi e infrastrutture può trovare adeguata risposta anche da parte dell'imprenditoria privata.

Questa nuova "nozione urbanistica" necessita di nuovi strumenti adeguati a far fronte a questo mutato atteggiamento. Le procedure di esproprio e di gestione diretta di servizi e infrastrutture vanno considerate come operazioni cui ricorrere, solo dopo avere stimolato in tutti i modi l'iniziativa privata convenzionata e l'accordo bonario.

Il disegno complessivo delle infrastrutture e servizi necessita di individuare e perfezionare diversi strumenti operativi, e tra questi senz'altro quello della convenzione; convenzioni per la gestione di impianti pubblici, convenzioni per la realizzazione di opere di uso pubblico, convenzioni d'uso, ecc.

Le verifiche precedentemente delineate concorrono alla parte più propriamente programmatoria del piano: quella in cui l'Amministrazione, sulla scorta della domanda rilevata e dell'offerta esistente, delinea gli indirizzi delle proprie iniziative dirette ad implementare e modificare qualitativamente la seconda, per adeguarla alla prima.

In concreto, ciò potrà portare a iniziative dirette a:

- ottimizzare il livello qualitativo delle strutture esistenti che si intendono confermare, in rapporto ai parametri minimi preventivamente definiti (interventi su strutture esistenti, compresi quelli manutentivi);
- implementare le dotazioni di tipologie di strutture di cui sia rilevata la carenza sul territorio, o anche riutilizzando in tal senso strutture adibite a servizi non più attuali o sovrabbondanti.

Tali direttive dovranno essere:

- definite secondo scale di priorità, che assicurano la conoscenza e leggibilità degli intenti dell'Amministrazione;
- connesse, per quanto riguarda l'utilizzo delle risorse pubbliche, alle disponibilità esistenti o prevedibili entro ambiti temporali definiti, per adempire all'obbligo, di dimostrare la fattibilità degli interventi;
- relazionate, per quanto concerne le iniziative in concorso con altre Amministrazioni Comunali, a intese pervenute quantomeno a livelli preliminari (protocolli d'intesa);
- precisate, in funzione promozionale per quanto riguarda le dotazioni che l'Amministrazione intende deferire all'iniziativa privata, o ammette possano avvantaggiarsi del concorso di tale iniziativa.

In generale, è evidente che la parte programmatica del piano sia elaborata in stretta aderenza ad altri strumenti di settore, quali soprattutto il programma triennale delle opere pubbliche: di quest'ultimo, il Piano dei Servizi finisce per costituire una sorta di antecedente, il capitolato delle necessità, redatto su scale temporali e territoriali di più ampio respiro, che nel programma triennale troverà un periodico strumento sia di attuazione che di verifica e aggiornamento.

La predisposizione del Piano dei Servizi, nei termini indicati, costituirà, inoltre, mezzo di esplicitazione precisazione preventiva degli indirizzi strategici dell'Amministrazione, che consentirà di gestire al meglio, ad esempio, gli strumenti di attuazione delle A.T.U.

## **6.2 Obiettivi del Piano dei Servizi**

Al di là dal voler essere una semplice campitura di aree a vocazione pubblica, il Piano dei Servizi vuole inseguire un modello di organicità globale tra le varie previsioni a servizi, dando ad esse una funzione anche differente.

Il nuovo Piano dei Servizi vuole invece contenere i seguenti obiettivi:

- Analisi sistematica delle reali esigenze pregresse;
- Grande sviluppo lineare di ciclabili;
- Realizzazione di una piazza in posizione baricentrica all'interno di un episodio di trasformazione urbanistica;
- Integrazione e completamento delle attrezzature urbane esistenti dimensionate sulla base dei nuovi criteri urbanistici regionali (art. 9 L.R. 12/2005 e s.m.i.);

- Revisione di aree standard inattuate o di fatto inutilizzate, al fine di una loro riqualificazione e riuso;
- Esame delle possibili destinazioni funzionali di immobili pubblici da rifunzionalizzare;
- Creazione di un sistema continuo di aree attrezzate tra strutture esistenti e strutture di nuovo impianto;
- Compresenza sinergica e qualificante del paesaggio e delle attrezzature per il tempo libero;
- Incentivazione di forme di compartecipazione dell'iniziativa privata nel raggiungimento di obiettivi di qualità urbana prefissati.
- Realizzazione di tratti di viabilità veramente strategica per la generale politica del P.G.T.
- Massiccio aumento delle dotazioni di spazi di fruibilità naturalistica e del tempo libero;
- Intervento nel campo E.R.P. (edilizia residenziale pubblica) e massimo impegno all'utilizzo degli alloggi esistenti inutilizzati;
- Ampliamento strutture cimiteriali e parcheggi;
- Valorizzazione dei parametri di qualità attraverso l'introduzione di coefficienti.

La metodologia di lavoro non ha però abdicato dalla fase del dimensionamento quantitativo dei servizi, avvenuto però sulla base e secondo le nuove facoltà attribuite ai comuni con L.R. 12/2005 e s.m.i.

In particolare la messa in collegamento tra aree a servizi di verde attrezzato, sport, con aree per la percezione dell'ambiente del territorio rappresenta un obiettivo veramente strategico per il Piano dei Servizi e si colloca in un contesto i cui punti fondamentali sono:

- il passaggio culturale del verde come elemento esclusivamente quantitativo al verde come espressione di qualità urbana;
  - il verde come elemento di multifunzionalità nell'ambito urbano e la coscienza della sua funzione ambientale ed ecologica;
  - il ruolo del verde urbano come strumento di riqualificazione delle aree dismesse;
  - la nascita e/o o sviluppo di nuove forme di verde che si affiancano a quelle "tradizionali";
  - la nascita e lo sviluppo di politiche di affidamento a privati della gestione degli spazi verdi;
- e di carattere più specifico tende a colmare le lacune dovute a:
- la mancanza di una classificazione condivisa delle aree verdi che tenga conto delle caratteristiche di multifunzionalità del verde pubblico e privato e delle nuove tipologie di spazi verdi;
  - la mancanza di un sistema di anagrafica riguardante le aree verdi sia per la loro componente infrastrutturale che vegetazionale;

- la mancanza di uno strumento di valutazione prestazionale che dia indicazioni nel processo decisionale.

Sulla base di questi obiettivi il presente Piano dei Servizi vuole essere un quadro di riferimento unitario e chiaro di tutti i servizi offerti ai cittadini, per questo motivo ci si è basati sull'analisi quantitativa e qualitativa dei servizi esistenti. Con l'utilizzo di questi dati si è potuto determinare il fabbisogno e la domanda della popolazione che costituiscono il punto di partenza per la formulazione delle previsioni. Identificata l'offerta ed effettuata la parametrizzazione dei servizi, si è giunti al dimensionamento del Piano dei Servizi.

Il lavoro si conclude con un'analisi della fattibilità economica delle previsioni per verificarne le possibilità e la modalità di attuazione.

### **6.3 Valorizzazione dell'Iniziativa Privata**

Dando atto che una quota di servizi debba comunque essere sempre garantita dalla struttura pubblica, è oggi diffusamente emersa la necessità e la possibilità, ormai ammessa dalla legge, di considerare come quota integrativa il servizio offerto dai soggetti privati, purché tale assimilazione risulti regolata da un atto di asservimento o da un regolamento o da una convenzione, che garantiscano comunque lo svolgimento ed il controllo delle funzioni di interesse generale previste.

Ciò è sicuramente già avvenuto e si è venuto a rafforzare nel corso degli anni per varie tipologie di strutture, che per tradizione hanno avuto sempre una massiccia offerta nel privato, per esempio nell'assistenza sanitaria e nell'istruzione; sicuramente è più innovativa l'estensione del privato ad ulteriori tipologie di servizi.

Del resto la soluzione dell'asservimento all'uso pubblico delle strutture, senza necessariamente acquisire la proprietà pubblica, consente il vantaggioso reinvestimento di capitali risparmiati nell'ottimizzazione dei servizi offerti e delle infrastrutture connesse.

Nell'impossibilità di garantire tramite intervento pubblico diretto tutti i servizi al cittadino, è preferibile, secondo il presente Piano dei Servizi, il coinvolgimento dell'iniziativa privata nella produzione dei servizi integrativi, soprattutto in quelle situazioni localizzative che per la struttura dell'edificio e/o il pregio architettonico-ambientale, rendono difficoltosa, anche perché particolarmente onerosa, l'acquisizione di nuovi spazi da destinare a standard, oltre a prevedere, laddove risulti conveniente, la riqualificazione del tessuto urbano e del territorio più in generale attraverso l'offerta da operatori privati di attuazione sinergica di attività imprenditoriali.

## 6.4 Compensazione, Perequazione e Incentivazione Urbanistica

La Legge Regionale n°12 del 2005 nell'articolo 11 definisce e tratta le discipline di perequazione, compensazione, incentivazione.

Tali discipline urbanistiche vanno lette come espressioni del medesimo disegno del legislatore regionale, ossia come strumenti attraverso i quali attuare la norma quadro regionale e al cui interno collocare le strategie locali di pianificazione territoriale valorizzando al massimo l'iniziativa privata in un quadro di valutazione di coerenza degli obiettivi generali.

Tanto la incentivazione che la compensazione sono istituti facoltativi, rimessi alla discrezionalità delle amministrazioni locali - come confermato dalla lettera dell'art. 8, c. 2, lettera g -, il che sta a significare che il Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) potrebbe essere attuato anche senza far ricorso ad essi.

L'Amministrazione Comunale di Campagnola Cremasca, come scelta di politica di piano decide di avvalersi degli istituti di perequazione ed incentivazione urbanistica disciplinandoli all'interno del Piano delle Regole, mentre invece non a quello della compensazione urbanistica.

I tre strumenti sono così illustrati dalla Legge Regionale 12/2005 :

La Perequazione Urbanistica è definita come una forma di compartecipazione proporzionale ai diritti di proprietà, dei costi e dei benefici tra i vari soggetti coinvolti in un comparto soggetto a trasformazione urbanistica, mediante normativa di ripartizione dei diritti edificatori;

La Compensazione Urbanistica viene disciplinata come forma di ripartizione dei costi e dei benefici tra tutti i soggetti della collettività nella procedura d'esecuzione d'opere d'interesse pubblico o generale, mediante l'assegnazione ai soggetti proprietari d'aree ricomprese nel Piano dei Servizi di diritti edificatori trasferibili altrove nel comune previo, cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'area destinata a servizi; o in alternativa la realizzazione, quando possibile, dei servizi da parte degli stessi soggetti privati, previo convenzionamento disciplinante forme di fruizione generale per la collettività;

L'Incentivazione Urbanistica infine disciplina anche gli interventi ricompresi in interventi, anche non soggetti a piani attuativi, di edilizia bio-climatica e risparmio energetico, che possono godere di un surplus volumetrico rispetto alla misura stabilita dal Documento di Piano in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18 (art. 11, comma 5).

## **7. PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI**

### **7.1 Premessa**

Gli elaborati PS3/a e PS3/b contengono le indicazioni progettuali del Piano dei Servizi, e come già detto influiscono giuridicamente sul regime dei suoli.

Vengono indicate le aree già attuate nell'ambito delle previsioni del previgente PRG e le nuove previsioni di aree destinate a servizi.

I nuovi servizi su cui il presente Piano dei Servizi punta tutta la sua cogente pianificazione si articolano sostanzialmente su 3 fronti:

- 1) servizi che realizzerà direttamente l'Amministrazione Comunale;
- 2) servizi ottenuti come standard qualitativi e compensazione ecologica preventiva degli A.T.U.;
- 3) servizi ottenuti dall'ottemperamento di obblighi contrattuali di convenzione di piani attuativi vigenti.

Nella prima categoria il Piano individua aree da destinare a servizi di interesse pubblico e generale, per iniziativa pubblica.

Il nuovo PGT ha valutato attentamente la riproposizione di vincoli per standard preordinati all'esproprio. Per ogni area è stata attentamente valutata l'alternativa, con altre aree simili ed in posizioni adeguate alle necessità. Nel nuovo PGT è stata effettuata una puntuale verifica delle dotazioni di standard già esistenti e della conseguente necessità per la popolazione residente in relazione alla situazione di concentrazione dell'edificato; in considerazione dei nuovi concetti di aree a standard introdotti dalla Legge Regionale n.12/2005 ci si è limitati allo stretto necessario andando ad eliminare alcune aree soggette a vincolo, ritenute eccessive rispetto alle reali necessità evidenziati nella fase analitica.

Per ciò che concerne i servizi già esistenti si pensa ad una massima riqualificazione degli stessi.

### **7.2 Esame della domanda dei servizi**

In linea generale, come già sopra ricordato, lo stato dei servizi è buono per ciò che concerne le urbanizzazioni primarie, discreto per ciò che concerne le urbanizzazioni secondarie.

L'esame della domanda pregressa di servizi porta alle seguenti considerazioni.

- Ciò di cui più di ogni altro servizio Campagnola Cremasca necessita, e ciò ha un particolare risvolto anche nel campo socio economico – perché ne discende un'apertura a

strutture agrituristiche e ricreative – è l’inserimento e il potenziamento di aree a vocazione naturalistica e ricreativa, legate all’utilizzo delle biciclette in un collegamento di fruibilità con percorsi cicloturistici con aree di sosta, percorsi anche pedonali e di osservazione, aree per la ricreazione. In questo senso tutta una serie di episodi, da non ritenersi puntuali, vanno in un insieme sistematico con componenti propedeutiche l’una all’altra. Molto è stato fatto, ma molto resta ancora da fare.

- Realizzazione de P.E.E.P. “Piano di Edilizia Economica Popolare” o in subordine di un piano di edilizia sociale o convenzionata.
- Si rende necessario un aumento della dotazione di parcheggi in Campagnola Cremasca capoluogo. Questa esigenza è particolarmente sentita in occasione del sabato sera.
- Si rende auspicabile una concentrazione delle attrezzature sportive nel polo del centro sportivo di Campagnola Cremasca e insieme spazi di verde attrezzato e spazi di gioco.
- Risulta necessario provvedere alla previsione di razionalizzazione del cimitero.
- Rafforzare alcuni servizi nel campo della cultura, dello spettacolo, delle esposizioni e dell’incontro e della attività motoria.
- Realizzazione di una piazza in posizione baricentrica.
- Maggiore valorizzazione e rifunzionalizzazione del grande e pregevole edificio scolastico per realizzare anche un piccolo polo sanitario ( farmacia e ambulatori medici).
- Mantenimento, attraverso opportune politiche e atti amministrativi, della presenza di strutture in grado di garantire la qualità urbana del vivere: ufficio postale, servizio tesoreria, farmacia, ambulatori, attività di servizio.
- Infine, ma sicuramente non ultimo per importanza, per quanto non classificabile come standard vero e proprio, per lo meno non nel senso ‘parametrico’ del termine, è l’esigenza di «qualità urbana» e di risoluzione di un problema igienico sanitario da sempre irrisolto legato alla riqualificazione e riuso conseguenti all’allontanamento della azienda agricola o meglio di quello che resta della attività agricola della cascina Dossena, ma ancora di più della cascina San Domenico, lo stato attuale fa sì che risulti necessario già in sede di P.G.T. individuare il disegno urbano che tale importantissimo ‘brano’ di paese andrà ad assumere, dove la dotazione infrastrutturale e di servizi e una piazza dovrà avere un ruolo importante. Sarà così una importante A.T.U. “Ambito di trasformazione urbanistica” previsto dal Documento di Piano del P.G.T.



### **7.3 Urbanizzazioni primarie - previsioni**

A livello di urbanizzazioni primarie si è già più volte affermato che il livello è generalmente più che buono in rapporto al territorio, limitando l'esame delle previsioni a ciò che il P.G.T. deve disciplinare e cioè a ciò che abbia rilevanza urbanistico – territoriale.

#### Acquedotto

La linea si avvale oggi di investimenti e grosse opere praticamente terminate e funzionanti, finanziati dalla Amministrazione Comunale e da Padania Acque. La rete deve però essere ancora migliorata.

#### Linea metanifera

La linea gode oggi di nuovi tronchi - allacciamenti con maggior potenza per l'alimentazione delle aree di espansione sia produttive che residenziali.

#### Linea elettrica e di pubblica illuminazione

Si tratterà prevalentemente di interventi di manutenzione e di espansione per ciò che concerne le nuove espansioni ed alcune strutture a valenza pubblica. Puntuali episodi di potenziamento delle reti di pubblica illuminazione su piazze e vie centrali dovrebbero essere oggetto di un apposito studio, inquadrati per PRIC (Piano Regionale della Illuminazione previsto dalla Legge Regionale)

#### Linee telefoniche

Migliorare la ricezione del segnale.

#### Rete fognaria

Intervento importante potrebbe essere costituito in futuro a livello di A.T.O. (Ambito Territoriale Ottimale o Provincia) la separazione della rete delle acque nere dalla rete delle acque bianche, con recapito di quest'ultima in corsi d'acqua superficiali. Infine è fondamentale, ma ciò è rientrabile nella sfera più meramente politico-amministrativa, che ogni cascina e casa isolata sia dotata di proprio impianto di smaltimento che in molti casi può essere un impianto di subirrigazione. Ciò è quanto le normative prevedono e l'adeguamento potrebbe avere un incentivo costituito da sconti su oneri di urbanizzazione primaria per ogni impianto realizzato.

### Strade comunali

Nessuna particolare variazione viene prevista a livello di tracciati. Risultano bisognose di interventi di riqualificazione diverse vie (arredo urbano, arredo verde, illuminazione) Di strategica importanza una piazza sulla via Cremosano, con parcheggi e aiuole verdi. Sarà anch'esso "attore" di quell'ambizioso progetto di riqualificazione, definito con apposita A.T.U.. Tutte le strade che risultano inserite in percorsi turistici e di tempo libero necessiteranno di interventi di manutenzione e adeguamento adatti ai nuovi utilizzatori. Nuovi tratti stradali di quartiere saranno esecutivi a livello di pianificazione attuativa. L'A.T.U. n. 1 prevederà un apposito collegamento con il cimitero e la chiesa, il P.E.E.P. creerà un collegamento con il P.L. Trevisini e lo stesso P.L. Trevisini – Giovinetti si interfaccierà con nuovi tronchi di viabilità.

Diverse sono le previsioni in merito a percorsi cicloturistici.

### Le strade provinciali

La variante al tratto urbano della S.P.19 è già prevista con proprio tracciato nel Documento di Piano del P.G.T., tra i due tracciati proposti dal P.T.C.P. L'A.T.U. 5 e l'A.T.U. 6 permetteranno la realizzazione di una rotatoria sulla S.P. Melotta.

### Ciclabili

Il vasto sistema delle ciclabili per il comune di Campagnola Cremasca è opera pubblica fondamentale del Governo del Territorio: su esso si articola il grande tema della mobilità sostenibile, il grande tema della fruibilità dell'ambiente e molti altri.

Molti i tratti previsti incentrati sulle "spina centrale" della Ciclabile del Pellegrino; tra gli altri:

- Chiesa via – Colombara,
- Via Ponte Rino – Chiesa,
- Ciclabile del Pellegrino – cascina Cantarana – via Pianengo,  
e diversi altri.

## **7.4 Considerazioni sulla funzione ambientale del sistema del verde**

Il verde inteso nella più vasta accezione del termine costituisce la prerogativa forse più importante del territorio comunale di Campagnola Cremasca. La natura prevalentemente agricola e la discreta conservazione del paesaggio, unitamente alla presenza di fattori

orografici, idrologici e le tante rogge costituiscono un sistema di variabili ecologiche e paesaggistiche di eccezionale valore.

La valorizzazione della funzione ambientale del verde deve quindi prevedere necessariamente:

- Proseguimento dell'accordo sovracomunale inerente la ciclabile del Pellegrino e massima attenzione alla realizzazione del tratto mancante della frazione Santo Stefano nel comune di Crema a Campagnola Cremasca.
- il consolidamento degli interventi di recupero, qualificazione e sviluppo degli spazi verdi esistenti, anche attraverso la rinaturalizzazione del paesaggio urbano;
- la creazione di un sistema continuo di aree verdi – corridoi di fruibilità – aree di sosta e di ricreazione, il tutto costituente una sorta di “rete ecologica di livello locale” che crei la continuità tra ambienti naturali;
- il miglioramento della manutenzione mediante anche forme di compartecipazione del privato, di forme di eventuale sponsorizzazione;
- realizzazione di percorsi anche attrezzati che si articolino nelle aree agricole e boschive, per consentire la fruizione del paesaggio e la rinaturalizzazione dei luoghi (percorsi pedonali – percorsi ciclistici – percorsi equestri);
- miglioramento delle condizioni del verde negli agglomerati abitati, mediante interventi più puntuali;
- reale interazione del sistema del verde con altre strutture e servizi in un contesto di reale sinergia e promozione agrituristica;
- percorsi didattico – naturalistici;
- aree di sosta e di parcheggio;
- promozione agrituristica e conoscitiva mediante l'inserimento su circuiti a scala anche regionale e diffusione, di auspicabile concerto tra più comuni contermini, mediante promotori che utilizzino forme di pubblicità, anche sponsorizzata, con mezzi tradizionali e mezzi multimediali (uffici turistici di enti pubblici, Pro Loco, siti internet, associazioni di categoria, itinerari gastronomici, ecc.).

## 7.5 Sport

Le attività sportive potranno avvalersi di nuovi spazi amplissimi. La metamorfosi dei gusti avvenuta anche in fatto di attività sportiva fa sì che spesso si concepisca lo sport come

qualcosa legato al turismo e in questo senso gran parte delle iniziative e previsioni enunciate nel capitolo precedente hanno anche una grande valenza sportiva.

Sono poi da riconfermare e incentivare, anche con i noti strumenti finanziari normativi legati alla erogazione di quote di oneri urbanizzativi e gratuità concessorie, le strutture sportive site entro plessi religiosi. Potenziamento dell'impianto sportivo che, data la dimensione, la razionalità dell'impianto, dispone di spazi utilizzabili. Si rimanda comunque al capitolo apposito l'individuazione e il dimensionamento dello standard di servizio.

## **7.6 Parcheggi, viabilità, mobilità**

Diverse nuove aree a parcheggio sono individuate, anche in sinergia con le funzioni del verde e dello sport.

Importanti sono sicuramente i seguenti interventi di nuovi parcheggi:

- nel P.L. Trevisini - Giovinetti
- nell'A.T.U. n. 1
- nell'A.T.U. n. 2

Per ciò che concerne le nuove espansioni residenziali l'individuazione delle aree standard in seno alla procedura di approvazione delle A.T.U. dovrà essere mirata al reale soddisfacimento delle esigenze emergenti, tenendo conto anche della necessità di realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria (ex lege Tognoli), e ribadendo che l'eventualità della monetizzazione degli standard a servizi in questi casi deve essere accompagnata da una reale previsione, resa concreta già in sede di deliberazione di approvazione del piano attuativo, di dirottamento degli introiti così monetizzati su idonea opera pubblica.

Discorso analogo deve valere per i piani di recupero e i campi d'uso del centro storico. Quasi mai, date le caratteristiche urbanistiche e architettoniche dei nuclei storici di Campagnola Cremasca, converrà un reale reperimento di standard urbanistici.

Si preferirà conseguentemente, in linea generale nei P.d.R., la monetizzazione delle aree standard sempre con indicazione dell'opera pubblica da finanziare.

Al contrario, per ciò che concerne gli insediamenti a vocazione produttiva, l'emergere di nuove esigenze, le trasformazioni in atto nel settore secondario, la nascita di nuove attività produttive, la vera metamorfosi che ha conosciuto il settore del commercio negli ultimi 20 anni con sviluppo di unità di medio-grandi dimensioni, fa sì che sia più che prudente dotare

tali aree della massima dotazione di standard ammessi dalle normative, escludendo in questo caso la facoltà della monetizzazione che non sia un semplice “arrotondamento” di quantificazione.

Naturalmente il corretto funzionamento della viabilità deve essere accompagnato da un corretto dimensionamento e progettazione dei calibri stradali, di cui il P.G.T., ed in particolare il Piano delle Regole, contiene indicazioni.

Legato al recupero di aree a parcheggio e di esame dei calibri stradali è la possibilità di ottenere parcheggi su alcune arterie preesistenti.

Diverse dovranno essere poi le dotazioni di parcheggi connesse agli interscambi con il sistema del verde e dello sport.

### **7.7 Attrezzature sociali**

Molto si è già detto in proposito nei capitoli precedenti.

Da prevedere:

- grande riqualificazione dell’edificio scolastico con sala polivalente, farmacia, ambulatori medici, scuola materna magazzino, comunale e piazza con monumento ai caduti,
- un ampliamento e/o un maggiore sfruttamento degli spazi del municipio, al limite del loro utilizzo, comprendendo un progetto di abbattimento delle barriere architettoniche, o anche un ampliamento,
- creazione di nuovi spazi nell’ambito del cimitero.

### **7.8 Istruzione**

Oltre a quanto già detto in precedenza risulta necessario prevedere:

- l’accoglimento di spazi per eventuali attività doposcuola,
- la valorizzazione didattica del verde nelle aree già definite del sistema del verde mediante la realizzazione di percorsi didattici, orti e giardini didattici, spazi per lo svago e la ricreazione durante l’orario scolastico,
- La valorizzazione architettonica dell’edificio.

### **7.9 Altri servizi**

- Per ciò che concerne i percorsi e gli itinerari aventi valore di tipo paesistico connesso alla fruizione del verde si è già detto in precedenza.

- Comparto di piano di edilizia economica popolare.
- Anch'essi non rientranti nelle dizioni di superfici a servizi e quindi non rientranti nella dotazione numerica sono i corsi d'acqua, anche per quei settori per i quali si prevede o sono di fatto fruibili.
- Lo spazio a mercato settimanale, non contemplato in alcuno standard dimensionale perché non su area propria, è una manifestazione da sostenere e tutelare anche con le necessarie dotazioni.
- Altri servizi aventi una valenza a servizio anche ai fini della gratuità concessoria sono i posti auto disponibili su spazi privati e pertinenze condominiali eccedenti la quota dei parcheggi privati obbligatoria L. 122/89.

Infine risulta necessario ribadire che il piano dei servizi è uno strumento dinamico e che pertanto può e deve essere aggiornato periodicamente al manifestarsi di mutate esigenze anche su iniziativa dei privati che facciano emergere nuove tipologie di servizio e/o nuovi bisogni.

#### 7.10 Principali azioni strategiche

Le principali azioni dirette a cui il comune di Campagnola Cremasca darà massima priorità nel Piano dei Servizi saranno:

Tabella di coerenza A: principali azioni strategiche Piano dei Servizi

A	Ciclabile del Pellegrino
B	Nuovi tratti ciclabili di fondamentale importanza
C	Piazza all'incrocio tra via Capralba e via Cremosano
D	Potenziamento della struttura del campo di calcio.
E	Ristrutturazione dell'edificio scolastico
F	Ristrutturazione municipio
G	Razionalizzazione del cimitero

## **8. DIMENSIONAMENTI PIANO DEI SERVIZI – PARAMETRI - TABELLE DI CALCOLO**

### **8.1 Parametri Qualitativi dei Servizi**

La L.R. 12/2005 sue succ. modif. e integr., porta avanti l'innovazione introdotta dalla L.R.1/2001 (abrogata dalla L.R. 12/2005) sull'introduzione di parametri qualitativi dei servizi. Quest'innovazione permette all'Amministrazione di assegnare dei parametri qualitativi con i quali valorizzare i servizi maggiormente virtuosi e nello stesso tempo testimoniare la carenza di altri. Questo metodo si avvale dell'introduzione di coefficienti qualitativi che vengono riconosciuti per ogni servizio; ciò permette un'effettiva considerazione qualitativa del servizio che implica anche il coraggio di riconoscere carenze esistenti ed impegnarsi per il loro superamento.

Superata una vecchia prassi di computare le aree a servizi secondo l'entità, in metri quadrati dell'area fondiaria su cui le attrezzature pubbliche insistevano, la legge regionale n.12/2005 ha stabilito la facoltà di prevedere altre e più consone modalità di calcolo delle dotazioni di servizi.

Salvo quanto previsto al successivo paragrafo si è in linea generale adottato il seguente criterio di computo delle aree a servizi:

- Superficie fondiaria reale in metri quadrati per le attrezzature pubbliche scoperte;
- Superficie fondiaria reale in metri quadrati computata al 50% per le attrezzature scoperte in convenzione con i privati;
- Sommatoria della superficie lorda in metri quadrati di ogni piano per le attrezzature pubbliche edificate;
- Sommatoria della superficie lorda in metri quadrati di ogni piano computata al 50% per le attrezzature edificate in convenzione con i privati;
- Superficie fondiaria reale in metri quadrati computata al 30% per le attrezzature pubbliche scoperte con carattere di scarsa dotazione infrastrutturale;
- Superficie fondiaria reale in metri quadrati computata al 25% per le attrezzature scoperte in convenzione con i privati e con carattere di scarsa dotazione infrastrutturale.

## 8.2 Servizi Considerati

Le nuove categorie a cui il presente Piano dei Servizi intende conformarsi nella scelta della dotazione di piano su cui collaudare l'intera struttura del P.G.T. diviene:

- a) aree per attrezzature generali (art. 8.1 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- b) aree per servizi attrezzature scolastiche – educative – socio sanitarie (art. 8.2 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- c) aree per attrezzature sportive (art. 8.3 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- d) aree per attrezzature tecnologiche (art. 8.4 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- e) verde pubblico (art. 8.5 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- f) aree per strutture religiose (art. 8.6 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- g) cimiteri e spazi connessi (art. 8.7 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- h) are per parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 8.8 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- i) edilizia residenziale pubblica (art. 8.8 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- j) cimiteri e spazi connessi (art. 8.9 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- k) aree di fruibilità naturalistica (art. 8.9 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- l) servizi senza aree specifiche e servizi fuori dall'ambito F (art. 8.10 Norme Tecniche Piano de Servizi)
- m) gli standard di qualità (o compensazione ecologica) previsti nel documento DP1 "Politica urbanistica delle aree di trasformazione";
- n) le ciclabili e i percorsi ciclopedonali nel Piano dei Servizi;
- o) le urbanizzazioni secondarie previste nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole;
- p) i servizi, o meglio i servizi convenzionati (assistenza domiciliare, assistenza infermieristica, servizio mensa, servizi trasporto) che verranno in futuro ottenuti e svolti dall'Amministrazione Comunale di Campagnola Cremasca in seguito ad atti di convenzionamento di A.T.U.;
- q) analoghi servizi previsti alla lett. P che venissero in futuro ottenuti in seguito ad atti di convenzionamento tra enti differenti, non vengono considerati invece servizi e quindi non possono rientrare nel calcolo del fabbisogno standard di atti amministrativi, strumenti pianificatori, atti di negoziazione;

Non sono invece considerati servizi:

- le opere viabilistiche, le reti tecnologiche (fognature, ENEL, Telecom, ripetitori, acquedotti), tutte le volte che queste non abbiano l'accezione di standard di qualità;



saranno invece considerate urbanizzazioni primarie nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole;

- gli esercizi pubblici;
- gli esercizi di vicinato e tutte le altre strutture commerciali ad esclusione della farmacia);
- gli spazi occupati da banche, assicurazioni, ecc...
- tutti gli altri spazi e locali dove non vi sia una qualche forma che sancisca la valenza di interesse generale di servizio.

### 8.3 Aree a servizio.

Le aree costituenti servizi risultano come da tabella sotto riportata che indica il numero progressivo, la destinazione, la superficie, il tipo di gestione (pubblico o convenzionato). Si specifica che per servizio pubblico si intende sia il servizio erogato da una amministrazione pubblica (comune o ente territorialmente superiore) sia il servizio erogato da un ente istituzionalmente riconosciuto (parrocchie, enti ecclesiastici, ecc.).

Viene invece definito servizio convenzionato il servizio che può essere proposto anche da privati, purché in presenza di una convenzione con l'amministrazione comunale che disciplini forme di compartecipazione e fruibilità del servizio nell'interesse generale della collettività.

**TABELLA DI COERENZA B:  
SERVIZI DIRETTI**

N.	TIPO DI GESTIONE	INDIRIZZO	SUPERF.
1	Pubblica	Municipio "Via Ponte Rino"	380 mq
2	Pubblica	Edificio "Via Ponte Rino"	3.470 mq
3	Pubblica – Convenz.	Campo da calcio e terreno adiacente	3.045 mq
4	Pubblica	Pozzo "Via Montale"	398 mq
5	Pubblica	Piazzola ecologica	1.923 mq
6	Pubblica	Verde Pubblico "Via Galileo Galilei"	923 mq
7	Pubblica	Verde Pubblico "Via Leonardo da Vinci"	3.697 mq
8	Pubblica	Chiesa "San Pancrazio"	4.104 mq
9	Pubblica	Cimitero "Strada vicinale del cimitero"	2.008 mq
10	Pubblica	Parcheggio "Via Galileo Galilei"	4.307 mq

11	Pubblica	Parcheggio "S.P. n. 19"	3.074 mq
12	Pubblica	Parcheggio "Via Don Bosco"	993 mq
13	Pubblica	Parcheggio "Via Pianengo"	1.066 mq
14	Pubblica	Parcheggio "Via Pianengo" - "Via Don Bosco"	793 mq
15	Pubblica	Parcheggio "Via Montale"	378 mq
16	Pubblica	Parcheggio "Via Marconi"	388 mq
17	Pubblica	Parcheggio adiacente al cimitero e alla chiesa	3.305 mq
18	Pubblica	Parcheggio "Via Leonardo da Vinci"	4.029 mq
19	Pubblica	P.E.E.P. "Via Colombara"	11.493 mq
20	Pubblica	Varie Ciclabili	6.990 ml (17.475 mq)
21	Pubblica	Area Verde in fregio al P.L. Trevisini - Giovanetti	2.732 mq
22	Pubblica	Area Verde tra la SP. 19 e Via Cantarana	1.943 mq
<b>SUPERFICIE TOTALE SERVIZI</b>			<b>71.924 mq</b>

#### 8.4 Percorsi – collegamenti.

Il Piano dei Servizi indica una serie di percorsi e collegamenti da considerarsi importanti conduttori nel progetto generale delle aree a servizi anche in riferimento alla funzione ambientale del sistema del verde. In realtà la loro realizzazione riveste una particolare importanza come volano di attività anche produttive e commerciali legato proprio alla fruibilità del verde e della potenzialità del fiume.

Tali percorsi e collegamenti vengono indicati nelle tavole grafiche PS3/a e PS3/b costituenti parte del "Piano dei Servizi" .

La realizzazione e la gestione dei percorsi e collegamenti in progetto potrà avvenire mediante:

- la realizzazione diretta da parte dell'amministrazione comunale secondo le normative e le procedure di cui alla L.109/94 e sue successive modifiche e integrazioni;
- la realizzazione diretta da parte di altra pubblica amministrazione secondo le normative e le procedure di cui alla L.109/94 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- La realizzazione da parte di privati mediante forme di convenzionamento e gestione, a cui vengano affidate "in patrocinio" anche singoli tratti dei percorsi e itinerari previsti, anche in occasione della realizzazione di interventi sulle successive aree private contermini.

## 8.5 Dimensionamento servizi diretti

Secondo i criteri di cui al paragrafo precedente e dato al censimento delle aree si riportano i calcoli normalizzati delle aree di interesse pubblico e a servizi.

### TABELLA DI COERENZA C: DIMENSIONAMENTO SERVIZI DIRETTI CON PARAMETRIZZAZIONE

N.	INDIRIZZO	SUPERF.	SUPERF. PARAMETRIZ.
1	Municipio "Via Ponte Rino"	380 mq 11+148 x 2=307 mq	687 mq
2	Edificio "Via Ponte Rino"	3.470 mq 559 mq	4.029 mq
3	Campo da calcio e terreno adiacente	3.045 mq	3.045 mq
4	Pozzo "Via Montale"	398 mq 25 mq	423 mq
5	Piazzola ecologica	1.923 mq 8 mq	1.931 mq
6	Verde Pubblico "Via Galileo Galilei"	923 mq	923 mq
7	Verde Pubblico "Via Leonardo da Vinci"	3.697 mq	3.697 mq
8	Chiesa "San Pancrazio"	4.104 mq 914 mq+121x2=1.037mq	5.141 mq
9	Cimitero "Strada vicinale del cimitero"	2.008 mq	2.008 mq
10	Parcheggio "Via Galileo Galilei"	4.307 mq	4.307 mq
11	Parcheggio "S.P. n. 19"	3.074 mq	3.074 mq
12	Parcheggio "Via Don Bosco"	993 mq	993 mq
13	Parcheggio "Via Pianengo"	1.066 mq	1.066 mq
14	Parcheggio "Via Pianengo" - "Via Don Bosco"	793 mq	793 mq
15	Parcheggio "Via Montale"	378 mq	378 mq
16	Parcheggio "Via Marconi"	388 mq	388 mq
17	Parcheggio adiacente al cimitero e alla chiesa	3.305 mq	3.305 mq
18	Parcheggio "Via Leonardo da Vinci"	4.029 mq	4.029 mq
19	P.E.E.P. "Via Colombara"	11.493 mq	11.493 mq
20	Varie Ciclabili	17.475 mq	17.475 mq
21	Area Verde in fregio al P.L. Trevisini - Giovanetti	2.732 mq	2.732 mq
22	Area Verde tra la SP. 19 e Via Cantarana	1.943 mq	1.943 mq
<b>SUPERFICIE TOTALE SERVIZI</b>			<b>73.860 mq</b>

Nel computo delle aree a servizi non sono stati considerate le aree aventi una scarsissima entità dimensionale di partenza (in linea generale inferiore ai 50mq) e ciò sia per un reale difficile reperimento e qualificazione, sia inoltre per una scarsamente valutabile fruibilità. Si tratta di reliquati di aree stradali e spazi verdi il più delle volte compresi nelle aree per la viabilità, la non ricomprensione nel comparto delle aree a servizi migliora lo standard qualitativo di questi ultimi. Inoltre ai sensi della L. R. 12/2005, non si sono computate le aree costituenti svincoli stradali o simili nelle superfici a servizi. Le aree a standard e servizi facenti parte della dotazione a corredo di piani attuativi, pur individuate e appositamente conformate come destinazione non sono comprese nel calcolo dimensionale se appartenenti a piani attuativi ancora aperti, ma vanno in apposito successivo capitolo. Anche le superfici costituenti i percorsi di collegamento e fruizione delle aree a servizi, per precisa scelta, non sono state computate nel calcolo delle aree a servizi.

## 8.6 Servizi ottenibili da piani convenzionati

Nei servizi da Piani Attuativi rientrano tutti quei servizi che si ottengono dai Piani Attuativi già convenzionati; per i quali già oppure non si è ancora individuata la destinazione.

**TABELLA DI COERENZA D:  
AREE A SERVIZI DA AMBITO C**

<b>AREE A SERVIZI DA PIANI URBANISTICI VIGENTI</b>		
A	P.L. Trevisini - Giovanetti	6.420 mq
<b>TOTALE</b>		<b>6.420 mq</b>

Si tratta di piani attuativi (di iniziativa privata o iniziativa pubblica) vigenti in quanto completati l'iter approvativo, già convenzionati se di iniziativa privata. Le aree di standard a servizi sono già dimensionate dai singoli piani attuativi.

**8.7 Servizi ottenibili da A.T.U.**

Infine nel nucleo degli Ambiti di Trasformazione vengono inseriti i servizi da ottenere dagli ambiti. Tali servizi sono suddivisi in standard di qualità e urbanizzazioni secondarie.

**TABELLA DI COERENZA E****Servizi da A.T.U.**

<b>N.</b>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI</b>	<b>URBANIZZAZIONI SECONDARIE</b>	<b>STANDARD DI QUALITA'</b>
1	A.T.U. 1	2.196 mq	6.425 mq
2	A.T.U. 2	1.923 mq	2.458 mq
3	A.T.U. 3	252 mq	725 mq
4	A.T.U. 4	468 mq	1.353 mq
5	A.T.U. 5	1.745 mq	4.363 mq
6	A.T.U. 6	5.053 mq	12.632 mq
<b>TOTALE</b>		<b>11.637 mq</b>	<b>27.956 mq</b>
<b>TOTALE</b>		<b>39.593 mq</b>	

## **9. VERIFICHE**

### **9.1 Verifica dell'Offerta dei Servizi in Base alla Legge Regionale**

La verifica dell'offerta dei servizi di base viene effettuata su quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e sue successive modifiche e integrazioni; la quale stabilisce nell'art. 9 comma 3 che *“ 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 diciotto metri quadrati per abitante. Il Piano dei Servizi 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 “*

## 9.2 Popolazione di Riferimento

La popolazione considerata per la verifica dei servizi è data dalla popolazione esistente al 31 Dicembre 2008 più la popolazione derivante dagli ambiti di trasformazione nell'ipotesi del tutto irraggiungibile del valore massimo teorico di **1.325** abitanti e dai comparti attuativi ovvero, il tutto come molto bene dimostrato nel Capitolo **30** del QC1 “ Relazione Illustrativa del P.G.T. – Quadro Orientativo e Determinazioni”

## 9.3 Verifica in Rapporto alla Domanda Minima di Legge (L.R. 12/2005)

Sempre con riferimento al Capitolo **30** del QC1, si assume più alto tra quelli ipotizzati di **1.325** abitanti

La verifica delle superfici a servizi condurrebbe al seguente valore:

<b>TABELLA DI COERENZA E</b> <b>Verifica standard minimi</b>
---

	<b>Prima della L.R. 12/2005</b>	<b>Dopo la L.R. 12/2005</b>
<b>1.325 abitanti</b>	<b>35.112 mq</b>	<b>23.850 mq</b>



## 10. FATTIBILITA' ECONOMICA DELLE NUOVE PREVISIONI

### 10.1 Interventi sul Patrimonio

Gli interventi sul patrimonio esistente riguardano le aree già di proprietà pubblica, ma non ancora sistemate adeguatamente, oppure le aree acquisite gratuitamente nell'ambito dei Piani Attuativi. Per ogni categoria di servizi viene individuato un costo di realizzazione delle opere. E' difficoltoso fare una stima precisa dei costi delle future opere di migioria del patrimonio comunale, ma si possono fare alcune ipotesi:

**TABELLA DI COERENZA F:**  
Stime manutenzioni e ristrutturazioni ipotizzate

<b>Valori</b>	<b>Interventi migliorativi</b>
100.000,00 €	Sull'edilizia scolastica socio - sanitaria
300.000,00 €	Sull'edilizia sportiva
300.000,00 €	Sul municipio
<b>500.000,00 €</b>	Sulle ciclabili
100.000,00 €	Sul cimitero
50.000,00 €	Sul verde pubblico
100.000,00 €	Altro
<b>1.450.000,00 €</b>	<b>Totale</b>

## 10.2 Nuovi Interventi su Aree da Acquisire e Sistemare Adeguatamente

La paragrafo tratta dell'acquisizione di aree private da parte dell'Amministrazione comunale da utilizzare per l'ampliamento dei servizi, aree non ottenibili da Piani di trasformazioni ma solo procedure di accordo bonario/esproprio.

**TABELLA DI COERENZA G:  
Acquisizione aree – principali azioni**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>VALORE AREA</b>
Ciclabili	120.000 €
P.E.E.P.	80.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>200.000 €</b>

L'elenco di cui sopra quindi riguarda una serie di servizi nuovi che dovranno essere realizzati direttamente per mano comunale.

Oltre alla acquisizione si prevede per ogni servizio la realizzazione degli interventi per stralci funzionali.

## 10.3 Nuovi Interventi all'Interno di Piani Attuativi

Si tratta delle aree da sistemarsi come standard all'interno di un processo di pianificazione attuativa. Non si prevedono degli interventi, se non una ipotesi ottenuta dal P.L. Giovanetti – Trevisini.

## 11. PLAUSIBILITA' COMPLESSIVA DEGLI IMPEGNI DI SPESA NECESSARI NEL CORSO DI VALIDITA' DEL P.G.T.

### 11.1 Quadro Generale

Il risultato delle previsioni di costo di cui al Capitolo precedente è il seguente:

**TABELLA DI COERENZA M:  
Previsioni di costo**

Opere	Entità approssimativa
Interventi sul patrimonio esistente (tabella di coerenza F)	1.450.000,00 €
Acquisizione aree (tabella di coerenza G)	200.000,00 €
Nuovi interventi in Piani Attuativi	0
<b>Totale</b>	<b>1.650.000,00 €</b>

Il valore di circa **1.650.000,00** Euro, ripartito nel corso di validità presunto del P.G.T., ovvero dieci anni, determina una spesa annuale presunta pari a circa **165.000,00** Euro circa che si ritiene più che congrua.

### 11.2 Monetizzazione dai Piani Attuativi del Piano delle Regole

L'attuazione dei Piani di Recupero o Programmi Integrati d'Intervento all'interno del tessuto urbano già edificato sarà limitata ai soli casi di ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia, ed importanti conversioni funzionali.

Si può prevedere un totale precauzionale di non più di 600 mq di monetizzazioni.

$$110,00 \text{ €/mq.} \times 600\text{mq} = 66.000,00 \text{ €}$$

### **11.3 Vendita Stabili ed Aree di Proprietà Comunale**

In questo capitolo si possono prevedere i notevoli introiti dovuti alla cessione delle aree per cappelle gentilizie e concessioni cimiteriali e aree PEEP.

Si può prevedere un introito di non meno di 250.000,00 €

### **11.4 Simulazione Decennale degli Oneri Concessori**

La tabella tratta la simulazione su base decennale degli oneri concessori suddivisi in:

- O.O.U.U. I (per residenziale e tutte le altre destinazioni)
- O.O.U.U. II (per residenziale e tutte le altre destinazioni)
- Smaltimento rifiuti (per le sole attività produttive)
- Contributo sul costo di costruzione (per residenziale, terziario e commerciale)

Le tariffe sono state considerate in base ai valori attualmente vigenti, con un significativo aggiornamento, poiché molto datate e poi con aggiornamento triennale previsto dalla L.R. 12/2005.

I volumi edilizi considerati alla base dei calcoli derivano dai quantitativi derivanti dagli ambiti di trasformazione in progetto.

La tabella che segue tiene conto con sufficiente approssimazione degli oneri di urbanizzazione introitabili dall'Amministrazione, su una base media. prudenzialmente:

- Non tenendo conto degli O.O.U.U.I per le cosiddette urbanizzazioni primarie a scomputo, per le A.T.U. e i piani Convenzionati.
- Su una base media per tutte alle destinazioni agganciata alle tariffe vigenti:
- Su base decennale, ipotizzando il decollo di tutte le A.T.U.;
- Tenendo conto dell'attuazione di tutti i Piani attuativi vigenti.
- Senza tenere conto delle funzioni commerciali che potrebbero aumentare significativamente gli introiti;
- Considerando con una certa approssimazione anche degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, da recuperare;
- Considerando i cambi di destinazione d'uso;

**TABELLA DI COERENZA N:  
Simulazione oneri concessori**

OO.UU.I	146.500,00 €
OO.UU.II	577.500,00 €
ONERI AMBIENTALI	60.000,00 €
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	<b>550.000,00 €</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.334.000,00 €</b>

### 11.5 Sostenibilità economica del P.G.T.

La tabella che segue intende concludere l'ipotesi di sostenibilità economica al P.G.T. confrontando gli oneri e le entrate.

**TABELLA DI COERENZA O:  
Oneri ed entrate**

	TOTALE USCITE	TOTALE ENTRATE	
Sul patrimonio esistente	<b>1.450.000,00 €</b>		
Acquisizione aree	<b>200.000,00 €</b>	66.000,00 €	Da monetizzazioni
Nuovi interventi in Piani attuativi	0	250.000,00 €	Da alienazioni e concessioni
		<b>1.334.000,00 €</b>	Da oneri concessori
<b>TOTALE</b>	<b>1.650.000,00 €</b>	<b>1.650.000,00 €</b>	

Da aggiungere naturalmente a tutte le dotazioni acquisite da A.T.U. e P.A. La tabella, pur con carattere molto prudentiale, dimostra la generale e ben verificata sostenibilità economica delle scelte di P.G.T.

## **12. LA DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI**

La disciplina delle aree per servizi così come individuata nelle tavole e dai vari allegati di Piano dei Servizi; è normata dagli elaborati prescrittivi e conformi al Piano delle Regole:

PS2 “norme attuative ambiti di servizio”

PS3 “previsioni dei servizi”

Piano delle Regole del P.G.T.

Al Documento di Piano, che non riveste carattere di conformazione del regime giuridico di suoli e quindi non dà una immediata operabilità, resta il ruolo di accompagnare il decalogo delle A.T.U. e la politica di trasformazione da esse sostenuta.

### **13. SVILUPPI E INTEGRAZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI**

Diversi sono gli strumenti urbanistici, attuativi, di gestione di indirizzo con cui il piano dei servizi dovrà e dovrebbero implementarsi. A parte con altri atti costituenti il P.G.T, Documenti di Piano e Piano delle Regole, e loro allegati, essi sono:

- Il P.U.G.S.S. – piano urbanistico per la gestione dei servizi del sottosuolo;
- Il P.R.C. – piano regolatore cimiteriale;
- Il P.R.I.C. piano regolatore d’iniziativa comunale.
- La programmazione dei lavori pubblici;
- Il piano delle opere pubbliche;
- il piano della mobilità e del traffico.

A parte gli altri, in particolare sul primo di questi strumenti vale la pena sicuramente soffermarsi per le grandi potenzialità in esso contenute.

Intanto il P.U.G.S.S. parte da una ricognizione sistematica e globale di tutte le reti urbanizzative transitanti nel sottosuolo, poi ne colloca i fattori di pericolo, di criticità, di complementarità. Infine indica le modalità operative e gestionali delle reti allo scopo di renderle efficaci ed economica la loro gestione.

## 14. CONCLUSIONI E PROSPETTIVE

Al termine dello studio del Piano dei Servizi si ritiene di essere riusciti nell'intento di creare un progetto di reale sinergia e coordinamento tra le varie aree a servizi e percorsi di collegamento e fruibilità ambientale.

Il piano dei servizi andrà analogamente al P.G.T. ritenuto uno strumento dinamico e non statico.

Al suo interno saranno possibili le modifiche e le integrazioni, sia dimensionali che destinate previste anche dalla normativa vigente in materia di semplificazione delle procedure di urbanizzazione (L.R. 23/97 e varie succ. modif.), fatta salva la generale collocazione e fruibilità delle stesse.

La scelta di una massiccia dotazione di aree a servizi legate al verde, e alla qualità ambientale è parte di una precisa scelta del P.G.T. e si sta già concretizzando in reali atti di indirizzo anche a vasta scala, come la navigazione sul fiume Adda che sta diventando realtà.

Qualora vengano completamente realizzati i servizi in progetto, la dotazione sarebbe pari a:

**TABELLA DI COERENZA P:  
Tabella di obiettivo**

Servizi diretti	Tabella di coerenza C	<b>73.860</b>
Servizi da Piani Convenzionati	Tabella di coerenza D	6.420
Servizi da A.T.U.	Tabella di coerenza E	<b>39.593</b>
<b>TOTALE</b>		<b>119.873</b>

Enormemente maggiore del valore necessario ai fini della pura verifica normativa di **23.850 mq** e anche dal punto di vista della sostenibilità dei costi si è visto al paragrafo precedente come sia in linea assolutamente sostenibile la politica dei servizi sottesa dal Piano.

Si può sicuramente concludere che sarà un piano molto virtuoso dal punto di vista della politica dei servizi.



**A conclusione del Piano dei Servizi si sottolineano i seguenti dati :**

- **standard a servizi necessari per ottemperare alle previsioni della L.R. 12/2005 su una popolazione teorica di 1.325 abitanti = 23.850 mq**
  
- **servizi pianificati = 119.873 mq**
  
- **dotazione a servizi per abitante teorico insediato = 119.873 / 1.325 = 90,47 mq/ab.**