

	ADOZIONE	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA
P.G.T.	C.C. n° del	C.C. n° del

IL SINDACO

IL TECNICO  
ESTENSORE

IL SEGRETARIO  
COMUNALE

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

<b>P.G.T.</b>	<b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2009</b>
---------------	---

Comune di **FORMIGARA** Provincia di Cremona

elab. n°: **PS1**

Titolo **RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
DEL PIANO DEI SERVIZI**

IL TECNICO ESTENSORE: Dott. Arch. Camillo Cugini

Ordine degli Architetti  
di Cremona n. 441

## INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
1.1 Inquadramento storico.....	4
1.2 Inquadramento Legislativo e Procedurale .....	6
<b>2. METODOLOGIA DEL LAVORO .....</b>	<b>12</b>
2.1 Quadro di riferimento.....	12
2.2 Allegati al Piano dei Servizi .....	14
2.3 Aspetti Giuridici del Piano dei Servizi.....	15
2.4 Inquadramento territoriale.....	16
2.5 Andamento della popolazione.....	18
2.6 Ultime tendenze demografiche in atto .....	20
<b>3. LO STATO DEI SERVIZI – URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SERVIZI TECNOLOGICI.....</b>	<b>21</b>
<b>4. LO STATO DEI SERVIZI – URBANIZZAZIONI SECONDARIE.....</b>	<b>26</b>
<b>5. SERVIZI URBANISTICI GENERALI .....</b>	<b>31</b>
5.1 Servizi Urbanistici Generici .....	31
5.2 Servizi non esistenti nel territorio comunale .....	32
<b>6. QUADRO DELLE AZIONI.....</b>	<b>34</b>
6.1 Strategia generale.....	34
6.2 Obiettivi del piano dei servizi .....	36
6.3 Valorizzazione dell’Iniziativa Privata .....	38
6.4 Compensazione, Perequazione e Incentivazione Urbanistica .....	39
<b>7. PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI .....</b>	<b>41</b>
7.1 Premessa.....	41
7.2 Esame della domanda dei servizi.....	42
7.3 Urbanizzazioni primarie - previsioni.....	45
7.4 Considerazioni sulla funzione ambientale del sistema del verde.....	47
7.5 Sport .....	49
7.6 Parcheggi, viabilità, mobilità .....	49
7.7 Attrezzature sociali .....	51
7.8 Istruzione .....	52
7.9 Altri servizi .....	52
7.10 Principali azioni strategiche.....	53
<b>8. DIMENSIONAMENTI PIANO DEI SERVIZI – PARAMETRI - TABELLE DI CALCOLO .....</b>	<b>55</b>
8.1 Parametri Qualitativi dei Servizi.....	55

8.2 Servizi Considerati.....	56
8.3 Elenco numerico delle aree a servizio.....	57
8.4 Percorsi – collegamenti.....	62
8.5 Dimensionamento servizi diretti.....	64
8.6 Servizi ottenibili da piani convenzionati.....	68
8.7 Servizi ottenibili da A.T.U. ....	69
<b>9. VERIFICHE.....</b>	<b>71</b>
9.1 Verifica dell’Offerta dei Servizi in Base alla Legge Regionale .....	71
9.2 Popolazione di Riferimento .....	72
9.3 Verifica in Rapporto alla Domanda Minima di Legge (L.R. 12/2005).....	72
<b>10. FATTIBILITA’ ECONOMICA DELLE NUOVE PREVISIONI .....</b>	<b>73</b>
10.1 Interventi sul Patrimonio.....	73
10.2 Nuovi Interventi su Aree da Acquisire e Sistemare Adeguatamente .....	74
10.3 Nuovi Interventi all’Interno di Piani Attuativi.....	74
<b>11. PLAUSIBILITA’ COMPLESSIVA DEGLI IMPEGNI DI SPESA NECESSARI NEL CORSO DI VALIDITA’ DEL P.G.T. ....</b>	<b>75</b>
11.1 Quadro Generale.....	75
11.2 Monetizzazione dai Piani Attuativi del Piano delle Regole.....	75
11.3 Vendita Stabili ed Aree di Proprietà Comunale .....	76
11.4 Simulazione Decennale degli Oneri Concessori.....	76
11.5 Sostenibilità economica del P.G.T.....	78
<b>12. LA DISCIPLINA DELLE AREE PER SERVIZI.....</b>	<b>79</b>
<b>13. SVILUPPI E INTEGRAZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>80</b>
<b>14. CONCLUSIONI E PROSPETTIVE .....</b>	<b>81</b>

# **1. PREMESSA**

## **1.1 Inquadramento storico**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.2 Inquadramento Legislativo e Procedurale**

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

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

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

A circa trent'anni di distanza dal D.M. 1444/1968, è necessario superare il tradizionale concetto di standard meramente quantitativo, dando spazio invece a modalità più attente al complesso dei requisiti, soprattutto qualitativi, che determini l'appropriatezza e la razionalità

di un servizio pubblico, connessa a sua volta alle specifiche prestazionali richieste, che ne determinano la tipologia, la dimensione, l'attrezzatura e la gestione.

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

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

I criteri orientativi contenuti nella legge sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. I comuni redigono e approvano il piano dei servizi unitamente al P.G.T. al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

2. I comuni redigono il Piano dei Servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:
  - a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
  - b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
  - c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.
3. Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il Piano dei Servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei

piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista.

4. Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.
5. Il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

A tal fine la legge:

- Punta a rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;
- Riconosce ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediative e del grado di insufficienza e sufficienza dei servizi offerti alla collettività locale, obbligandoli, peraltro a documentare l'idoneità dei siti prescelti in rapporto alla localizzazione di ogni servizio attrezzatura esistente o previsto;
- Elimina categorie predefinite di standard e ne amplia la nozione sino a farla coincidere con quella di servizi di interesse pubblico e generale, demandando alla discrezionalità comunale la scelta di servizi da considerare nel calcolo degli standard;
- Incentiva nuove forme di collaborazione pubblico-privato, idonee a garantire l'effettiva fruibilità dei servizi, con determinati livelli di qualità, prescrive che, per servizi erogati da privati (in concessione, convenzione, o comunque abilitati) la rispondenza ad una funzione pubblica viene assicurata dalle amministrazioni comunali, in via diretta, nell'esercizio dei propri poteri di direzione, controllo e vigilanza;
- Orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde;
- indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità;

- Persegue l'interazione tra gli strumenti di programmazione ed indirizzo previsti dalle normative di settore e il Piano dei Servizi.

## **2. METODOLOGIA DEL LAVORO**

### **2.1 Quadro di riferimento**

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

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

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

Il lavoro è articolato nei tre seguenti settori :

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

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

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

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

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

Ciò non toglie che, in particolari, situazioni, alcune specifiche categorie di opere e di impianti, pur appartenendo per categoria alle urbanizzazioni primarie, siano idonee a comportare incrementi qualitativi di elevato impatto su porzioni significative di territorio: un depuratore

comunale o consortile delle acque, un impianto di trattamento di rifiuti o per la produzione di energia pulita, piuttosto che una stazione ferroviaria, comportano effetti di qualificazione urbanistica ed ambientale che non possono essere nè sottaciuti, né comparati in modo indifferenziato alla ordinaria strada comunale piuttosto che alla rete gas condominiale.

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

Indirizzo essenziale è che le Amministrazioni non interpretino l'innovazione relativa alla possibile qualificazione come standard di tali infrastrutture come facile espediente per saturare la dotazione di standard dovuta a soddisfacimento dei parametri minimi di legge, bensì come opportunità di ampliare il ventaglio delle opzioni perseguibili, anche nella determinazione dei contenuti della pianificazione attuativa e nei rapporti con i soggetti privati.

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

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

Inoltre ha il compito di:

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

- Determinare lo stato dei sogni e della domanda dei servizi, tenendo conto delle specifiche del territori.

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

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

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

## **2.2 Allegati al Piano dei Servizi**

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

- PS1: Relazione illustrativa
- PS2: Norme tecniche piano dei servizi
- PS3/a: Previsione dei servizi – Capoluogo
- PS3/b: Previsione dei servizi – Cornaleto
- PS3/c: Previsione dei servizi – Territorio Comunale

Gli elaborati di cui sopra costituenti il Piano dei Servizi del P.G.T., andranno a sostituire di fatto il Piano dei Servizi redatto nel 2002, approvato con delibera di C.C. n° 28 del 29/03/2004 tuttora vigente.

### **2.3 Aspetti Giuridici del Piano dei Servizi**

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

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

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

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

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

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

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

## **2.4 Inquadramento territoriale**

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

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

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

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

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

Inoltre il Comune di Formigara si è dotato del Piano dei Servizi già nel 2002, cosicché il presente Piano dei Servizi, in un certo senso costituisce una variazione allo stesso, pur collocato in una filosofia urbanistica del territorio rinnovata.

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

Gli effetti di questa politica urbanistica non sono ancora del tutto percepibili.

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

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

Analogamente può essere teoricamente ipotizzabile il considerare servizi:

- La farmacia;
- La banca;
- L'ufficio postale;
- Gli ambulatori medici

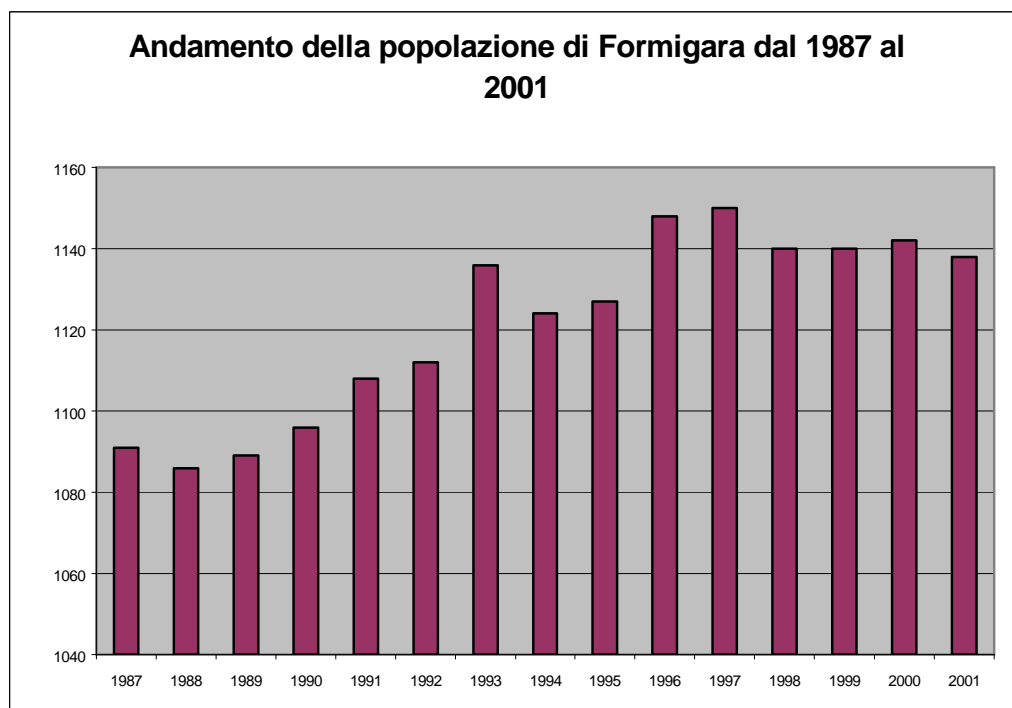
Ma anche servizi alla persona, senza locali e spazi fissi (per esempio l'attività di assistenza domiciliare, oppure un servizio convenzionato, servizio infermieristico o servizio scuolabus per esempio, ecc...), il presente testo, denominato PS1, cerca di restituire un quadro generale della situazione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

- urbanizzazione primaria e servizi tecnologici;
- urbanizzazione secondaria;
- servizi urbanistici generali.

## 2.5 Andamento della popolazione

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

Andamento della popolazione dal 1987 al 2001, anno per anno:



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

	<b>Residenti 1961</b>	Variazione % '71 su '61	Variaz. assoluta	<b>Residenti 1971</b>	Variazione % '81 su '71	Variaz. assoluta
FORMIGARA	<b>1349</b>	- 18,01%	- 243	<b>1106</b>	- 1,81%	- 20
PIZZIGHETTONE	<b>7379</b>	- 4,93%	- 364	<b>7015</b>	+1,75%	+ 123
CASTELLEONE	<b>7818</b>	+ 1,71%	+ 134	<b>7952</b>	+ 6,36%	+ 506
SAN BASSANO	<b>2144</b>	+ 5,41%	+ 116	<b>2260</b>	- 6,15%	- 139
PROVINCIA DI CREMONA	<b>351.160</b>	- 4,81%	- 16879	<b>334.281</b>	- 0,61%	- 2045

	<b>Residenti 1981</b>	Variazione % '91 su '81	Variaz. assoluta	<b>Residenti 1991</b>	Variazione % '01 su '91	Variaz. assoluta	<b>Residenti 2001</b>
FORMIGARA	<b>1086</b>	+ 1,10%	+ 12	<b>1098</b>	+ 3,64%	+ 40	<b>1138</b>
PIZZIGHETTONE	<b>7138</b>	- 2,47%	- 176	<b>6962</b>	- 2,82%	- 196	<b>6766</b>
CASTELLEONE	<b>8458</b>	+ 3,51%	+ 297	<b>8755</b>	+ 1,87	+ 164	<b>8919</b>
SAN BASSANO	<b>2121</b>	- 0,80%	- 17	<b>2104</b>	- 1,90%	- 40	<b>2064</b>
PROVINCIA DI CREMONA	<b>332.236</b>	-1,28%	- 4266	<b>327.970</b>	+ 2,77%	+ 9080	<b>337.050</b>

	<b>Popolazione Straniera al 31/12/2000</b>
FORMIGARA	59 (5,17% del tot.)
PIZZIGHETTONE	180 (2,67% del tot.)
CASTELLEONE	258 (2,90% del tot.)
SAN BASSANO	76 (3,69% del tot.)
PROVINCIA DI CREMONA	9570 (2,85% del tot.)

Per la definizione degli indici di cui sopra , si rimanda alla relazione generale del P.G.T. denominata DP1.

## 2.6 Ultime tendenze demografiche in atto

Di seguito si riportano in modo molto schematico, le ultime tendenze demografiche in atto.

Popolazione residente dal 2001 al 31/12/2008

<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
1143	1144	1140	1116	1115	1101	1126	1148

Numero degli stranieri

<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
77	95	100	90	89	82	116	139

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

La situazione è in linea generale discreta.

- La linea acquedottistica gestita da Padania Acque S.p.A. si avvale di grossi investimenti attuati negli ultimissimi anni, risulta capillarmente distribuita ed eroga un servizio di buona qualità grazie ai nuovi impianti di potabilizzazione in territorio di San Bassano e grazie alle linee di adduzione in corso di realizzazione al momento della stesura della presente.

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

Un pozzo idrico sito nel giardino della scuola materna in Formigara-capoluogo alimenta la rete civica come anche il pozzo sito in via Isola Fulcheria a Cornaleto, esclusivamente come riserve idriche. Il pozzo sito nell'area del campo di calcio costituisce esclusivamente fonte per l'uso irriguo del campo.

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

- La linea metanifera, gestita da E -ON, risulta anch'essa in via generale efficiente: sono efficacemente serviti sia il capoluogo che Cornaleto-Boffalora, non sono servite le cascine e le case sparse, dove sono conseguentemente utilizzate forme di combustibile alternative. Massicci investimenti ed estensioni della rete metanifera sono recentemente avvenuti, anche dovuti alle esigenze degli insediamenti produttivi.
- La linea elettrica e di pubblica illuminazione, gestite da Enel e Sole S.p.A., risultano in linea generale efficienti e distribuite in modo abbastanza razionale, anche con riferimento

ad alcuni malcostumi in voga negli ultimi anni in Comuni anche contermini che hanno portato la Regione Lombardia addirittura a legiferare contro gli “inquinamenti luminosi”.

D’altro canto alcune strutture (pali di illuminazione pubblica, ecc.), stante la raggiunta obsolescenza tecnica, necessiterebbero di sostituzione.

Il comune di Formigara non è ancora dotato di PRIC “Piano Regolatore di Illuminazione”, a cui dovrà presto porre mano. Negli ultimi anni massicci investimenti sono stati dedicati alla pubblica illuminazione (via Roma, via dell’Artigianato, ecc.).

- Le reti telefoniche risultano capillarmente distribuite e correttamente funzionanti. Per contro la rete di telefonia mobile risulta poco funzionante e ‘paga’ sicuramente la distanza da ripetitori di telefonia mobile, situazione estesa a tutti i gestori attualmente presenti sul mercato.

- La rete fognaria. Risultano dotate di impianto di fognatura sia il capoluogo che la frazione Cornaletto. Gli impianti fognari risultano realizzati in varie epoche secondo un tracciato che partendo dalla frazione Trecca in territorio comunale di Gombito, attraversando la frazione Boffalora, corre ai piedi della scarpata di Cornaletto dove riceve altri tronchi secondari, poi attraversa i campi fino alla strada delle risaie giungendo in via Salvignano nel capoluogo, dove altri tronchi di Formigara confluiscono.

Le stazioni in via Salvignano e via Pizzighettone consentono il pompaggio fino alla località Ceradello in Comune di Pizzighettone, dove ulteriori due stazioni di pompaggio consentono il raggiungimento delle acque nel depuratore consortile di Pizzighettone.

La rete fognaria presenta, come si può comprendere, diversi nodi problematici, sicuramente dovuti anche alle impostazioni metodologiche e progettuali dei vari stralci dell’opera. I principali problemi risultano essere:

- il numero e la conseguente manutenzione delle varie stazioni di pompaggio;

- il collettamento di tipo misto acque bianche – acque nere;
- la difficoltà, in alcuni casi, di accesso ai condotti per il loro passaggio in proprietà private non sempre disciplinato;
- il pericolo di potenziali sversamenti agricoli e zootecnici o di eccessive acque bianche nei condotti, con conseguente impossibilità di depurazione;
- la quota di posa di alcune tratte di condotti, eccessivamente superficiale

La rete fognaria è attualmente gestita direttamente dall'Amministrazione comunale. Le parti di territorio non servite sono le case sparse e le cascine.

Difficile è risultato l'allacciamento per un gruppo di case in Boffalora a causa dei livelli della fognatura, ma oggi tale situazione, grazie anche al Piano dei Servizi adottato nel 2002, è stata risolta.

Non risulta collegata alla fognatura l'ultima parte degli insediamenti produttivi attestato sulla S.P. 38.

Un fastidioso malfunzionamento dell'impianto fognario era poi registrato nel capoluogo nella zona attestata su via Martiri del Terrorismo, dove in occasione di precipitazioni abbondanti le acque bianche non riescono a smaltire. In questo senso un progetto realizzato un paio di anni fa, ha previsto uno scaricatore di piena nel capoluogo, che smaltendo le acque in eccesso nella roggia Salvignano ha risolto i problemi nel capoluogo.

- Le strade comunali sono diverse ed in linea generale in discrete condizioni, in relazione all'uso.

Sicura agevolazione nella manutenzione delle strade non asfaltate si ha sotto forma di cessione gratuita di quantitativi di inerti da parte delle ditte gestrici di diritti di cava nel territorio comunale.

Alcuni interventi puntuali di consolidamento risultano necessari ed in parte già programmati.

Negli ultimi anni la rete demaniale di strade comunali si è arricchita di importanti episodi: piazza Elisa Germani, via dell'Artigianato, ecc.

- Le strade provinciali: la S.P. 13 e la S.P. 38. La S.P. 38 necessita improrogabilmente di una operazione di allargamento dall'innesto alla via dell'Artigianato (dal rondò a via dell'Artigianato è stata realizzata con una cooperazione molto positiva Comune – Provincia – lottizzante).
- I trasporti pubblici, gestiti dalla SAIA, risultano deboli, anche in relazione alla scarsa utenza, anche se negli ultimi anni alcune importanti iniziative: Stradibus, Navigare l'Adda, ecc., hanno costituito un importante episodio.
- Ciclabili, la più importante ciclabile esistente è la "Pista delle Città Murate", arteria turistica di interesse provinciale.

Tre episodi rivestono ruolo strategico nel prossimo quinquennio:

- pista di collegamento pista Città Murate – Porto di Formigara ( già progettata, e già finanziata)
- pista di collegamento centro capoluogo- zona produttiva
- pista di collegamento centro capoluogo – abitazioni sulla provinciale

le ciclabili risultano volano e sinergia di uno sviluppo sociale ed economico vitale per Formigara.

- Navigabilità , il Porto di Formigara ha un'antica storia di natanti e navigazione fluviale. Negli ultimi anni vi sono stati alcuni tentativi di rivitalizzare la navigazione fluviale.

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

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

La situazione è in linea generale sufficiente.

- Aree a verde e parchi pubblici. L'esame complessivo dello stato di fatto risulta sicuramente complesso a causa della frammentarietà delle attrezzature.
  - Parco del Porto. Si tratta di una ampia area solo parzialmente attrezzata, la cui proprietà risulta oggi frammentata tra una serie di soggetti: privati, Comune, demanio. La parte oggi più fruibile è quella caratterizzata dalla presenza di postazioni per il picnic e l'area alle spalle del porticciolo utilizzata per il deposito di natanti e le poche attività connesse eppure l'area è veramente strategica per gli sviluppi che potrà in futuro avere.
  - Giardino pubblico di via Roma. Si tratta di un pregevole giardino, costituente la parte residua dell'originario giardino della villa Binda. Struttura molto bene attrezzata, il cui utilizzo è notevole da parte dei cittadini di tutte le età.
  - Giardino pubblico di via Diaz. Parte dell'originario complesso scolastico è un piccolo giardino, non completamente attrezzato e utilizzato dai più giovani.
  - Aree demaniali in concessione al Comune. Indicate con apposita retinatura negli elaborati grafici, sono aree adibite ad un generico uso a pioppeto razionale.
  - Area a vivaio comunale in fregio alla via Roma. Si tratta di un'area residuale attualmente destinata a vivaio di piccole piante comunali.
  - Area a piazzola ecologica di Formigara capoluogo.
  - Area a piazzola ecologica di Cornaleto.
  - Area a giardino comunale denominata "Costa della Chiesa".
  - Area a giardino di quartiere in via Martiri del Terrorismo.
  - Area a giardino di quartiere di prossima acquisizione nel P.d.L. "Il Castello".

- Altre piccole aree verdi, di dimensioni molto limitate e per lo più attestate su rispetti stradali, vengono in questa sede non annoverate, considerandole alla stregua di aree a strada.
- Attrezzature sportive. Sono da annoverare nell'elenco delle attrezzature sportive:
- Campo di calcio – centro sportivo di Formigara. Importante e recente impianto sportivo, con omologazione Coni. La struttura è costituita da un campo di calcio regolamentare, recintato, da un blocco servizi igienici – spogliatoi – ambulatorio, da un piazzale inghiaiato a parcheggio, da un'area destinata agli spettatori, già all'uopo recintata, ed infine da una rimanente area a disposizione per uso ad altra struttura sportiva – ampliamento del parcheggio o eventuale spazio per spettatori. La struttura è molto bella e meriterebbe una implementazione con: a) tribuna b) piccolo locale bar ristoro.
  - Area destinata a palestra “Cooperativa S. Andrea”. Si tratta di una classificazione di attività sportiva puramente teorica e di lettura del precedente P.R.G. vigente, in quanto trattasi in realtà di un progetto totalmente disatteso. La struttura non è stata realizzata per intervenute impossibilità, della cooperativa privata interessata, nonostante la avvenuta acquisizione della stessa area al demanio comunale, e così l'area è stata riconvertita in edilizia convenzionata
- Parcheggi. Un sistematico censimento risulta sicuramente difficoltoso a causa della diffusione della attrezzatura e della non sempre individuabile area pertinenziale. Limitando il censimento ai cosiddetti parcheggi di urbanizzazione secondaria, ed ai casi di una dimensione comunque minimamente significativa, abbiamo:
- le aree a parcheggio in piazza Europa antistante il municipio;
  - le aree a parcheggio in fregio alla via Roma;

- le aree a parcheggio in piazza della Chiesa in frazione Cornaleto;
- le aree a parcheggio di quartiere Ex P.L. “Il Castello”, “Il Terrazzo”, “Bonini ed altri”;
- il parcheggio in via Isola Fulcheria;
- parcheggi antistanti il cimitero comunale del capoluogo;
- parcheggi facenti parte del centro sportivo e già sopra elencati;
- parcheggi via Pizzighettone;
- parcheggio di via Piave;
- il grandissimo e pregevole parcheggio di via dell’Artigianato;
- vari altri impropri spazi a parcheggio sono di fatto esistenti lungo alcune arterie di calibro maggiore.

Si rimanda comunque agli elaborati grafici per maggior dettaglio.

- Attrezzature sociali (culturali, religiose, assistenziali, sanitarie, amministrative). Risulta sicuramente necessario distinguere tra le strutture religiose e quelle civili. Globalmente abbiamo:

- La chiesa parrocchiale dei SS. Nazario e Celso in Formigara e l’area del complesso religioso (che comprende l’area dell’oratorio con le strutture di pertinenza, l’abitazione del parroco, il campo di bocce).
- La chiesa parrocchiale di S. Andrea nella frazione Cornaleto e l’area del complesso religioso. Si tratta in questo caso di un complesso molto esteso, in relazione anche alla dimensione della frazione, che tra l’altro comprende una serie di strutture oratoriali tra cui una abitazione, un campo da calcio, vari altri locali, addirittura un salone cinematografico.
- La chiesa della Madonna del Rosario di Ferie, con le strutture ad essa annesse sita sul pregevole cucuzzolo morfologico sul quale sorge, nonché dall’edificio oratoriale ai piedi di essa e dal campo da gioco.

- Il cimitero del capoluogo costituisce un'altra struttura di culto. È diviso in campi con tumuli, zone a colombari, zone per cappelle gentilizie. E' necessario prevedere un ampliamento.
- Il cimitero di Cornaleto, anch'esso suddiviso in campi con tumuli, zone a colombari, zone per cappelle gentilizie. E' necessario prevedere un ampliamento e vi è già un progetto per un nuovo corpo loculi.
- Il municipio con retrostante magazzino è dimensionalmente, oltre che architettonicamente, una pregevole struttura pubblica. Attualmente trovano spazio al suo interno, oltre alle funzioni squisitamente amministrative, un alloggio, i locali per la biblioteca, un ambulatorio per servizio infermieristico, nonché infine il magazzino per il deposito dei materiali necessari alla gestione dei servizi esterni e le manutenzioni.
- Il plesso scolastico ex scuola elementare di via Roma, attualmente sottoutilizzato, potrebbe accogliere funzioni di tipo sociale e culturale, e una razionale biblioteca.
- L'ex plesso scolastico di via Diaz a Cornaleto, con 3 alloggi ERP nuovi al 1° piano, ambulatorio medico e spazi polivalenti al P.T.
- L'Istituto psichiatrico – cooperativa 'La Ginestra' in via Roma, un tempo abitato dalle suore dell'Istituto Figlie dell'Oratorio e denominato 'Villa Verde'. Si tratta di un fabbricato con ampia area pertinenziale circostante e vari spazi accessori. È una struttura accreditata per servizio sanitario nazionale e catalogabile come attrezzatura sanitaria.
- La sede AVIS. È un edificio con area circostante di proprietà della Amministrazione Comunale sito in via della Resistenza. È una struttura sanitaria ed assistenziale.
- Altre strutture annoverabili tra le attrezzature sociali sono gli spazi recuperati da ex plessi scolastici e già precisati a proposito delle strutture scolastiche.

- Istruzione. Le strutture scolastiche che originariamente erano articolate su una scuola materna a Formigara e due scuole elementari, l'una a Formigara e l'altra a Cornaleto, hanno conosciuto una pesante razionalizzazione con le recenti riforme normative in materia di accorpamento dei cicli scolastici in un unico istituto. In seguito a ciò la scuola elementare di Formigara è stata soppressa e trasformata nell'istituto omnicomprensivo di San Bassano, cui appartiene anche la gestione della scuola materna (denominata «Arcobaleno») che viene mantenuta nel capoluogo.

Così per i due edifici ex scuole elementari, costituiti da due edifici tra loro coevi e di simile linguaggio architettonico di tradizione razionalista, si è posto il problema del riuso funzionale. Allo stato attuale l'edificio ex scuola elementare di Cornaleto risulta quasi completamente recuperato ed adibito, quanto al piano terreno, a: a) ambulatorio medico; b) n. 2 locali a disposizione per seggio elettorale; c) locale a disposizione per incontri/riunioni ecc.; quanto al 1° piano a n. 3 alloggi di edilizia economico-popolare.

Lo stabile di Formigara (già sopra descritto) risulta invece non ancora rifunzionalizzato al piano superiore, sfruttato come spazio polifunzionale al piano terreno.

La scuola materna di Formigara, collocata in un edificio in cui al 1° piano trova posto un alloggio di edilizia economico-popolare, è sito in una posizione baricentrica sulla via Roma e corredato di un gradevole giardino interno.

## **5. SERVIZI URBANISTICI GENERALI**

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

### **5.1 Servizi Urbanistici Generici**

#### **Medici di base**

Presenti n° 2 ambulatori di medici di base sia nel capoluogo che nella frazione (è un servizio fondamentale per la comunità).

#### **Medici specialisti**

N° 1 dentista, nel capoluogo.

#### **Mercati regolari**

Mercato 1 volta alla settimana, in sede “piazza Europa” necessiterebbe della presenza di più attività.

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

Discreta dotazione nel capoluogo, uno solo nella frazione.

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

Discreta dotazione nel capoluogo, nessun esercizio nella frazione.

#### **Pubblici esercizi**

Diversi pubblici esercizi esistenti, sia nel capoluogo che nella frazione.

#### **Assistenza infermieristica**

Servizio presente, lasciato al volontariato.

#### **Assistenza domiciliare**

Servizio presente, organizzato dal comune.

#### **Istituti bancari**

N° 1 istituto bancario.

### **Ufficio Postale**

Nel capoluogo

### **Farmacia**

N. 1 nel capoluogo. Sarebbe opportuno insediare almeno un dispensario a Cornaleto.

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

### **Nido – Micronido**

Assente. Sarebbe importantissimo che ce ne fosse uno, almeno in forma privata accreditata, per la comunità tutta, tipo micronido familiare.

### **Piscina – centro natatorio**

Assente.

### **Università**

Assente.

### **Casa di riposo**

A parte l'istituto psichiatrico, è assente una struttura. Le strutture più vicina sono: "Istituto Vismara" a San Bassano e "Istituto Mazza" a Pizzighettone.

Un ipotesi di riconversione e recupero della cascina Palazzo – Trivulzio potrebbe puntare a tale destinazione.

### **Musei**

Assenti.

### **Teatro:**

Assente, anche se l'oratorio di Cornaleto contiene una sala usata in modo polifunzionale a tale attività.

### **Sedi di partiti politici**

Nessuna.

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

Nessuno.

**Palestre - centri fitness**

Nessuno.

## **6. QUADRO DELLE AZIONI**

### **6.1 Strategia generale**

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

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

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

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

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

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

Le verifiche precedentemente delineate concorrono alla parte più propriamente programmatica del piano: quella in cui l'Amministrazione, sulla scorta della domanda

rilevata e dell'offerta esistente, delinea gli indirizzi delle proprie iniziative dirette ad implementare e modificare qualitativamente la seconda, per adeguarla alla prima.

In concreto, ciò potrà portare a iniziative dirette a:

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

Tali direttive dovranno essere:

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

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

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

## **6.2 Obiettivi del piano dei servizi**

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

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

- Analisi sistematica delle reali esigenze pregresse;
- Integrazione e completamento delle attrezzature urbane esistenti dimensionate sulla base dei nuovi criteri urbanistici regionali (art. 9 L.R. 12/2005 e s.m.i.);
- Revisione di aree standard inattuate o di fatto inutilizzate, al fine di una loro riqualificazione e riuso;
- Esame delle possibili destinazioni funzionali di immobili pubblici dismessi;
- Creazione di un sistema continuo di aree attrezzate tra strutture esistenti e strutture di nuovo impianto;
- Compresenza sinergica e qualificante del paesaggio e delle attrezzature per il tempo libero;
- Incentivazione di forme di compartecipazione dell'iniziativa privata nel raggiungimento di obiettivi di qualità urbana prefissati.
- Realizzazione di tratti di viabilità veramente strategica per la generale politica del P.G.T.
- Massiccio aumento delle dotazioni di parchi di fruibilità naturalistica e del tempo libero;
- Intervento nel campo E.R.P. (edilizia residenziale pubblica) e massimo impegno all'utilizzo degli alloggi esistenti inutilizzati;

- Ampliamento strutture cimiteriali e parcheggi;
- Valorizzazione dei parametri di qualità attraverso l'introduzione di coefficienti.

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

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

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

Sulla base di questi obiettivi il presente Piano dei Servizi vuole essere un quadro di riferimento unitario e chiaro di tutti i servizi offerti ai cittadini, per questo motivo ci si è basati sull'analisi quantitativa e qualitativa dei servizi esistenti. Con l'utilizzo di questi dati si è

potuto determinare il fabbisogno e la domanda della popolazione che costituiscono il punto di partenza per la formulazione delle previsioni. Identificata l'offerta ed effettuata la parametrizzazione dei servizi, si è giunti al dimensionamento del Piano dei Servizi.

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

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

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

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

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

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

più in generale attraverso l'offerta da operatori privati di attuazione sinergica di attività imprenditoriali.

#### **6.4 Compensazione, Perequazione e Incentivazione Urbanistica**

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

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

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

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

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

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

La Compensazione Urbanistica viene disciplinata come forma di ripartizione dei costi e dei benefici tra tutti i soggetti della collettività nella procedura d'esecuzione d'opere d'interesse pubblico o generale, mediante l'assegnazione ai soggetti proprietari d'aree ricomprese nel Piano dei Servizi di diritti edificatori trasferibili altrove nel comune previo, cessione gratuita

all'amministrazione comunale dell'area destinata a servizi; o in alternativa la realizzazione, quando possibile, dei servizi da parte degli stessi soggetti privati, previo convenzionamento disciplinante forme di fruizione generale per la collettività;

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

## **7. PIANIFICAZIONE DEI SERVIZI**

### **7.1 Premessa**

Gli elaborati PS2 e PS3 contengono le indicazioni progettuali del Piano dei Servizi, e come già detto influiscono giuridicamente sul regime dei suoli.

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

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

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

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

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

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

Per ciò che concerne i sopra elencati punti 2 e 3, di seguito come per il punto 1, si riporta un quadro abbastanza definitivo delle dotazioni in gioco.

I servizi in progetto sono suddivisi in tre nuclei :

- Servizi in progetto;
- Servizi da Piani Attuativi;
- Servizi da Ambiti di Trasformazione.

Nei servizi in progetto rientrano quei servizi che devono essere realizzati dall'Amministrazione Comunale.

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

Per l'esame dei bisogni di servizi si sono anche svolte da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale delle indagini conoscitive su un campione discretamente significativo e rappresentativo trasversalmente per fasce di età della popolazione.

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

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

- Ciò di cui più di ogni altro servizio Formigara necessita, e ciò ha un particolare risvolto anche nel campo socio economico – perché ne discende un potenziamento di strutture agrituristiche e ricreative – è l'inserimento e il potenziamento di aree a vocazione naturalistica e ricreativa, legate all'utilizzo della regione fluviale in un collegamento di fruibilità con percorsi cicloturistici con aree di sosta, percorsi anche pedonali e di osservazione, aree per la ricreazione, aree per il deposito e il noleggio dei natanti e strutture agrituristiche. In questo senso tutta una serie di episodi, da non ritenersi puntuali,

vanno in un insieme sistematico con componenti propedeutiche l'una all'altra. Molto è stato fatto con il precedente Piano dei Servizi, ma molto resta ancora da fare.

- Si rende necessario un aumento della dotazione di parcheggi in Formigara capoluogo. Questa esigenza è particolarmente sentita in occasione del mercato settimanale di piazza Europa in cui i posti auto ivi esistenti vengono temporaneamente resi inutilizzabili. In parte si è data una risposta con il progetto attuato su via Roma ma una grossa risposta potrebbe arrivare dalle A.T.U.
- Si rende necessario un aumento della dotazione di parcheggi in Cornaleto e ciò è particolarmente sentito nelle serate in cui più frequentati risultano i ritrovi notturni e bar ivi esistenti. La risposta dovrebbe arrivare dagli ambiti attuativi vigenti.
- Si rende auspicabile una concentrazione delle attrezzature sportive nel polo del centro sportivo di Formigara, sia perché oggi gli spazi già pubblici lo consentono, sia perché i tentativi di creare un secondo centro sportivo – palestra polivalente nella frazione di Cornaleto sono falliti sia incentivando un'iniziativa pubblica sia come compartecipazione pubblico-privato (cooperativa S. Andrea), sicuramente a causa di una eccessivamente ridotta potenziale utenza residente in Cornaleto.
- Si rende necessario ed urgente un intervento di riqualificazione ed ampliamento del giardino pubblico di Cornaleto, risposta giungerà dal Piano d'Ufficio di piazza della Chiesa.
- Si rende necessaria una idonea previsione di realizzazione di un nuovo magazzino comunale di dimensioni e di fruibilità sufficienti con le esigenze palesate.
- Risulta necessario provvedere alla non più differibile previsione di razionalizzazione e ampliamento del cimitero del capoluogo, urgente ma comunque da porre in previsione per il decennio l'ampliamento del cimitero di Cornaleto.
- Riqualificazione dell'area della piazza della Chiesa, in parte rimasta irrealizzata a causa di un inadempimento di alcuni privati sottoscrittori di un piano di recupero, qui appena il

contenzioso con un privato sarà concluso, necessita procedere senza indugio con la massima priorità.

- Completamento della via della Merla, anche in prospettiva di manifestazioni tipo mercatini a tema sulla via Roma, per ivi dirottare la viabilità.
- La realizzazione di un idoneo sito per l'installazione di un ripetitore per telefonia mobile, in sito di sicurezza igienico – ambientale.
- La realizzazione di un percorso ciclopedonale con la zona industriale.
- La realizzazione di un percorso ciclopedonale per il quartiere residenziale sulla SP 13.
- Rafforzare alcuni servizi nel campo della cultura, dello spettacolo, delle esposizioni e dell'incontro e della attività motoria, proponendo un'ipotesi di recupero dell'edificio ex scuola elementare di Formigara.
- Mantenimento, attraverso opportune politiche e atti amministrativi, della presenza di strutture in grado di garantire la qualità urbana del vivere: ufficio postale, servizio tesoreria, farmacia, ambulatori, attività di servizio.
- Infine, ma sicuramente non ultimo per importanza, per quanto non classificabile come standard vero e proprio, per lo meno non nel senso 'parametrico' del termine, è l'esigenza di «qualità urbana» e di risoluzione di un problema igienico sanitario da sempre irrisolto legato alla riqualificazione e riuso conseguenti all'allontanamento della azienda agricola Sozzi dall'area posta sul retro e nella cascina Palazzo (o Trivulzio): la grande centralità dell'area, vero baricentro del paese, la sua ottima fruibilità, lo stato attuale di disordine dell'area, gli inconvenienti igienico-sanitari di fatto esistenti, fanno sì che risulti necessario già in sede di P.G.T. individuare il disegno urbano che tale importantissimo 'brano' di paese andrà ad assumere, dove la dotazione infrastrutturale e di servizi dovrà avere un ruolo importante. Sarà così la più importante A.T.U. "Ambito di trasformazione urbanistica" previsto dal Documento di Piano del P.G.T.

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

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

#### Acquedotto

La linea si avvale oggi di investimenti e grosse opere praticamente terminati e funzionanti, finanziati dalla Amministrazione Comunale e da Padania Acque. I due pozzi esistenti come alimentatori della rete civica sono stati “declassati” a ruoli secondari di emergenza, quello di Cornaletto è in fase di dismissione.

#### Linea metanifera

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

La realizzazione dell'A.T.U. n. 6, comporterà uno spostamento puntuale di un tratto di metanodotto.

#### Linea elettrica e di pubblica illuminazione

Si tratterà prevalentemente di interventi di manutenzione e di espansione per ciò che concerne le nuove lottizzazioni ed alcune strutture a valenza pubblica. Puntuali episodi di potenziamento delle reti di pubblica illuminazione su piazze e vie centrali dovrebbero essere oggetto di un apposito studio.

### Linee telefoniche

Il particolare isolamento che le reti di telefonia mobile subiscono nel territorio comunale sarebbe superato dalla installazione di ripetitori di cui il P.G.T. prevede il sito,

### Rete fognaria

Sicuramente risultano necessari cospicui investimenti nel settore anche mantenendo, pure con diverse perplessità, la rete civica unitaria. Risulta necessario il riammodernamento e la modifica di una rete che, data la notevole complessità, necessita di controlli costanti e manutenzioni continue. Risulta sostanziale risolvere alcuni nodi problematici costituiti da “interclusioni” di stazioni di pompaggio della rete su proprietà private, andando a sanare situazioni che oggi hanno dovuto seguire ogni volta le vie bonarie, nella incertezza dei diritti. Infine è fondamentale, ma ciò è rientrabile nella sfera più meramente politico-amministrativa, che ogni cascina e casa isolata sia dotata di proprio impianto di smaltimento che in molti casi può essere un impianto di subirrigazione. Ciò è quanto le normative prevedono e l’adeguamento potrebbe avere un incentivo costituito da sconti su oneri di urbanizzazione primaria per ogni impianto realizzato.

### Strade comunali

Nessuna particolare variazione viene prevista a livello di tracciati. Risultano bisognose di interventi di riqualificazione la piazza Europa nel capoluogo (arredo urbano, arredo verde, illuminazione, anche legate alla dotazione indispensabile di attrezzature che le nuove normative in materia di commercio impongono ai mercati settimanali), la piazza della Chiesa a Cornaleto, completando una situazione da anni “sospesa”. Un intervento di riqualificazione, già realizzato dalla Amministrazione Comunale, ha riqualificato notevolmente il tratto di via Roma antistante l’Istituto psichiatrico, questo deve essere di modello anche tipologico per tutti i futuri interventi. Di strategica importanza il progetto di completamento di via Campi,

con parcheggi e aiuole verdi. Sarà anch'esso "attore" di quell'ambizioso e improrogabile progetto di riqualificazione dell'area, definito con apposita A.T.U.. Tutte le strade che risultano inserite in percorsi turistici e di tempo libero necessiteranno di interventi di manutenzione e adeguamento adatti ai nuovi utilizzatori. In questo senso il rilascio di nuove autorizzazioni a ditte cavatrici potrebbe essere subordinato all'affidamento di tratti individuati di percorsi da consolidare e adeguare. Nuovi tratti stradali di quartiere saranno esecutivi a livello di pianificazione attuativa.

Diverse sono le previsioni in merito a percorsi cicloturistici. Si rende inoltre necessario l'intervento di realizzazione della massicciata stradale e opere connesse di via della Merla, compreso un arredo urbano più che decoroso, rilevata la posizione così centrale della via.

#### Le strade provinciali

La S.P. 38 necessita improrogabilmente di una operazione di allargamento a partire dall'innesto in via dell'Artigianato al confine.

#### Navigabilità

E' fondamentale fare investimenti:

- Nell'imbarcadero del Porto
- In attracchi di tipo ricreativo (Lanca della Rotta, foce salvignano, ecc.)

#### Ciclabili

Almeno le tre principali di cui detto nel capitolo 3, rivestono carattere di massima priorità.

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

Il verde inteso nella più vasta accezione del termine costituisce la prerogativa forse più importante del territorio comunale di Formigara. La natura prevalentemente agricola e la discreta conservazione del paesaggio, unitamente alla presenza di fattori orografici, idrologici e il fiume Adda costituiscono un sistema di variabili ecologiche e paesaggistiche di eccezionale valore.

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

- il consolidamento degli interventi di recupero, qualificazione e sviluppo degli spazi verdi esistenti, anche attraverso la rinaturalizzazione del paesaggio urbano;
- la creazione di un sistema continuo di aree verdi – corridoi di fruibilità – aree di sosta e di ricreazione, il tutto costituente una sorta di “rete ecologica di livello locale” che crei la continuità tra ambienti naturali;
- il miglioramento della manutenzione mediante anche forme di compartecipazione del privato, di forme di eventuale sponsorizzazione;
- realizzazione di percorsi anche attrezzati che si articolino nelle aree agricole e boschive, per consentire la fruizione del paesaggio e la rinaturalizzazione dei luoghi (percorsi pedonali – percorsi ciclistici – percorsi – equestri – percorsi natanti);
- miglioramento delle condizioni del verde negli agglomerati abitati, mediante interventi più puntuali;
- reale interazione del sistema del verde con altre strutture e servizi in un contesto di reale sinergia e promozione agrituristica;
- percorsi didattico – naturalistici;
- aree di sosta e di parcheggio;
- incentivo verso forme di perequazione tra cittadini e tra aree interessate;
- promozione agrituristica e conoscitiva mediante l’inserimento su circuiti a scala anche regionale e diffusione, di auspicabile concerto tra più comuni contermini, mediante

promotori che utilizzino forme di pubblicità, anche sponsorizzata, con mezzi tradizionali e mezzi multimediali (uffici turistici di enti pubblici, Pro Loco, siti internet, associazioni di categoria, itinerari gastronomici, ecc.).

## **7.5 Sport**

Le attività sportive potranno avvalersi di nuovi spazi amplissimi. La metamorfosi dei gusti avvenuta anche in fatto di attività sportiva fa sì che spesso si concepisca lo sport come qualcosa legato al turismo e in questo senso gran parte delle iniziative e previsioni enunciate nel capitolo precedente hanno anche una grande valenza sportiva.

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

La struttura di via Roma meriterebbe una piccola tribuna, un regolare campo di allenamento e un punto bar – ristoro.

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

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

Importanti sono sicuramente i seguenti interventi di nuovi parcheggi:

- via Campi
- via Roma
- via Don Belloni

- razionalizzazione e ampliamento piazza della Chiesa a Cornaleto.

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

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

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

Al contrario, per ciò che concerne gli insediamenti a vocazione produttiva, l'emergere di nuove esigenze, le trasformazioni in atto nel settore secondario, la nascita di nuove attività produttive, la vera metamorfosi che ha conosciuto il settore del commercio negli ultimi 20 anni con sviluppo di unità di medio-grandi dimensioni, fa sì che sia più che prudente dotare tali aree della massima dotazione di standard ammessi dalle normative, escludendo in questo caso la facoltà della monetizzazione che non sia un semplice "arrotondamento" di quantificazione.

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

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

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

Anche per l'esame sistematico delle previsioni dello standard a parcheggi il capitolo apposito contiene dati dimensionali.

## **7.7 Attrezzature sociali**

Molto si è già detto in proposito nei capitoli precedenti.

Da prevedere:

- il completamento del progetto di riuso dell'edificio ex scuola elementare a Cornaleto, limitatamente al P.T. e la massima promozione all'utilizzo del piano 1°.
- il riuso dell'edificio ex scuola elementare nel capoluogo;
- un'ipotesi di riuso del piano sottotetto del palazzo del municipio, che consentirebbe un aumento delle funzioni accolte (per esempio archivi), liberando in questo modo degli spazi al 1° piano, che potrebbero essere recuperati a funzioni squisitamente amministrative e/o a biblioteca (con idonea previsione di ascensore);
- la possibilità di adeguamento delle attrezzature di culto;
- l'ampliamento dei cimiteri sia del capoluogo che di Cornaleto;
- l'ampliamento e l'adeguamento dell'Istituto psichiatrico;
- la realizzazione di un nuovo e adeguato magazzino – autorimessa comunale;
- la conservazione e adeguamento dei servizi minori esistenti nel campo delle attrezzature sociali.

- Il convenzionamento, la massima promozione di una iniziativa privata per la realizzazione di un micronido

I dimensionamenti sono riportati nel capitolo apposito.

## **7.8 Istruzione**

Oltre a quanto già detto in precedenza risulta necessario prevedere:

- l'ipotesi di ampliamento dell'edificio scuola materna;
- l'accoglimento di spazi per eventuali attività doposcuola in parte e parascolastiche nell'edificio ex scuola elementare nel capoluogo;
- la realizzazione di spazi per l'istruzione anche all'interno dei plessi per il culto religioso;
- la valorizzazione didattica del verde nelle aree già definite del sistema del verde mediante la realizzazione di percorsi didattici, orti e giardini didattici, spazi per lo svago e la ricreazione durante l'orario scolastico.
- La valutazione dell'accorpamento alla scuola materna del 1° piano, con spostamento degli inquilini in altri alloggi ERP.

Come da elaborati grafici e computi dimensionali allegati al piano dei servizi.

## **7.9 Altri servizi**

- Per ciò che concerne i percorsi e gli itinerari aventi valore di tipo paesistico connesso alla fruizione del verde si è già detto in precedenza.
- Già si è accennato in precedenza alla dotazione di aree per forme di edilizia residenziale a prezzi calmierati, con forme di convenzionamento e agevolazione su aree di proprietà della Amministrazione Comunale. Tali aree non vengono contemplate in alcuna categoria

di standard e infatti sono diversamente classificate, ma vengono collocate in contesti di sinergia nella fruizione di aree dei servizi.

- Ciò che normalmente non viene considerato come facente parte della dotazione di aree standard, e cioè la cosiddette urbanizzazioni primarie, oggi tende ad essere comunque riconsiderato in ottica pianificatoria e di concertazione urbanistica secondo le recenti indicazioni regionali in materia. Purtuttavia nei computi dimensionali di cui al capitolo 11, a vantaggio di una situazione migliorativa per la cittadinanza, sono state considerate rientranti nei dimensionamenti unicamente le urbanizzazioni primarie estese ad aree e lotti comunque significativi e quindi passibili di future altre destinazioni e usi o frammistione di usi differenti.
- Anch'essi non rientranti nelle dizioni di superfici a servizi e quindi non rientranti nella dotazione numerica sono i corsi d'acqua, anche per quei settori per i quali si prevede o sono di fatto fruibili.
- Lo spazio a mercato settimanale, non contemplato in alcuno standard dimensionale perché non su area propria, è una manifestazione da salvaguardare, incrementare e tutelare anche con le necessarie dotazioni.
- Altri servizi aventi una valenza a servizio anche ai fini della gratuità concessoria sono i posti auto disponibili su spazi privati e pertinenze condominiali eccedenti la quota dei parcheggi privati obbligatoria L. 122/89.

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

## **7.10 Principali azioni strategiche**

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

Tabella di coerenza a: azioni strategiche Piano dei Servizi

A	Potenziamento della struttura del campo di calcio.
B	Ristrutturazione dell'edificio ex scuola elementare di Formigara.
C	Ristrutturazione dell'edificio scuola materna con annessione 1° piano.
D	Nuovi tratti ciclabili di fondamentale importanza.
E	Potenziamento e riqualificazione Parco del Porto.

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

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

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

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

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

- Superficie fondiaria reale in metri quadrati per le attrezzature pubbliche scoperte;
- Superficie fondiaria reale in metri quadrati computata al 30% per le attrezzature scoperte in convenzione con i privati;
- Sommatoria della superficie lorda in metri quadrati di ogni piano per le attrezzature pubbliche edificate;
- Sommatoria della superficie lorda in metri quadrati di ogni piano computata al 30% per le attrezzature edificate in convenzione con i privati;

- Superficie fondiaria reale in metri quadrati computata al 30% per le attrezzature pubbliche scoperte con carattere di scarsa dotazione infrastrutturale;
- Superficie fondiaria reale in metri quadrati computata al 15% per le attrezzature scoperte in convenzione con i privati e con carattere di scarsa dotazione infrastrutturale.

## **8.2 Servizi Considerati**

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

- a) aree per servizi attrezzature scolastiche ed educative (art. 8.1 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- b) aree per attrezzature generali (art. 8.2 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- c) aree per strutture religiose (art. 8.3 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- d) verde pubblico (art. 8.4 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- e) aree per attrezzature sportive (art. 8.5 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- f) aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico (art. 8.6 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- g) aree per attrezzature tecnologiche (art. 8.7 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- h) cimiteri e spazi connessi (art. 8.8 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- i) aree di fruibilità naturalistica (art. 8.9 Norme Tecniche Piano dei Servizi);
- l) servizi senza aree specifiche e servizi fuori dall'ambito F, così come normati sull'art. 8.10 Norme Tecniche Piano dei Servizi (per esempio gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, la farmacia, gli ambulatori dei medici di base, ecc...);
- m) gli standard di qualità (o compensazione ecologica) previsti nel documento DP2 "Politica urbanistica delle aree di trasformazione";

- n) le ciclabili e i percorsi ciclopedonali nel Piano dei Servizi;
- o) le urbanizzazioni secondarie previste nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole;
- p) i servizi, o meglio i servizi convenzionati (assistenza domiciliare, assistenza infermieristica, servizio mensa, servizi trasporto) che verranno in futuro ottenuti e svolti dall'Amministrazione Comunale di Formigara in seguito ad atti di convenzionamento di A.T.U.;
- q) analoghi servizi previsti alla "lettera P" che venissero in futuro ottenuti in seguito ad atti di convenzionamento tra enti differenti, non vengono considerati invece servizi e quindi non possono rientrare nel calcolo del fabbisogno standard di atti amministrativi, strumenti pianificatori, atti di negoziazione;
- r) non sono invece considerati servizi:
  - 1) le opere viabilistiche, le reti tecnologiche (fognature, ENEL, Telecom, ripetitori, acquedotti), tutte le volte che queste non abbiano l'accezione di standard di qualità; saranno invece considerate urbanizzazioni primarie nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole;
  - 2) gli esercizi pubblici;
  - 3) gli esercizi di vicinato e tutte le altre strutture commerciali;
  - 4) gli spazi occupati da banche, assicurazioni, ecc...
  - 5) tutti gli altri spazi e locali dove non vi sia una qualche forma che sancisca la valenza di interesse generale di servizio.

### **8.3 Elenco numerico delle aree a servizio.**

Le aree costituenti servizi risultano numerate come da tabella sotto riportata che indica il numero progressivo, la denominazione, la destinazione, la superficie, il tipo di gestione (pubblico o convenzionato). Si specifica che per servizio pubblico si intende sia il servizio

erogato da una amministrazione pubblica (comune o ente territorialmente superiore) sia il servizio erogato da un ente istituzionalmente riconosciuto (parrocchie, enti ecclesiastici, ecc.). Viene invece definito servizio convenzionato il servizio che può essere proposto anche da privati, purché in presenza di una convenzione con l'amministrazione comunale che disciplini forme di compartecipazione e fruibilità del servizio nell'interesse generale della collettività.

<b>TABELLA DI COERENZA B: SERVIZI DIRETTI</b>
---

N	TIPO DI GESTIONE	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	SUPERF. FONDIARIA
1	Pubblica	AREA FOSSADONE (art. 8.9 Norme)	Area naturale - verde di fruizione al fiume – bosco didattico – parcheggio.	30.550 mq
2	Pubblica	AREA ADDA MORTA - CASETTA IN CANADA' (art. 8.9 Norme)	Area naturale – verde di fruizione al fiume – verde didattico – attracco canoe – rifugio per fruitori del parco – parcheggio.	27.450 mq
3	Pubblica – Convenz.	PARCO DEL PORTO - - STRUTTURE INTENSIVE ED ESTENSIVE (art. 8.4 Norme)	Parco di interesse urbano, verde di fruizione, verde attrezzato per la sosta, parcheggio – ristorazione, ospitalità, attrezzature sportive, attracco natanti	46.552 mq
4	Pubblica	CHIESA FERIE (art. 8.3 Norme)	Chiesa Madonna del Rosario – attrezzature per il culto – verde attrezzato – attrezzature ricreative (a servizio prevalente degli abitanti	5.622 mq

			delle frazioni residenti nei Comuni di Pizzighettone e San Bassano)	
5	Pubblica	ATTRACCO CANOE LANCA DELLA ROTTA (art. 8.9 Norme)	Attracco canoe sulla spiaggia Lanca della Rotta	1.173 mq
6	Pubblica	ATTRACCO CANOE FOCE SALVIGNANO (art. 8.9 Norme)	Attracco canoe	4.400 mq
7	Convenz.	PARCHEGGIO (art. 8.6 Norme)	Parcheggio	800 mq
8	Convenz.	AREA DELLA TOMBA DEL BRIGANTE MAZZOLINO (art. 8.4 Norme)	Area per il culto.	934 mq
9	Convenz.	IMPIANTO METANO (art. 8.7 Norme)	Impianto Tecnologico	7.735 mq
10	Pubblica	MUNICIPIO (art. 8.2 Norme)	Servizi amministrativi – culturali – assistenza – residenza, funzioni connesse.	514 mq
11	Pubblica	GIARDINO VIA ROMA (art. 8.4 Norme)	Verde attrezzato.	1.098 mq
12	Pubblica	EDIFICIO EX SCUOLA ELEMENTARE (art. 8.2 Norme)	Istruzione – cultura – assistenza, ecc.	445 mq
13	Convenz.	CENTRALINA TELECOM E FERMATA BUS (art. 8.7 Norme)	Impianto tecnologico – fermata bus.	488 mq

14	Pubblica	SEDE AVIS (art. 8.2 Norme)	Assistenza – sanità.	773 mq
15a°	Pubblica	CIMITERO CAPOLUOGO AMPLIAMENTO	Culto.	2.332 mq
15b	Pubblica	CAPOLUOGO (art. 8.8 Norme)	Culto	1.212 mq
16	Pubblica	CENTRO SPORTIVO COMUNALE (art. 8.5 Norme)	Attività sportiva –parcheggio – verde.	18.121 mq
17	Pubblica	CHIESA S. S. NAZARIO E CELSO CON ORATORIO E ANNESSI E COSTA DELLA CHIESA (art. 8.3 Norme)	Culto – istruzione – sport – verde attrezzato – abitazione.	6.382 mq
18	Pubblica	IST. PSICHIATRICO “VILLA VERDE” (art. 8.2 Norme)	Sanità – assistenza.	3.467 mq
19	Pubblica	EDIFICIO SCUOLA MATERNA E PERTINENZE / POZZO ACQUA (art. 8.1 Norme)	Istruzione.	1.195 mq
20	Pubblica	PARCHEGGIO PIAZZA GERMANI (art. 8.6 Norme)	Parcheggi – verde.	2.253 mq
21	Pubblica	PARCHEGGIO VIA ROMA (art. 8.6 Norme)	Parcheggio – verde.	467 mq
22	Pubblica	VIVAIO COMUNALE (art. 8.4 Norme)	Verde.	405 mq

23	Pubblica	PARCHEGGI VIA MARTIRI (art. 8.6 Norme)	Parcheggi.	802 mq
24	Pubblica	IMPIANTO METANO (art. 8.7 Norme)	Impianto tecnologico	2.00 mq
25	Pubblica	STRADA PER STAZ. POMPAGGIO (art. 8.7 Norme)	Impianto tecnologico	1.375 mq
26	Convenz.	CHIESA S. ANDREA ED ANNESI (art. 8.3 Norme)	Culto– istruzione – ricreativo – abitazione.	4.668 mq
27	Pubblica	EDIFICIO EX SCUOLA ELEMENTARE, GIARDINO COMUNALE E PARCHEGGIO PIAZZA DELLA CHIESA (art. 8.2 Norme)	Assistenza – sanità – ricreativo – abitazioni – verde attrezzato - parcheggio	800 mq
28a°	Pubblica	CIMITERO COMUNALE CORNALETO	Culto.	1.162 mq
28b	Pubblica	AMPLIAMENTO CIMITERO COMUNALE (art. 8.8 Norme)		233 mq
29	Pubblica	AREA PIAZZOLA ECOLOGICA (art. 8.4 Norme)	Verde attrezzato – parcheggi.	1.445 mq
30	Pubblica	CABINA ACQUEDOTTO (art. 8.8 Norme)	Impianto tecnologico	204 mq
31	Pubblica	PARCHEGGIO VIA ISOLA FULCHERIA (art. 8.6 Norme)	Parcheggio – verde	281mq

32a	Pubblica	VIA DELL' ARTIGIANATO (art. 8.6 Norme)	Parcheggi produttivi	3.608 mq
32b				634 mq
32c				704 mq
<b>SUPERFICIE TOTALE SERVIZI</b>				<b>180.284mq</b>

#### **8.4 Percorsi – collegamenti.**

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

Tali percorsi e collegamenti vengono indicati nelle tavole grafiche PS3/a – PS3/b e PS3/c costituenti parte del “Piano dei Servizi” e vengono suddivisi in:

- percorsi ciclopedonali
- percorsi equestri
- percorsi per natanti
- percorsi pedonali per l’osservazione naturalistica.

Un elenco non esaustivo dei percorsi e collegamenti ipotizzati dal Piano dei Servizi è di seguito riportato.

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

- la realizzazione diretta da parte dell’amministrazione comunale secondo le normative e le procedure di cui alla L.109/94 e loro successive modifiche e integrazioni;

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

Si riportano di seguito i percorsi e collegamenti previsti in sede di piano dei servizi.

### **PERCORSI DI FRUIBILITA' AREE A SERVIZI**

N°	DENOMINAZIONE
I	Percorso fluviale Pizzighettone – Boccaserio –Lodi
II	Attracco di Formigara con natanti
III	Attracco foce del Salvignano con natanti
IV	Attracco zona Ex Cava Ravara con natanti
V	Fermata canoe area Adda Morta e Casetta in Canadà
VI	Fermata canoe “Lanca della Rotta”
VII	Fermata canoe “località Ghiaioni”
VIII	Percorso di interesse provinciale ciclopedonale “Città Murate” (Pizzighettone - Soncino)
IX	Percorso ciclopedonale-equestre ”Porto-Foce del Salvignano”
X	Percorso ciclopedonale-equestre “Via Salvignano – Partidori Cornaletto”
XI	Percorso ciclopedonale-equestre “Cornaletto – Bosco del Binda – Fossadone -Ex Cava Ravara”

XII	Percorso ciclopedonale-equestre “Porto – Ex Cava Ravara”
XIII	Percorso ciclopedonale-equestre “Biasolo – Cascina Rossetta – Ghiaioni”
XIV	Percorso ciclopedonale-equestre “Cornaleto – Fasola – Fasolina”
XV	Percorso ciclopedonale-equestre “Cascina Rossetta – Gombito”
XVI	Pista ciclabile “Capoluogo – Zona produttiva”
XVII	Pista ciclabile “Capoluogo – abitazioni strada provinciale”
XVIII	Percorso pedonale per l’osservazione naturalistica “Lanca della Rotta”
XIX	Percorso pedonale per l’osservazione naturalistica “Ex Cava Località Salvignano e foce Salvignano”

L’amministrazione comunale potrà, se del caso, valutare anche altre tipologie di utilizzo dei percorsi e altre tipologie di disciplina degli stessi.

### 8.5 Dimensionamento servizi diretti

Secondo i criteri di cui al paragrafo precedente 8.1 e dato al censimento delle aree si riportano i calcoli normalizzati delle aree di interesse pubblico e a servizi.

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

N°	DENOMINAZIONE	SUPERFICI	SUPERF QUADRATA
1	AREA FOSSADONE	30.350 mq x 0.30 =	9.105 mq

2	AREA ADDA MORTA - CASSETTA IN CANADA'	27.450 mq x 0.30 = 8.235 mq 50 mq x 1 = 50 mq	8.285 mq
3	PARCO DEL PORTO – STRUTTURE INTENSIVE ED ESTENSIVE	46.552 mq 350 mq x 0.30 = 105 mq 10.442 mq x 0.30 = 3.133 mq	49.790 mq
4	CHIESA FERIE	5.622 mq	5.622 mq
5	ATTRACCO CANOE FOCE LANCA DELLA ROTTA	1.173 mq x 0.30 =	352 mq
6	ATTRACCO CANOE FOCE SALVIGNANO	4.400 mq x 0.30 =	1.320 mq
7	PARCHEGGIO	800 mq x 0.30 =	240 mq
8	AREA DELLA TOMBA DEL BRIGANTE MAZZOLINO	934 mq x 0.15 =	140 mq
9	IMPIANTO METANO	Non Computato	
10	MUNICIPIO	514 mq x 1 =	514 mq
11	GIARDINO VIA ROMA	1.098 mq x 0,30 =	329 mq
12	EDIFICIO EX SCUOLA ELEMENTARE	445 mq x 0.30 = 133 mq 244 mq x 3 = 732 mq	735 mq
13	CENTRALINA TELECOM E FERMATA BUS	488 mq x 0,30 =	146 mq
14	SEDE AVIS	773 mq x 1 =	773 mq
15a	CIMITERO CAPOLUOGO	2.332 mq X 1=	2.332 mq
15b	AMPLIAMENTO CIMITERO CAPOLUOGO	1.212 mq x 1 =	1.212 mq
16	CENTRO SPORTIVO COMUNALE	18.121 mq x 1=	18.121 mq
17	CHIESA S.S. NAZARIO E CELSO CON ORATORIO E ANNESSI E		6.382 mq

	COSTA DELLA CHIESA		
18	IST. PSICHIATRICO “VILLA VERDE”		3.467 mq
19	EDIFICIO SCUOLA MATERNA E PERTINENZE – POZZO ACQUA	1.195 x 1 =	1.195 mq
20	PARCHEGGIO PIAZZA GERMANI	2.253 mq X 1 =	2.253 mq
21	PARCHEGGIO VIA ROMA	467 mq X 1 =	467 mq
22	VIVAIO COMUNALE	405 mq X 1 =	405 mq
23	PACHEGGI VIA MARTIRI	802 mq x 1 =	802 mq
24	IMPIANTO METANO	Non computato	-----
24	CHIESA S. ANDREA ED ANNESSI	1.500 mq x 1= 1.500 mq 3.400 mq x 1=3.400 mq	4.900 mq
25	STRADA PER ACCESSO STAZIONE DI POMPAGGIO	1.375 mq x 0,30	412 mq
26	CHIESA S. ANDREA ED ANNESSI		4.668 mq
27	EDIFICIO EX SCUOLA ELEMENTARE, GIARDINO COMUNALE E PARCHEGGIO PIAZZA DELLA CHIESA	320 mq x 1 = 320 mq 480 mq x 1 = 480	800 mq
28a	CIMITERO COMUNALE CORNALETO	1.162 mq x 1 =	1.162 mq
28b	AMPLIAMENTO CIMITERO CORNALETO	233 mq x 1 =	233 mq
29	AREA PIAZZOLA ECOLOGICA	1.445 mq x 1 =	1.445 mq
30	CABINA ACQUEDOTTO	204 mq x 0.30 =	61 mq
31	PARCHEGGIO VIA ISOLA FULCHERIA	281 mq x1 =	281 mq

32a		3.608 mq x 1 =	3.608 mq
32b	VIA DELL'ARTIGIANATO	634 mq x 1 =	634 mq
32c		704 mq x 1 =	704 mq
<b>SUPERFICIE</b>			<b>132.895 mq</b>

Nel computo delle aree a servizi non sono stati considerate le aree aventi una scarsissima entità dimensionale di partenza (in linea generale inferiore ai 100mq) e ciò sia per un reale difficile reperimento e qualificazione, sia inoltre per una scarsamente valutabile fruibilità. Si tratta di reliquati di aree stradali e spazi verdi il più delle volte compresi nelle aree per la viabilità, la non ricomprensione nel comparto delle aree a servizi migliora lo standard qualitativo di questi ultimi. Inoltre ai sensi della L. R. 12/2005, non si sono computate le aree costituenti svincoli stradali o simili nelle superfici a servizi. Le aree a standard e servizi facenti parte della dotazione a corredo di piani attuativi, pur individuate e appositamente conformate come destinazione non sono comprese nel calcolo dimensionale se appartenenti a piani attuativi ancora aperti, ma vanno in apposito successivo capitolo. Anche le superfici costituenti i percorsi di collegamento e fruizione delle aree a servizi, per precisa scelta, non sono state computate nel calcolo delle aree a servizi.

## 8.6 Servizi ottenibili da piani convenzionati

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

<b>TABELLA DI COERENZA D: AREE A SERVIZI DA AMBITO C</b>
--

<b>AREE A SERVIZI DA PIANI URBANISTICI VIGENTI</b>		
A	P.L. Severgnini	5.750 mq
B	P.L.U. Cornaleto	1.116 mq
C	Piano Particolareggiato “Oasi Pastorella”	13.715 mq
D	Piano di Recupero piazza della Chiesa	880 mq
E	Piano Particolareggiato struttura turistica	942 mq
F	P.L. Formigara Nuova	2.458 mq
<b>TOTALE</b>		<b>24.861 mq</b>

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

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

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

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

N.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI	URBANIZZAZIONI SECONDARIE	STANDARD DI QUALITA'
	<b>Nome</b>		
1	Piano di recupero Cascina Palazzo - Trivulzio	3.565 mq.	4.457 mq
2	Programma Integrato di Intervento via della Merla	300 mq.	375 mq
3	Programma Integrato di Intervento via Campi – via I° Maggio	1.223 mq.	1.528 mq
4	Programma Integrato di Intervento Cascina Zangrandi	327 mq.	408 mq
5	Piano di Lottizzazione area V.I.C.	1.608 mq.	2009 mq
7	Programma Integrato di Intervento Immobile Baldassarre	405 mq.	506 mq
8	Piano di Lottizzazione piazza della Chiesa	465 mq.	581 mq
9	Piano di Lottizzazione “Severgnini Due”	484 mq.	605 mq
10	Piano di recupero Cascina Fasolina	697 mq.	871 mq
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI</b>			
6	Piano di Lottizzazione Produttivo “Formigara Due”	4.347 mq.	4.347 mq
<b>TOTALE</b>		<b>13.421 mq</b>	<b>15.687 mq</b>
<b>TOTALE</b>		<b>29.108 mq</b>	

In questa tabella si sono suddivisi i servizi in standard di qualità e urbanizzazioni secondarie.

## **9. VERIFICHE**

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

La verifica dell'offerta dei servizi di base viene effettuata su quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e sue successive modifiche e integrazioni; la quale stabilisce nell'art. 9 comma 3 che *“ In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il Piano dei Servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione “*

## 9.2 Popolazione di Riferimento

La popolazione considerata per la verifica dei servizi è data dalla popolazione esistente al 31 Dicembre 2008 più la popolazione derivante dagli ambiti di trasformazione nell'ipotesi del tutto irraggiungibile del valore massimo teorico di 1.817 abitanti e dai comparti attuativi ovvero, il tutto come molto bene dimostrato nel capitolo 26 del DP1 "Relazione illustrativa P.G.T. – Quadro conoscitivo – Determinazione delle azioni di piano".

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

Sempre con riferimento al capitolo 26 del DP1, si assume più alto tra:

- La popolazione prevista dal P.G.T. di 1.658 abitanti.
- La capacità insediativi teorica di P.G.T. pari a 1.817 abitanti.

La verifica delle superfici a servizi condurrebbe al seguente valore:

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

	<b>Prima della L.R. 12/2005</b>	<b>Dopo la L.R. 12/2005</b>
<b>1658 abitanti</b>	43.937 mq.	29.844 mq
<b>1817 abitanti</b>	48.150,50 mq.	32.706 mq.

## 10. FATTIBILITA' ECONOMICA DELLE NUOVE PREVISIONI

### 10.1 Interventi sul Patrimonio

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

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

<b>Valori</b>	<b>Interventi migliorativi</b>
100.000,00 €	Sull'edilizia scolastica
300.000,00 €	Sull'edilizia sportiva
100.000,00 €	Sul municipio
100.000,00 €	Sulle ciclabili
250.000,00 €	Sul cimitero
50.000,00 €	Sul verde pubblico
150.000,00 €	Altro (ex scuole elementari, ecc.)
<b>1.050.000,00 €</b>	<b>Totale</b>

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

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

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

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>TOTALE SUP. (MQ.)</b>	<b>VALORE PARAMETRICO</b>	<b>COSTO</b>
Ampliamento cimitero Formigara	1212	15,00 €	18.000,00 €
Altre aree di fruibilità naturalistica.		Utilizzando anche l'acquisizione dal Demanio Statale.	60.000,00 €
<b>TOTALE</b>			<b>78.000,00 €</b>

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

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

## 10.3 Nuovi Interventi all'Interno di Piani Attuativi

Si tratta delle aree da sistemarsi come standard all'interno di un processo di pianificazione attuativa.

La voce principale di questo paragrafo riguarda L'ampliamento del cimitero di Cornaletto sull'area proveniente dal P.L. Severgnini. Si può prevedere una spesa di € 250.000,00.

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

### 11.1 Quadro Generale

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

<b>TABELLA DI COERENZA M: Previsioni di costo</b>
---

<b>Opere</b>	<b>Entità approssimativa</b>
Interventi sul patrimonio esistente (tabella di coerenza F)	1.050.000,00 €
Acquisizione aree (tabella di coerenza G)	78.000,00 €
Nuovi interventi in Piani Attuativi	250.000,00 €
<b>Totale</b>	<b>1.378.000,00 €</b>

Il valore di circa 1.300.000,00 Euro, ripartito nel corso di validità presunto del P.G.T., ovvero dieci anni, determina una spesa annuale presunta pari a circa 130.000,00 Euro.

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

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

Si può prevedere un totale precauzionale di non più di 2.000 mq di monetizzazioni.

$$30 \text{ €/mq} \cdot 2.000 \text{ mq} = 60.000,00 \text{ €}$$

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

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

Precisamente si può prevedere un introito di non meno di 100.000,00 €

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

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

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

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

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

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

- Non tenendo conto degli O.O.U.U.I per le cosiddette urbanizzazioni primarie a scomputo, per le A.T.U. e i piani Convenzionati.
- Su una base media per tutte alle destinazioni agganciata alle tariffe vigenti:
- Su base decennale, ipotizzando il decollo di tutte le A.T.U.;
- Tenendo conto dell'attuazione di tutti i Piani attuativi vigenti.
- Senza tenere conto delle funzioni commerciali che potrebbero aumentare significativamente gli introiti;

- Considerando con una certa approssimazione anche degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, da recuperare;
- Considerando i cambi di destinazione d'uso;
- 

<b>TABELLA DI COERENZA N:</b> <b>Simulazione oneri concessori</b>
--

OO.UU.I	146.500,00 €
OO.UU.II	577.500,00 €
ONERI AMBIENTALI	60.000,00 €
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	800.000,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>1.584.000,00 €</b>

In virtù di un aumento auspicabile e previsto dall'art. 44 della L.R. 12/2005 si prevede altresì che contestualmente alla approvazione del P.G.T., e così poi che in ogni triennio avvenga un "ritocco fisiologico" delle tariffe base degli oneri in misura di almeno 15%.

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

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

<b>TABELLA DI COERENZA O: Oneri ed entrate</b>
--

	TOTALE USCITE	TOTALE ENTRATE	
Sul patrimonio esistente	1.050.000,00 €		
Acquisizione aree	78.000,000 €	60.000,00 €	Da monetizzazioni
Nuovi interventi in Piani attuativi	250.000,00 €	100.000,00 €	Da alienazioni e concessioni
		1.584.000,00€	Da oneri concessori
<b>TOTALE</b>	<b>1.378.000,00 €</b>	<b>1.744.000,00 €</b>	

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

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

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

PS2 “norme attuative ambiti di servizio”

PS3 “previsioni dei servizi”

Piano delle Regole del P.G.T.

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

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

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

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

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

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

## 14. CONCLUSIONI E PROSPETTIVE

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

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

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

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

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

### **TABELLA DI COERENZA P:**

#### **Tabella di obiettivo**

Servizi diretti	Tabella di coerenza C	132.895
Servizi da A.T.U.	Tabella di coerenza E	29.108
Servizi da Piani Convenzionati	Tabella di coerenza D	24.861
<b>TOTALE</b>		<b>186.864</b>

Enormemente maggiore del valore necessario ai fini della pura verifica normativa di 32.706 mq. e anche dal punto di vista della sostenibilità dei costi si è visto al paragrafo precedente come sia in linea assolutamente sostenibile la politica dei servizi sottesa dal Piano.

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