



Comune di Valle Lomellina

Provincia di Pavia

Sindaco: Pier Roberto **Carabelli**

Responsabile del Procedimento: Geometra Simona **Piovan**



Responsabile Scientifico: Dott. Architetto Marco **Miconi**

Gruppo di Ricerca: Luca **Miconi**, Giovanni **Lima**

Collaboratore: Geometra Stefano **Bellomo**

Consegna

15 maggio 2010

Aggiornamento

2 agosto 2011

Modificata a seguito delle osservazioni
10 ottobre 2011

timbro

RELAZIONE

GLOSSARIO

NORME DI
ATTUAZIONE



PGT PIANO DEI SERVIZI

I – RELAZIONE

1. CONTENUTI E GENERALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI

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 nel luogo. Il suo contenuto è definito dall'art. 9 della Legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio" e successive modifiche (LR 12/2005).

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

Al PdS è sempre concessa la modifica delle indicazioni in esso contenute per aggiornare, cambiare o aggiungere la dotazione dei servizi comunali in base allo sviluppo del fabbisogno di servizi espresso 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 presenta 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 Interministeriale 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 DP. Pertanto, sulla base del fabbisogno di servizi riscontrato e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti, viene calibrata la politica di assetto della Città Pubblica indicata dal Piano.

A differenza del DP, 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.

Il PdS definisce, infine, le modalità di attuazione delle proprie previsioni nonché individua cartograficamente le aree secondo la loro tipologia funzionale verificando e dimostrando il corretto dimensionamento degli standard ai sensi dei minimi di Legge (18 m²/ab) previsti e sulla base della capacità insediativa teorica espressa dal DP.

Il PdS 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 alla Amministrazione comunale (AC) 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.

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 va dimensionata le previsioni del PdS: la popolazione stabilmente residente, la popolazione da insediare secondo le previsioni del DP e, infine, la popolazione fluttuante, ovvero quella gravitante nel territorio ma che non risiede stabilmente nel Comune.

Il comma 3 delinea i principali ambiti su cui il Piano si struttura:

- il primo è di tipo valutativo e conoscitivo, secondo cui viene valutato il quadro deiservizi esistenti anche secondo i parametri di qualità, fruibilità e accessibilità;
- il secondo è di tipo programmatico e determina, in base alla popolazione stabilmente residente e da quella da insediare secondo le previsioni del DP, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti tenuto conto che deve comunque essere assicurata una quota minima di 18 m² per abitante destinata ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Inoltre, viene specificato che il PdS individua altresì la dotazione di servizi da assicurare nei Piani Attuativi Comunali (PAC) disciplinati dal DP.

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 del PGT, 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 dell’AC. 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 delle previsioni del PdS che costituiscono detti vincoli preordinati all’esproprio 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 a proprietario dell’area la realizzazione diretta delle attrezzature e dei servizi.

Il comma 14 esplicita la validità temporale indeterminata del PdS nonché la sua costante modificabilità.

Il comma 15, infine, chiarisce che, qualora si realizzino 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” DI VALLE LOMELLINA

La forma del Piano dei Servizi di Valle

In continuità con l'impostazione data al DP, anche il PdS si struttura secondo un'interpretazione aderente alla LR 12/2005.

Si ritrova pertanto una dimensione analitica ed una progettuale i cui contenuti sono rispettivamente rappresentati dalle tavole componenti il Quadro Conoscitivo (QC) e il Quadro Programmatico (QP).

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 nel QC, costituisce una delle componenti fondative del PdS, ovvero è su tale documentazione che è possibile ricostruire il livello quantitativo e qualitativo di offerta dei servizi esistenti. Infatti, sono stati aggiunti 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 utilizzati per ottemperare all'introduzione di parametri qualitativi prendono in considerazione elementi quali l'accessibilità e la fruibilità dell'area individuando le caratteristiche urbanistiche edilizie e ambientali che contraddistinguono ogni localizzazione.

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 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 QP flessibile e articolata con lo scopo di 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 distributiva dei servizi.

Oltre ad indicare la vocazione qualitativa del futuro assetto urbano assicurando la quota minima di standard definiti in 18 m²/ab, il PdS ha anche

finalità programmatiche individuando le possibili vocazioni di utilizzo delle quote di cessione degli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal DP, 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 risultante dalla tavola del QP 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 miglioramento della qualità dei servizi sul reperimento di nuove aree pubbliche da destinare principalmente a tre tipologie di servizio che si ritengono fondamentali per lo sviluppo urbano di Valle Lomellina:

nuove aree verdi, nuove aree per lo sport ed il tempo libero e, infine, nuove aree per Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Proprio quest'ultima nota risulta l'elemento più caratterizzante di tale strumento.

Considerare l'ERS come servizio pubblico esprime un'idea di città che volge lo sguardo alle nuove popolazioni nate negli ultimi anni e che a causa di un generale fenomeno di stazionamento economico, faticano a reperire nel mercato alloggi a canone adeguato alle loro possibilità. Tali popolazioni si compongono principalmente di studenti, giovani coppie e anziani.

L'indicazione di destinazione secondo tre tipologie di servizio (verde, sport ed ERS) è una scelta progettuale strettamente legata alle necessità di Valle.

La fattibilità circa la disponibilità delle aree da parte del Comune è garantita dagli indirizzi di attuazione del DP che prevedono la cessione gratuita al Comune di una quota degli AT che verranno attuati. Ciò consente al Comune di acquisire aree pubbliche che, in ogni caso ed indipendentemente dall'immediata destinazione, faranno parte del patrimonio pubblico utile per gestire i fenomeni di trasformazione della città.

L'elenco delle tavole grafiche del Piano dei Servizi

Il nuovo PdS di Valle Lomellina è composto dalle seguenti tavole:

le tavole del Quadro Conoscitivo (QC)

QC_01 DOTAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI (scala 1:10.000)

le tavole del Quadro Programmatico (QP)

QP_01 LA NUOVA CITTÀ PUBBLICA (scala 1:2.000)

QP_02 LA NUOVA CITTÀ PUBBLICA (scala 1:2.000)

3. LA PROGRAMMAZIONE SOVRA LOCALE E LOCALE DEI SERVIZI

L'evoluzione del fabbisogno abitativo

Oggi circa il 71% delle famiglie lombarde occupa una casa in proprietà, il 22% occupa una casa in affitto e il 7% occupa alloggi ad altro titolo ovvero risiedono in prevalenza in abitazioni di proprietà di parenti.

La proprietà immobiliare destinata all'affitto in Italia è costituita prevalentemente dalla piccola e diffusa proprietà privata la quale si caratterizza da aspettative immediate di guadagno e dalle specifiche esigenze dei proprietari. Per contro la politica abitativa si è caratterizzata per interventi su contesti economici e sociali basati su marcate differenze tra le classi sociali, anche se nell'ultimo decennio i governi hanno avviato un processo di adeguamento a quanto offerto dal mercato dei propri strumenti di intervento e di riforma del welfare.

Purtroppo il lento e continuo inseguimento rispetto alle richieste di mercato delle politiche abitative continua ad affidare al mercato la capacità di fornire risposte adeguate ai bisogni di cittadini e famiglie che spesso non riescono ad accedere all'offerta di un mercato poco incline ad assicurare a tutte le categorie economiche l'accessibilità ai propri beni.

Il patrimonio edilizio lombardo è mediamente il più giovane, meglio conservato e di migliore qualità rispetto a quello nazionale e a quello di altre Regioni simili. Durante gli anni novanta si è scelto di risiedere ed edificare in contesti periferici e distanti dai maggiori centri urbani generando quella che attualmente è considerata una diseconomia localizzativa ma che, allo stesso tempo, è una notevole economia di mercato.

Il sud della Lombardia è stato meno influenzato dalla diffusione insediativa che ha interessato intensivamente le direttrici autostradali e ferroviarie che partono da Milano.

Ulteriore aspetto legato all'edificazione dell'ultimo ventennio è la progressiva diminuzione dei dati medi di superficie degli alloggi e il relativo numero di stanze che evolvono in risposta ai nuovi fabbisogni espressi da nuove popolazioni con specifiche e, anch'esse diverse, caratteristiche demografiche.

Le famiglie lombarde crescono, in numero, molto più della popolazione, ma sono sempre più piccole. Ai fini della valutazione della domanda abitativa tale trend è evidenziato dalle analisi demografiche le quali mettono a fuoco le proiezioni dello sviluppo delle famiglie e della popolazione nel prossimo decennio.

In Lombardia il fabbisogno abitativo è stato influenzato, sul piano demografico, da due fattori: l'aumento del numero delle famiglie e la riduzione del numero di componenti che le formano. In particolare, la provincia di Pavia si configura per essere un ambito in cui tale fenomeno di cambiamento

demografico è avvenuto più tardi e che all'oggi presenta i nuclei di popolazione più anziana lasciando intendere che le dinamiche demografiche subiranno cambiamenti più importanti già dal prossimo quinquennio.

Altro fattore già preso in considerazione dal DP è il ruolo giocato dall'immigrazione.

Nei prossimi anni a determinare i flussi di immigrati saranno anche le prospettive offerte dall'economia italiana. Si prevede, in ogni caso, che l'attrattività sarà mantenuta a meno del crollo di fondamentali parametri di benessere che il Paese è ancora in grado di offrire.

II “Piano Casa” 2008

L'edilizia residenziale pubblica ha per oggetto la realizzazione e il recupero di alloggi da destinare al mercato immobiliare a favore di cittadini con particolari requisiti di reddito, familiari, e titolo di proprietà immobiliari ecc...

Negli ultimi dieci anni la legislazione sull'edilizia residenziale pubblica ha subito notevoli approfondimenti a livello nazionale non opportunamente consolidati anche a livello regionale lasciando, di conseguenza, un “vuoto normativo”. Il tema, infatti, si è evoluto verso un'interpretazione ampia del concetto di “aiuto ai cittadini” fino al punto che l'edilizia residenziale non viene più concepita come agevolazione economica pubblica ma come vero e proprio servizio sociale. Tale evoluzione, però, è avvenuta solamente a livello statale e non a quello regionale (almeno in Lombardia).

A tal proposito si richiama la Legge regionale lombarda n. 14 del 13 luglio 2007, la quale include nel sistema regionale di edilizia residenziale pubblica i servizi abitativi a canone convenzionato. Tale Legge regionale, quindi, non integra le disposizioni già date con la LR 12/2005 per il Governo del Territorio (art. 9 comma 1) ma ne conferma semplicemente i principi generali cioè che in Lombardia si riconosce l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) composta da Edilizia a canone sociale o moderato (alloggi pubblici) o da Edilizia convenzionata (alloggi privati con apposita sottoscrizione di convenzione).

Il Programma Regionale per L'Edilizia Residenziale Pubblica 2007/2009 vigente (PRERP – DCR n. VIII/272 del 5 dicembre 2006 e DGR n. VIII/4448 del 28 marzo 2007) conferma che in Lombardia il tema della necessità abitativa costituisce uno degli aspetti più problematici per alcuni strati di popolazione per i quali non è ipotizzabile la soluzione con la semplice assegnazione di un alloggio ma è urgente strutturare nuovi percorsi di integrazione urbana degli interventi o, in alcuni casi, di accompagnamento verso un'autonomia economica e sociale.

Con la “Finanziaria 2008” (artt. 258 e 259 della Legge 244/2007) il Governo comincia ad ampliare il concetto di ERP indicando che negli strumenti urbanistici locali, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici, possono essere definiti Ambiti di Trasformazione subordinati alla cessione gratuita di aree per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Nell'aprile 2008 il Ministero delle Infrastrutture ha emanato il Decreto per la definizione di “alloggio sociale” a seguito del Trattato istitutivo della Comunità europea.

L'articolo 1 di tale Decreto Ministeriale recita, infatti, che “l'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”.

A confermare tale ampliamento del concetto di edilizia residenziale pubblica, la “Manovra d'estate” approvata con la Legge n. 133 del 6 agosto 2008, che

converte il Decreto Legge n. 122 del 26 maggio 2008, stabilisce che il Piano nazionale per l'edilizia ha come uno degli obiettivi principali la costruzione di nuove abitazioni e il recupero del patrimonio abitativo esistente per la promozione di edilizia sociale.

L'innovazione più importante è che l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), non più Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), rientra tra gli standard territoriali, ovvero è possibile reperire aree per l'ERS nelle quote di cessione previste per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione(AT).

In particolare, il nuovo "Piano Casa", è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale che deve essere realizzata nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati.

Il comma 3 dell'articolo 11 della Legge 133/2008 indica, nella realizzazione di Programmi Integrati, la promozione di Edilizia Residenziale Sociale annullando sostanzialmente lo stanziamento pubblico predisposto dal precedente Decreto Legge 159/2007 su cui si basavano molti Piani operativi regionali. Il nuovo "Piano Casa" fa riferimento ad una pluralità di strumenti per coinvolgere capitali pubblici e privati in operazioni finanziarie:

- costituzione di fondi immobiliari;
- alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupati muniti di titolo legittimo;
- agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi;
- realizzazione di Programmi Integrati.

Il comma 5 della Legge 133/2008 dispone che qualora gli accordi di programma stipulati tra attori pubblici e privati siano finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e miglioramento di qualità urbana, nel rispetto delle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi secondo DI 1444/68, sono previsti incrementi premiali dei diritti edificatori.

A tale incremento di tipo volumetrico, fissato dalla disciplina di incentivazione non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in Piani Attuativi Comunali (PAC) finalizzati alla riqualificazione urbana e a iniziative di edilizia residenziale pubblica dalla LR 12/2005, si aggiungono ulteriori modalità di attuazione:

- il trasferimento dei diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo;
- gli incrementi premiali dei diritti edificatori di cui sopra;
- la riduzione del prelievo fiscale di competenza comunale o degli oneri di costruzione;

- la costruzione di fondi immobiliari;
- la cessione dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione di unità abitative di proprietà pubbliche da destinare alla locazione a canone agevolato.

A fronte di quanto predisposto da tali modifiche non cambia sostanzialmente la possibilità di reperire aree ERS negli AT indicati dal DP.

In particolare, il presente PdS, individuando le quote di cessione derivate dall'attuazione del DP, indica la possibilità di trasformazione delle quote cedute in nuove aree ERS in base all'attuale fabbisogno di tali aree.

Attualmente gli alloggi classificabili come ERS esistenti sul territorio comunale di Valle sono due entrambe di proprietà comunale.

II 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.

la realizzazione dei lavori pubblici comunali si svolge sulla base di un Programma triennale che viene predisposto ed approvato dall'AC la quale elenca, stanziandone la rispettiva quota di realizzazione, le tipologie di intervento riguardanti la manutenzione e la realizzazione 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.

Il PdS fa riferimento al recente Programma Triennale delle opere pubbliche 2010/2012 che attiva le risorse disponibili ai fini della realizzazione delle opere necessarie a conservare, adeguare o migliorare la dotazione di opere pubbliche del Comune.

Di seguito si trovano le opere inserite nel Programma Triennale le quali trovano connessione con quanto previsto e stabilito dal presente PdS.

N°	TIPOLOGIA	CATEGORIA	DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO	STIMA DEI COSTI	CAPITALE PUBBLICO	CAPITALE PRIVATO
1	DIFESA DEL SUOLO	COMPLETAMENTO	BONIFICA EX AREA S.I.F.	11.772.000,00	11.772.000,00	
2	CULTO	RECUPERO	CAPPELLE FUNERARIE VECCHIO CIMITERO	200.000,00	200.000,00	
3	STRADALE	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	MANUTENZIONE STRADE ARREDO URBANO	175.000,00	175.000,00	
4	CULTO	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RIGUALIFICAZIONE CIMITERO	100.000,00	100.000,00	
5	SPORT E SPETTACOLO	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	COMPLETAMENTO AREA RICREATIVA FESTE	40.000,00	40.000,00	
6	PISTE CICLABILI E CICLOPEDONALI	NUOVA COSTRUZIONE	REALIZZAZIONE PISTE CICLABILI E CICLOPEDONALI	70.000,00	70.000,00	
7	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	AMPLIAMENTO	AMPLIAMENTO ILLUMINAZIONE VIA ALLA PISTA	25.000,00	25.000,00	
8	DIREZIONALE E AMMINISTRATIVO	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA MUNICIPIO	75.000,00	75.000,00	
9	SPORT E SPETTACOLO	NUOVA COSTRUZIONE	COMPLETAMENTO C.S. VIA ALLA PISTA E NUOVO CAMPO DI CALCIO	200.000,00		200.000,00
TOTALE				12.657.000,00	12.457.000,00	200.000,00

II Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

Il PdS sarà integrato con le disposizioni del PUGSS per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo così come previsto dall'art. 9, comma 8 della LR 12/2005.

4. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)

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 sommando alle attrezzature e ai servizi pubblici o di interesse pubblico o generale realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito dei piani o programmi attuativi alle attrezzature e ai servizi privati di uso pubblico o di interesse generale. Lo standard minimo richiesto, per tutti i Comuni, è complessivamente di 18 m²/ab.

L'evoluzione della quota pro capite è stata modificata più volte in Lombardia.

Il DI 1444/1968, che ha istituito gli standard urbanistici e attualmente ancora in vigore, distingue in due categorie i servizi minimi da reperire durante la fase di elaborazione dello strumento urbanistico locale: gli standard di quartiere e gli standard urbani che complessivamente ammontano a 35,5 m²/ab.

Gli standard di quartiere o residenziali (18 m²) sono composti da:

- 4,5 m² di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2 m² di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.) ed altre;
- 9 m² 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 m² 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.

Gli standard di urbani o generali (17,5 m²), da reperire per i Comuni con più di 20.000 abitanti, sono composti da:

- 1,5 m² per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);
- 1 m² per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15 m² per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Le tabelle quantitative che seguono indicano la numerazione con cui è possibile localizzare i servizi nella tavola QC_01 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.

Pertanto il rilievo dello stato di fatto, per la rappresentazione dettagliata dei servizi esistenti nel territorio comunale individuati nella tavola QC_01 Dotazione dei servizi esistenti.

I servizi esistenti, ai fini del calcolo della dotazione dei servizi pro capite complessiva, sono prevalentemente servizi pubblici e una discreta quota di

servizi privati ad uso pubblico.

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

le prime tre variabili di tipo quantitativo (il codice identificativo, la localizzazione e la Superficie fondiaria)

le seconde sei variabili di tipo qualitativo (lo stato di conservazione, gli elementi integrativi rispetto alla funzione principale, la compatibilità con le funzioni circostanti, l'accessibilità e la proprietà pubblica o privata.

1 – Verde pubblico

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
1.1	PIAZZA SAN MICHELE	2.242	BUONO	AREA VERDE	BUONA	BUONA	2.242	
1.2	VIA GIOVANNI XXIII	9.725	BUONO	AREA FESTE	BUONA	BUONA	9.725	

2 – Verde sportivo

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
2.1	VIA BREME	8.004	BUONO	CAMPO DI CALCIO	SCARSA	BUONA	8.004	
2.2	VIA ALLA PISTA	11.358	BUONO	LAGHETTO E TENNIS	BUONA	SCARSA	11.358	
2.3	VIA CANDIA	6.184	BUONO	AVVISO SUPERFICIE	BUONA	BUONA		6.184

3 – Scuole dell'infanzia (ex scuole materne)

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
3.1	PIAZZA RESISTENZA	3.222	MEDIO	SCUOLA DELL'INFANZIA	BUONA	SCARSA	3.222	

4 – Istruzione dell'obbligo, scuole primarie (ex scuole elementari)

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
4.1	PIAZZA RESISTENZA	1.216	SCARSO	SCUOLA PRIMARIA	SCARSA	SCARSA	1.216	

5 – Istruzione dell'obbligo, scuole secondarie di I grado (ex scuole medie)

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
5.1	CONTRADA DELLA VALLE	1.216	SCARSO	SCUOLA SECONDARIA	SCARSA	SCARSA	1.216	

6 – Servizi assistenziali

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
6.1	VIALE DELLA LOMELLINA	8.418	OTTIMO	CASA DI RIPOSO	BUONA	BUONA		8.418
6.2	VICOLO VENTURA	1.031	BUONO	CASA DI RIPOSO	SCARSA	SCARSA	1.031	

7 – Attrezzature Religiose

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
7.1	VIA MONTALE	711	BUONO	CHIESA PARROCCHIALE	BUONA	BUONA		711
7.2	VIA MONTALE	257	BUONO	CHIESA PARROCCHIALE	BUONA	BUONA		257
7.3	VIA ROMA	281	BUONO	MADONNA DI CASALETTO	BUONA	BUONA		281
7.4	VIA MONTALE	671	BUONO	CASA PARROCCHIALE	BUONA	BUONA		671
7.5	VIA ROMA	1139	BUONO	ORATORIO	BUONA	BUONA		1139

8 – Attrezzature Civili

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
8.1	VIA ZEME	14.662	BUONO	CIMITERO	BUONA	BUONA	14.662	
8.2	PIAZZA RESISTENZA	240	MEDIO	MUNICIPIO	BUONA	BUONA	240	
8.3	CONTRADA DELLA VALLE	100	BUONO	POSTE	BUONA	BUONA		100

9 – Attrezzature Culturali/Ricreative

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
9.1	PIAZZA GRANDA	240	BUONO	SALA PUBBLICA	BUONA	BUONA	240	
9.2	VIA MONTALE	340	BUONO	PALESTRA	BUONA	BUONA	340	
9.3	VIA CASTELLO	100	BUONO	SALETTA RINNONI	BUONA	BUONA		100
9.4	STRADA CAFFELLETTA	1.436	BUONO	BOCOPIA	BUONA	BUONA	1.436	

10 – Attrezzature Tecnologiche

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
10.1	STRADA CAFFELLETTA	706	BUONO	ACQUEDOTTO	BUONA	BUONA	706	

11 – Parcheggi

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
11.1	PIAZZA RESISTENZA	2.546	BUONO	PARCHeggio	BUONA	BUONA	2.546	
11.2	PIAZZA GRANDA	2.444	BUONO	PARCHeggio	BUONA	BUONA	2.444	
11.3	VIA LOMELLINA	436	BUONO	PARCHeggio	BUONA	BUONA	436	
11.4	VICOLO VENTURA	181	BUONO	PARCHeggio	BUONA	BUONA		181
11.5	VIA COSTA	181	BUONO	PARCHeggio	BUONA	BUONA	181	
11.6	VIA STAZIONE	1.613	BUONO	PARCHeggio	BUONA	BUONA		1.613
11.7	VIA SAZIONE	1.771	BUONO	PARCHeggio	BUONA	BUONA	1.771	

12 – Servizi sanitari

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
12.1	VIA SARTRANA	2.921	BUONO	CROCE ROSSA	BUONA	BUONA		2.921
12.2	CONTRADA LUNGA	1.048	BUONO	VOLONTARIATO S.ROCCO	BUONA	BUONA		1.048

13 – Strutture ricettive

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RND	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
13.1	VIA MILANO	200	BUONO	ALBERGO	BUONA	BUONA		200

14 – Edilizia Residenziale Sociale

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTO RND	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
14.1	VIA MONTALE	80	BUONO	ALLOGGIO	BUONA	BUONA	80	
14.2	VIA CASEROTTO	120	BUONO	ABITAZIONE SU DUE PIANI	BUONA	BUONA	120	

Calcolando il dato più aggiornato sulla popolazione residente (2.257 abitanti al 31 dicembre 2009) rispetto ai servizi esistenti si ottiene che esiste una quota di standard pari a **35,3 m² /abitante** così suddivisi:

- 2,5 m² contro 4,5 m² di legge di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, essendo solo 5654 m² le aree per questo scopo e pertanto mancano 4502 m² per soddisfare lo standard.
- 14,8 m² contro 2 m² di legge di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.) ed altre, essendo ben 33595 m² le aree per questo scopo.
- 13,9 m² contro 9 m² di legge 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, essendo 31509 m² le aree per questo scopo senza considerare le aree sportive private lo standard è ampiamente soddisfatto.
- 4,1 m² contro 2,5 m² di legge di aree per parcheggi, ed essendo 9307 m² le aree per questo scopo.

Pertanto il livello di servizio attualmente presente nel Comune di Valle soddisfa già i requisiti della LR 12/2005, tranne per una quota di standard di 2,0 m² di aree per l'istruzione pari a 4502 m².

Nel computo sono state inserite solo le aree di proprietà pubblica.

Non sono state inserite le aree cedute all'AC con l'attuazione delle Aree di Trasformazione del PRG vigente.

Visto il soddisfacimento del parametro quantitativo e vista la stabilità della popolazione si ritiene che, rispetto alla dinamica di trasformazione ed incremento qualitativo dei servizi esistenti e da reperire, sia necessario accompagnare allo sviluppo urbano il continuo adeguamento complessivo dei servizi pubblici e, in particolar modo, degli ex servizi pubblici di livello

comunale visto che l'attuale quota è soggetta a diventare insufficiente rispetto ad un'accelerazione delle dinamiche di immigrazione.

Rispetto a questo tema la parte progettuale del presente PdS indica chiaramente, tra i nuovi Ambiti di Trasformazione, le destinazioni delle cessioni pubbliche, ovvero, verde pubblico, servizi legati all'istruzione e all'ERS.

5. IL QUADRO PROGRAMMATORIO (QP)

Le tavole componenti il Quadro Programmatico del PdS sono la QP_01 e QP_02 **“La Nuova Città Pubblica”**. Esse individuano l’istruzione in relazione alla localizzazione dei servizi presenti nel Comune, il verde esistente e le piste ciclabili che collegano il sistema del verde esistente e la trama della viabilità ciclopedonale in grado di rappresentare il tessuto di connessione ecologica tra differenti aree verdi.

La LR 12/2005 all’articolo 9, comma 1 specifica che il PdS è redatto al fine di assicurare, oltre le 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 rurale e quello edificato.

Il sistema del verde esistente e delle piste ciclabili intendono fornire lo stato di fatto e di possibile sviluppo degli elementi areali destinati ad incrementare il patrimonio di aree verdi comunali ed i sistemi lineari ciclabili che potranno essere utilizzati quali principali collegamenti della Rete ecologica.

Il sistema del verde presentato dalla tavola evidenzia uno stato di fatto con una forte prevalenza di spazi pertinenziali verdi definiti in legenda “tessuti verdi” che, pur non essendo accessibili alla collettività, garantiscono la continuità tra il verde ecologico delle aree agricole extraurbane e le aree centrali destinate a verde pubblico. I tessuti verdi indicati nella tavola sono adatti a garantire una continuità radiale tra le rete ecologica primaria e secondaria e, pur essendo spazi privati, la godibilità dell’ambiente urbano.

Come già annunciato precedentemente, l’assetto distributivo dei servizi pubblici acquisiti mediante cessione negli AT avverrà secondo una triplice partizione funzionale di indirizzo indicata dalla tavola programmatica del PdS QP_01 - QP_02 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 in base allo specifico fabbisogno.

Contrariamente ai tassi di natalità che offrono la possibilità di effettuare previsioni sulle richieste effettive di servizi della popolazione futura, riuscire a gestire e inquadrare la richiesta di servizi legata a dinamiche di immigrazione è più complesso.

L’ipotesi centrale formulata dall’ISTAT sul trend della popolazione valevole per tutta la Regione Lombardia indica che questa continua dinamica di crescita dovrebbe avvenire fino al 2019 anno in cui la traiettoria di crescita di popolazione dovrebbe invertire la propria tendenza riportando al 2051 gli abitanti della Regione su un valore di 8.600.000 unità.

È evidente che, nonostante tali previsioni utilizzino modelli di inferenza statistica in grado di fornire dati pressoché veritieri, è proprio la stessa dinamica di immigrazione ad essere legata a fenomeni altrettanto incerti e di scala più vasta del singolo Comune: i cicli economici internazionali, la stabilità dei mercati, la stabilità dei governi, l'attrattività del sistema italiano, l'attrattività del sistema lombardo, la ricerca di qualità della vita ecc.

Ciò che è possibile affermare è che il dato più aggiornato della popolazione residente indica, di fatto, la presenza di 2.257 unità al (28 febbraio 2009*) che, se paragonate alle unità residenti nell'anno 2001, indicano una crescita nell'ultimo decennio di 28 unità. Valle Lomellina si configura quale luogo tendente alla stabilizzazione della popolazione con una leggera crescita, rendendo non del tutto attendibili le previsioni di sviluppo del DP quantificate per una località di circa 3.156 abitanti.

Tabella 1		
Censimenti	Popolazione residente	Perdita popolazione
1951	3362	
1961	3065	- 297
1971	2568	- 497
1981	2472	- 96
1991	2284	- 188
2001	2229	- 55
*2009	2257	+28

Tabella 2									
ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO MIGRATORIO	SALDO TOTALE	INCREMENTO %	POPOLAZIONE RESIDENTE
1951	32	48	- 16	1 41	1 34	7	- 9	- 0,27	3357
1961	34	47	- 13	2 33	2 83	- 50	- 63	- 2,06	3051
1971	13	41	- 28	6 7	6 5	2	- 26	- 1,01	2572
1981	29	63	- 34	5 0	4 9	1	- 33	- 1,33	2472
1991	12	42	- 30	8 1	5 6	2 5	- 5	- 0,22	2288
2001	7	10	-	3	2	1	9		2229

			3	6	4	2		0,40	
--	--	--	---	---	---	---	--	------	--

Come descritto nel DP, alle dinamiche di immigrazione si legano le indicazioni espresse dalla piramide demografica che sembra confermare un rapporto stabile tra classi di giovani ed anziani, con una leggera prevalenza in termini assoluti di classi giovani su quelle anziane indicando una progressiva dinamica di invecchiamento della popolazione.

Il trend delle famiglie indica inoltre come le tipologie di famiglie composte da 1 e 2 componenti siano le uniche ad avere una dinamica in crescita mentre tutte le altre tipologie sono in costante calo, con una riduzione più consistente per le famiglie composte da quattro persone.

La crescita più marcata è registrata dalle famiglie composte da una persona. I dati aggiornati evidenziano che il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,4 unità.

La popolazione straniera in Valle risulta comporre circa il 10,1% della popolazione complessiva determinando un assetto sociale fortemente condizionato dal fenomeno.

Al 1 gennaio 2010, infatti, risultavano registrati 229 residenti stranieri. Il saldo migratorio risulta essere quindi il motivo principale di incremento della popolazione vallese che senza la presenza di popolazione straniera stenterebbe ad avere un aumento.

Tabella 3									
ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO MIGRATORIO	SALDO TOTALE	STRANIERI	POPOLAZIONE RESIDENTE
2009	14	37	- 23	9 6	8 6	1 0	- 13	2 29	2257

La nuova città pubblica

Il paragrafo descrive quanto indicato nelle tavole QP_01 - QP_02 La nuova città pubblica che contiene le indicazioni della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; e le indicazioni il reperimento di nuove aree per l'Edilizia Residenziale Sociale, per le aree verdi e per le scuole.

La nuova Città Pubblica si struttura in cinque componenti derivate dall'analisi svolta nei paragrafi precedenti:

- i servizi pubblici che includono l'istruzione, il verde e le attrezzature sportive, l'ERS e i servizi di carattere generale;
- le attrezzature private di uso pubblico;
- le attrezzature sportive private;
- la Rete ecologica;
- le infrastrutture che includono la ferrovia, la viabilità, le infrastrutture tecnologiche e le reti energetiche.

Il PdS indica, inoltre, per le aree di futura cessione in attuazione del DP, la corretta destinazione per il bilanciamento distributivo degli spazi pubblici nella città. Tale bilanciamento si basa fondamentalmente sul recupero delle tre tipologie di servizi attualmente carenti in città: verde, ERS e servizi per l'istruzione.

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 LR 12/2005 attribuisce a tale strumento.

Le tavole QP_01 - QP_02 La nuova città pubblica, pertanto, assumono 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 DP e il PdR. Va ricordato che il DP 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 appartenenti anche ai tessuti costituenti la Città Storica, 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.

Infine, nelle tavole QP_01- QP_02 La nuova città pubblica, è presente il ridisegno delle pertinenze stradali derivato dall’adeguamento delle sezioni viabilistiche ottenuto attraverso un arretramento dei tessuti urbani esistenti prospicienti alle strade qualora questi compromettano la linearità del filo strada.

Nell’interpretazione indicata dal presente PdS le strade vengono segnalate ed indicate quali spazi pubblici costituenti la Città Pubblica, al pari degli edifici e delle superfici pubbliche, dei corridoi ecologici e delle infrastrutture tecnologiche.

Tale indicazione costituisce la possibilità, ad opera dell’AC, di realizzare gli interventi di acquisizione di nuovi spazi di viabilità stradale atti a garantire il passaggio di nuove piste ciclabili o il semplice potenziamento e messa in sicurezza delle attuali infrastrutture viabilistiche a patto che, tali interventi, vengano inseriti nel Programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento. Ovvero il Comune, entro cinque anni decorrenti dall’entrata in vigore del PGT, può sanare l’attuale situazione di viabilità ordinaria urbana reperendo gli spazi riservati alle opere viabilistiche indicati dal PdS attraverso uno strumento attuativo che ne preveda la loro realizzazione (art. 9, comma 12 della LR 12/2005). Nella tavola programmatica sono inoltre presenti i vincoli derivati dalle infrastrutture ferroviarie, viabilistiche e tecnologiche. Per ognuna di esse la normativa vigente stabilisce delle fasce di rispetto da aggiungere a quelle del reticolo idrografico che compone la rete ecologica.

Previsioni del PdS			
Standard esistente	SF in m ²	popolazione	Standard esistente m ² /ab
Ex servizi di livello comunale (DM 1444/68) + servizi privati (LR12/2005)	79'685	2'257	35,3
Attività private a uso pubblico (non computabili come servizi)	10'955	2'257	4,8
Totale standard esistente (LR 12/2005)	90'640	2'257	40,1
Aree pubbliche in cessione da AT	60'853	899	
Standard dopo attuazione completa del PGT	SF in m ²	popolazione futura	Standard futuro m ² /ab
Ex servizi di livello comunale (DM 1444/68) + servizi privati (LR12/2005)	140'538	3'156	44,5
Totale aree a servizi (LR 12/2005)	151'493	3'156	48,0

Le caratteristiche della nuova Edilizia Residenziale Sociale

Come illustrato nel paragrafo “Il Piano Casa 2008” del capitolo 3, la nuova Edilizia Residenziale Sociale in Valle è composta dall’Edilizia a canone sociale o moderato, cioè alloggi pubblici (stabiliti dal PRERP 2007/2009 e successive integrazioni) dati in affitto alle famiglie attraverso finanziamenti regionali (80%) e comunali (20%), e dall’Edilizia convenzionata, cioè edilizia privata sottoposta a convenzione con il Comune per la determinazione dei prezzi massimi di costruzione e di cessione. Entrambe le tipologie sono da realizzare sulle aree in cessione interne agli Ambiti di Trasformazione evidenziati con apposita simbologia nelle tavole QP_01- QP_02 La nuova città pubblica.

La nuova Edilizia Residenziale Sociale di Valle rispetta, quindi, gli indici e i parametri urbanistici successivamente esposti all’art.13 delle Norme di Attuazione del PdS ai quali vanno aggiunti i criteri di seguito presentati.

A. Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

Gli alloggi che saranno realizzati non dovranno presentare elementi tipici delle costruzioni di lusso, come definiti dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n. 1072 del 2 agosto 1969, e conseguentemente tali alloggi non potranno essere accatastati come abitazioni di tipo signorile o ville.

Nella progettazione devono essere adottate soluzioni che prevedono l’eliminazione delle barriere architettoniche, così come previsto dalla Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e successive modifiche e integrazioni; dovranno inoltre rispettare le modalità tecniche previste con il Decreto Ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989 (GU SO n. 145 del 23 giugno 1989).

La determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ai sensi dell’art. 18 del DPR 380/2001, avviene sulla base del costo delle aree, del costo di costruzione, del costo delle opere di urbanizzazione e di altre spese generali. Per questo motivo, si ritiene che la pre-determinazione di tale valore di cessione risulti vincolante alla futura gestione dell’ERS in vista dei continui mutamenti sociali oggi in atto.

Si ritiene quindi che ai fini della determinazione delle superfici e per l’applicazione del prezzo massimo di cessione, valgono le seguenti definizioni:

- Superficie utile abitabile (Su) – si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all’altro, degli sguinci di porte e finestre.

- Superficie non residenziale (Snr) – si intende la superficie risultante dalla somma delle superficie di pertinenza degli alloggi (come logge, balconi, cantinole o soffitte) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (come androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a servizio della residenza) misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

- Superficie parcheggi (Sp) – si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

- Superficie Complessiva (SC)- si intende la Superficie utile abitabile (Su) sommata al 60% della Superficie non residenziale (Snr) e della Superficie parcheggi (Sp) $SC = Su + 60\% (Snr + Sp)$

Il prezzo di vendita, quindi, è calcolato in €/m² di Superficie Complessiva (SC) dell'immobile che verrà determinato annualmente in sede di Delibera della Giunta Comunale, la quale stabilirà valori differenti in base alla tipologia dell'immobile:

unifamiliare, abbinata, a schiera o edifici multipiano.

Ai sensi del comma 1, lettera c del DPR 380/2001, la determinazione del canone di locazione annuo degli alloggi non può essere superiore al 5% del prezzo di cessione degli stessi. Di conseguenza, visto che il canone di locazione annuo degli alloggi è stabilito in base al prezzo di cessione degli stessi, e che quest'ultimo dovrà essere calcolato annualmente in base all'evoluzione sociale ed economica del Comune, si ritiene che anche il valore dei canoni di locazione siano annualmente stabiliti dalla Giunta Comunale.

6. 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 dalle tavole QP_01- QP_02 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 e la possibilità effettiva predisposta dall'AC 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 DP in maniera tale da poter calcolare, secondo il disegno di pieno sviluppo del PGT, "l'entrata" stimata in quote di urbanizzazione primaria e secondaria, che l'AC 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 le nuove costruzioni stimata in ulteriori 44'958 m². 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 DP in termini di nuove aree per l'istruzione previste. L'ERS, che pure compare tra le indicazioni di trasformazione suggerite dal PdS, non rappresenta una voce stimabile in quanto, secondo quanto introdotto dall'articolo 11 della Legge 133/2008, fa riferimento alla possibilità di utilizzare un pluralità soluzioni di finanziamento (pubblico/privato) derivate da risorse extra piano.

Il potenziamento del verde pubblico è, invece, un costo non totalmente attribuibile all'AC in quanto tutte le aree in cessione saranno preventivamente piantumate da parte degli operatori privati a seguito dell'attuazione degli AT.

La stima dei costi di implementazione dei plessi scolastici 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”.

Inoltre è stata quantificata la previsione della implementazione del verde sportivo, in quanto, l’AC deve reperire in aggiunta alla somma derivante dalla vendita dell’area del campo di calcio, fatta pari alla somma per l’acquisizione della nuova area, adiacente il laghetto e il tennis, una somma per la realizzazione del nuovo centro sportivo derivata dall’attuazione del Piano e mediante il trasferimento di fondi diversi.

La voce di entrata, quantificata pertanto come esposto in tabella, è pari a circa **1'592'470 €** per gli interventi negli AT oltre alle entrate non computabili per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni nella città consolidata. Il volume totale di entrata derivato dall’attuazione del PGT pertanto potrebbe essere stimato di circa **1'650'000 €**.

La quantificazione delle “uscite” che costituiscono invece i capitoli di spesa extra ordinaria sono di seguito quantificate.

Il PdS individua 0,5 ettari di superficie fondiaria da destinare all’istruzione. Tale struttura per le nuove attrezzature scolastiche comporta una nuova edificazione di SUL pari a 500 m². Il costo medio per la costruzione di una scuola è di circa 1.000 €/ m² pertanto, la spesa per tale dotazione di servizio ammonta a 500'000 €.

Il campo di calcio di 7000 m² e gli spogliatoi di 250 m² costano mediamente (tale stima tiene conto di una media tra il costo al m² per il manto erboso con la posa di recinzioni, irrigazione, accessori e installazione di panchine) 50 €/ m². Mentre il costo medio per la costruzione degli spogliatoi è di circa 900 €/ m² pertanto, la spesa per tale dotazione di servizio ammonta a 575'000 €.

A fronte di una capacità di entrata derivata dall’attuazione del Piano di **1'650'000 €** si ha una spesa di **1'075'000 €** (derivata dalla realizzazione degli edifici scolastici e dal verde sportivo).

AT ambientali	SLP	Totale oneri di Urbanizzazione (€/m ²)	Altezza (m)	Totale (€)
90% SUL residenziale	40463	6,00	3,0	728'334,00
10% SUL commerciale	4495	50,00		224'750,00
Totale	44'958			953'084,00

AT per attività	SLP	Totale oneri di Urbanizzazione (€/m ²)	Altezza (m)	Totale (€)
90% SUL residenziale	34.303	12,0		411'636,00
10% SUL commerciale	3.811	50,00		190'550,00
Totale	38.114			602'186,00

AT per trasf. strategiche di scala territoriale	SLP	Totale oneri di Urbanizzazione (€/m ²)	Altezza (m)	Totale (€)
50% SUL residenziale	600	4,00	3	7'200,00
50% SUL commerciale	600	50,00		30'000,00
Totale	38.114			37'200,00

	oneri AT	oneri città consolidata	totale
Entrate	1'592'470 €	57'530€	1'650'000 €

	scuole	verde sport	ERS	totale
Costi	500'000 €	575'000 €	non quantificabile	1'075'000 €

Bilancio	+575'000 €
-----------------	-------------------

II – GLOSSARIO

7. GRANDEZZE URBANISTICHE

Voce	definizione
Superficie territoriale ST	misura in m ² la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico esecutivo, oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
Superficie fondiaria SF	misura in m ² la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativo. Comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.
Superficie coperta SC	misura in m ² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi. Sono esclusi dal computo della SC i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato.
Superficie permeabile SP	misura la quota di SF che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, consistente in prato o sterrato non sovrastante piani interrati anche realizzati ai sensi della Legge 122/89.
Carico urbanistico Cu	è l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie destinazioni d'uso. È classificato in basso Cu B, medio Cu M, alto Cu A.
Densità arborea Da Densità arbustiva Dar	esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 100 o 200 m ² di superficie di riferimento. Nel calcolo delle Da e Dar sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le seguenti essenze arboree ed arbustive: strato arboreo - quercus robur (farnia), carpinus betulus (carpino), ulmus minor (olmo), prunus avium (ciliegio), acer campestre (acero), populus nigra (pioppo nero), populus alba (pioppo bianco), alnus glutinosa (ontano), populus tremula (pioppo tremulo), malus sylvestris (melo selvatico), fraxinus ornus (orniello), tilia cordata (tiglio riccio), fraxinus excelsior (frassino), salix alba (salice bianco), bagolaro celtis australis (bagolaro) strato arbustivo - corylus avellana (nocciolo), euronimus europaeus (fusaggine), cornus mas (corniolo), cornus sanguinea (sanguinello), crataegus monogyna (biancospino), sambucus nigra (sambuco), ligustrum vulgare (ligustro), rosa canina, rovo, prunus spinosa (prugnolo), laurus nobili (alloro).

8. GRANDEZZE EDILIZIE

Voce	definizione
Superficie utile lorda SUL	misura in m ² la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici; vanno inoltre computate nella SUL i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili in applicazione della LR 15/96 e successive modifiche.
Elementi esclusi dal computo della SUL	dal computo della SUL sono escluse: <ul style="list-style-type: none"> • la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri (compresi i corridoi comuni ad essi collegati) relativi a edifici con più unità immobiliari; • la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio; • spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, quando la superficie di tali spazi non superi il 35% della SUL complessiva; • i soppalchi, quando non superino il 25% della SUL del locale soppalcato; • i locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,80 m, misurati dalla quota del suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi, quando la porzione realizzata esternamente alla superficie coperta non superi il 35% della Superficie coperta SC.
Volume V	misura in m ³ la somma dei prodotti della SUL di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura.
Numero di piani P	il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la Sul valida solo per i soli nuovi edifici residenziali negli AT.
Altezza dei fabbricati H	l'altezza in metri misurata fra la quota di sistemazione del terreno e l'intradosso dell'ultimo solaio, quando il sottotetto con copertura inclinata o curva non supera l'altezza media ponderale interna di 1,50 m. In caso di altezza media ponderale interna superiore a 1,50 m, l'altezza del fabbricato è misurata comprendendo l'ultimo solaio orizzontale più la media della copertura inclinata o curva. La quota di sistemazione del terreno corrisponde: <ul style="list-style-type: none"> • alla quota media del marciapiede o della strada in mancanza di marciapiede per gli edifici allineati sul filo

	<p>stradale;</p> <ul style="list-style-type: none"> • alla quota media di sistemazione definitiva del terreno per gli altri edifici, alla minima quota del piano di campagna allo stato esistente prima dell'intervento, escludendo il piano eventualmente scoperto di servizio ai box interrati e le relative rampe di accesso. • In deroga al limite di altezza H, come sopra definita, è consentita la realizzazione di volumi tecnici relativi al fine corsa ascensori, vani scala e volumi tecnici connessi alla installazione di fonti energetiche rinnovabili.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

9. DEFINIZIONI EDILIZIE

Voce	definizione
Abitazione	ai fini del censimento per abitazione si intende un insieme di vani, o anche un vano solo, destinato funzionalmente ad uso di alloggio, che dispone di un ingresso indipendente su strada, pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio e simili e che alla data del Censimento è occupato o è destinato ad essere occupato da una famiglia o da più famiglie coabitanti.
Stanza	per stanza si intende un ambiente o locale, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire l'installazione di almeno un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. La cucina, se possiede tali caratteristiche, è considerata stanza.

10. INDICI

Voce	definizione
Indice di edificabilità territoriale ET	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m ² di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in m ² / m ² .
Indice di edificabilità fondiaria EF	rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni m ² di Superficie fondiaria SF. Il rapporto è espresso in m ² /m ² .
Indice di copertura IC	esprime in percentuale il rapporto tra Superficie coperta SC e Superficie fondiaria SF di pertinenza dell'edificio.
Indice di permeabilità IP	esprime, in percentuale, il rapporto minimo ammissibile tra SP e SF. Per "area permeabile" si intende un'area che garantisca un adeguato apporto di acqua alle falde sottostanti attraverso il recapito alla fognatura pubblica delle acque di dilavamento dei piazzali e dei parcheggi mentre le acque di copertura devono essere raccolte in una rete separata e convogliate negli strati superficiali del sottosuolo così da garantire un costante apporto di acqua piovana alla falda.

11. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)

Cu B	Privati P1	Pubblici P2
Residenziali	3 m ² /10 m ² SUL	1 m ² /10 m ² SUL
Commerciali	2 m ² /10 m ² SUL	5 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	5 m ² /10 m ² SUL
Turistico-ricettive	3 m ² /10 m ² SUL	3 m ² /10 m ² SUL
Agricole	2 m ² /10 m ² SUL	3 m ² /10 m ² SUL

Cu M	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	2 m ² /10 m ² SUL	8 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	6 m ² /10 m ² SUL
Agricole	3 m ² /10 m ² SUL	2 m ² /10 m ² SUL

Cu M	Privati P1	Pubblici P2
Commerciali	1 m ² /10 m ² SUL	15 m ² /10 m ² SUL
Terziarie	3 m ² /10 m ² SUL	12 m ² /10 m ² SUL
Turistico-ricettive	4 m ² /10 m ² SUL	15 m ² /10 m ² SUL

I parcheggi privati possono essere ricavati nel seminterrato e/o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza, ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto.

Gli immobili destinati a parcheggio privato esterni all'area pertinenziale dell'edificio di cui sono pertinenza, sono asserviti allo stesso edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggio pubblico sono assoggettati a vincolo di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti all'Amministrazione comunale (AC) su richiesta della stessa.

Nel caso di nuove costruzioni con destinazione non residenziale avente una SUL inferiore a 600 m² e con destinazione residenziale avente una SUL inferiore a 1.500 m², è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici. Il ricavato della monetizzazione dovrà essere utilizzato dal Comune per realizzare parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici non possono essere ricavati nell'interrato fatto salvo specifiche convenzioni stipulate con l'AC.

III – NORME DI ATTUAZIONE

I. TITOLO – Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdS

art. 1 Oggetto del Piano dei Servizi

- 1.01 Il Piano dei Servizi (PdS) disciplina la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le aree per attrezzature private di uso pubblico, le aree per l'Edilizia Residenziale Sociale, la dotazione a verde, la rete ecologica, le infrastrutture viabilistiche e tecnologiche a supporto delle funzioni esistenti e previste dal Documento di Piano.
- 1.02 Il PdS ha valore prescrittivo nella definizione dei servizi esistenti e di indirizzo nella programmazione dei servizi di previsione. Il PdS persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione dei servizi esistenti e previsti secondo i principi di qualità, fruibilità e accessibilità.
- 1.03 In particolare:
 - Il principio di qualità si traduce nell'individuazione di tre possibili indirizzi di trasformazione a servizi stabiliti in base alle specifiche esigenze di ogni bacino d'utenza.
 - Il principio di fruibilità si traduce nel reperimento di aree interne alla città che favoriscano l'integrazione tra differenti fasce di popolazione che abbiano pieno accesso alla Città Pubblica.
 - Il principio di accessibilità si traduce nella localizzazione di nuovi servizi in aree facilmente raggiungibili sia in vista dell'attuale dotazione infrastrutturale sia in vista del potenziamento infrastrutturale previsto.

art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

- 2.01 A decorrere dall'entrata in vigore del PdS sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o risultino incompatibili con le norme del Piano stesso.

art. 3 Validità ed efficacia

- 3.01 Il PdS ha efficacia a tempo indeterminato e, però, è sempre modificabile.

- 3.02 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle previste dal PdS, non comporta il ricorso ad una variante del Piano stesso e può essere promossa mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale.
- 3.03 I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera dell'Amministrazione comunale, di attrezzature e servizi previsti dal PdS hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del Piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, non intervenga la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera; ciò ai sensi dell'art. 9 del DPR n. 327/2001 con uno degli atti di cui all'art. 12 dello stesso, oppure, ai sensi dell'art. 9 comma 12 della LR 12/2005 e dell'art. 9 comma 1 della LR 3/2009, l'inserimento dell'intervento nel Programma triennale delle opere pubbliche, anche in sede di aggiornamento di esso. Ai sensi dell'art. 9 comma 12 della LR 12/2005 è comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi alla cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire la stessa. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali. Il rigetto della convenzione di richiesta del proprietario deve essere motivato con dichiarazioni di interesse pubblico.
- 3.04 Non fanno configurare vincoli espropriativi e non sono soggette a decadenza le previsioni del PdS che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione Comunale.

art. 4 Elaborati costitutivi

- 4.01 Gli elaborati che compongono il PdS sono di due tipi:
- l'elaborato costituente il Quadro Conoscitivo (QC);
 - gli elaborati costituenti il Quadro Programmatico (QP).

- 4.02 Le tavole contrassegnate dalla sigla QC hanno valore di conoscenza e supporto alle tavole del QP. Costituiscono inoltre la base esplicativa su cui è stato realizzato il PdS. Esse sono:
 - QC_01 Dotazione dei servizi esistenti alla scala 1:10.000;
- 4.03 Le tavole contrassegnate dalla sigla QP hanno valore prescrittivo e definiscono la disciplina urbanistica del PdS. Esse sono:
 - QP_01 La nuova città pubblica alla scala 1:2.000;
 - QP_02 La nuova città pubblica alla scala 1:2.000.

art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali

- 5.01 Il PdS deve intendersi coerente e complementare alle indicazioni contenute nel Documento di Piano.
- 5.02 Il PdS deve intendersi complementare alle prescrizioni contenute nel Piano delle Regole.
- 5.03 Il PdS deve intendersi integrato dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

art. 6 Modalità di attuazione del PdS

- 6.01 L'acquisizione di nuove aree per servizi (verde, servizi all'istruzione, ERS, parcheggi...) avviene di norma in forza della loro cessione gratuita al Comune con le convenzioni relative all'attuazione dei PAC o PII relativi agli AT interessati.
- 6.02 L'acquisizione di aree edificate occorrenti per la realizzazione o l'adeguamento della viabilità minore si prevede avvenga di norma in forza di accordo con le proprietà aventi ad oggetto la cessione delle stesse con la compensazione di cui al successivo art. 21.08.
- 6.03 Eventuale acquisizione di nuove aree per servizi o per l'adeguamento della viabilità minore può in ogni caso avvenire mediante l'esproprio.
- 6.04 L'attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto, sulla base degli indici e parametri di seguito specificati per ciascun servizio; gli stessi indici e parametri devono essere utilizzati per gli interventi sulle aree Vp negli Ambiti di Trasformazione salvo specifica definizione.

- 6.05 Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione (nel caso di ricorso a Denuncia di Inizio Attività) non risultano subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.
- 6.06 In osservanza di quanto previsto dalla LR n. 13 del 16 luglio 2009 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia” si dispone che nei casi in cui tale normativa trovi applicazione la disciplina di incentivazione prevista dal PGT verrà temporaneamente sostituita dagli incentivi economici e volumetrici concessi dalla suddetta LR 13/2009 nel periodo in cui la stessa sarà in vigore. La disciplina ordinaria di incentivazione prevista dal PGT tornerà in vigore una volta esauriti gli effetti della LR 13/2009.
- 6.07 Negli ambiti di applicazione della LR 13/2009, ai sensi dell’art. 5, comma 5, l’incremento del fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani risulta essere già adeguato all’eventuale aumento volumetrico concesso.

II. TITOLO – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali

art. 7 Categorie d'intervento edilizio-urbanistico

- 7.01 Nelle aree disciplinate dal PdS si applicano le categorie d'intervento edilizio-urbanistico definite dall'art. 27 della LR 12/2005 secondo gli indici e le modalità specificati per ogni tipologia di servizio.
- 7.02 Nel caso in cui gli immobili selezionati dal PdS ricadano all'interno dei tessuti della Città Storica, Consolidata e Diffusa, disciplinati dal PdR, si prevede che l'indicazione della modalità d'intervento, degli indici di utilizzazione fondiaria e di eventuali ulteriori indicazioni inerenti l'intervento di modifica da applicare, siano quelli definiti dal PdR. Per tali aree il PdS disciplina la funzione da inserire, gli eventuali indici di permeabilità, la quota di parcheggi e la densità arborea.

art. 8 Requisiti aggiuntivi di miglioramento ecologico-ambientale

- 8.01 Alle categorie d'intervento edilizio-urbanistico si aggiungono i seguenti requisiti qualitativi degli interventi previsti: ripristino ambientale (RIA) e valorizzazione ambientale (VLA).
- 8.02 Ripristino ambientale (RIA) comprende l'insieme di interventi finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate comprensivi di: demolizione di edifici e manufatti incongrui; rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante il ripristino dell'alveo originale e la riqualificazione delle sponde.
- 8.03 Valorizzazione ambientale (VLA) comprende l'insieme di interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi.

III. TITOLO – Sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture

art. 9 Componenti del sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture

- 9.01 Fanno parte del Sistema dei servizi sia i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale realizzati e gestiti anche da privati di cui all'art. 9 della LR 12/2005; sia i servizi privati che, pur non rientrando tra quelli suddetti, rivestono ugualmente la loro funzione di interesse pubblico.
- 9.02 Detto Sistema si articola delle seguenti componenti:
- i servizi pubblici divisi in: servizi per l'istruzione, verde e attrezzature sportive, Edilizia Residenziale Sociale, servizi di carattere generale;
 - le attrezzature private di uso pubblico;
 - le attrezzature sportive private;
 - la rete ecologica;
 - le infrastrutture divise in: infrastrutture ferroviarie, infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto, fasce di ambientazione stradale, infrastrutture tecnologiche, reti energetiche e fasce di rispetto, reti e sistemi per la gestione del servizio idrico, rete fognaria e impianti di depurazione.

art. 10 Servizi pubblici

- 10.01 I servizi pubblici comprendono le aree e gli edifici di proprietà pubblica già utilizzati per servizi di livello locale e generale alla data dell'adozione del presente PGT ed individuate dell'elaborato prescrittivo del presente PdS, nonché le aree e gli edifici a servizi privati di uso pubblico o di interesse generale.
- Ai sensi dell'art. 9, comma 10, della LR 12/2005, e successive modifiche, viene prevista la possibilità di promuovere, mediante ricorso a procedure concorsuali, la concessione di diritti di superficie ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi privati di uso pubblico o di interesse generale:
- su alcune delle aree destinate a servizi già acquisite o che verranno acquisite dal Comune con convenzioni relative a piani e programmi urbanistici attuativi;

- su altre aree di proprietà del Comune anch'esse destinate a servizi.

10.02 I destinatari dei bandi relativi alle procedure concorsuali suddette saranno, a seconda dei casi, soggetti appartenenti al mondo del volontariato e/o soggetti no profit e/o operatori privati.

10.03 Sono da assumere come servizi privati di uso pubblico o di interesse generale solo quelli cui risulta possibile riconoscere una funzione sostitutiva o integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici.

È in ogni caso da escludere che detta qualificazione possa essere data a vari servizi privati che, per loro natura, debbano essere fatti rientrare tra gli insediamenti terziari.

A titolo esemplificativo vengono invece indicate come attrezzature e servizi suscettivi della qualificazione stessa:

- asili nido e scuole materne;
- scuole primarie e secondarie;
- attrezzature sportive e per il gioco ed il tempo libero;
- parcheggi di uso pubblico;
- attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie)

10.04 Per perseguire gli obiettivi di cui al presente PdS e per assicurare il rispetto della disciplina di cui all'art. 9 della LR 12/2005, con le convenzioni con le quali, in seguito alla conclusione delle procedure concorsuali suddette, verranno concessi, ai fini della realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti, i diritti di superficie all'uopo occorrenti e contemplati dai bandi, dovranno essere garantite:

- l'utilizzazione delle aree e dei complessi edilizi che verranno realizzati per l'insediamento delle attrezzature e dei servizi stessi;
- la possibilità di fruire di questi ultimi sia per la popolazione residente nel Comune sia per quella non residente da essi eventualmente servita;
- condizioni, anche onerose, di utilizzo di detti attrezzature e servizi tali da non precludere di fatto la possibilità stessa;
- il mantenimento della destinazione delle aree e dei complessi edilizi ai fini della quale, l'aggiudicazione è in via principale intervenuta;

- e, nell'ipotesi di dismissione delle funzioni in esse prevista che dovesse risultare realmente necessaria, l'utilizzazione delle aree e dei complessi edilizi realizzati ai fini dell'insediamento e dell'esercizio di altre attrezzature e di altri servizi di uso pubblico o di interesse generale.
- 10.05 Con le convenzioni suddette dovrà altresì essere prevista la decadenza dei diritti di superficie, con conseguente estinzione degli stessi, nell'ipotesi delle più gravi inottemperanze agli obblighi con esse assunti che saranno individuate con i bandi suddetti, nonché l'applicazione di altre sanzioni per inottemperanze di minore rilevanza.
- 10.06 Alle convenzioni di cui al precedente 10.04 dovranno essere allegati Regolamenti d'uso delle attrezzature e dei servizi di uso pubblico o di interesse generale che dovranno risultare redatti in conformità delle indicazioni di cui al presente articolo e che dovranno anche avere ad oggetto:
 - gli orari di apertura e di chiusura di essi;
 - le tariffe che troveranno applicazione per la loro fruizione da parte degli utenti;
 - i criteri di revisione delle tariffe stesse;
 - le modalità di eventuali fruizioni gratuite.
- 10.07 Concorrono alla futura dotazione complessiva di aree per servizi pubblici e di uso pubblico le aree di cessione comprese negli Ambiti di Trasformazione previsti dal DP; le stesse sono destinate dal presente PdS prevalentemente alla realizzazione di: **servizi per l'istruzione, verde e attrezzature sportive ed Edilizia Residenziale Sociale.**

art. 11 Servizi per l'istruzione

Sono composti da servizi per l'istruzione dell'obbligo e servizi per l'istruzione superiore e vengono disciplinati come descritto ai successivi punti 11.01 e 11.02. La localizzazione specifica delle componenti dei servizi per l'istruzione è contenuta nella tavola del PdS QC_01 Dotazione dei servizi esistente.

- 11.01 Istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole all'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di 1° grado)
 Indice di edificabilità fondiaria EF = $0,6 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 Indice di permeabilità IP = 50%
 Parcheggi privati = $1 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2$ SUL
 Parcheggi pubblici = $2 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2$ SUL
 Da = 1 albero/200 m^2 SF
- 11.02 La realizzazione di nuovi servizi per l'istruzione, sia pubblici che privati, in aree di cessione derivate dall'attuazione degli AT avviene secondo gli indici e i parametri definiti al precedente punto 11.01.

art. 12 Verde e attrezzature sportive

Sono composti da verde pubblico, verde sportivo e attrezzature sportive e vengono disciplinati come descritto ai successivi 12.01, 12.02, 12.03 e 12.04. La localizzazione specifica delle componenti del verde e attrezzature sportive è contenuta nella tavola del PdS QC_01 Dotazione dei servizi esistente.

- 12.01 Verde pubblico (parchi e giardini, aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini, aree per il tempo libero degli adulti; eventualmente attrezzate con chioschi, punti di ristoro e servizi igienici)
 Indice di edificabilità fondiaria EF = $0,05 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 Indice di permeabilità IP = 90%
 Parcheggi pubblici = $1 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2$ SF
- 12.02 Verde sportivo (impianti sportivi coperti e scoperti)
 Indice di copertura IC = 50% (per gli impianti coperti)
 Parcheggi pubblici (a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona) = $1 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2$ SF
 Da = 2 alberi/100 m^2 SF
- 12.03 Attrezzature sportive (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi)
 Indice di copertura IC = 50% (per gli impianti coperti)
 Parcheggi pubblici = $1 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2$ SF
 Da = 1 albero/200 m^2 SF
- 12.04 La realizzazione di nuovi spazi a verde e attrezzature sportive in aree di cessione derivate dall'attuazione degli AT avviene secondo gli indici e i parametri definiti ai precedenti 12.01, 12.02. e 12.03.

art. 13 Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è regolata dai seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,5 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 Altezza massima $H = 12,00 \text{ m}$
- 13.01 Negli Ambiti di Trasformazione Ambientale è prevista la possibile edificazione di nuove quote di Edilizia Residenziale Sociale secondo l'indicazione di trasformazione a servizi presente nella tavola QP_01 e QP_02 La nuova città pubblica. Tale indicazione di trasformazione è da ritenersi di indirizzo e non vincolante.
- 13.02 Gli interventi di ERS da realizzare su aree cedute gratuitamente al Comune con le convenzioni relative agli Ambiti di Trasformazione Ambientale devono essere promossi nel rispetto dei seguenti parametri:
 Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,30 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 Indice di permeabilità $IP = 50\%$
 Altezza massima $H = 9,60 \text{ m}$ compresi i piani attico o mansarda
 $Da = 1 \text{ albero} / 100 \text{ m}^2 \text{ ST}$
 $Dar = 1 \text{ arbusto} / 100 \text{ m}^2 \text{ ST}$
 Parcheggi privati $= 1 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$
 Parcheggi pubblici $= 2 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$
- 13.03 Gli interventi di ERS da realizzare su aree cedute gratuitamente al Comune con le convenzioni relative all'attuazione dei PAC o PII aventi ad oggetto gli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati devono essere promossi nel rispetto dei seguenti parametri:
 Indice di edificabilità fondiaria $EF = 0,60 \text{ m}^2 / \text{m}^2$
 Indice di permeabilità $IP = 50\%$
 Altezza massima $H = 12,80 \text{ m}$ compresi i piani attico o mansarda
 $Da = 1 \text{ albero} / 200 \text{ m}^2 \text{ ST}$
 $Dar = 1 \text{ arbusto} / 200 \text{ m}^2 \text{ ST}$
 Parcheggi privati $= 1 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$
 Parcheggi pubblici $= 2 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2 \text{ SUL}$
- 13.04 La gestione dell'Edilizia Residenziale Sociale avviene secondo i criteri i parametri stabiliti nella Relazione del PdS "Le caratteristiche della nuova Edilizia Residenziale Sociale" oppure secondo quanto predisposto specificatamente dalla AC e comunque

nel rispetto delle disposizioni di Leggi statali e regionali relative all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) vigenti o che risultano vigenti.

- 13.05 Ai fini dell'assegnazione delle aree acquisite gratuitamente con le convenzioni relative ai Piani Attuativi Comunali (PAC) per la realizzazione degli interventi in considerazione dovrà essere fatto ricorso a procedure concorsuali.

art. 14 Servizi di carattere generale

I servizi di carattere generale composti da attrezzature d'interesse comune, attrezzature religiose, attrezzature sanitarie, attrezzature amministrative pubbliche, attrezzature culturali, attrezzature per l'ordine pubblico per la sicurezza, cimiteri, e i negozi e i locali di abitazione esistenti, alla data di approvazione del PGT, (mediante certificazione della categoria catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Pavia), compresi, o all'interno degli edifici destinati a servizi di carattere generale, vengono disciplinati come descritto ai successivi 14.01, 14.02, 14.03, 14.04, 14.05, 14.06, 14.07 e 14.08. La localizzazione delle componenti dei servizi di carattere generale è contenuta nella tavola del PdS QC_01 Dotazione dei servizi esistente.

Attrezzature d'interesse comune (partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, negozi e locali di abitazione esistenti)

Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,45 m²/ m²

Indice di permeabilità IP = 40%

Parcheggi privati = 1 m²/5 m² SUL

Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL

Da = 1 albero/200 m² SF

- 14.01 Attrezzature religiose (edifici per il culto e attrezzature parrocchiali negozi e locali di abitazione esistenti)

Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,60 m²/ m²

Indice di permeabilità IP = 30%

Parcheggi privati = 1 m²/5 m² SUL

Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL

Da = 1 albero/200 m² SF

- 14.02 Attrezzature sanitarie (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali)
 Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,70 m²/ m²
 Indice di permeabilità IP = 30%
 Parcheggi privati = 1 m²/20 m² SUL
 Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
 Da = 1 albero/200 m² SF
- 14.03 Attrezzature amministrative pubbliche
 Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,50 m²/ m²
 Indice di permeabilità IP = 40%
 Parcheggi privati = 1 m²/10 m² SUL
 Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
 Da = 1 albero/200 m² SF
- 14.04 Attrezzature culturali (musei, biblioteche, centri congressuali)
 Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,70 m²/ m²
 Indice di permeabilità IP = 30%
 Parcheggi privati = 1 m²/20 m² SUL
 Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
 Da = 1 albero/200 m² SF
- 14.05 Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza (Polizia, Carabinieri, Vigili del fuoco, Protezione Civile, strutture carcerarie) vengono disciplinate secondo le normative vigenti in materia.
- 14.06 Cimiteri che comprendono le aree per i cimiteri, i relativi servizi e le fasce di rispetto.
 Parcheggi pubblici = 1 m²/10 m² SF
 Le dimensioni delle fasce di rispetto sono soggette alla normativa vigente in materia.
- 14.07 La realizzazione di nuovi servizi di carattere generale, sia pubblici che privati, su aree acquisite in forza di cessione gratuita con le convenzioni relative all'attuazione dei PAC o PII aventi ad oggetto gli Ambiti di Trasformazione, avviene secondo gli indici e i parametri definiti ai precedenti commi dal 14.01 al 14.07.

art. 15 Attrezzature private di uso pubblico

Sono gli edifici o le aree che comprendono tutte le attrezzature di proprietà privata nelle quali si svolgono attività di servizio pubblico in modo continuativo nel tempo ma che non possiedono i requisiti

di “servizio privato di uso pubblico e di interesse generale” di cui all’art. 9, comma 10 della LR 12/2005.

- 15.01 In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d’uso:
- Funzioni residenziali;
 - Funzioni produttive e manifatturiere;
 - Funzioni commerciali con Cu M, Cu A e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa;
 - Artigianato di servizio all’auto (U3/3b);
 - Funzioni terziarie .
- 15.02 Nelle aree ad attrezzature private di uso pubblico l’attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto (eventualmente convenzionato per le aree con SF superiore a 5.000 m² e attraverso PAC o PII se la SF è superiore a 10.000 m²) sulla base dei seguenti indici e parametri:
- Indice di edificabilità fondiaria EF = 0,50 m²/ m²
- Altezza massima H = 10,00 m
- Indice di permeabilità Ip = 30%
- Parcheggi privati = 1 m²/10 m² SUL
- Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
- Da = 1 albero/200 m² SF
- 15.03 Negli interventi di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, l’attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto, sulla base dei seguenti indici e parametri:
- Indice di edificabilità fondiaria EF = EF esistente, con la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti non oltre il 10% della SUL
- Altezza massima H = H esistente
- Indice di permeabilità IP = 20%
- Parcheggi privati = 1 m²/10 m² SUL
- Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
- Da = 1 albero/200 m² SF
- 15.04 All’interno dei centri sportivi è possibile installare strutture precarie nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile.

art. 16 Attrezzature sportive private

- 16.01 Le aree destinate alle attrezzature sportive private comprendono le sedi e gli impianti delle associazioni sportive e dei servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, bar, ristoranti).
- 16.02 In queste zone l'attuazione del PdS avviene tramite intervento diretto, sulla base dei seguenti indici e parametri (per gli interventi di demolizione e ricostruzione o ampliamento):
 Indice di copertura IC = 50 % (per gli impianti coperti)
 Altezza massima H = 10,00 m
 Parcheggi privati = 1 m²/20 m² SF
 Parcheggi pubblici = 1 m²/5 m² SUL
 Da = 1 albero/200 m² SF
- 16.03 In queste aree sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- Funzioni residenziali;
 - Funzioni produttive e manifatturiere;
 - Funzioni commerciali con Cu B ad eccezione delle attività commerciali connesse al servizio svolto. Tali attività non devono superare i 60 m² di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di servizio.
 - Funzioni commerciali con Cu M, Cu A e centri commerciali come definiti ai sensi della vigente normativa;
 - Artigianato di servizio all'auto (U3/3b);
 - Funzioni terziarie con Cu A.

art. 17 Rete ecologica

- 17.01 Il PdS individua le aree costituenti la Rete ecologica nell'elaborato prescrittivo QP_01 La nuova città pubblica; tale elaborato indica gli obiettivi che devono essere perseguiti in tutti gli interventi di attuazione del PdS, anche attraverso soluzioni che si discostino da quelle riportate nell'elaborato, al fine di garantire la necessaria continuità del Sistema ambientale all'interno del Sistema insediativo.
- 17.02 La "Rete ecologica" è articolata nelle seguenti componenti: primarie, secondarie e di completamento.
- 17.03 **Componenti primarie**, costituite dagli elementi di maggiore qualità del sistema ambientale, sia per le caratteristiche degli

ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni. Riguardano in particolare le aree a più forte naturalità, il reticolo idrografico, le aree a verde pubbliche e private esistenti o future dalle dimensioni consistenti. Per tali componenti il PGT prevede azioni prevalentemente di tutela sulla base delle categorie d'intervento ecologico-ambientale RIA e VLA di cui ai precedenti 8.02 e 8.03, ad eccezione delle esterne al perimetro IC disciplinate dalla normativa della ZPS.

- 17.04 **Componenti secondarie**, che rappresentano elementi importanti per garantire la connettività della rete e che riguardano le aree in parte compromesse e soggette a trasformazione da parte del PGT, a condizione che su parte di esse siano realizzati interventi di categoria VLA, al fine di integrare tali aree con quelle appartenenti alle componenti primarie; riguardano in particolare le aree destinate a verde pubblico e privato degli Ambiti di Trasformazione (Ve e Vp) di dimensioni ridotte e le aree degradate da riqualificare.
- 17.05 **Componenti di completamento**, che comprendono elementi di connessione lineare tra le componenti primarie e secondarie, quali viali alberati, parterre verdi, percorsi pedonali e ciclabili, sponde fluviali e del reticolo idrografico, realizzabili anche nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi.
- 17.06 Nelle aree della Rete ecologica, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili. Tali interventi, ad esclusione delle opere connesse all'attività produttiva agricola e alla mobilità ciclopedonale, devono essere associati a specifici interventi di categoria RIA e VLA di cui ai precedenti 8.02 e 8.03.

art. 18 Reticolo idrografico e relative fasce di pertinenza

- 18.01 Nella tavola del PdS QP_01 La nuova città pubblica sono individuati, nelle aree comprese nella zona IC, i corsi d'acqua naturali e

artificiali e le relative fasce di pertinenza di cui al Dlgs 42/2004; l'insieme di tali corsi d'acqua è definito "reticolo idrografico".

- 18.02 Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; in particolare sono vietati gli interventi che prevedono:
- tombinature e coperture dei corsi d'acqua;
 - sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo;
 - attività estrattive.
- 18.03 Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua e del suolo compreso nelle fasce di rispetto, dovranno essere conformi alle categorie di intervento ecologico e ambientale RIA e VLA di cui ai precedenti 8.02 e 8.03.
- 18.04 Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:
- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
 - le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

art. 19 Infrastrutture

- 19.01 Le infrastrutture si dividono in: infrastrutture ferroviarie, infrastrutture viabilistiche e relative fasce di rispetto e di ambientazione stradale, infrastrutture tecnologiche, reti energetiche e fasce di rispetto, reti e sistemi per la gestione del servizio idrico, rete fognaria e impianti di depurazione.

art. 20 Infrastrutture ferroviarie

- 20.01 Le infrastrutture ferroviarie comprendono gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.

- 20.02 Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia e in particolare quanto definito dall'art. 49 del DPR 753/80, salva l'applicazione della deroga prevista all'art. 60 dello stesso DPR e dell'esenzione per le aziende esercenti le ferrovie di cui all'art. 62 dello stesso DPR. In tali aree sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi. Per la fascia di salvaguardia dalla linea ferroviaria valgono le disposizioni vigenti in materia definite dall'art. 165 del Dlgs 163/2006 come da comunicazione all'AC data da ITALFERR dopo la seduta del CIPE del 29 marzo 2006.
- 20.03 Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi aree facenti parte di un tessuto urbano o di un AT, delle stesse è ammesso il calcolo ai fini volumetrici in applicazione degli Indici di edificabilità EF e ET e la SUL conseguente può essere oggetto di trasposizione sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
- 20.04 Nelle zone per le infrastrutture ferroviarie il PdS si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di "Valutazione d'Impatto Ambientale".

art. 21 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto

- 21.01 Questa destinazione comprende gli spazi pubblici destinati alle sedi stradali anche interni a strumenti urbanistici esecutivi ai parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e alle piste ciclabili e generano le fasce di rispetto stradale dimensionate in base alla normativa nazionale vigente (Dlgs 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e DI 1444/1968). All'interno delle stesse dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui tessuti urbani adiacenti e sul territorio extraurbano interessato.
- 21.02 In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati, che sono quindi solo indicativi, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale

previste e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT.

- 21.03 In queste zone, oltre alla realizzazione di nuove strade, è previsto l'ampliamento delle strade esistenti, la realizzazione di percorsi e piste ciclabili, la sistemazione a verde, la rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica; la definizione delle caratteristiche geometriche delle infrastrutture stradali in ambito urbano ed extraurbano è disciplinata dal DM delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 Novembre 2001.
- 21.04 Ove il PdS preveda la sovrapposizione delle fasce di rispetto con aree facenti parte di un tessuto urbano o di un AT, delle stesse è ammesso il calcolo ai fini volumetrici in applicazione degli Indici di edificabilità EF e ET e la SUL conseguente può essere oggetto di trasposizione sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
- 21.05 Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni con paline e rete metallica e di parcheggi.
- 21.06 Nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del "Centro Abitato" indicato nella tavola QP_01 La nuova città pubblica e comunque interne alle zone IC, è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori; le attività commerciali ad essi connesse non devono superare i 60 m² di superficie di vendita e sono soggette a rilascio di licenza commerciale valevole solo unitamente all'attività di distribuzione carburante. La localizzazione di nuovi impianti e la ristrutturazione di quelli esistenti, sono subordinate al rispetto della normativa vigente in materia. Nel caso in cui tali impianti ricadano all'interno delle fasce di Ambientazione stradale di cui al successivo art. 22, la realizzazione degli stessi è condizionata al reperimento e all'attrezzatura di un equivalente area di ambientazione adiacente all'area interessata dall'edificazione, compensando in tal modo la sottrazione di aree di ambientazione. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. È fatto altresì obbligo, al titolare

dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati, nei casi previsti dal Dlgs n. 22 del 5 febbraio 1997, modificato e integrato, e relativi regolamenti di attuazione, nonché di riportare i suoli allo stato originario. Qualora si verifichi la cessazione dell'attività, e qualora vengano soddisfatti i criteri di rimozione di impianti e bonifica dei suoli, le aree destinate all'attività di distribuzione potranno essere trasformate in Tessuti per attività produttive (art. 35 NA del PdR) assumendone il relativo regime giuridico.

- 21.07 I parcheggi pubblici possono essere realizzati solo a raso e solo se in posizione esterna al limite delle fasce di rispetto mediante strutture in elevazione; la localizzazione di tali strutture è prevista dal "Piano urbano dei parcheggi" di cui alla Legge 122/1989 e successive modifiche e integrazioni.
- 21.08 Gli edifici compresi nei sedimi stradali di cui al precedente 21.01 dovranno essere demoliti per la realizzazione di nuove strade e l'ampliamento e l'adeguamento di strade esistenti. Per tali interventi, il Comune acquisisce gli immobili interessati attraverso la compensazione di cui al DP. L'acquisizione di tali aree viene compensata attraverso la conferma della SUL esistente triplicata e ricollocata all'interno di aree comunali acquisite gratuitamente con le convenzioni relative all'approvazione di PAC e PII in attuazione degli AT. L'indice di edificabilità fondiaria per la localizzazione di tali diritti edificatori è pari a EF 0,30 m²/m². L'AC potrà comunque espropriare gli immobili vincolati ai fini suddetti Fino a quando l'Amministrazione non acquisisce gli immobili compresi nei sedimi stradali, su di essi si riconoscono le funzioni esistenti e valgono esclusivamente le modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
- 21.09 Appartengono alle infrastrutture viabilistiche anche le strade private soggette a servitù di uso pubblico i cui sedimi non possono essere oggetto di calcolo ai fini dell'edificazione su aree limitrofe.
- 21.10 Il Comune promuoverà accordi con i proprietari delle suddette Aree aventi ad oggetto la cessione di esse all'AC e l'assunzione da parte della stessa degli oneri relativi alla manutenzione.

art. 22 Fasce di ambientazione stradale

- 22.01 Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico motorizzato, lungo i tratti di nuova viabilità negli AT previsti dal PGT sono da individuare "Fasce di ambientazione stradale", comprese o meno all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al precedente art. 21 e destinate alla realizzazione di interventi di ambientazione, nonché, in alcuni casi, di piste ciclabili.
- 22.02 Le aree delle Fasce di ambientazione stradale dovranno essere acquisite entro 10 anni dall'ultimazione dell'infrastruttura, affinché le opere di mitigazione degli impatti di seguito specificate siano realizzate in modo integrato alla stessa.
- 22.03 Le tipologie di ambientazione comprendono:
- il mantenimento delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - la messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 10,00 m;
 - la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere realizzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $Da = 4$ alberi/100 m² ST e di densità arbustiva $Dar = 6$ alberi/100 m² ST; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra di altezza non inferiore a 3,00 m dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe

essenze arbustive, con un parametro di densità arborea $Da = 2$ alberi/100 m² ST e di densità arbustiva $Dar = 3$ alberi/100 m² ST; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

- l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da sistemazioni a verde;

- la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e ed aree edificate o altri confini artificiali o naturali presenti sul territorio; tali aree dovranno essere sistemate a prato in base a un parametro di densità arbustiva $Dar = 6$ alberi/100 m² ST.

- 22.04 Nei progetti delle nuove infrastrutture stradali, le indicazioni e le specificazioni di cui ai precedenti paragrafi dovranno essere adeguatamente sviluppate in un "Progetto di Inserimento Ambientale" (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione.

art. 23 Infrastrutture tecnologiche

- 23.01 Le aree per infrastrutture tecnologiche comprendono impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di pubblici servizi, quali centrali elettriche, impianti di stoccaggio del gas, impianti di depurazione, depositi per il ricovero dei veicoli del trasporto pubblico, nonché aree assimilabili alle precedenti per ragioni di impatto ambientale, quali quelle utilizzate per attività di autodemolizione e di rottamazione.
- 23.02 In queste aree sono consentiti tutti gli interventi funzionali allo svolgimento del servizio e dell'attività previsti; in caso di dismissione esse sono assimilate al Tessuto per attività produttive del PdR.
- 23.03 Le infrastrutture tecnologiche esterne al perimetro di Interesse Comunale (IC) sono soggette alle norme della ZPS.

art. 24 Reti energetiche e fasce di rispetto

- 24.01 In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT dovranno osservare le seguenti distanze minime, calcolate come disposto dal DPCM dell'8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti" (GU n. 200 del 29 agosto 2003)
- linee a 132.000 v > 10,00 m.
 - linee a 220.000 v > 18,00 m.
 - linee a 380.000 v > 28,00 m.
- 24.02 Il Comune predisporrà un "Piano per l'identificazione delle aree comunali idonee per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni", dove saranno individuate ulteriori misure di riduzione del pericolo di inquinamento elettromagnetico, individuando anche le zone nella quale sono in atto o sono previste funzioni pubbliche quali scuole, parchi (o altre destinazioni d'uso ritenute non compatibili) vietando l'installazione di nuovi elettrodotti o di antenne e impianti per le telecomunicazioni.
- 24.03 Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

art. 25 Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico

- 25.01 Nei nuovi insediamenti (residenziali, commerciali, terziari, produttivi) sottoposti a intervento indiretto disciplinati dal DP, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per le acque soddisfacenti i criteri di potabilità ("acqua potabile") e una per le acque di minore qualità ("acqua non potabile").
- 25.02 Qualora la soluzione tecnica sopracitata si dimostri impraticabile, sulla base di un parere opportunamente documentato dell'ente

gestore del servizio idrico, la rete idrica potrà essere realizzata in modo unitario.

art. 26 Rete fognaria e impianti di depurazione

- 26.01 Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto del Dlgs 152/99; gli insediamenti della Città Diffusa disciplinati dal PdR sono, di norma, dotati di sistemi autonomi di depurazione e trattamento appropriato delle acque usate parte di esse, purché il sistema risponda agli obiettivi di cui all'Allegato 5, punto 3, paragrafo IV del Dlgs 152/99.
- 26.02 Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane ("acque bianche"), la rete fognaria deve essere, di norma, separata dalla rete delle stesse acque piovane, a meno che documentate motivazioni tecniche ed economiche dimostrino l'impraticabilità di tale soluzione. La rete delle acque piovane dovrà essere la più breve possibile, in modo da restituire le acque alla circolazione naturale; in corrispondenza del punto di restituzione devono essere predisposti adeguati sistemi per il trattamento delle acque di "prima pioggia".
- 26.03 A decorrere dall'approvazione del PGT, fino all'eliminazione di eventuali sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico di cui alla Legge 319/76 e alla Legge 36/94, gli interventi edilizi di recupero e di nuova costruzione (compreso l'ampliamento di edifici esistenti) sono subordinati:
- alla realizzazione di reti separate di convogliamento delle "acque bianche" e delle "acque nere", il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico;
 - alla predisposizione di specifiche misure tecniche finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle "acque bianche" nella fognatura; le misure da adottare (quali il convogliamento nel reticolo idrografico previo trattamento delle acque di "prima pioggia", la realizzazione di tetti e pareti verdi, la realizzazione di bacini di raccolta temporanea e per il riutilizzo di acque non potabili, ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e

idrogeologiche dell'intervento. Gli uffici pubblici competenti dovranno individuare il sistema tecnico più idoneo in rapporto alle caratteristiche del sistema idrografico superficiale e sotterraneo.

I – RELAZIONE INDICE

1.CONTENUTI E GENERALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI	2
Il significato del Piano dei Servizi	2
Il Piano dei Servizi secondo l'art. 9 della Legge Regionale 12/2005	4
2.STRUTTURA DEL "PIANO DEI SERVIZI" DI VALLE LOMELLINA	6
La forma del Piano dei Servizi di Valle Lomellina	6
L'elenco delle tavole grafiche del Piano dei Servizi	7
3.LA PROGRAMMAZIONE SOVRA LOCALE E LOCALE DEI SERVIZI	8
L'evoluzione del fabbisogno abitativo	8
Il "Piano Casa" 2008	10
Il Programma triennale delle opere pubbliche	13
Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)	14
4.IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)	15
La dotazione dei servizi esistenti	15
5.IL QUADRO PROGRAMMATARIO (QP)	21
La nuova città pubblica	24
Previsioni del PdS	26
Le caratteristiche della nuova Edilizia Residenziale Sociale	27
6.COSTI E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI NUOVI SERVIZI PREVISTI	29

II – GLOSSARIO INDICE

7. GRANDEZZE URBANISTICHE	33
8. GRANDEZZE EDILIZIE	34
9. DEFINIZIONI EDILIZIE	35
10. INDICI	35
11. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI (P1) E PUBBLICI (P2)	36

III – NORME DI ATTUAZIONE INDICE

I. TITOLO – Disposizioni generali, attuazione e gestione del PdS	38
art. 1 Oggetto del Piano dei Servizi	38
art. 2 Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni.....	38
art. 3 Validità ed efficacia	38
art. 4 Elaborati costitutivi	39
art. 5 Rapporti con altri Piani e Regolamenti comunali	40
art. 6 Modalità di attuazione del PdS	40
II. TITOLO – Disciplina degli interventi edilizi, urbanistici e ambientali.....	42
art. 7 Categorie d'intervento edilizio-urbanistico	42
art. 8 Requisiti aggiuntivi di miglioramento ecologico-ambientale	42
III. TITOLO – Sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture	43
art. 9 Componenti del sistema dei servizi, del verde e delle infrastrutture.....	43
art. 10 Servizi pubblici	43
art. 11 Servizi per l'istruzione	45
art. 12 Verde e attrezzature sportive.....	46
art. 13 Edilizia Residenziale Sociale (ERS) è regolata dai seguenti parametri:	47
art. 14 Servizi di carattere generale	48
art. 15 Attrezzature private di uso pubblico	49
art. 16 Attrezzature sportive private.....	50
art. 17 Rete ecologica	51
art. 18 Reticolo idrografico e relative fasce di pertinenza	52
art. 19 Infrastrutture	53
art. 20 Infrastrutture tecnologiche nel sottosuolo.....	53
art. 21 Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto	54
art. 22 Fasce di ambientazione stradale	56
art. 23 Infrastrutture tecnologiche	58
art. 24 Reti energetiche e fasce di rispetto	58
art. 25 Reti e sistemi per la gestione del servizio idrico.....	59
art. 26 Rete fognaria e impianti di depurazione.....	59

