



COMUNE DI
CASALETTO LODIGIANO

PROVINCIA DI LODI

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Redatto ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 14 Marzo 2005 n.12 e s.m.i.

Strumento: **Piano dei Servizi**

Aggiornamento: Maggio 2012

Elaborato: **Analisi dei Fabbisogni e
definizione del Progetto di Piano**

ID Elaborato

PdS_01

PARTI A e B

Elaborato modificato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle Proposte di Controdeduzione ai Pareri e alle Osservazioni pervenute, ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Adottato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. 39 del 05/12/2011
Approvato	con Delibera di Consiglio Comunale	n. 15 del 14/05/2012
Pubblicazione	B.U.R.L. n. ... del ... / ... / 2012, Serie	

Sindaco	Giorgio Marazzina
Segretario Comunale	Dott. ssa Angelina Marano
Responsabile del Procedimento	Ing. Giuseppe Bergomi

PROGETTISTA: **RTP POLIS-PAN**
Arch. Antonio Scorletti
Pian. Chiara Panigatta



Sede RTP POLIS-PAN

Via della Selvagreca n. 10 – 26900 LODI, c/o Studio di Architettura,
Ingegneria e Urbanistica Arch. Antonio Scorletti e Associati

Tel. 0371 421992
Fax 0371 422449
e-mail: studio@polis.io.it

(retrocopertina)

INDICE GENERALE

Introduzione generale: cos'è il Piano dei Servizi

Sub 1 - La nozione di Servizio e la quantificazione dei Fabbisogni

Sub 2 - La lettura dei Fabbisogni come metodo di definizione delle Priorità di Intervento

Sub 3 - Revisione, Aggiornamento e Variante del Piano dei Servizi

Sub 4 - Principali riferimenti legislativi ed indicazioni normative ed interpretative

PARTE A – ANALISI DELLO STATO DEI SERVIZI

Nota Metodologica

Capitolo 1 – Centimento dei Servizi e delle Proprietà Comunali

Capitolo 2 – Geografia della Città Pubblica

Capitolo 3 – Gestione integrata dei Servizi: la dimensione sovralocale

PARTE B – ANALISI DEL QUADRO DEI FABBISOGNI

Capitolo 1 – Da misura areale a misura “di qualità”: la ponderazione della qualità-tecnica della dotazione rilevata - Risultanze

Capitolo 2 – Fabbisogno Progresso ed Insorgente

Capitolo 3 – Linee Programmatiche e Priorità di Intervento

PARTE C – FATTIBILITA' ECONOMICA [in Fascicolo a parte]

Contiene estratto Nuova geografia della Città Pubblica (2025)

APPENDICE – CATALOGO DEI SERVIZI ESISTENTI [in Fascicolo a parte]

Schede di Valutazione prestazionale

0 - Introduzione generale: cos'è il Piano dei Servizi

Introdotta per la prima volta dalla normativa regionale lombarda nel 2001 – ex L.R. 15 Gennaio 2001 n. 1 – con la funzione di “complemento” del Piano Regolatore Generale, [senza tuttavia possedere una vera e propria capacità deterministica e normativa]; il “Piano dei Servizi” è stato ridefinito per forma, contenuti e termini di prescrittività, con l'introduzione dalla L.R. del 11 Marzo 2005, n. 12 e delle successive modifiche ed integrazioni, assumendo il ruolo di secondo strumento costitutivo del Piano di Governo del Territorio.

“I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.”

[L.R. 12/2005, articolo 9, comma 1

Il Piano dei Servizi viene configurato come uno strumento “autonomo” sia in termini di validità, che in termini di determinazioni operative rispetto agli altri strumenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio. Lo strumento, infatti, pur nell'opportuna necessità di prevedere una relazione ed un coordinamento con il Documento di Piano, definisce ed esplicita una propria valenza sia rispetto alla “gestione delle trasformazioni” interessanti il *sistema dei Servizi esistenti*, che rispetto alla definizione dei differenti strumenti di “trasformazione” del territorio previsti dal Documento di Piano (e dal Piano delle Regole).

Non bisogna infatti dimenticare che, per quanto autonomo, il Piano dei Servizi è comunque parte di un sistema integrato, e pertanto è chiamato ad esprimere una coerenza ed una sinergia con gli altri strumenti “di governo del territorio”.

Il linea generale, “obiettivo di contenuto” del Piano dei Servizi è quello di “garantire” la fattibilità delle azioni e delle politiche definite dal P.G.T. - ovvero la “*capacità realizzativa*” delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano. A livello operativo, in rapporto alle “modalità di redazione” dello strumento Piano dei Servizi, Regione Lombardia ha provveduto a definire alcune indicazioni chiave all'interno del documento - “*Modalità per la pianificazione comunale – art. 7, l.r. 11.03.2005, n. 12*”; evidenziando come il Piano dei Servizi, (così come il Piano delle Regole), debba garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo espressi dal Documento di Piano.

Al fine di perseguire la suddetta vocazione, il Piano dei Servizi è chiamato ad esplicitare la propria “dimensione operativa” declinando i propri effetti secondo “indicazioni e norme” aventi differenti livelli di prescrittività e coerenza.

Il “Sistema dei Servizi” – individuato anche come Città Pubblica – diviene, a tutti gli effetti, elemento centrale nell'organizzazione e nella configurazione della struttura territoriale, conferendo al complesso dei luoghi e degli edifici di uso collettivo una funzione di sostegno e connessione tra le diverse parti del territorio (riconoscibili storicamente e/o per “intenzionalità programmatica”).

Attraverso l'aggiornamento del Piano dei Servizi¹, l'Amministrazione Comunale è chiamata a formare ed alimentare un quadro conoscitivo in grado di restituire l'immagine del livello di "qualità della vita" presente e percepito a livello locale ed a raccogliere e costruire un pacchetto di informazioni utili ad operare quelle scelte, *politiche e tecniche*, che esprimono e andranno a definire criteri e norme funzionali al soddisfacimento dei fabbisogni espressi dalla popolazione e dalle utenze, attraverso l'attuazione di interventi volti all'armonizzazione tra insediamenti urbani e "sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale".

In senso generale, il Piano dei Servizi struttura e definisce una parte del percorso di codifica delle forme e delle modalità di intervento e trasformazione territoriale, andando ad indicare, all'interno di un proprio costruito normativo, quelle che sono le azioni ed i meccanismi da mettere in campo (e che devono essere applicati) al fine di rispondere alle necessità di soddisfacimento di fabbisogni ed aspettative legate alla "vivibilità" dei luoghi.

Il PGT del Comune di Casaleto Lodigiano persegue l'obiettivo di addivenire ad una "integrazione dei servizi esistenti", sia in riferimento alla realtà comunale consolidata che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio, e dei servizi "futuri", ovvero riferiti all'insorgenza di nuove tipologie di domande proprie dell'abitare e del vivere i luoghi.

In particolare, attraverso lo strumento "Piano dei Servizi", il Piano di Governo del Territorio non è più solo chiamato a "dimostrare" una generica conformità ad un parametro "standard" dato (parametro di tipo quantitativo), ma deve arrivare, a "determinare" quelli che sono i livelli di fabbisogno di una comunità – sia attivi che passivi, sia pregressi che insorgenti – partendo dalla disamina di "ciò che c'è", (a livello di attrezzature, servizi ed aspettative, sull'intero territorio comunale²), tenendo conto dell'offerta presente nei Comuni limitrofi, nonché deve arrivare a rapportare le risultanze date dall'analisi di contesto alla reale "rispondenza" tra offerta e domanda di Servizi, valutata in relazione all'utenza complessiva insistente³ su ciascun servizio rilevato, relazionandola sia alla popolazione "stabilmente residente" che a quella "da insediare", secondo le previsioni di sviluppo enunciate dal Documento di Piano, ovvero definendo le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, individuandone la localizzazione, quantificandone i costi e prefigurandone le modalità di attuazione.

Si tratta in sintesi di uno strumento di rendicontazione e programmazione di livello strategico per la gestione del sistema pubblico che richiede costanza e coordinamento con gli altri strumenti programmatico-operativi previsti dalle normative vigenti, (con particolare riferimento al *Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ma non solo*).

Dunque, nella compilazione del Piano dei Servizi, la verifica del livello minimo di fabbisogno deve essere stimata tenendo conto di un parametro "standard" minimo (confermato dalla normativa regionale secondo la linea dettata dal D.M. 1444/68, sebbene modificato nei contenuti), e deve essere verificata in rapporto all'utenza ed a "ciascuna tipologia di servizi".

A livello generale, Regione Lombardia indica in modo esplicito che *"in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è*

¹ Si ricorda che il Comune di Casaleto Lodigiano è già dotato di un Piano dei Servizi redatto ai sensi della l.r. 1/2001.

² Ovvero valutando 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"* (L.R. 12/2005 e s.m.i., Articolo 9, c. 3).

³ Per "utenza complessiva insistente" su un determinato Servizio, si intende la domanda complessiva di servizio determinata dalla popolazione stabilmente residente nel comune, dalla popolazione "insedianda", secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi, e la popolazione gravitante nel territorio, secondo la definizione data dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., Articolo 9, comma 2.

comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq per abitante".

Oltre a ciò, il Piano dei Servizi individua altresì la "dotazione minima" di servizi che deve essere assicurata all'interno dei Piani Attuativi (ovvero dalle trasformazioni comportanti incremento di domanda di servizi), che deve essere in ogni caso garantita e realizzata all'interno di questi ambiti ed interventi, sia in termini di cessione, realizzazione diretta o monetizzazione⁴.

Contenuti del Piano dei Servizi

La L.R. 12/2005 e s.m.i. ed i successivi "Criteri per la Pianificazione Comunale" definiscono in forma sintetica i Contenuti, sia generali che specifici, che devono essere esplicitati all'interno dello strumento "Piano dei Servizi". Detta definizione, tuttavia, non arriva a declinare un vero e proprio metodo di lavoro o di analisi, lasciando alla discrezione ed alla sensibilità del professionista incaricato la costruzione dell'elaborato.

In termini generali i Contenuti desumibili dalla normativa regionale sono riassumibili come segue:

Contenuti generali:

- Definizione del Quadro Analitico - Conoscitivo afferente il Sistema dei Servizi
- Valutazione dello Stato dei Servizi e dei Fabbisogni (*sia esistenti che insorgenti*)
- Programmazioni e Azioni del Piano dei Servizi

Contenuti specifici:

- Inquadramento del "Sistema Comune" all'interno del contesto territoriale "d'Ambito", quale riferimento per la fruizione dei servizi.
- Formulazione dell'inventario dei servizi presenti nel territorio (servizi di livello locale o comprensoriale).
- Determinazione dello stato dei bisogni e della domanda di servizi, da verificare anche in relazione ad eventuali collaborazioni interistituzionali attivate o attivabili per la realizzazione e la gestione dei servizi.
- Confronto tra offerta e domanda di servizi – definizione della diagnosi dello stato dei servizi
- Richiamo agli obiettivi del Documento di Piano;
- Determinazione del progetto di Piano, ovvero degli interventi e delle azioni prioritarie, nonché delle modalità e dei meccanismi di attuazione dello strumento - definizione delle norme del Piano dei Servizi;
- Possibilità di inserimento nel Piano dei Servizi delle aree per l'edilizia residenziale pubblica
- Verifica programmatica (Programma Triennale delle Opere Pubbliche) e della sostenibilità economica delle azioni espresse dal Piano.
- Obbligo di integrare il Piano dei Servizi con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo – PUGSS, di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

⁴ La "monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi", così come la "cessione di aree" per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e la "realizzazione diretta" di Opere di Urbanizzazione Primaria e/o Secondaria sono modalità di reperimento delle "aree per attrezzature e servizi" prevista dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., che il Piano dei Servizi del Comune di Casaleto Lodigiano riprende, dettagliandone le modalità applicative.

Sub 1– La nozione di Servizio e la quantificazione dei Fabbisogni

La nozione di “Servizio” viene precisata dall’ordinamento regionale lombardo con l’introduzione della Legge Regionale del 15 Gennaio 2001 n. 1 “*Disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico*”, configurandosi come corollario e in parziale sostituzione alla nozione classica di “standard urbanistico”.

In particolare, richiamando ed esplicitando i contenuti espressi in forma sintetica dalla norma, all’interno del documento “*Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi ex art.7, comma 3, della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1*”, viene precisato:

«La nozione di servizio non coincide, però, automaticamente con quella di standard urbanistico: compito del Piano di Servizi è, infatti, oltre a quello di costruire atto di programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio, altresì quello di selezionare, nell’ambito dei servizi programmati, quelli che l’Amministrazione Comunale, sulla scorta delle valutazioni delle esigenze locali e degli obiettivi di azione individuati, identifica altresì come standard urbanistici. La definizione degli standard, quindi, se da un lato recupera un campo di esplicazione tendenzialmente illimitato (è potenzialmente standard tutto ciò che è qualificabile come servizio di interesse pubblico e generale), superando le anguste elencazioni della disciplina precedente ed esprimendo, così, per intero il proprio valore di strumento di implementazione della qualità del vivere, dall’altro resta salvaguardata nella propria autonomia: sono e saranno standard quegli specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per l’equilibrata strutturazione del territorio, e che della sua gestione costituiscono, appunto, standard, cioè costanti. Nella sezione, tra le strutture costituenti la generale categoria dei servizi, delle specifiche attrezzature candidabili alla qualificazione anche quali standard, è peraltro evidente che il tema delle infrastrutture ed impiantistica tecnologica dovrà essere considerato come estrema ponderazione. 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.»

La legge regionale del 2001 dunque inizia a definire in modo più preciso e deciso quanto introdotto pochi anni prima dalla L.R. n. 9 del 12 Aprile 1999 “*Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento*”⁵, ovvero l’attribuzione di una qualità prestazionale al concetto di standard urbanistico.

Un ulteriore e decisivo passo verso la destrutturazione del concetto di “standard urbanistico” (e il suo assorbimento all’interno di un più ampio concetto di “servizio”) viene compiuto con l’entrata in vigore della Legge Urbanistica Regionale di “*Governo del Territorio*” – L.R. 12/2005 e s.m.i. –, secondo cui si definiscono “*servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*”: *«i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell’ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d’uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle*

⁵ Abrogata dalla L.R. 12/2005, articolo 104, in quanto integrata alla medesima legge regionale al Titolo VI – “*Procedimenti speciali e discipline di settore*”, Capo I – “*Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento*”, artt. 87-93.

attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita»⁶.

Dunque con il termine "servizio" non ci si riferisce più ad una mera interpretazione ed applicazione del concetto di "standard urbanistico", inteso come "verifica quantitativa di un valore minimo dato dalla norma" - per molti aspetti generico e non rappresentativo di uno "stato di fatto" reale -, ma si arricchisce di differenti significati, rimandando alla lettura di un modello legato all'interpretazione delle dinamiche di "domanda e offerta" e quindi basato, in parte, sulla verifica delle strutture e delle attrezzature esistenti, in parte al soddisfacimento dei bisogni espressi e della pressione esercitata dalla Comunità, ovvero dall'Utenza. In relazione a ciò si ricorda come la legislazione regionale riconosca ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediativa, imponendo agli stessi di valutare il grado di sufficienza ed efficienza dei Servizi offerti alla collettività secondo criteri il più possibile oggettivi e attraverso l'utilizzo di un metodo all'occorrenza ripercorribile.

Non è solo una questione di ingombri, sagome e superfici. La presenza di "strutture e servizi pubblici" concorre a delineare la qualità degli spazi urbani e la capacità di attrazione dei diversi aggregati urbani, secondo un disegno pianificatorio che dovrà essere il più possibile razionale e uniforme, in termini di "copertura", e in grado di veicolare una gestione efficace ed efficiente del sistema "Città Pubblica". Il Piano deve quindi individuare ed assumere come proprio oggetto diverse categorie di "azioni, attività, strutture ed attrezzature" di proprietà pubblica o "ad uso pubblico", che rispondono a domande ed esigenze espresse, secondo differenti modalità e forme, dalla cittadinanza.

In senso generale, il Piano dei Servizi deve quindi definire quali siano le funzioni necessarie al "funzionamento" di una specifica Comunità, verificandone la sussistenza e le caratteristiche a livello territoriale, basandosi su fattori di "qualità, fruibilità ed accessibilità", e delineandone modalità di localizzazione, dimensionamento e attuazione/realizzazione.

La previsione della "copertura dei fabbisogni" – sia pregressi che insorgenti – deve essere attuata non solo a livello "indicativo-prescrittivo", ma deve essere corredata da considerazioni ed impegni di tipo "programmatico", tenendo cioè conto della realizzabilità delle opere e della fattibilità delle azioni previste dal PGT, in funzione della trasformazione, alla luce di un criterio di "sostenibilità assoluta" dello strumento, ovvero sia in termini di sostenibilità sociale ed ambientale, che in termini di sostenibilità economica.

Strutture e Servizi legati alla Residenza

In senso generale l'articolo 9, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., stabilisce che attraverso il Piano dei Servizi debba comunque essere "assicurata una **dotazione minima** di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante⁷.", sia "in relazione alla popolazione stabilmente residente" che "a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano."

Tale indicazione minima, può essere ricondotta al concetto di "dotazione minima inderogabile", definita dall'articolo 3, comma 1, del D.M. 1444/1968, a cui, in chiave analitica, si riferisce anche la sub-strutturazione delle dotazioni minime specifiche contenuta all'interno del medesimo articolo di legge (comma 2) e declinata nelle seguenti tipologie funzionali di servizi:

⁶ Così come definito dall'Articolo 9, comma 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i. .

⁷ La Legge Regionale n. 1/2001 aveva elevato tale parametro minimo, portando il valore della dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno del piano regolatore generale a 26,5 mq/ab, ritoccando anche le "quote" minime indicate per ciascuna tipologia di servizio. Tuttavia, l'entrata in vigore della L.R. 12/2005 ha ridimensionato detto parametro ed abrogato (art. 104) la L.R. 1/2001, rimandando di fatto ogni base di riferimento alla normativa nazionale.

- a) mq 4,50 di **aree per l'istruzione**;
- b) mq 2,00 di **aree per attrezzature di interesse comune**;
- c) mq 9,00 di **aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq 2,50 di **aree per parcheggi** (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765).

Accanto a tale indicazione resta e richiede di essere esercitata, da parte dell'Amministrazione Comunale, la possibilità attribuita al Piano dei Servizi dalla legislazione regionale vigente di *"stabilire, per determinate tipologie di strutture e servizi, modalità di computo differenti riferite al valore economico o ai costi di realizzazione delle strutture"*, ovvero di tendere, attraverso la conoscenza del contesto e la strutturazione delle azioni di Piano, ad un obiettivo generale di *"soddisfacimento dei fabbisogni"* espressi dall'utenza sia in termini di "opere" che di "prestazioni".

Le modalità di computo delle superfici afferenti i diversi servizi si riferiscono al "valore prestazionale" dello spazio, ovvero all'effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde di pavimento, anche se realizzate in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e alle relative aree pertinenziali, in modo da quantificare non tanto una proiezione areale delle strutture e delle attrezzature esistenti o di proprietà comunale, ma la "capacità di servizio" effettiva da esse offerta.

Nella quantificazione dei fabbisogni e del livello di soddisfacimento della domanda di servizi, sono altresì da considerare gli "edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi" insediati e/o insediandi sul territorio comunale⁸ riferiti al culto della Chiesa Cattolica, nonché al culto di altre confessioni religiose *"come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento ed aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del comune"* ed amministrate da enti i cui statuti esprimano finalità istituzionali di carattere religioso e previa stipulazione di convenzione tra il comune e le confessioni interessate.

Le attrezzature religiose sono computate nella loro misura effettiva, nell'ambito della dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, senza necessità di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

Per quanto riguarda la previsione insediativa, in termini di fabbisogni insorgenti ed azioni di Piano e di gestione delle aree preesistenti ed attuate, lo strumento Piano dei Servizi individua, dimensiona e disciplina specificamente gli interventi *"da realizzare"* e la possibilità di intervenire sulle aree esistenti, sulla base delle esigenze locali riscontrate ovvero valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose. E' inoltre prevista la possibilità di individuare, dimensionare e normare, sia in sede di redazione/aggiornamento del Piano dei Servizi che in sede di predisposizione di strumenti di pianificazione attuativa, ma comunque sempre nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale, *"aree destinate ad accogliere attrezzature religiose di interesse sovracomunale"*, in risposta ad istanze all'uopo presentate dagli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica e delle altre confessioni religiose.

⁸ Così come espresso all'interno del Capo III – Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi della L.R. 12/2005 e s.m.i. .

In particolare, l'art. 71 della legge definisce come "attrezzature di interesse comune per servizi religiosi":

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

La norma precisa inoltre che le attrezzature ivi classificate costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto, a norma dell'articolo 44, comma 4, della stessa legge regionale.

Strutture e Servizi legati alle attività economiche produttive, commerciali e direzionali

Per quanto concerne la verifica delle dotazioni minime afferenti le attività economiche di tipo produttivo, commerciale e direzionale, si evidenzia come le indicazioni regionali fornite per l'interpretazione della norma e la strutturazione e del Piano dei Servizi – in riferimento alla L.R. 12/2005 – non contengono particolari elementi innovativi o specifici rispetto alle normative precedenti⁹, andando a toccare l'argomento in modo marginale e specifico, con particolare riferimento a quelli che sono gli aspetti "gestionali" del piano, ovvero la corresponsione di oneri di urbanizzazione, le procedure di sportello unico o la disciplina dei programmi complessi.

Di fatto il riferimento normativo più recente riconducibile ad una quantificazione oggettiva del parametro di "dotazione minima di servizi" da reperire per attività di tipo economico-produttivo rimanda alle indicazioni normative contenute ed esplicitate dal D.M. 1444/1968, articolo 5 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", che si rifà ad una ripartizione dello spazio urbano legata al concetto di "zona omogenea", di cui all'articolo 2 del medesimo Decreto.

All'interno del citato articolo 5, i parametri e i criteri relativi agli insediamenti per le attività economiche sono disciplinati come segue:

"I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;*
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765) anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori*

⁹ A tale proposito, al fine di richiamare alla mente quelli che erano stati i presupposti che hanno condotto la gestione del territorio prima dell'entrata in vigore della Legge di Governo del Territorio, si ricorda come la L.R. 51/75 – già modificata dalla L.R. 1/2001 e comunque abrogata dall'entrata in vigore della L.R. 12/2005 (art. 104) –, in relazione alla quantificazione del c.d. standard produttivo, all'art. 22 - commi 6 (articolo così sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 1 del 2001), recitasse testualmente:

"Con riferimento alle zone omogenee di cui all'articolo 2 del decreto interministeriale 1444/1968, i parametri e i criteri relativi agli insediamenti per le attività economiche sono disciplinati come segue:

- a) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del dieci per cento della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attività;*
- b) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del cento per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone A e B; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;*
- c) la dotazione minima, di cui alla lettera b), è elevata al duecento per cento per le grandi strutture di vendita secondo i disposti dell'articolo 4, comma 5, della legge regionale 23 luglio 1999, n. 14 (Norme in materia di commercio in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" e disposizioni attuative del decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera e), della legge 15 marzo 1997, n. 59");*
- d) con riferimento alle zone omogenee A e B di cui al decreto interministeriale 1444/1968, la dotazione minima obbligatoria di spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, da reperirsi nei piani attuativi, caratterizzati dalla presenza di funzioni residenziali, direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali concernenti esercizi di vicinato, può essere pari al settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, fatto salvo quanto previsto alla lettera c) per le funzioni commerciali ivi considerate;*
- e) la dotazione minima per le residenze turistiche di cui all'articolo 19 è stabilita nella misura di 17,5 metri quadrati per abitante."*

terra che in sottosuolo; tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.”

Anche in questo caso, accanto a tale indicazione (*precisa, ma limitata in quanto facente riferimento alla vecchia concezione pianificatorio-regolativa*), in fase di redazione del Piano dei Servizi sarà verificata la componente “prestazionale” associata ai servizi esistenti – ovvero *allo standard di riferimento* –, misurata in base all'utenza ed alla rispondenza ai fabbisogni rilevati e dunque, conseguentemente, all'interno dello strumento sarà necessario tener conto di eventuali fabbisogni pregressi o insorgenti e costruire il Piano in modo da tendere ad un obiettivo generale di “soddisfacimento” dei fabbisogni.

Strutture e Servizi legati alle attività economiche produttive di tipo agricolo

Per quanto concerne la verifica delle dotazioni minime afferenti le attività economiche di tipo produttivo legate al comparto agricolo, sia la normativa nazionale che regionale non strutturano alcuna particolare prescrizione “di servizio”.

Le considerazioni, in rapporto alla suddetta scelta normativa possono essere diverse.

Da un lato si deve rilevare un'oggettiva difficoltà di programmazione della definizione di servizi ed infrastrutture che possano essere considerate funzionali a dare risposta a domande e fabbisogni esternabili a partire dall'attività agricola.

Dall'altro va detto che le trasformazioni di suolo operate da attività di tipo agricolo, sebbene producano ed inducano una domanda di servizi e degli impatti insediativi (anche talvolta rilevanti) non sono chiamate “di norma” a contribuire alla costruzione della Città Pubblica.

Le norme in materia di edificazione in ambiti agricoli sfuggono ad un controllo di tipo strettamente “azzonativo” e ordinatore. Se da un lato questo tipo di impostazione è motivabile con la volontà di esprimere, da parte del legislatore, il minor numero di vincoli all'attività primaria (e dunque supporto verso la conduzione dei fondi), dall'altro produce una certa dose di incertezza nell'affrontare programmazioni che richiedano la canalizzazione di risorse pubbliche in azioni ed attuazioni di non certa efficacia rispetto alla funzione di servizio che sta alla base dell'investimento.

Si pensi banalmente all'impostazione di modelli di fruizione agro-ambientale di tipo “slow”, che richiedono l'impostazione di progetti di medio lungo-periodo volti alla creazione (spesso *ex novo*) di reti per la mobilità dolce, punti di accessibilità e sosta e luoghi di aggregazione. In una situazione di scenario “non pienamente regolabile” in termini di “governo del territorio”, spesso la definizione di progetti di valorizzazione ambientale complessi – specie se non adeguatamente strutturati o poggiati su contesti non già “fertilizzati” e caratterizzati da presenza di attività “di eccellenza” – risulta essere spesso difficoltosa e non attuabile.

Sub 2 – La lettura dei Fabbisogni come metodo di definizione delle Priorità di Intervento

In linea con i principi e le interpretazioni espresse dal precedente paragrafo e nel contempo tenendo conto del fatto che il Comune Casaletto Lodigiano aveva già dato corso alla redazione ed approvazione di un proprio Piano dei Servizi ¹⁰, il presente documento è stato strutturato in modo da integrare la base conoscitiva impostata dallo strumento vigente e da renderla funzionale a supportare l'applicazione dei procedimenti valutativi utilizzati per l'interpretazione della forma e dei contenuti di quella che comunemente viene definita come "Città Pubblica".

A livello tecnico si è operato in primo luogo effettuando un **censimento delle strutture e dei servizi esistenti**, sia a livello locale che sovralocale, procedendo, per quanto riguarda le strutture e le attrezzature esistenti alla "verifica dello stato di fatto", ovvero della "capacità di contenimento e della funzionalità" dei luoghi e delle strutture dedicate, rispetto alla pressione esercitata dalla popolazione residente e dalla popolazione prevista, calcolata in termini di "pressione insediativa endogena", analizzata in termini di "utenza".

E' stata inoltre operata una verifica della rispondenza tra "servizi speciali o immateriali" esistenti (ovvero servizi non ascrivibili al concetto classico di "standard urbanistico") e domanda espressa dalla popolazione.

In linea generale, l'analisi è stata sviluppata tenendo conto dei "*Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi*", emanati da Regione Lombardia a corredo della L.R. del 15 Gennaio 2001 n. 1, ad oggi ancora in corso di validità nonostante la legge di riferimento sia stata abrogata a seguito dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica Regionale.

La verifica, laddove possibile, è stata fondata su una lettura quantitativo-dimensionale del territorio:

- da un lato, considerando le indicazioni riferite a ciascuna tipologia di servizio e contenute all'interno dalle specifiche normative di settore¹¹;
- dall'altro, considerando e mantenendo come riferimento valutativo minimo la misura di 18 mq/ab, derivata dalla quantificazione archetipa di "fabbisogno" – ovvero di "standard minimo" – così come descritto e declinato dal D.M. 1444/1968, poi confermato dalla l.r. 12/2005, ma considerando allo stesso tempo il livello reale di "servizi pro-capite" riscontrato dall'analisi dello "stato di fatto". Tale valore è stata posto come base per la verifica della "sostenibilità sociale" delle scelte e delle trasformazioni indicate dal Piano.

Ai fini della predisposizione del presente Piano dei Servizi, ovvero del computo della verifica della "*dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*" esistenti sul territorio comunale, sono da intendersi le seguenti tipologie:

- **aree per l'istruzione:** asili nido, scuole per l'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di I grado, istituti omnicomprensivi, che siano di gestione pubblica o per cui sia stata sottoscritta una convenzione d'uso con il Comune;
- **aree per attrezzature di interesse comune:** strutture ed attrezzature culturali e sociali (biblioteche, centri culturali, spazi a servizio di associazioni locali), strutture ed attrezzature religiose (così come definite dalla normativa vigente, e a prescindere dalla presenza di un

¹⁰ Secondo le indicazioni metodologiche espresse dai criteri interpretativi collegati alla L.R. del 15 Gennaio 2001 n. 1, ancora individuati da Regione Lombardia come "attuali" nell'ambito della definizione di criteri di redazione del Piano.

¹¹ Norme in materia di: Edilizia Scolastica, Strutture sanitarie e socio-assistenziali, spazi ricreativi, spazi pubblici, ecc..

atto di convenzionamento con il Comune), strutture e attrezzature assistenziali (servizi alla persona), strutture ed attrezzature sanitarie (strutture ambulatoriali), strutture ed attrezzature amministrative per pubblici servizi (municipio, magazzini comunali), che siano di gestione pubblica o per cui sia stata sottoscritta una convenzione d'uso con il Comune;

- **aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:** parchi giochi e aree verdi attrezzate per la sosta, il passeggio e la fruizione, attrezzature sportive, palestra comunale, campi sportivi,
- **aree per parcheggi** pubblici ad uso delle funzioni residenziali, purchè posti a servizio di altre strutture di rilevanza secondaria¹² (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765).

Sono inoltre inclusi nella suddetta dotazione gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Ai fini della predisposizione del presente Piano dei Servizi, ovvero del computo della verifica della "dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" esistenti sul territorio comunale, non sono stati considerati:

- **aree verdi di proprietà pubblica** derivate da fasce di protezione lungo le strade;
- **aree verdi di proprietà pubblica** senza apparente destinazione funzionale, ovvero non attrezzate o trasformate (computate secondo un livello prestazionale base pari a 0,2);
- **strutture, attrezzature e servizi privati** gestiti da privati e non convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
- **strutture cimiteriali**, in quanto costituenti Opere di Urbanizzazione Primaria¹³;
- **i parcheggi pubblici** che non ricadano nella definizione di cui al paragrafo precedente, ovvero presentati carattere di tipo "primario" per i quartieri residenziali (e per le aree produttive insediate);
- **reti e attrezzature tecnologiche (depuratori¹⁴, rete fognaria, sottoservizi in genere)** in quanto costituenti Opere di Urbanizzazione Primaria.

Parallelamente all'esame dei "luoghi della città pubblica", è stata condotta una ricognizione di quelli che sono i servizi pubblici o di interesse pubblico resi ma non direttamente dipendenti dalla presenza di spazi strutturati, individuando alcune "nuove tipologie di servizi" e fabbisogni, altrettanto prioritari e di interesse per la popolazione in quanto attuati in risposta ad una domanda sociale specifica, che sono stati "mappati", valutati a livello qualitativo e programmatico e che sono stati infine ricondotti ad una caratterizzazione di tipo contestuale e di sistema.

Prima di entrare nel merito dell'esame dello stato dei servizi e della quantificazione dei fabbisogni espressi dal Piano, è bene procedere alla disamina di alcune definizioni e premesse che possono essere considerate fondanti sia per il Piano dei Servizi, che per l'impostazione dell'intero Piano di Governo del Territorio.

¹² La presente norma va infatti letta alla luce delle definizioni di opere urbanizzazione primaria e secondaria stabilite dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. .

¹³ La legge regionale definisce le strutture cimiteriali come "Opere di Urbanizzazione Secondaria", e quindi ricomprende le suddette strutture all'interno di quel pacchetto di "strutture, attrezzature e servizi" di dotazione minima richiamati dalla legge stessa.

¹⁴ Sebbene la legge definisca le attrezzature tecnologiche come "Opere di Urbanizzazione Primaria", e quindi non ricomprenda le suddette strutture all'interno di quel pacchetto di "strutture, attrezzature e servizi" di dotazione minima richiamati dalla legge, è evidente che le stesse ricadano all'interno di quelle infrastrutture e attrezzature "di rete" che contribuiscono a determinare il funzionamento o meno di quella che è "la Città Pubblica".
La realizzazione, l'ampliamento e la gestione delle stesse ricade all'interno di quei meccanismi di computo e valutazione dei costi primari determinati dal Piano dei Servizi.

La nuova disciplina urbanistica, in termini generali, indica che il dimensionamento del Piano dei Servizi deve essere sviluppato tenendo presente almeno tre rilevanti elementi strutturali:

- da un lato, il dimensionamento del Piano non può prescindere dalla determinazione e dalla disamina di quelli che sono i **fabbisogni progressi** e i **fabbisogni insorgenti** rilevati/previsti in relazione alla domanda di servizi espressa da una comunità definita – detta utenza;
- dall'altro, il dimensionamento del Piano deve essere relazionato sia a ciò che c'è, ovvero alle strutture, attrezzature e servizi esistenti, sia ai nuovi servizi localizzati all'interno del territorio comunale o comunque funzionali allo sviluppo della "Città Pubblica", in relazione sia al mantenimento che al potenziamento del sistema dei servizi;
- infine, il dimensionamento dei fabbisogni – ed in particolare del fabbisogno insorgente – non può prescindere dalla quantificazione della portata dello sviluppo insediativo¹⁵ che un'Amministrazione Comunale intende dare al territorio da essa amministrato.

L'attuazione delle previsioni insediative espresse attraverso il Documento di Piano, quantificabile in termini di "pressione insediativa"¹⁶ prodotta dal compimento delle azioni di PGT, determina un incremento della domanda di servizi variabile, ma tendenzialmente rapportabile e commisurabile in termini di "capacità insediativa", ovvero di "peso insediativo"¹⁷ prodotto da ciascuna trasformazione realizzata sul territorio comunale, che abbia contribuito alla variazione in senso negativo del livello di pressione insediativa iniziale.

Il parametro di riferimento che viene utilizzato per la valutazione e la verifica della sostenibilità sociale del PGT è detto "capacità insediativa", mentre la strutturazione delle azioni del Piano dei Servizi, ovvero in fase attuativa viene determinata in relazione al "peso insediativo" dei diversi interventi.

Che la determinazione della "capacità insediativa" comunale rappresentasse un tema di rilevante importanza per la strutturazione dell'equilibrio gestionale degli atti pianificatori ed in particolare del Piano dei Servizi, in quanto riconosciuto quale elemento strategico per la determinazione dei fabbisogni, sia in termini di quantificazione che di reperimento e soddisfacimento della domanda di servizi, era stata un'intuizione già colta dal legislatore regionale al tempo della definizione dell'abrogata L.R. 1/2001.

Infatti, secondo articolo 6, comma 1 della suddetta legge, il tema della determinazione della "capacità insediativa" veniva affrontato e declinato come segue:

- "1. La capacità insediativa residenziale di piano risulta dalla somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali previste dal piano regolatore generale, stimate secondo i seguenti criteri:*
- a) Per le aree edificate si assume come capacità insediativa il numero degli abitanti residenti, quali rilevati dal comune al 31 dicembre dell'anno antecedente l'adozione del piano o sua variante, aumentato del numero di abitanti insediabili, computati con i criteri di cui alla lettera b), in relazione alla possibilità di incremento della volumetria o della superficie utile rispetto a quella esistente,*

¹⁵ Dalla lettura delle dinamiche insediative interessanti la regione urbana milanese è possibile rilevare come, a partire dal 1960 in poi, il tema del dimensionamento del Piano Regolatore Generale sia stato sovente condizionato o guidato da dinamiche evolutive dettate, in prima battuta, dalle dinamiche del mercato immobiliare. Non a caso molti centri appartenenti al territorio sud milanese e nord lodigiano sono stati interessati, nell'arco di pochi anni, da fenomeni di vera e propria duplicazione urbana.

¹⁶ Misurabile in termini para-volumetrici: Superficie territoriale (o fondiaria) interessata da un intervento per Indice di utilizzazione volumetrica assegnato.

¹⁷ Misurabile in termini di pressione abitativa, ovvero di abitanti teoricamente insediabili, data dal rapporto tra Volume realizzabile (pressione insediativa) ed un valore parametrico funzionale all'espressione di un "abitante equivalente" – valore medio "equivalente all'ingombro prodotto da un individuo-tipo" in termini volumetrici e/o "di superficie minima abitativa", assegnato dalle vigenti normative o dedotto per determinazione di Piano. In taluni condizioni, il "peso insediativo" può corrispondere al valore della "capacità insediativa".

risultante da interventi di recupero urbanistico anche connessi a mutamenti della destinazione d'uso;

- b) Per le aree di espansione e per i lotti liberi si assume come capacità insediativa il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, dividendo tale prodotto per il valore medio di centocinquanta metri cubi per abitante ovvero di cinquanta metri quadrati di superficie utile per abitante; tali valori medi possono essere modificati in aumento o in diminuzione, in relazione agli indici di affollamento e alle tipologie edilizie esistenti e previste, sulla base di adeguata motivazione, anche con riferimento al piano dei servizi di cui all'articolo 22."

Secondo la L.R. 1/2001, dunque, la determinazione della "capacità insediativa" coincideva in modo perfetto con il "peso insediativo" generato dalla realizzazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale – (in riferimento al Piano Regolatore Generale), restituendo nel contempo la stima dell'incidenza che le trasformazioni stesse avrebbero generato/prodotto sul sistema dei servizi, e quindi determinando in che misura le trasformazioni di Piano avrebbero dovuto provvedere alla domanda di nuovi servizi ed attrezzature. La sovrapposizione tra i due concetti è stata sottolineata anche da alcuni passaggi della circolare interpretativa alla L.R. 1/2001 prodotta dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia:

" (...) mentre le indicazioni di legge sulla nuova disciplina di calcolo della capacità insediativa teorica hanno valore vincolante, ancorché sia riconosciuta la possibilità per i Comuni di modificare, in aumento o in diminuzione il parametro di computo della capacità insediativa aggiuntiva (150 mc/ab), in relazione agli indici di affollamento e alle tipologie edilizie esistenti o previste in particolari enclaves insediative, le indicazioni relative al computo degli standard hanno, invece, valore di linee guida e di indirizzo, rispetto alle quali sono previste verifiche di congruità e non di conformità.

Ciò implica che, se nella legge rimane fisso il parametro di riferimento, in mq. di standard da assicurare per abitante (o per mq. di slp non residenziale), si modifica la modalità di calcolo degli standard conteggiabili, che può essere rapportata alla capacità prestazionale dei singoli servizi, e non più solo alla estensione delle aree di sedime e di pertinenza delle relative strutture."

Come però si è avuto modo di ribadire nel corso della trattazione, la L.R. 1/2001, così come la L.R. 51/1975 hanno perso la propria efficacia giuridica con l'entrata in vigore della L.R. 12/2005 e s.m.i., lasciando dietro diverse lacune e dubbi interpretativi. In conseguenza di ciò, la circolare interpretativa cui si fa riferimento, seppur rappresenti una traccia interpretativa ancora valida per la redazione del Piano dei Servizi, ha assunto di fatto una valenza di tipo metodologico.

Agli effetti della redazione del PGT – e di Codesto Piano dei Servizi – si è pertanto configurata la necessità ricomporre il quadro giuridico e normativo di riferimento in modo da verificare ed evidenziare quali siano stati i criteri adottati dal PGT per la determinazione della "capacità insediativa" e del "peso insediativo" delle trasformazioni definite dello strumento, ed in modo funzionale a che lo stesso possa verificare la propria "sostenibilità" sociale e programmatica.

La determinazione della "capacità insediativa"

Secondo i disposti della L.R. 12/2005, le previsioni di sviluppo insediativo devono essere indicate dal Piano di Governo del Territorio all'interno del Documento di Piano.

Seppur appaia coerente assumere come dato del problema la quantificazione della "pressione insediativa" prodotta dall'attuazione dello strumento, ovvero la somma delle previsioni di sviluppo attribuite ai singoli ambiti di trasformazione¹⁸; non può nel contempo essere ignorato il fatto che la stessa legge regionale, all'articolo 12 comma 3, indichi chiaramente come: la certezza

¹⁸ Prodotto tra superficie territoriale (o fondiaria) allocata e indici di sviluppo territoriale assegnati.

dell'attribuzione volumetrica, ovvero dell'indice di edificabilità, si costituisca nel momento della pianificazione attuativa.

In particolare la norma stabilisce che in sede di definizione degli atti di pianificazione attuativa vengano *“fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso”*.

Tale assunto, che trova ulteriore riscontro al comma 5 del medesimo articolo: *“Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.”*, pone un dubbio sulla tenuta e la reale efficacia previsionale espressa dal Documento di Piano, non tanto rispetto all'impegno politico-istituzionale che caratterizza la forma ed i contenuti del documento, quanto piuttosto alla reale efficienza che lo stesso possa assumere nel momento in cui si debba addivenire ad una forma di espressione programmatico-operativa correlata alle azioni di Piano.

Posto che la *“pressione insediativa”* si costituisce come elemento concorrente nella determinazione della *“capacità insediativa”* espressa dal Piano, e quindi dei fabbisogni, appare opportuno considerare se non vi siano modalità maggiormente oggettive, ed esterne alle logiche di sviluppo territoriale, utili a determinare quali siano i *“limiti di capienza”* dei servizi e delle strutture ed attrezzature esistenti rispetto all'utenza: sia in termini relativi (servizio per servizio), che in termini assoluti [*vale a dire determinare le modalità di aggiornamento – parziale o totale – dello strumento Piano dei Servizi*].

Rispetto a quest'ultimo punto, richiamando quanto già definito all'interno del Documento di Piano, Capitolo 3, Paragrafo 3.3 *“Il Dimensionamento di Piano”*, pare opportuno sottolineare e ricordare come, per quanto riguarda il Comune di Casaletto Lodigiano, il Piano di Governo del Territorio sia stato strutturato in modo tale da rispondere ad una domanda insediativa di tipo *“endogeno”* [*locale*].

Tale criterio è stato adottato ed applicato, sia in relazione alla previsione d'uso/consumo di suoli, (in coerenza con quanto indicato dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - *Allegato D*), che in relazione alla definizione della quota di *“popolazione insediabile”*, calcolata secondo le indicazioni di computo della *“domanda endogena”* contenute dalla D.G.R. 7 Aprile 2000 n. VI/49509 *“Approvazione delle linee generali di assetto del territorio lombardo ai sensi dell'art. 3, comma 39, della L.R. 5 Gennaio 2000, n. 1”*.

Alla luce di tale scelta strategica, è stato stabilito che il Piano di Governo del Territorio del Comune di Casaletto Lodigiano – assume come propria *“capacità insediativa”* il valore derivato dalla stima previsionale di incremento della domanda endogena¹⁹, ovvero di *“sviluppo locale”*, calcolata, nello specifico, in riferimento alle abitazioni, ovvero alla variazione del numero di famiglie conseguente alla sovrapposizione di due fattori dati:

- il saldo demografico naturale (nati meno morti);
- la variazione della numerosità media del nucleo familiare (componenti per famiglia);

in un certo periodo di tempo, che nel caso specifico è stato definito nell'orizzonte attuativo delle previsioni di Documento di Piano (ovvero sui 5 anni di vigenza del Documento, cui si assommano 10 anni di durata media delle convenzioni definite da atti di pianificazione attuativa).

¹⁹ Per domanda endogena si intende quella domanda *“conseguente alla variazione delle grandezze significative di un Comune, calcolata ipotizzando che non vi siano scambi con l'esterno, cioè “a frontiere chiuse”* - D.G.R. 7 Aprile 2000 n. VI/49509, Allegato 1.2, Scheda 2 .

La previsione insediativa derivata, resa in riferimento ad un orizzonte di Piano di 15 anni (2010-2025)²⁰, ha prefigurato incremento demografico pari a 2.453 abitanti.

Come esplicitato in seno al Documento di Piano, nella suddetta previsione sono comprese:

- la "Popolazione attesa" dal completamento delle Attuazioni ad oggi garantite da atto di Convenzione, pari a 501 abitanti "Convenzionati" (di cui 109 abitanti già presenti al saldo del 31.12.2010)";
- la "Previsione insediativa del Documento di Piano", pari a 1.951 abitanti teoricamente insediabili, distribuiti sia all'interno degli Ambiti assoggettati a Pianificazione attuativa individuati dal Piano, che all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, (a "saturazione" della capacità edificatoria attribuita dal Piano delle Regole al tessuto insediativo esistente).

Quanto sopra espresso evidenzia come la previsione insediativa complessivamente espressa dal Piano di Governo del Territorio, ovvero la determinazione della "capacità insediativa" del Piano, si produca in conseguenza di una scelta di sviluppo legata alla volontà di mantenere un'impronta di sviluppo insediativo di caratterizzazione "locale e consapevole".

La determinazione del "peso insediativo"

Il "peso insediativo", parametro essenziale per la valutazione dell'incidenza delle azioni di piano sull'equilibrio della *Città Pubblica*, corrisponde al "carico urbanistico" determinato da un individuo (o da una comunità, a seconda che il dato sia unitario o aggregato), e gravante su un contesto urbanizzato dato, in questo caso il territorio comunale, ovvero dall'aggravamento di una situazione urbanistica esistente dovuta ad interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio.

In questo senso, sia il legislatore nazionale che quello regionale avevano provveduto a mettere a punto una quantificazione parametrica del carico urbanistico prodotto a livello individuale, da applicare in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali al fine di quantificare l'incidenza delle trasformazioni urbanistiche in relazione alle dotazioni minime di standard e servizi da reperire.

In particolare, la normativa regionale – L.R. n.1/2001 articolo 6, comma 1, lettera b) – aveva parametricamente quantificato il "peso insediativo" di un individuo in: 150 mc/ab, ovvero in 50 mq di Superficie utile (così come definita ai sensi di legge), andando a sostituire la norma nazionale, - D.M. 1444/68, articolo 3 – ritenuta forse non adeguata e comunque molto più restrittiva.

Il suddetto parametro era stato assunto dal primo Piano dei Servizi comunale come "dato di fatto". L'abrogazione della L.R. 1/2001 ad opera della L.R. 12/2005 però, ha comportato la perdita del riferimento normativo regionale, in quanto l'articolato della legge di "Governo del Territorio" non pone alcun riferimento né ad una parametrizzazione del peso insediativo né a modalità di computo della capacità insediativa²¹.

Tale circostanza porta a riconsiderare, come unico parametro definito in termini di legge, l'indicazione del D.M. 1444/68, articolo 3 "*Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*", secondo cui:

²⁰ Previsione sviluppata su Dati ISTAT – Dati Censuari ed Intercensuari (ultimo riferito: 31.12.2009).

²¹ Il fatto che, all'interno della documentazione metodologica e di indirizzo indicata da parte della Direzione Generale Urbanistica e Territorio della Regione Lombardia come "aiuto" alla redazione del Piano dei Servizi (ex lege 1/2001), vengano richiamate, in termini anche puntuali, le quantificazioni espresse della precedente legge regionale, non pare a livello tecnico una condizione sufficiente ad avvallarne l'utilizzo "a-critico", vale a dire senza che si proceda prima ad una verifica del parametro stesso.

“Ai fini dell'osservanza dei rapporti indicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)”.

In riferimento alla norma, appare di particolare interesse la possibilità, in sede di formazione degli strumenti urbanistici, di modificare il parametro di calcolo sia in eccesso che in difetto. Tale possibilità, che evidentemente deve essere supportata da una dimostrazione che ne motivi le conclusioni, consente di andare ridefinire la quantificazione del “peso insediativo” prodotto da un individuo, connotandolo in modo da tradurre le caratteristiche abitative del luogo.

per gli interventi di nuova costruzione di tipo residenziale

In coerenza degli assunti espressi in sede di definizione del Dimensionamento di Piano, tutti gli interventi di nuova costruzione, ovvero che determinino incremento di superficie lorda di pavimento, producono un incremento del peso insediativo esistente.

Tenendo conto di quanto esplicitato all'interno del punto precedente, si ritiene che per la quantificazione del parametro “peso insediativo” si debba tener conto dei seguenti elementi:

- caratteristiche insediative proprie del tessuto consolidato del Comune;
- elementi legislativi attinenti alla questione abitativa;
- elementi legislativi “concorrenti” in grado di incidere sulla quantificazione del pressione insediativa.

Per quanto riguarda il Comune di Casaleto Lodigiano, dalle analisi effettuate in fase preliminare – su base statistica – è emerso come, in rapporto allo stato di utilizzazione del patrimonio edilizio-abitativo esistente, ciascun abitante del Comune disponga circa di **36,6 mq**²² di superficie lorda abitabile.

Contestualmente a tale prima informazione è utile prendere in considerazione quelli che sono alcuni elementi regolamentativi e normativi di fondo, correlati alla “questione abitativa” ed afferenti la salubrità delle abitazioni. In particolare viene fatto riferimento ai contenuti espressi dal Regolamento Locale d'Igiene Tipo²³, che individua la dimensione minima di un alloggio per una persona in 28 mq di superficie minima netta (dicasi calpestabile, ovvero al netto dei muri), nonché tenendo presente le indicazioni contenute dalla D.G.R del 3 Agosto 2000 n.VII/936²⁴, che definisce le condizioni di affollamento degli alloggi.

Tali elementi contribuiscono a formare un primo insieme di riferimenti utili a determinare un criterio univoco per il dimensionamento del “peso insediativo” prodotto da una persona, ovvero a rendere un'interpretazione di quale sia la pressione esercitata dalla residenza sulla “Città Pubblica”.

Infine è necessario guardare alla normativa vigente “concorrente” all'urbanistica, ponendo attenzione ad individuare, se vi siano, quelli che possono essere “elementi” specifici legati a normative di settore, che vadano ad interagire con la dimensione attuativa del Piano, modificando in itinere il dimensionamento dello strumento generale. E' questo il caso della recente

²² Dato ricavato da fonte statistica – rif. *Censimento Popolazione ed Abitazioni anno 2001*, Fonte: ISTAT, arrotondato all'unità.

²³ Titolo III, Capitolo 4, Paragrafi da 3.4.3. a 3.4.6.

normativa prodotta da Regione Lombardia afferente il "risparmio energetico", ed in particolare di una altrettanto recente modifica alla norma vigente²⁵ che, all'articolo *Articolo 12 "Misure finanziarie per il perseguimento dell'efficienza energetica nel settore delle costruzioni – Modifiche alla l.r. 26/1995"*, prevede quanto segue:

"dopo il comma 1-bis dell'articolo 2 e` inserito il seguente:

« 1-ter. I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate.»"

Seppur il Piano delle Regole promuova, in linea con gli obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano, l'utilizzo di tecniche e tecnologie edificatorie rivolte al "risparmio energetico", non appare né opportuno né appropriato mettere a punto meccanismi e norme che, pur promuovendo interventi di sostenibilità energetica, producano nel contempo uno svantaggio per la comunità in termini di gestione del sistema dei servizi.

Tutti i suddetti elementi tendono a sottolineare come, in modo sempre più evidente, lo "spazio dell'abitante", all'interno delle singole unità abitative, venga ridotto e derogato rispetto all'immagine dettata dalla precedente stagione urbanistica. Tenendo conto di tali aspetti²⁶, ritenendo di preservare la funzione di garanzia dello strumento Piano dei Servizi rispetto al tema della Città Pubblica, si determina che il parametro ottimale di configurazione del **"peso insediativo determinato da un singolo individuo insediabile e gravante sul contesto urbanizzato del Comune di Casaletto Lodigiano"**, **corrisponda a 36,6 mq di superficie lorda di pavimento, pari a 110 mc/abitante teoricamente insediabile**. Detto parametro viene determinato – in applicazione di quanto disposto della l.r. 12/2005 e s.m.i. – tenendo conto delle caratteristiche della popolazione e del tessuto insediativo esistente e corrisponde, per quanto concerne il Comune di Casaletto Lodigiano, al volume virtuale generato da un abitante "residente" calcolato in rapporto al patrimonio edilizio esistente (con dati riferiti all'ultimo censimento).

Dal rapporto tra "pressione insediativa" complessiva generata dal Piano (sia con riferimento alle Previsioni del Documento di Piano che del Piano delle Regole) e "peso insediativo", si ottiene il numero di "abitanti teoricamente insediabili".

Il numero di "abitanti teoricamente insediabili" moltiplicato per il valore parametrico corrispondente alla "Quota ottimale di servizi pro/capite" definita dal Piano dei Servizi in funzione della verifica dei Fabbisogni, del mantenimento/miglioramento della Qualità della vita e degli Obiettivi espressi dal Documenti di Piano, si ottiene la quantificazione della "dotazione minima di aree, attrezzature e servizi" prodotta da ogni trasformazione territoriale.

²⁴ All'interno della quale, considerati gli artt. 7 e 12 della L.R. 15 Dicembre 1983 n. 91, vengono stabiliti i parametri minimi per l'attribuzione dell'idoneità alloggiativa - in particolare la legge pone, in forma di tabella, il rapporto tra componenti del nucleo e la metratura.

²⁵ Legge regionale 28 dicembre 2007 - n. 33 "Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34" – (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) Collegato 2008.

²⁶ Anche tenendo conto del filo deduttivo seguito dal D.M. 1444/68 - articolo 3.

per gli interventi di recupero urbanistico ed edilizio

Rispetto al tema del recupero del patrimonio edilizio **esistente** e del recupero urbanistico, ferme restando le considerazioni di cui ai punti precedenti, sono interventi che generalmente non determinano un incremento della pressione insediativa, né del peso insediativo, in quanto – per propria natura – non comportano aggravio della capacità insediativa o funzionale dei nuclei urbani esistenti:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi di manutenzione straordinaria;
- c. interventi di restauro;
- d. interventi di risanamento conservativo;

purché non determinino o comportino variazione di destinazione urbanistica, (in ciò comprendendo anche interventi di ri-funzionalizzazione di immobili dismessi o sotto-utilizzati).

Rispetto al tema del recupero del patrimonio edilizio esistente e del recupero urbanistico, ferme restando le considerazioni di cui ai punti precedenti, sono interventi che possono determinare un incremento della pressione insediativa, nonché del peso insediativo, sia in termini di “abitanti teoricamente insediabili” che di “superficie utilizzabile”, comportando un aggravio della capacità insediativa o funzionale dei nuclei urbani esistenti:

- e. interventi di ristrutturazione edilizia funzionali ad una richiesta di cambio/modifica di destinazione urbanistica;
- f. interventi di recupero abitativo dei sottotetti (laddove ammissibili, secondo la normativa vigente e comunque realizzabili solo laddove consentiti a norma del Piano delle Regole);
- g. interventi di recupero edilizio soggetti a convenzionamento o a concessione convenzionata;
- h. interventi di recupero urbanistico conseguenti all'attivazione di strumenti attuativi (piani o programmi di recupero urbano, programmi integrati di intervento).

In questa seconda casistica, in accordo con le linee interpretative derivate dalla sentenza del T.A.R. Lombardia, Sez. Brescia, 23 maggio 1996, n. 642 e del principio di irretroattività delle norme urbanistiche per edifici o insediamenti preesistenti e invariati, ovvero soggetti a interventi di sola manutenzione e conservazione, principio richiamato da differenti sentenze tra cui la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 14 marzo 1990, n. 176, **sono considerate rilevanti ai fini del computo del “peso insediativo”, le nuove superfici che contribuiscono a creare, rispetto a quelle preesistenti e alle nuove destinazioni individuate, un aggravio della pressione insediativa – sia in termini volumetrici, che di utilizzazione fondiaria.**

Nel corso dell'implementazione di pratiche edilizie²⁷ o strumenti attuativi riconducibili alle suddette fattispecie di interventi, il progettista dovrà produrre adeguata documentazione attestante la sussistenza o meno di un effettivo aggravio del carico urbanistico prodotto dall'intervento, che dovrà essere sottoposta a verifica da parte della Struttura Tecnica comunale nel corso dell'istruttoria della pratica edilizia o urbanistica aperta.

Le Norme del Piano dei Servizi determineranno i termini delle suddette verifiche.

In caso venga accertata una situazione di incremento della pressione insediativa riferita ad interventi di tipo e), f) e g), il richiedente – titolare della pratica edilizia o urbanistica –, dovrà quantificare il “peso insediativo” prodotto in termini di “abitanti teoricamente insediabili” (o – per

²⁷ Anche se presentate in forma di DIA o Permesso di Costruire semplice.

funzioni non residenziali – “superficie utilizzabile”); calcolare il corrispettivo di aree e servizi atti a garantire il riassorbimento dell'aggravio del carico urbanistico generato dall'intervento; e procedere alla monetizzazione dell'importo derivato, secondo le modalità di calcolo e quantificazione espresse dal Piano dei Servizi.

In caso venga accertata una situazione di incremento della pressione insediativa riferita ad interventi di tipo h), il richiedente – titolare della pratica edilizia o urbanistica –, dovrà reperire e cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale una quota di aree o servizi, tra quelle individuate dal Piano dei Servizi, atti a garantire il riassorbimento dell'aggravio del carico urbanistico generato dall'intervento stesso, ovvero procedere a monetizzazione, secondo le prescrizioni contenute dalle Schede Norma del Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Modalità di acquisizione/realizzazione di spazi, opere, prestazioni

Il Piano dei Servizi rappresenta per diversi aspetti forse il primo degli “strumenti attuativi” a disposizione del Piano di Governo del Territorio, in quanto già in esso sono contenute indicazioni e modalità utili a comprendere attraverso quali meccanismi e rapporti quantitativi sia possibile per l'Amministrazione Comunale procedere all'acquisizione e alla realizzazione delle azioni e degli interventi prioritari utili a mantenere o migliorare il funzionamento della “Città Pubblica”.

In linea generale, si ricorda brevemente che *“le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante”*.

In particolare, il Piano dei Servizi individua attuazioni legate ad azioni di trasformazione del territorio e che possono trovare attuazione attraverso tre sostanziali modalità:

- il reperimento di aree per la realizzazione di opere e attrezzature di interesse pubblico;
- la realizzazione di strutture e attrezzature, nonché di interventi, di interesse pubblico;
- il convenzionamento di prestazioni e servizi non materiali di interesse pubblico o rivolti a particolari fasce di utenza.

Per quanto riguarda il “reperimento di aree per la realizzazione di opere ed attrezzature di interesse pubblico” e la “realizzazione di strutture e attrezzature, nonché di interventi di interesse pubblico”, l'Amministrazione Comunale procede, attraverso il Piano dei Servizi, all'individuazione di aree urbanisticamente idonee ad ospitare i suddetti servizi – opere ed attrezzature –, ponendo su di esse “vincoli” preordinati all'esproprio per pubblica utilità, secondo le modalità previste dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. .

In particolare la Legge Regionale, all'articolo 9, commi 12 e 13, definisce che:

“12. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a

condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta²⁸ ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto.

La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione."

Esistono inoltre due ulteriori meccanismi che possono essere utilizzati, secondo modalità da codificare a cura del Piano stesso, al fine di conseguire l'acquisizione "diretta e gratuita" di aree utili al conseguimento della "quota ottimale di servizi" generale, e anche eventualmente la realizzazione diretta delle opere – fermi restando i vincoli procedurali posti dalla normativa nazionale in materia di appalti pubblici. Tali meccanismi sono: lo strumento della "perequazione urbanistica" e lo strumento della "compensazione" (L.R. 12/2005 e s.m.i., articolo 11, commi 1 e 2 e 3). Le aree interessate dalla definizione di meccanismi di tipo perequativo o compensativo che siano comprese all'interno Ambiti assoggettati a Pianificazione Attuativa sono da reperirsi in sede di attivazione degli stessi e non possono essere soggette a monetizzazione (in luogo della loro cessione gratuita al Comune), in quanto già oggetto di "indennizzo volumetrico".

La mancata cessione delle aree individuate in perequazione e/o compensazione produce la perdita del diritto all'utilizzo del corrispondente indennizzo volumetrico.

Diverso è il discorso in caso l'obiettivo perseguito sia volto al conseguimento di un servizio non materiale o a interventi di attuazione o incentivazione di politiche espressamente promosse a partire dagli obiettivi contenuti dal Documento di Piano.

In questi casi è possibile prevedere l'attuazione di specifici meccanismi di convenzionamento o l'istituzione di bandi pubblici *ad hoc*, che potranno essere promossi sia dall'Amministrazione Comunale che da soggetti privati promotori di interventi in ambiti di trasformazione e recupero (in accordo con l'Amministrazione Comunale) – secondo le modalità esecutive e gli impegni esplicitati dalle rispettive convenzioni urbanistiche.

La definizione del parametro relativo alla "quota ottimale di servizi pro/capite", deriva dalla quantificazione dei Fabbisogni Progressivi ed Insorgenti rivolti sia al soddisfacimento di bisogni espressi in termini di "aree, strutture ed attrezzature", che di servizi non-materiali ed interventi di valorizzazione paesistico-ambientale.

²⁸ Fermo restando quanto stabilito dalla Corte Costituzionale, Sentenza n. 129 del 2006, ovvero la sussistenza dell'obbligo di procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria.

Modalità di finanziamento della Città Pubblica: Oneri e Monetizzazioni

La disciplina che regola le modalità di reperimento ed utilizzo degli Oneri di Urbanizzazione è definita dal Titolo Capo IV della L.R. 12/2005 e s.m.i., (articoli 43, 44, 45, 46 e 47) di seguito riportati:

« Art. 43. (Contributo di costruzione)

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.
- 2-bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
- 2-bis 1. Per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2-bis è istituito un fondo regionale alimentato da:
 - a) risorse regionali;
 - b) proventi delle maggiorazioni dei contributi di costruzione derivanti da interventi in aree ricadenti in:
 - 1) accordi di programma o programmi integrati di intervento di interesse regionale;
 - 2) comuni capoluogo di provincia;
 - 3) parchi regionali e nazionali;
 - c) proventi delle maggiorazioni che i comuni non capoluogo di provincia decidano di destinare al fondo;
 - d) altre risorse.
- 2-bis 2. La Giunta regionale definisce linee guida relative all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2 bis e le modalità di gestione del fondo di cui al comma 2-bis 1.
- 2-ter. Per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15.

Art. 44 Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai Comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi e a quelle del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.
5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.

6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.
7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.
8. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:
 - a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
 - b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.
9. Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.
10. Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.
11. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.
12. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.
13. L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.
14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.
15. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi. Analoga facoltà di riduzione del 50 per cento è esercitata dai comuni relativamente agli interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata²⁹.
16. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971.
17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree

²⁹ Comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008.

attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.

18. I Comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.
19. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative."

Art. 45. Scomputo degli oneri di urbanizzazione

1. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici³⁰). I comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.
2. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del comune.

Art. 46. Convenzione dei piani attuativi

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:
 - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
 - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
 - c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

³⁰ Riferimenti: art.32, comma 1, lett. g) e art.122, comma 8, d.lgs. n.163 del 2006.

2. La convenzione di cui al comma 1 può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Art. 47. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

1. Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo."

Art. 48. (Costo di costruzione)

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.
2. Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.
3. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.
4. Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale.
5. Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.
6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5.
7. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori. »

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, all'interno delle Schede Norma o dell'articolato normativo, possono porre specificazioni e puntualizzazioni alla normativa regionale – in particolare di natura restrittiva –, in riferimento agli articoli sopra esposti, con particolare riferimento all'articolo 44, commi 10, 16, 17 e 18, all'articolo 45, comma 1 e all'articolo 46.

Sub 3 – Revisione, Aggiornamento e Variante del Piano dei Servizi

Secondo la Legislazione Regionale, il Piano dei Servizi è uno strumento che non ha limiti temporali di validità, e può essere sempre sottoposto a modifica.

La norma regionale non esplicita casi in cui il Piano debba forzatamente essere assoggettato a variante obbligatoria; tuttavia, all'articolo 9, comma 4, la norma regionale stabilisce che lo strumento debba esplicitare *“la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, 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”*.

Tenendo conto del suddetto disposto, nonché dei termini di revisione e aggiornamento dettati per i costi della *“trasformazione”*, al fine di mantenere l'efficacia dell'assetto previsionale definito dallo strumento è un buon livello di efficienza nelle funzioni di gestione dello strumento *“Piano dei Servizi”*, sono individuati le seguenti condizioni di Revisione, Aggiornamento e Variante:

condizione 1: Il Piano dei Servizi deve essere verificato ed – in caso aggiornato – ogni qualvolta venga applicata una procedura di variante urbanistica ai sensi dell' Articolo 14 *“Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi”* della L.R. 12/2005 e s.m.i., o venga effettuata una integrazione o correzione di errore materiale, anche perimetrale, che interessi aree o parametri contenuti e definiti ad opera del Piano, o qualora si intenda accludere un nuovo intervento o una nuova aree tra gli obiettivi di acquisizione del Piano stesso;

condizione 2: Il Piano dei Servizi deve essere verificato – e in caso aggiornato (anche solo parzialmente) – tra il secondo ed il terzo anno di vigenza del Documento di Piano, anche tenendo conto delle risultanze prodotte dal monitoraggio VAS, al fine di verificare lo stato di attuazione dello strumento, aggiornare lo schema delle Priorità di Intervento e coerenza gli interventi programmatici a quanto definito dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

A meno di differenti indicazioni prodotte o ufficializzate dal legislatore regionale, l'aggiornamento dello strumento segue le indicazioni procedurali definite dall'Articolo 13, *“Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio”* della L.R. 12/2005 e s.m.i.”, per la parte competente il Piano dei Servizi;

condizione 3: Il Piano dei Servizi deve essere verificato, e in caso aggiornato o rinnovato ogni qualvolta venga applicata una procedura di variante urbanistica ai sensi dell' Articolo 13 *“Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio”* della L.R. 12/2005 e s.m.i., ovvero ogni 5 anni e comunque in corrispondenza della redazione di un nuovo Documento di Piano, tenendo conto delle risultanze prodotte dal monitoraggio VAS.

Secondo l'art.9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i., *“La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.”*; purchè detta realizzazione non comporti modifiche al regime giuridico dei suoli, con riferimento al diritto di terzi, ovvero non sia regolata da specifica procedura approvativa.

Sub 4 – Principali riferimenti legislativi ed indicazioni normative ed interpretative

Per la redazione del Piano di Governo del Territorio – ed in particolare del Piano dei Servizi – sono state adottate le seguenti fonti normative ed i seguenti documenti correlati:

Normativa Regione Lombardia

- Legge Regionale del 15 marzo 2005, n. 12 “*Legge per il Governo del Territorio*” e successive modifiche ed integrazioni.
- “*Piano dei Servizi – Linee Guida per la redazione*” (2005) a cura della Direzione Generale Territorio e Urbanistica. [Contenente indicazioni metodologiche]
- “*Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi*”, redatto ai sensi della L.R. 1/2001 (legge abrogata a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 12/2005), approvato con D.G.R. n. VII/7586 nel dicembre 2001. [Contenente indicazioni metodologiche]
- Modalità per la Pianificazione comunale (L.R. 12/2005 ART.7) – Direzione Generale Territorio e Urbanistica, Regione Lombardia.
- Regolamento Locale di Igiene Tipo.
- Leggi specifiche afferenti le specifiche tecniche di ciascuna delle tipologie di servizi analizzate.

Normativa Nazionale

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150 “*Legge urbanistica*”, integrata con le disposizioni contenute dalla Legge n. 765/1967, e successive modifiche ed integrazioni;
- Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 “*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.*”.
- Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*” e successive modifiche ed integrazioni;
- Leggi specifiche afferenti le specifiche tecniche di ciascuna delle tipologie di servizi analizzate.

Giurisprudenza

- In linea generale, al fine di dare un'interpretazione normativa coerente rispetto alle finalità ed ai contenuti dello strumento PGT, sono state prese in esame diverse Sentenza promulgate nel corso degli ultimi anni – in particolare dal 1990 ad oggi – dai seguenti organi competenti: Consiglio di Stato – sez. V e sez. IV; Corte Costituzionale; T.A.R. Lombardia - Sez. Brescia e pronunciamenti di altri T.A.R.;

ed afferenti i seguenti argomenti: “Edificazione in zona agricola”; “Usi del suolo consentiti per zone omogenee ex D.M. 1444/68”; “Pertinenze”; “Vincolistica”; “Asservimento volumetrico e *jus aedificandi*”; “Precarietà del manufatto edilizio”; “Recupero urbanistico e/o edilizio”; “Distanze minime”; “Recupero dei sottotetti”; “Opere e Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria”; “perequazione urbanistica”; “casi di annullamento di PGT”; “elementi procedurali in genere”.

PARTE A

ANALISI DELLO STATO DEI SERVIZI

Nota Metodologica ³¹

Il Comune di Casaleto Lodigiano è dotato di un Piano dei Servizi redatto ai sensi della l.r. 1/2001 (*legge oggi abrogata dalla l.r. 12/2005 e s.m.i.*).

L'indagine e la struttura dello strumento vigente, seppur redatto in mancanza di un supporto normativo tale da garantirne una valenza normativa (*si ricordi in proposito che per la l.r. 1/2001 lo strumento aveva valenza programmatica, ma non era in grado di produrre effetti sul regime giuridico dei suoli, né – preso singolarmente – di dettare prescrizioni*), hanno compreso, oltre all'indagine sui fabbisogni espressi dalla popolazione, - con riferimento allo scenario regolativo detto dal PRG vigente - anche la definizione di un quadro programmatico relativo alla definizione degli interventi prioritari e/o strategici per la costruzione del Sistema dei Servizi.

Dunque, il documento vigente rappresenta una base di partenza e configura uno strumento funzionale all'aggiornamento (e all'adeguamento normativo).

In questo senso, al fine di determinare lo stato di qualità tecnico-funzionale delle strutture ed il livello prestazionale dei servizi esistenti afferenti il "Sistema della Servizi"³²; e nel contempo di determinare il livello di priorità cui rapportare le azioni e le intenzioni contenute dal Piano dei Servizi - *nel rispetto delle indicazioni e degli obiettivi definiti dal Documento di Piano* -, l'azione di aggiornamento del Piano è stata strutturata applicando un metodo di valutazione che consentisse sia di tener conto di quelle che sono le disposizioni minime previste dalle normative vigenti (se presenti) riferite a ciascuna tipologia di servizio, che delle caratteristiche "di fruizione" espresse all'interno dell'ambito territoriale, ovvero delle esigenze sociali espresse dalla comunità locale e dall'utenza in generale.

In particolare, l'implementazione della ricerca è stata dunque strutturata in step, riconducibili a due livelli:

→ il primo, (condotto in collaborazione con i Servizi Comunali), funzionale alla raccolta di dati di tipo demografico, economico-produttivo ed al reperimento delle planimetrie degli immobili di proprietà comunale;

→ il secondo, (condotto in collaborazione con gli Amministratori), mediante la realizzazione di piccole interviste o conversazioni a tema, che hanno consentito di definire ed inquadrare le problematiche di gestione dei servizi esistenti e anche la percezione degli stessi sentita da parte dei cittadini.

L'implementazione del "livello uno" ha visto:

- la ricognizione delle strutture e dei servizi esistenti in forma di "censimento", realizzata sulla base di informazioni derivate in parte dalla realizzazione di interviste ad attori privilegiati (in genere amministratori locali), in parte da uno scambio di informazioni con l'Ufficio Tecnico comunale, in parte attraverso rilievi a livello territoriale;
- l'aggiornamento delle cartografie esistenti e la ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni legate alla Città Pubblica definite dal PRG vigente e restituite in seno all'elaborato grafico "QC_04";

³¹ Il presente elaborato è stato redatto in applicazione delle indicazioni espresse dai documenti: "Modalità per la pianificazione comunale - art. 7, l.r. 11.03.2005, n. 12 25" e "DGR VIII/8128 del 01/10/2008 "Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei Comuni con popolazione compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti (art.7, c.3, l.r. n.12/2005) - a seguito di parere della Commissione Consiliare)".

³² In particolare tenendo conto dei fabbisogni, in modo da evidenziare i temi legati alla gestione dei servizi esistenti, all'adeguatezza delle strutture e, conseguentemente a ciò, alle esigenze programmatiche di aree, strutture e servizi.

- la raccolta delle basi conoscitive relative alle attrezzature per servizi, utili alla compilazione delle Schede di valutazione prestazionale (poste in Appendice al presente elaborato) relative alle attrezzature ed agli edifici pubblici presenti sul territorio comunale, definiti in base alla funzione "sociale" da essi rivestita all'interno dell'ambito comunale.

Il *Censimento* dei servizi e delle attrezzature esistenti, preliminare alla stesura dell'elaborato grafico, ha consentito di selezionare, secondo criteri basati sulle singole caratteristiche gestionali e nel rispetto delle indicazioni normative generali, quali tra gli immobili di proprietà pubblica potevano e possono – secondo le definizioni espresse dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. e descritte in Introduzione generale – essere qualificati come "servizi" urbanisticamente riconducibili al concetto di "standard", ovvero di "dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale".

Non tutto ciò che è "pubblico" è riconducibile alla nozione di "servizio" (ovvero genera effetti per la popolazione residente). Agli effetti del presente Piano dei Servizi³³, - come anche espresso in seno all'Introduzione Generale - ricade nella definizione di "servizio" ciò che, rispondendo ad una domanda espressa a livello sociale, qualifica uno spazio pubblico svolgendo, per la collettività, una funzione "secondaria".

Si tiene a sottolineare questo passaggio in modo da evidenziare il "valore aggiunto" che la norma regionale attribuisce al concetto di "servizio", differenziandolo sia dalla concezione di "standard urbanistico" (banalmente assimilato alla mera "proprietà comunale"), che a ciò che può essere definito "opera di urbanizzazione primaria" (ovvero ciò che non aggiunge nulla ad una comunità, ma è fattore necessario e vincolante a che la stessa possa sussistere – ovvero "ampliarsi").

La restituzione grafica di quello che è lo "stato di fatto" del Sistema dei Servizi e delle Proprietà Comunali, permette di visualizzare la Geografia della "Città Pubblica", ovvero la distribuzione, a livello territoriale, delle strutture, delle attrezzature che costituiscono o offrono alloggio a "servizi" – definiti secondo l'accezione esplicitata all'interno dell'Introduzione Generale –; consentendo di formulare una serie di considerazioni in merito all'accessibilità fisica delle diverse strutture.

Una volta rilevati i servizi offerti alla Cittadinanza, si è passati alla fase di "*Catalogazione dei Servizi*", che, sviluppando un'evoluzione dell'apparato di Schede correlato al Piano dei Servizi vigente, ha consentito di strutturare una serie di dati quantitativi, relativi alle attrezzature ed ai fabbricati comunali. A partire dai suddetti dati, nell'ambito delle Schede di Valutazione è stata definito il "valore qualitativo" del Servizio rilevato, relazionando il dato "areale" agli aspetti prestazionali propri di ciascuna tipologia di servizio.

L'adeguatezza della struttura è stata ponderata tenendo in considerazione le indicazioni tecniche contenute dalle Leggi e dai Regolamenti³⁴, sia nazionali che regionali, che regolano i contenuti tecnico-costruttivi dei singoli edifici, per destinazione funzionale.

Obiettivo primario dell'analisi è stato attivare a verificare quali fossero le modalità di utilizzo dei servizi e delle attrezzature e dei servizi esistenti, al fine di stabilire: da un lato, se vi fosse, per ciascun servizio rilevato, un'effettiva necessità di incremento dotazionale in rapporto alla sussistenza di una reale domanda; dall'altro, se fossero rilevabili, a livello locale, esigenze differenti o insorgenti legate alle strutture ed alle prestazioni censite; tutto ciò, nella consapevolezza che, al fine di promuovere

³³ Muovendo nell'ambito delle competenze comunali definite dal D.Lgs. n.267 del 18 agosto 2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali a norma dell'articolo 31 della Legge del 3 agosto 1999, n. 265".

³⁴ Nel corso della trattazione, per ciascun parametro analitico utilizzato è stato posto in evidenza il riferimento legislativo correlato, in modo da rendere agevole la verifica del percorso valutativo adottato.

una gestione efficace, efficiente e trasparente dei servizi occorre che vi sia, sul territorio, una "massa critica" sufficiente a garantire una economicità della spesa.

La valutazione risultante ha tenuto conto del rapporto rilevato tra l'*Utenza* (interpretata come domanda permanente e temporanea di servizio) e caratteristiche funzionali della *Struttura ospitante*, in modo da non generare, attraverso l'applicazione del Piano, la ricorsa a situazioni di sovradimensionamento delle strutture.

Quest'ultimo aspetto, che ha interessato la *seconda fase* del percorso di redazione del Piano dei Servizi, è prodotto in Appendice al presente elaborato, sotto forma di Catalogo, mentre viene riassunto schematicamente nella Parte B – Analisi dei Fabbisogni, funzionalmente alla determinazione del parametro Do.Min.O. – Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi. In particolare, all'interno del capitolo, il percorso valutativo è stato implementato in modo incrementale, quantificando dapprima la dotazione complessiva di servizi presente sul territorio comunale, declinata per tipologie di servizi, e successivamente ricavando un'indicazione di massima su quali siano i servizi che presentino carenze in termini di dotazioni minime strutturali o che richiedano un ampliamento dell'offerta.

In un secondo momento, si è proceduto ad approfondire il *target* di analisi, spingendolo ad un livello puntuale e prendendo in esame ciascun servizio censito sul territorio, sia in riferimento all'orizzonte di piano iniziale (2010), che all'orizzonte di piano finale (2025), in modo da poter produrre una valutazione in merito riferita all'adeguatezza della struttura ospitante e alla qualità del servizio offerto, che fosse propedeutica allo sviluppo della fase decisionale del Piano.

Conseguentemente alla conclusione del lavoro di valutazione della qualità dei servizi esistenti, che ha portato all'individuazione delle carenze e delle inadeguatezze espresse in materia di soddisfacimento della domanda - pregressa ed insorgente -, ed in riferimento agli indirizzi espressi da parte dell'Amministrazione Comunale all'interno del Documento di Piano (e ripresi dal Piano dei Servizi), è stata redatta una graduatoria atta ad indicare la scala di priorità degli interventi emersi ed individuati durante l'analisi puntuale dei servizi, corredata da un programma economico inerente gli interventi stessi, finalizzato a definire una prima organizzazione crono-programmatica delle priorità individuate che tenesse conto delle previsioni già espresse dal Programma Triennale delle Opere e delle risultanze derivate dall'attuazione del PGT.

Come già anticipato all'interno del Documento di Piano, sono inoltre stati correlati in modo esplicito alcuni particolari tipi di interventi ed "acquisizioni pubbliche" all'attuazione di uno o più Ambiti di Trasformazione (ATU, ARU, ARTU).

Nella Parte C - "Fattibilità Economica", sono inoltre stati definiti di termini di "fattibilità economica delle Scelte e degli Obiettivi espressi dal Piano di Governo del Territorio", provvedendo, tra l'altro, alla conseguente determinazione dei **nuovi Oneri di Trasformazione**.

I materiali "base" utilizzati per la redazione del Piano dei Servizi

I materiali e le informazioni raccolti per la redazione dell'elaborato grafico, delle Schede e per la stesura delle Valutazioni sono stati acquisiti secondo i seguenti passaggi:

- Verifica dei contenuti espressi dal Piano dei Servizi vigente (sia dal punto di vista conoscitivo, che programmatico);
- Ricognizione puntuale dello "stato di fatto", attraverso ricognizione e rilievo fotografico, delle strutture e delle attrezzature presenti sul territorio comunale;
- Reperimento della cartografia relativa agli edifici comunali ospitanti Servizi, (ed assunzione dei dati tecnici relativi all'immobile) – Ufficio Tecnico;
- Reperimento delle informazioni relative alla popolazione comunale, (dati demografici), secondo le fasce di utenza interessate a ciascun servizio – Servizio Demografico;
- Reperimento di informazioni relative al Programma Triennale dei Lavori Pubblici – Ufficio Ragioneria;
- Reperimento di informazioni relative ai diversi Servizi (accessibilità, tipo di utenza, frequenza di utilizzo, bisogni espressi dalla cittadinanza) – Servizio Demografico (in forma di questionario); Assessorati competenti (in forme di mini-intervista);
- Reperimento di informazioni generali inerenti i diversi Servizi presenti sul territorio e a livello d'ambito – ricerca internet e altre fonti documentarie;
- Indirizzi per il Governo del Territorio e scelte strategiche ritenute significative da parte dell'Amministrazione Comunale – Sindaco e Giunta.

Sono inoltre state esaminate e valutate le istanze ed i suggerimenti riguardanti la Città Pubblica, inoltrati in sede di Avvio del Procedimento, come elementi di spunto e possibili linee progettuali.

Capitolo 1 - Censimento dei Servizi e delle Proprietà comunali

Il Piano dei Servizi, basandosi sul quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale definito dal Documento di Piano (e in particolare degli elaborati QC_03 e QC_04) e sulla scorta delle informazioni raccolte in sede di indagine conoscitiva relativamente al Contesto Locale, definisce, in seno al presente capitolo, il Censimento (o "inventario") dei Servizi presenti nel territorio comunale.

Detta elencazione è funzionale, da un lato, a definire una prima rendicontazione di quelli che sono i "beni immobiliari" di proprietà comunale, e dall'altro a definire – tra questi – quali possano essere ascritti a funzioni di carattere "primario" e quali possano essere ascritti a funzioni di carattere "secondario".

La conoscenza approfondita dello "stato di fatto" e quindi dei "servizi esistenti", costituisce presupposto indispensabile sia per un'attenta pianificazione della Città Pubblica, sia per una gestione efficace ed efficiente dei servizi esistenti.

Da questo punto di vista si richiama il ruolo chiave che un buon livello conoscitivo di "ciò che è esistente" può giocare in situazioni in cui il Comune sia chiamato a "rendicontare" a terzi lo stato dei propri fabbisogni – come ad esempio nel caso del "Progetto Fabbisogni Standard", promosso da ANCI mediante IFEL "Istituto per la finanza e l'economia locale – Fondazione ANCI".

Indicazioni generali per la lettura delle Tabelle ricognitive

Per quanto attiene la ricognizione – secondo quanto stabilito dalle indicazioni regionali – la valutazione dell'offerta viene opportunamente rilevata a partire dall'assunto secondo cui il "servizio offerto" si definisce come una "sommatoria" di due diverse componenti: l'attrezzatura (ovvero l'immobile) e l'attività in essa insediata.

Tale modalità di lettura permette, da un lato di dare una "quantità" alla Città Pubblica – andando a definire le superfici base delle aree pubbliche; dall'altro di prendere in considerazione tutte le funzioni di servizio effettivamente disponibili nel territorio del Comune, ivi comprese quelle che non si identificano in modo esclusivo o univoco con un'area o una struttura edilizia.

Ulteriore elemento di utilità generato dall'implementazione del censimento – unito ad un secondo passaggio "valutativo" - è infine quello di definire quante e quali, tra le "proprietà comunali" siano o possano essere effettivamente necessarie al disegno della Città Pubblica e quali, invece, possano essere "alienate", ovvero "valorizzate" secondo altre forme di utilizzabilità.

Da questo punto di vista è importante richiamare come la normativa regionale preveda diverse modalità di "reperimento" di servizi, distinguendo in primo luogo tra "funzioni primarie" (la mancanza delle quali rende non procedibile l'urbanizzazione e quindi la trasformazione) e "funzioni secondarie" (che devono essere garantite nella misura minima di 18,00 mq per ogni abitante insediato ed insediabile).

Con riferimento a questa seconda tipologia, si rilevi come la l.r. 12/2005 e s.m.i. abbia inoltre introdotto una serie di principi e meccanismi attivabili utili all'acquisizione degli immobili (superfici e/o strutture) atti ad "ospitare" e "divenire parte" dei diversi "servizi" necessari al funzionamento della Comunità. I suddetti principi – regolati dall'articolo 11 della legge regionale – rispondono ad un doppio obiettivo: da un lato, quello di promuovere forme di acquisizione pubblica dal classico ricorso a procedure di carattere espropriativo (oggi ancor meno probabili date le recenti evoluzioni normative in materia di "valorizzazione" immobiliare); e dall'altro quello di disincentivare forme di "sperequazione urbanistica" alimentando un mercato immobiliare falsato da dinamiche più legate alla "rendita" che non ad effettive necessità di "sviluppo insediativo".

Opere di Urbanizzazione Primaria ³⁵ (ed eventuali caratterizzazioni di livello "Secondario")**Parcheggi e Aree per la Sosta**

Superficie (mq)	Localizzazione e codice	Indirizzo	Servizi e Fuzioni correlate
871,00	Gugnano	Via Donelli	Parcheggio primario
78,00	Gugnano	Via Rossi	Parcheggio primario
181,00	Gugnano	Via Moro	Parcheggio primario
238,00	Gugnano	Via Tobagi	Parcheggio primario
47,00	Casaletto	Via Agreste	Parcheggio primario
180,00	Casaletto	P.za Martiri Libertà	Parcheggio primario
122,00	Casaletto	Via Dei Tigli	Parcheggio primario
134,00	Casaletto	Via Torre Borromea	Parcheggio primario
185,00	Casaletto	Via Roma	Parcheggio primario
432,00	Casaletto	Via Giovanni Paolo II	Parcheggio primario
532,00	Casaletto	Via Facchetti	Parcheggio primario
700,00	Mairano	Via Livelli	Parcheggio primario
191,00	Mairano	Via Ladié	Parcheggio primario
214,00	Mairano	Via Scala	Parcheggio primario
258,00	Mairano	Via Pascoli	Parcheggio primario
3.892,00	Località stazione	Via Industria ed Artigianato	Parcheggio primario
144,00	Mairano	Via Deledda	Parcheggio primario
354,00	Mairano	Via Ungaretti	Parcheggio primario
67,00	Mairano	Via Marconi	Parcheggio primario
119,00	Mairano	Via Melegnano	Parcheggio primario
651,00	Mairano	Via Vignati	Parcheggio primario
127,00	Mairano	Via Borsellino	Parcheggio primario
453,00	Mairano	Via Falcone	Parcheggio primario
423,00	Mairano	Via Buonarroti	Parcheggio primario
169,00	Mairano	Via Vecelio	Parcheggio primario
268,00	Mairano	Via Raffaello	Parcheggio primario
599,00	Mairano	Via Sabin	Parcheggio primario
413,00	Mairano	Via Calipari	Parcheggio primario
549,00	Mairano	Via Sant'Angelo	Parcheggio primario
257,00	Mairano	Via Volta	Parcheggio primario
12.848,00	TOTALE		

³⁵ Agli effetti della l.r. 12/2005 e s.m.i., sono Opere di Urbanizzazione primaria: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Agli effetti della rappresentazione cartografica dello Stato di Fatto, le Opere di Urbanizzazione Primaria (ad esclusione dell'Infrastruttura e Attrezzatura Tecnologica – Depuratore e Centro Raccolta comunale) vengono rappresentate senza specifica indicazione ID (identificativa), in quanto intese tutte facenti parte ed espressione di un unico livello minimo di infrastrutturazione del territorio comunale.

A meno di prossimità con funzioni secondarie, non vengono rilevati e conteggiati i parcheggi individuati con segnaletica orizzontale che non siano delimitati da cordoli, in quanto costituenti parte integrante della carreggiata e pertanto volubili rispetto al permanere dello "stato di fatto".

Non vengono inclusi tra le attrezzature ascrivibili allo "stato di fatto", le opere ricadenti in Piani Attuativi che non siano già state acquisite da parte del Comune, ovvero che non siano in realizzazione in forza di atti integrativi rispetto alle relative Convenzioni.

(*) I parcheggi di caratterizzazione secondaria vengono valutati nell'ambito della Parte successiva.

La legge regionale 12/2005 e s.m.i., assegna alle aree per la sosta ed ai parcheggi una funzione di carattere "primario", ponendo in capo al Soggetto Attuatore di un dato intervento (da nuova edificazione a "recupero abitativo di un sottotetto") l'obbligo di provvedere al reperimento ed alla realizzarne una quota minima di superficie dedicata a questa specifica funzione.

Al fine di definire l'incidenza delle suddette realizzazioni in rapporto al "sistema insediativo" locale e come anticipato in seno al Documento di Piano, il presente Piano dei Servizi, ha stabilito di individuare in **6,5 mq/abitante l'incidenza minima di "parcheggi" primari da garantire per ogni intervento che comporti incremento di peso insediativo**. Il parametro è stato dedotto in rapporto alla dinamica di "Motorizzazione ACI" che in questi anni ha contraddistinto la realtà comunale.

Altri elementi del sistema della mobilità urbana

Percorsi Pedonali (marciapiedi) e Ciclo-pedonali

[di natura esclusivamente primaria]

Superficie (mq)	Localizzazione	Indirizzo	Servizi e Fuzioni correlate
1.253,00	Gugnano	Via Porticone	Pista ciclopedonale
449,00	Gugnano	Via Porticone	Marciapiedi
993,00	Gugnano	Via Lodi	Marciapiedi
648,00	Gugnano	Via Tobagi	Marciapiedi
91,00	Gugnano	Via Rossa	Marciapiedi
212,00	Gugnano	Via Moro	Marciapiedi
991,00	Casaletto	Via Torre Borromea	Marciapiedi
827,00	Casaletto	Via Roma	Marciapiedi
93,00	Casaletto	Via Dei Tigli	Marciapiedi
307,00	Casaletto	Via Papa Giovanni Paolo II	Marciapiedi
713,00	Mairano	P.za D'Acquisto	Percorsi pedonali
80,00	Mairano	Via Livelli	Marciapiedi
683,00	Mairano	Via Scala	Marciapiedi
985,00	Mairano	Via Pascoli	Marciapiedi
1.771,00	Mairano	Via Melegnano	Marciapiedi
1.119,00	Mairano	Via Deledda	Marciapiedi
401,00	Mairano	Via Ungaretti	Marciapiedi
3.152,00	Mairano	Via Vignati	Marciapiedi
682,00	Mairano	Via Borsellino	Marciapiedi
902,00	Mairano	Via Falcone	Marciapiedi
1.009,00	Mairano	Via Raffaello	Marciapiedi
1.001,00	Mairano	Via Sabin	Marciapiedi
401,00	Mairano	Via Curie	Marciapiedi
308,00	Mairano	Via Calipari	Marciapiedi
1.553,00	Mairano	Via Don Minzoni	Marciapiedi
97,00	Mairano	Via Lambro	Marciapiedi
1.195,00	Mairano	P.za Da Vinci	Corselli pedonali
1.547,00	Mairano	Da Via Rimembranze a Località Stazione	Pista ciclopedonale
576,00	Mairano	Da Località Stazione al confine con Salerano	Pista ciclopedonale
24.039,00	TOTALE		

Il tema della connessione ciclabile e pedonale tra le diverse porzioni di urbanizzato rappresenta uno dei temi chiave di attuazione delle politiche di Piano. La Città Pubblica si muove lungo "vettori dolci" che connettono tra loro le diverse tipologie di servizi in cui questa esprime la propria funzione.

Verde di Mitigazione Stradale, Ambientale e Paesistico di comparto

[di natura esclusivamente primaria]

Superficie (mq)	Localizzazione	Indirizzo
1.304,00	Mairano	Via Vignati
93,00	Mairano	Via Ungaretti
280,00	Mairano	Via Giotto
485,00	Mairano	Via Don Minzoni
415,00	Mairano	Via Sabin
169,00	Casaletto	P.za Martiri della Libertà
262,00	Casaletto	Via Torre Borromea
384,00	Casaletto	Via Roma
382,00	Casaletto	Via Papa Giovanni Paolo II
3.774,00	TOTALE	

In questa categoria rientrano quelle aree verdi che, pur essendo di proprietà comunale, non presentano caratteristiche di "fruizione" tali da poter essere ascritte ad aree di "Verde Attrezzato", ovvero porsi come effettivi luoghi di aggregazione.

Per queste aree (che comunque si intendono qualificate, in quanto oggetto di manutenzione) si riconosce una valenza in termini di "connessione ambientale" all'interno del disegno del Sistema del Verde Urbano ed extra-Urbano.

Nel momento in cui tali elementi – per tipologia, ovvero in sinergia con il completamento della rete ciclo-pedonale comunale – verranno effettivamente compresi all'interno di una struttura "a rete" (*elevando le rispettive individualità a favore di un impianto "collettivo"*), il Piano dei Servizi potrà valutarne una classificazione alternativa, promuovendone la funzione da "primaria" a "secondaria".

Rete viabilistica

Secondo il rilievo effettuato e rappresentato in seno all'elaborato PdR_00 – Relazione Generale, Fascicolo 1, il territorio del Comune di Casaletto Lodigiano è interessato da una superficie "carrabile" pari a circa 79.056,16 mq di strade urbane. La rilevazione si riferisce alla sola carreggiata e comprende anche le parti di viabilità a servizio dei Comparti Produttivi.

Il presente dato restituisce una dotazione viabilistica "pro-capite" di circa 39 mq per abitante insediato (al 31.12.2010), cui si assommano altri 2,70 mq di spazi per la sosta di tipo primario e 7,61 mq tra "Marciapiedi in rilevato rispetto alla carreggiata", Percorsi ciclo-pedonali e spazi verdi "di mitigazione stradale".

Sebbene le opere di urbanizzazione primaria non rientrino "convenzionalmente" nel computo urbanistico del parametro endogeno (ovvero non producano "consumo di suolo" in termini urbanistici), è chiaro che la maggiore o minor presenza di urbanizzazioni – così come la tipologia delle stesse – determina per la Città Pubblica maggiori o minori "costi di gestione" sia nel breve che nel medio e lungo periodo.

Servizi e Attrezzature Tecnologiche

Le attrezzature tecnologiche non sono considerati "servizi urbanistici" in senso stretto.

Nella fattispecie, sono rappresentate dall'insieme delle centraline di uscita di Servizi di Interesse Generale del mercato dell'energia e della telecomunicazione (servizi elettrici, telefonici, trasporto gas e metano) nonché dalle attrezzature di carattere Tecnologico legate al ciclo dell'acqua (erogazione acqua potabile e depurazione) e dalla piazzola ecologica di Mairano.

A livello comunale, le centraline di cui al primo tipo si trovano in frammistione rispetto al centro abitato (Tessuto Urbano Consolidato).

Per quanto attiene i servizi legati alle reti (**servizi del sottosuolo**) si ricorda che il sistema delle reti e dei servizi del sottosuolo (*comprese le derivazioni esterne ad esso funzionale*) raggruppa tutto ciò che, pur trovandosi al di sotto della "quota zero", costituisce l'insieme delle infrastrutture su cui si sorregge il sistema economico e abitativo antropico.

Generalmente accorpate alle infrastrutture della mobilità (rete viabilistica locale, provinciale), ma anche "autoreferenziali" – a seconda della natura e del livello di funzionalità espresso – le reti del sottosuolo comprendono:

- il sistema Fognario;
- il sistema Acquedottistico (quindi il ciclo delle acque nel suo insieme);
- gli Elettrodotti MT o BT, compresi quelli destinati all'alimentazione dei servizi stradali;
- le condotte per il teleriscaldamento (se presenti)
- le condotte per la distribuzione del gas (Metanodotti e Gasdotti);
- le reti per le Comunicazioni, Telecomunicazioni e Trasmissione dati;
- gli altri servizi sotterranei e le correlate opere superficiali ausiliarie di connessione e di servizio.

Nell'ambito del percorso di redazione del PGT, l'Amministrazione Comunale di Casaleto Lodigiano ha conferito l'incarico di redazione del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo – P.U.G.S.S. Come specificato dall'articolo 9, comma 8, della l.r. 12/2005 e s.m.i. : *"Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche)."*

Con riferimento alle caratteristiche costruttive delle infrastrutture del sottosuolo (sezioni tipo e altre indicazioni relative alla progettazione delle infrastrutture di rete) si rimanda alle eventuali indicazioni e specificazioni espresse dal P.U.G.S.S., in quanto "strumento di settore".

In senso generale la normativa del Piano dei Servizi dispone le modalità di integrazione dei contenuti del P.U.G.S.S. all'interno dello stesso Piano dei Servizi, così come i termini di

coerenza delle indicazioni di cui all'articolo 6 "Criteri generali per la pianificazione delle infrastrutture" del Regolamento Regionale n.6 del 15 febbraio 2010, in modo tale da garantire il perseguimento dell'obiettivo di equilibrio del Piano e quindi la fattibilità degli interventi in esso descritti.

A livello conoscitivo, si specificano i seguenti elementi ripresi dalla relazione del PUGSS, (segue).

Con riferimento generale all'indagine conoscitiva sui sottoservizi si rileva che "i gestori non hanno fornito la documentazione tecnica sulle modalità di gestione e di manutenzione delle reti, degli allacci agli immobili e dei consumi suddivisi per tipologia e per il loro andamento nel tempo.

Di conseguenza "lo stato degli impianti è scarsamente conosciuto in quanto i gestori hanno fornito soltanto le basi cartografiche. Inoltre mancano dei rilievi di dettaglio delle reti a partire dalla fognatura come sistema fortemente impattante con il territorio. I rilievi permetteranno di ricostruire in modo dettagliato la presenza topografica e geografica di ogni singola rete e permetterebbe di definire un quadro documentale della evoluzione delle reti tecnologiche e di comprendere la loro consistenza e il grado di vetustà per programmare gli interventi di rinnovo da effettuare nel sistema delle reti in modo da ottimizzarne la loro funzionalità e la qualità del servizio. I rilievi sul campo completerebbero la cartografia tematica georeferenziata comprensiva delle specifiche tecniche delle reti dei sottoservizi".

L'art 9 (Cartografia e gestione dei dati) del Regolamento n. 06 fa obbligo ai soggetti titolari e gestori delle infrastrutture e delle reti dei servizi di fornire i dati relativi agli impianti esistenti (comma 2) che vanno periodicamente aggiornati (comma 3).

Pertanto il comune deve sollecitare, anche attraverso conferenze di servizio, la consegna da parte dei gestori delle informazioni conoscitive indicate dalla Regione".

Per quanto attiene ogni maggior specificazione relativa al sistema dei Servizi del Sottosuolo, oltre a quanto già indicato in seno al Quadro Conoscitivo del PGT, si rimanda alla consultazione del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo.

Per quanto attiene gli Impianti di depurazione

La rete fognaria dei nuclei di Casaletto e Mairano afferisce all'impianto di depurazione consortile sito in comune di Salerano, mentre all'interno del territorio comunale è presente un depuratore, situato a Gugnano (al servizio della frazione) che presenta una superficie di 574,00 mq.

L'impianto (che opera con un processo biologico mediante ossidazione a fanghi attivi e aerazione prolungata per mezzo di insufflatori sommersi) è stato costruito e messo in funzione nel 2003 ed ha una potenzialità pari a 500 abitanti equivalenti.

Per quanto riguarda l'impianto di Salerano sul Lambro, i dati del 2005 del Piano d'Ambito provinciale rilevavano una popolazione servita di 38.482 abitanti superiore al limite tecnico dell'impianto di 34.000 AE.

La programmazione delle azioni di ampliamento, così come la distribuzione di eventuali costi a carico del Comune, sono da definire in accordo e sinergia con il Gestore.

Con riferimento al Programma degli Interventi per il settore fognature si rimanda alla disamina del PUGSS e del Piano d'Ambito , tenendo conto del fatto che, ogni eventuale onere per il Comune derivato da previsioni eventualmente espresse, esterne a fonti di finanziamento "da tariffa" e allocate al Comune quali contributo all'ampliamento/ammodernamento della struttura, saranno da computare nell'ambito degli Oneri di Urbanizzazione Primaria .

Il Centro di Raccolta [Piattaforma ecologica – ritiro rifiuti ingombranti]

Nel Comune è presente un'area caratterizzata dalla presenza di un Centro di Raccolta "differenziata", di superficie pari a 1.660,00 mq circa, collocato a Mairano in adiacenza al campo sportivo.

Servizio di Raccolta Differenziata

Il Comune di Casaleto Lodigiano è membro di una convenzione tra i Comuni, insieme a Salerano sul Lambro, Caselle Lurani (capofila) e Castiraga Vidardo, per l'erogazione di un servizio di raccolta differenziata dei rifiuti "porta a porta".

Il servizio è dato in appalto ad una ditta esterna.

La raccolta "porta a porta" riguarda i rifiuti afferenti "umido, secco, plastica, vetro e lattine".

La raccolta del vetro e delle lattine richiede che queste particolari tipologie di rifiuti vengano conferite presso le apposite "campane" collocate all'interno dei centri abitati.

La raccolta delle pile scariche richiede che questa particolare tipologia di rifiuto venga conferita negli appositi contenitori .

La raccolta dei farmaci scaduti richiede che questa particolare tipologia di rifiuto venga conferita nei contenitori posti davanti alla farmacia.

Aree e Attrezzature per l'Istruzione

Descrizione	ID	Superficie ³⁷ (mq)	Indirizzo	Annotazioni e Funzioni correlate
Scuola per l'Infanzia	SpInf	2.160,00	via Roma	La struttura, è stata recentemente oggetto di lavori di ammodernamento e ampliamento. L'accesso al servizio, dalla Frazione e dalle Località e Cascine poste in abito agricolo, è garantito dal servizio di trasposto "scuolabus".
Scuola Primaria	SP	3.748,70	via Sant'Angelo	La struttura, recentemente ampliata con la realizzazione della mensa e degli spazi affini (che ha comportato una ridistribuzione degli spazi interni all'edificio "storico"), richiede oggi di essere sottoposta ad un ulteriore intervento di ristrutturazione edilizia. L'accesso al servizio, dalla Frazione e dalle Località e Cascine poste in abito agricolo, è garantito dal servizio di trasposto "scuolabus". All'interno della struttura è presente uno spazio ludico-ricreativo che viene anche utilizzato come Palestra comunale.
Scuola Secondaria di 1° (in comune di Caselle Lurani)	Ss1°	1.992,45	via A. Moro	Il Servizio è di natura Consortile (con i Comuni di Caselle Lurani e Salerano sul Lambro). L'immobile che ospita il Servizio è di proprietà del Comune di Casaleto Lodigiano per 1/3. L'accesso al servizio, dalla Frazione e dalle Località e Cascine poste in abito agricolo, è garantito dal servizio di trasposto "scuolabus". Al Servizio fruisce della possibilità di utilizzo della Palestra Comunale di Caselle Lurani[985,54 mq].

³⁶ Agli effetti della l.r. 12/2005 e s.m.i., sono Opere di Urbanizzazione secondaria: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

Non vengono inclusi tra le attrezzature ascrivibili allo "stato di fatto", le opere ricadenti in Piani Attuativi che non siano già state acquisite da parte del Comune.

Vengono comprese dal presente paragrafo, ma non computate come "servizi" per lo Stato di Fatto, quelle aree che, seppur di proprietà pubblica, non presentino una "qualificazione" ovvero una fruibilità effettiva e tale da rispondere ad una "domanda di servizi" espressa dalla Cittadinanza.

La qualificazione di dette aree costituisce una "risorsa" per la costruzione del Disegno della Città Pubblica.

³⁷ La Superficie delle aree per attrezzature e servizi esprime la "superficie utile" all'erogazione del servizio, ovvero la superficie dell'immobile (definita in termini di superficie coperta) ed espressa per ogni "piano" dell'edificio o della struttura, cui si somma la superficie scoperta (cortile di pertinenza e adiacenze dirette).

Detta Superficie – qui espressa in forma di dato aggregato – diviene oggetto di valutazione qualitativa, secondo quanto definito alla PARTE B del presente elaborato.

Aree e Attrezzature di Interesse Comune

Descrizione	ID	Superficie ³⁸ (mq)	Indirizzo	Annotazioni e Funzioni correlate
Municipio	M	1.665,70 + 77,00 = 1.742,70	via Roma	La struttura comprende: i Servizi (uffici) comunali, la Segreteria e gli Spazi ad uso del Sindaco e della Giunta. Sotto la struttura dell'Ambulatorio del Capoluogo è invece collocato l'Archivio del Comune.
Biblioteca	B	75,00	Via Mazzini	Il Servizio è collocato al primo piano dell'edificio che ospita le poste ed è raggiungibile con rampa di scale.
Ambulatori comunali	A	413,60	Via Roma, Via Sabin / Don Minzoni e via Lodi	E' presente un ambulatorio in ognuna delle frazioni del comune, con capienze differenti. A Mairano, accanto all'Ambulatorio è presente la Farmacia (Servizio Privato di utilità pubblica erogato in spazio di proprietà pubblica). La superficie di pertinenza non viene computata in quanto non contribuisce in modo significativo al miglioramento delle prestazioni del servizio offerto. Viene annotata la presenza di aree cortilizie come elemento qualitativo generico.
Piazza della chiesa (Casaletto)	Sas1	391,00	Via Roma	Opera di recente ri-qualificazione.
Piazza dei caduti (Mairano)	Sas2	1.075,00	Piazza dei Caduti	Opera di recente ri-qualificazione.
Sagrato della chiesa di Gugnano	Sas3	431,00	Via Porticone	Opera di recente ri-qualificazione.
Alloggi comunali (Casaletto)	Ac1	77,00	Via Roma	N° 1 Alloggio comunale.
Alloggi comunali (Gugnano)	Ac2	399,00	Via Lodi	N° 4 Alloggi comunali, su due piani
Sede Protezione Civile	Sc1	49,50	Via Don Minzoni	
Posta (Mairano)	Sc2	74,00	Via Melegnano	Servizio Privato di utilità pubblica erogato in spazio di proprietà pubblica.
Spazio Polifunzionale	Sc3	1.911,00	Via Lodi	E' già stato predisposto da parte dell'Amministrazione un progetto di ri-funzionalizzazione
Attrezzature Religiose (Casaletto)	AR1	3.292,00	Via Roma	<i>Strutture per il culto³⁹</i> Comprende la Chiesa, gli spazi Oratoriali e le pertinenze del centro parrocchiale e oratoriale.
Attrezzature Religiose (Mairano)	AR2	2.438,00	Piazza dei Caduti	Comprende la Chiesa, gli spazi Oratoriali e le pertinenze del centro parrocchiale e oratoriale.
Attrezzature Religiose (Gugnano)	AR3	2.894,00	Via Porticone / Lodi	Comprende la Chiesa, gli spazi Oratoriali e le pertinenze del centro parrocchiale e oratoriale.

³⁸ La Superficie delle aree per attrezzature e servizi esprime la "superficie utile" all'erogazione del servizio, ovvero la superficie dell'immobile (definita in termini di superficie coperta) ed espressa per ogni "piano" dell'edificio o della struttura, cui si somma la superficie scoperta (cortile di pertinenza e adiacenze dirette).

Detta Superficie – qui espressa in forma di dato aggregato – diviene oggetto di valutazione qualitativa, secondo quanto definito alla PARTE B del presente elaborato.

³⁹ Secondo i disposti della l.r. 12/05 e s.m.i., con riferimento alla Chiesa cattolica e altri "culti riconosciuti".

Strutture Cimiteriali (Mairano)	Cim1	3.530,00	Via Rimembranze	Come da Piano Cimiteriale
Strutture Cimiteriali (Gugnano)	Cim2	879,00	Via De Gasperi	Come da Piano Cimiteriale

Con riferimento al tema delle Politiche abitative, si annota la presenza di alcuni edifici di **Edilizia Residenziale Pubblica (o Convenzionata)**, realizzati a partire dalla seconda metà degli anni '90 e realizzate sia a Mairano, che a Casaletto Lodigiano.

In particolare a Casaletto Lodigiano si registra la presenza di un comparto PEEP ancora in parte cantierizzato, che presenta problematiche attuative legate al fallimento di una delle Cooperative aggiudicatrici del bando di gara.

A livello generale, si ricorda che per gli immobili realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica (o Convenzionata) – sia che siano realizzati in *“diritto di superficie”*, che in *“diritto di proprietà con vincolo di prezzo calmierato alla vendita”* – valgono le specifiche contrattualistiche stabilite *“nell'atto di Convenzione del Piano di Zona”* e successivamente trasmesse ai soggetti *“assegnatari”*, sia con riferimento ai requisiti di assegnazione, sia con riferimento all'utilizzo e all'alienabilità delle singole unità abitative.

Con riferimento alle modalità generali di gestione dei suddetti beni immobili, viene definita specifica indicazione normativa all'interno dell'articolato normativo del presente Piano dei Servizi.

Non sono stati rilevati, nell'ambito del territorio comunale *“aree e attrezzature dedicate all'erogazione di Servizi per la Terza Età”*.

I Servizi di carattere ricreativo sono erogati con l'ausilio di Associazioni quali AUSER e Gruppi operanti nel Terzo Settore; i Servizi di carattere socio-assistenziale e sanitario – censiti e monitorati dal Piano di Zona – sono gestiti mediante il supporto di Gruppi operanti nel Terzo Settore.

In relazione a questa seconda tipologia di servizi, è inoltre attivo un servizio di trasporto comunale che assicura agli utenti che facciano istanza, il trasporto da e verso le strutture sanitarie e di cura appartenenti al Sistema Sanitario Regionale.

Va tuttavia specificato che la maggior parte delle funzioni di servizio ascrivibili alla presente tipologia sono considerate *“minime”* per Comuni aventi popolazione superiore a 5.000 abitanti (e una struttura tale da acuitizzare le problematiche legate alla fascia *“over 65”*).

Non bisogna infatti dimenticare che, in generale, **ogni tipologia di servizio richiede, per una gestione efficiente, la presenza di una “massa critica” sufficiente a garantire continuità di erogazione e quindi “ammortamento” delle strutture e dei costi di gestione.**

Aree a Verde Attrezzato, Aree per lo Sport e Aree per il Gioco

Descrizione	ID	Superficie ⁴⁰ (mq)	Indirizzo	Annotazioni e Funzioni correlate
Verde di Quartiere	VA1	1.198,72	Via Roma	Lo spazio è attrezzato è distinto in due zone "a verde" caratterizzate l'una dalla presenza di sedute e l'altra recintata attrezzata con giochi. Per quanto attiene la prima, il disegno della parte pedonale è di forma geometrica, collocato in stretta prossimità alla nuova rotatoria prevista all'intersezione tra via Roma, via Torre Borromea e via Papa Giovanni Paolo II. L'area gioco è sita in prossimità della Scuola per l'Infanzia e della piazza della Chiesa, in adiacenza al cortile del Municipio.
Verde di Quartiere	VA2	2.447,00	Via Scala – via Livelli	L'area è suddivisa "orti urbani" caratterizzati da forma geometrica regolari e chiusi da recinzioni. La caratterizzazione ad "orto" consente, con una spesa relativamente ridotta e sostanzialmente riassunta, le caso specifico, nell'allacciamento dell'area alla rete idrica, di risponde a una domanda specifica di utilizzazione espressa e assecondata da alcuni cittadini. In questo modo, gli stessi cittadini possono contribuire al mantenimento di una pubblica proprietà, sgravando il Comune dell'onere delle ordinarie manutenzioni.
Verde di Quartiere	VA3	787,00	Via Sabin	L'area è caratterizzata dalla presenza di sedute distribuite lungo i bordi delle aree pavimentate con autobloccanti e ben ombreggiate. L'area non include particolari tipi di attrezzature, né giochi.
Verde Attrezzato "extra-urbano"	VA4	7.485,00	lungo il proseguimento di via Roma (SP166) verso C.na Guado	Lo spazio è attrezzato a verde, con diverse sedute anche con piano d'appoggio. L'area si caratterizza per la particolare ombreggiatura. Nonostante sia collocato in ambiente extra-urbano, l'area esprime continuità funzionale con l'intorno, e in particolare con la strada bianca che costeggia il corso del Cavo Marocco in direzione Villarzino.
Verde per il gioco	VAg1	1.412,00	Via Torre Borromea	Spazio connotato dalla presenza di diversi giochi per bambini, protetto da recinzione e attrezzato con panchine centrali per la sosta degli adulti. Non si rileva la presenza di essenze vegetali di alto fusto.
Verde per il gioco	VAg2	2.008,00	P.zza D'Acquisto	Spazio connotato dalla presenza di diversi giochi per bambini e adolescenti, attrezzato con panchine per la sosta degli adulti e una morfologia movimentata da accumuli strutturati di terreno e materiali vari. L'area è caratterizzata anche dalla presenza di alcuni elementi vegetali. La posizione, piuttosto defilata e racchiusa tra abitazioni a schiera e palazzine restituisce un'immagine raccolta e di fruizione sub-urbana (livello di quartiere).
Verde per il gioco	VAg3	1.268,00	Via Falcone – Via Borsellino	Spazio connotato dalla presenza di diversi giochi per bambini, protetto da recinzione e attrezzato con panchine centrali per la sosta degli adulti. L'area è caratterizzata anche dalla presenza di alcuni elementi vegetali.
Verde per il gioco	VAg4	3.389,00	P.zza Leonardo da Vinci	Lo Spazio è connotabile in settori o zone. Una centrale, in autobloccanti, come i vialetti di accesso e il percorso circolare della piazza. Vi sono poi delle

⁴⁰ La Superficie delle aree per attrezzature e servizi esprime la "superficie utile" all'erogazione del servizio, ovvero la superficie "dell'immobile (definita in termini di superficie coperta), espressa per ogni "piano" delle strutture rilevate (se presenti), e a cui si assommano i cortile di pertinenza, le adiacenze dirette, e campi per il gioco e per lo sport.

Detta Superficie – qui espressa in forma di dato aggregato – diviene oggetto di valutazione qualitativa, secondo quanto definito alla PARTE B del presente elaborato.

				parti attrezzate con diversi giochi per bambini, e in generale la presenza di panchine - sia in prossimità dei giochi, che in aree a se stanti. Vi sono inoltre alcuni tavoli da "pic-nic" in legno e una fontana. L'area è caratterizzata anche dalla presenza di alcuni elementi vegetali.
Verde per il gioco	VAg5	1.056,00	Via Tobagi	Spazio connotato dalla presenza di diversi giochi per bambini, protetto da recinzione e attrezzato con panchine centrali per la sosta degli adulti. L'area è caratterizzata anche dalla presenza di alcuni elementi vegetali. La dimensione dell'area tuttavia è notevole rispetto alla tipologia "gioco". La posizione dell'area e la mancanza di una connettività diretta con le pertinenze cortilizie dell'ex-Opera Pia Rossi rende l'area poco fruibile per parte della popolazione residente presso la Frazione.
Verde per il gioco	VAg6	351,00	Via Deledda	Spazio connotato dalla presenza di diversi giochi per bambini, protetto da recinzione e attrezzato con panchine centrali per la sosta degli adulti. L'area è caratterizzata anche dalla presenza di alcuni elementi vegetali.
Centro Sportivo comunale	AS	12.565,00	Via A. Moro	Parte principale: campo di calcio con spogliatoi e spazio per spettatori. Parte secondaria: attrezzature per l'avviamento allo sport quali campo polivalente (basket e volley) e campo da tennis. Area verde libera adiacente. L'area, viene talvolta utilizzata, durante il periodo estivo, per attività ludiche e/o ricreative e feste (per limitati periodi).

Rientrano nella definizione di "Verde di funzione secondaria" quegli spazi che presentano caratteristiche di carattere fruitivo legate all'aggregazione/socializzazione, al gioco e/o allo sport, e in cui siano presenti attrezzature tali da consentire l'uso di cui alle suddette caratteristiche.

A livello funzionale, sebbene appartenenti alle Servizi di Interesse Comunale in quanto parte di Attrezzature Religiose, si richiamano – come elementi integrativi rispetto ai presenti servizi – le Attrezzature Sportive comprese (e costituenti) all'interno degli spazi oratoriali.

In particolare gli Oratori di Casaletto Lodigiano, di Gugnano e di Mairano comprendo campi per la pratica sportiva (generalmente un campo di calcio) oltre che degli spazi "liberi" con pavimentazione non permeabile, attrezzate per attività ludico-sportive o ludico-ricreative.

Parcheggi di carattere "secondario"

Superficie (mq)	Localizzazione e codice	Indirizzo	Servizi e Fuzioni correlate
68,00	Gugnano P1	Via Porticone	Parcheggio secondario
224,00	Gugnano P2	Via De Gasperi	Parcheggio secondario
253,00	Casaletto P3	Via Roma	Parcheggio secondario
1.181,00	Mairano P4	Cimitero	Parcheggio secondario
510,00	Mairano P5	Via Melegnano	Parcheggio secondario
1.119,00	Mairano P7	Via Don Minzoni	Parcheggio secondario
21,00	Mairano P6	P.za Caduti	Parcheggio secondario
722,00	Mairano P8	Via Raffaello	Parcheggio secondario
200,00	Mairano P9	Via Vecellio	Parcheggio secondario
4.298,00	TOTALE		

Per un totale di 4.298,00 mq "Parcheggi di caratterizzazione "Secondaria", ovvero collocati in modo da servire sia "i residenti" che i Servizi e le funzioni "a servizio" della Comunità.

Aree di Proprietà Pubblica "non qualificate" come Servizi

potenzialità	ID	Superficie ⁴¹ (mq)	Indirizzo	Annotazioni e Funzioni correlate
Area non-qualificata	nq1	8.736,00	Via Sanzio – via Milano	L'area non esprime attualmente potenzialità progettuali che la collochino in modo "attivo" all'interno del Disegno della Città Pubblica. Non si individuano vincoli particolari che ne impediscano la trasformabilità, con riferimento alla possibilità di utilizzo "in permuta" al fine di conseguire la realizzazione di opere strutturali individuate come prioritarie in seno al Piano dei Servizi. La regolamentazione delle suddette modalità di attuazione è stabilita dalle Leggi Nazionali vigenti in materia di Lavori Pubblici, (Codice degli Appalti), ed eventualmente puntualizzato e "dimensionato" all'interno dell'Apparato Normativo del Piano dei Servizi.
Area non-qualificata	nq2	5.525,00	Via Don Minzoni	L'area non esprime attualmente potenzialità progettuali che la collochino in modo "attivo" all'interno del Disegno della Città Pubblica. Non si individuano vincoli particolari che ne impediscano la trasformabilità, con riferimento alla possibilità di utilizzo "in permuta" al fine di conseguire la realizzazione di opere strutturali individuate come prioritarie in seno al Piano dei Servizi. In particolare la presente area è stata indicata dalla cartografia di Documento di Piano come compatibile con atterraggio volumetrico funzionale all'acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di aree individuate come "di interesse per il completamento della Città Pubblica". Il principio applicato è quello compensativo. La normativa di riferimento viene esplicitata all'interno dell'Apparato Normativo del Piano dei Servizi.
Area non-qualificata	Nq3	522,00	Via Lodi – via Porticone	Il percorso delimita il bordo nord del Nucleo di Antica Formazione di Gugnano e si configura, oggi, come una barriera tra parti urbane. Il percorso, se adeguatamente recuperato, può rappresentare un elemento di accessibilità pedonale alternativa a via Lodi e via Porticone, utilizzabile dai residenti per raggiungere la struttura dell'ex-Opera Pia Rossi.

Le aree indicate nel presente paragrafo costituiscono "patrimonio" comunale e sono state acquisite nell'ambito dell'attuazione di atti di pianificazione attuativa in luogo della cessione dello "standard urbanistico". Tuttavia, lo stato di "mancata qualificazione" delle stesse rispetto ad un uso in seno alla Città Pubblica non consente di attribuire alle stesse la valenza effettiva di "servizio per la Collettività", in quanto "non attrezzate" a rispondere ad una specifica "domanda" o "fabbisogno".

⁴¹ La Superficie delle aree per attrezzature e servizi esprime la "superficie utile" all'erogazione del servizio, ovvero la superficie dell'immobile (definita in termini di superficie coperta) ed espressa per ogni "piano" dell'edificio o della struttura, cui si somma la superficie scoperta (cortile di pertinenza e adiacenze dirette).

Detta Superficie – qui espressa in forma di dato aggregato – diviene oggetto di valutazione qualitativa, secondo quanto definito alla PARTE B del presente elaborato.

La miglior qualificazione delle suddette aree, all'interno del Progetto di Piano, rappresenta elemento strategico per il raggiungimento dell'Equilibrio di Piano.

Altro elemento di attenzione, per il completamento del Disegno della Città Pubblica, è costituito dall'utilizzo delle risorse e delle aree derivate dall'attuazione dei Piani Attuativi Convenzionati.

La strategicità può trovare espressione sia in termini di aree "in cessione" che di "monetizzazioni", tuttavia si tenga presente che laddove le monetizzazioni abbiano già avuto luogo, queste non saranno con probabilità più in grado di produrre beneficio alla Comunità, in quanto già utilizzate a Bilancio. E' pertanto importante che, in corrispondenza dei diversi step di verifica e aggiornamento previsti dal Piano dei Servizi, lo strumento verifichi lo stato di avanzamento delle attuazioni convenzionate, integrandone "le utilità" all'interno della valutazione complessiva dello stato dei fabbisogni".

Aree e attrezzature per Servizi agli Insediamenti Produttivi ed alle Funzioni Commerciali

Si richiamano, a livello conoscitivo, i contenuti analitico-descrittivi riportati in seno all'elaborato QC_03 "Indagine Conoscitiva del livello comunale: Lettura del Contesto Locale".

Con riferimento ai dati inerenti la Città Consolidata, si richiamano inoltre le quantificazioni formulate nell'elaborato PdR_00 – Fascicolo 1 " Indagine conoscitiva: gli Isolati Urbani".

Il Comune di Casaletto Lodigiano registra la presenza di diverse **realità produttive di carattere artigianale, logistico e chimico** collocate prevalentemente nei comparti dedicati della Stazione (Comparto Produttivo 1) e della Frazione Mairano (Comparto Produttivo 2), nonché di una realtà produttiva artigianale sita all'interno del tessuto urbano consolidato di Mairano.

A livello generale si riscontra che tutti i lotti produttivi – individuati come Tessuto Urbano Consolidato Produttivo – risultano essere densamente edificati e producono criticità e pressioni di carattere viabilistico che, talvolta, finiscono con l'incidere sia sulla funzionalità dell'intero sistema viabilistico locale che sul tessuto residenziale esistente. In particolare si rileva, sia in corrispondenza delle aree produttive dedicate che di tessuti insediativi "misti", la rete viabilistica soffre della mancanza di un progetto unitario e di una pianificazione "di lungo periodo".

Cionondimeno, allo stato attuale non si rilevano particolari problematiche dovute ad una "disorganizzazione" della sosta veicolare prodotta dagli addetti e dai trasporti diretti ai suddetti comparti. Tale condizione può essere in buona parte attribuita al fatto che le suddette aree (e in particolare presso le singole attività produttive insediate) sono dotate di appositi spazi interni per la sosta e la manovra dei veicoli pesanti e dei mezzi di dipendenti ed addetti ai lavori.

Attraverso il Piano dei Servizi, il PGT promuove il mantenimento di una "autosufficienza" gestionale dei Comparti Produttivi (rispetto al Sistema della Città Pubblica), che dovrà essere in grado di sostenere la domanda di mobilità pertinenziale allo svolgimento delle singole realtà insediate e nel contempo non rischiare di indurre nuove criticità sul sistema locale della mobilità.

Dovranno inoltre essere attivati (ovvero resi più accessibili) gli spazi verdi attrezzati, in modo tale che siano fruibili anche da parte di dipendenti ed addetti nell'ambito della loro permanenza sul territorio comunale.

Sul territorio comunale sono inoltre localizzate – in prevalenza presso la Frazione Mairano e in generale in forma "frammista" con le funzioni residenziali" – diverse **attività commerciali "di vicinato"**, la cui operosità restituisce al centro abitato un buon livello di vivibilità.

Si rileva inoltre che il Comune ha conseguito, insieme ad altri Partner, l'attivazione di un Distretto Diffuso del Commercio.

In particolare, con riferimento al presente punto, si annota come la funzionalità del Distretto rappresenti un valore aggiunto ed un elemento di "attenzione politica" che richiede – per un funzionamento ottimale – sia la presenza di una volontà di coordinamento ed un'operatività di livello intercomunale; sia la collaborazione attiva degli operatori e delle attività insediate.

Per quanto riguarda i pubblici esercizi poi, i dati del Distretto del Commercio rilevano la presenza, al 2009, di n° 11 Bar (compresi i punti di somministrazione aperti presso gli Oratori) e n° 5 Ristoranti, per una densità commerciale rispettivamente di 2,0 e 0,9 esercizi ogni 1.000 abitanti.

I suddetti dati si sono modificati nel tempo e richiederebbero oggi di essere sottoposti a revisione ed aggiornamento; tuttavia, a livello qualitativo e descrittivo, pare opportuno sottolineare come, mentre a Gugnano e a Casaleto, alla chiusura di esercizi di vicinato esistenti non sia conseguita necessariamente l'apertura di una nuova attività; presso la frazione Mairano (sia per maggior concentrazione di utenza, sia la localizzazione delle attività economiche lungo le vie interessanti dal passaggio del Trasporto Pubblico Locale), si siano verificate situazioni di "sostituzione" gestionale, ovvero variazione di tipo di attività insediate.

Ciò detto, va rilevato inoltre che, in linea generale, le attività di vicinato ed i pubblici esercizi localizzati in ambito urbano, tranne qualche sporadico caso, non risultano essere dotati di spazi per la sosta "dedicati". L'utenza utilizza generalmente i parcheggi più prossimi all'esercizio considerato, talvolta utilizzando anche spazi non all'uopo dedicati sia a lato della carreggiata che in corrispondenza di passi carrabili posti nell'immediato intorno dei bar.

Tale "modalità d'uso" dello spazio pubblico – che deriva in buona misura da comportamenti scorretti adottati dai singoli automobilisti – produce l'insorgenza di situazioni di criticità viabilistica, arrivando anche ad indurre, a seconda del punto in cui si concentra il fenomeno, una diminuzione significativa del livello di sicurezza urbana.

La gestione dei suddetti comportamenti è da regolare mediante la definizione di un apposito Piano per la Sosta (che andrebbe opportunamente integrato con un Piano dei Tempi e degli Orari). Ciò detto, il Piano dei Servizi, all'interno dell'articolato normativo di Piano, provvede a definire quelli che dovranno essere i parametri minimi "dotazionali" da reperire da parte degli interventi ammessi all'interno degli ambiti produttivi e da parte di funzioni commerciali, nonché le dotazioni minime legate ad eventuali "cambi di destinazione funzionali" operati all'interno del Territorio Comunale (laddove ammessi o ammissibili).

Infine, per quanto attiene le **"Funzioni di Servizio" della Residenza, della Città Pubblica e delle Attività Commerciali e Produttive in genere**, si rileva come il Comune sia interessato dalla presenza dei seguenti presidi: un **Ufficio Postale**; uno **Sportello Bancario**; e una **Farmacia**.

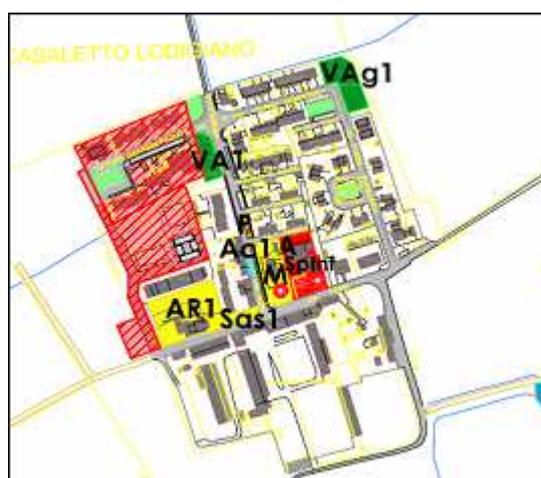
Per quanto dette funzioni svolgano un servizio strategico per l'intera Comunità, va anche considerato che la gestione delle rispettive attività (ed il reperimento di nuovi spazi funzionali alle stesse) non ricadono tra le responsabilità definibili come: "a carico dell'Amministrazione Comunale", ma seguono, per diversi aspetti, una logica "di mercato".

Ciò espresso, si ritiene tuttavia di precisare che, nel caso specifico, i tre Servizi (gestiti da privati o enti in parte privatizzati), sono localizzati: due in edifici di proprietà comunale (Farmacia e Posta) e uno di privata. Per la suddetta ragione si stabilisce di computare a fini prestazioni le superfici di proprietà pubblica.

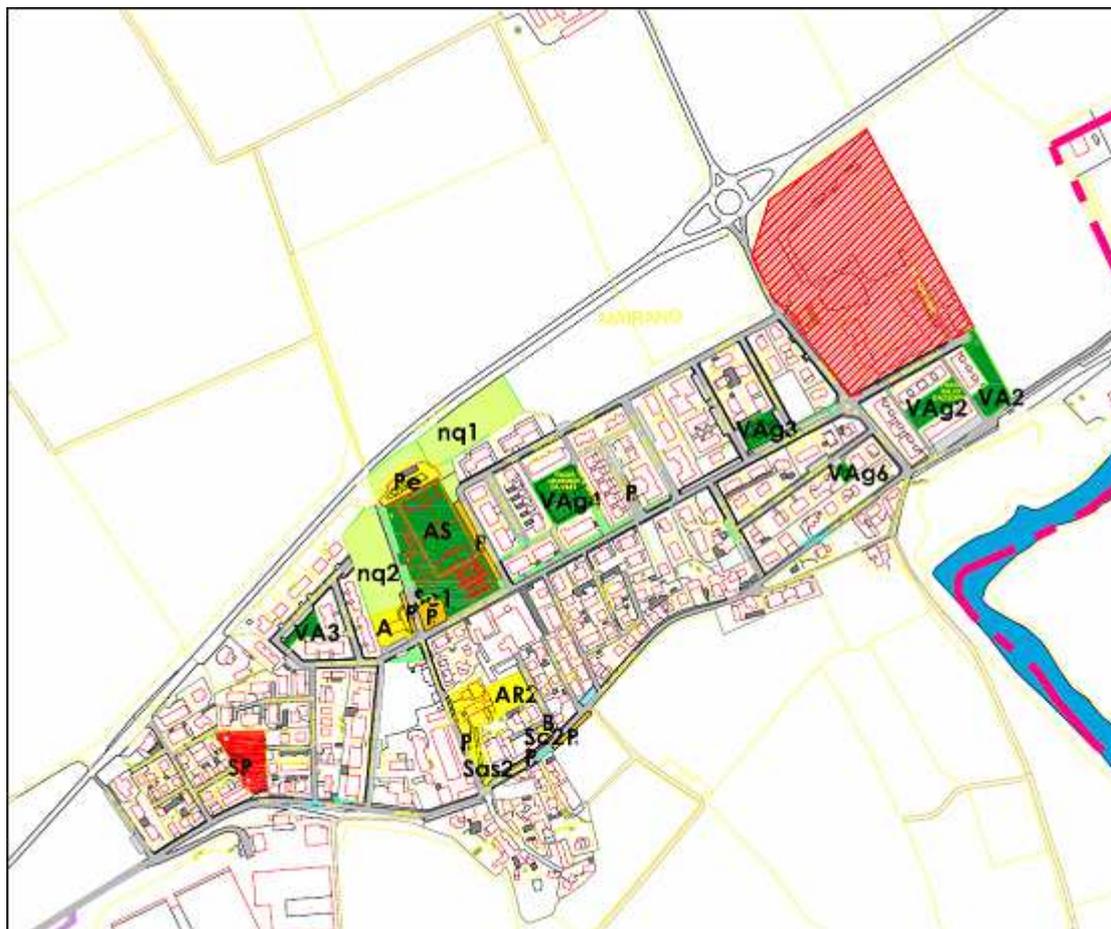
Capitolo 2 – Geografia della Città Pubblica

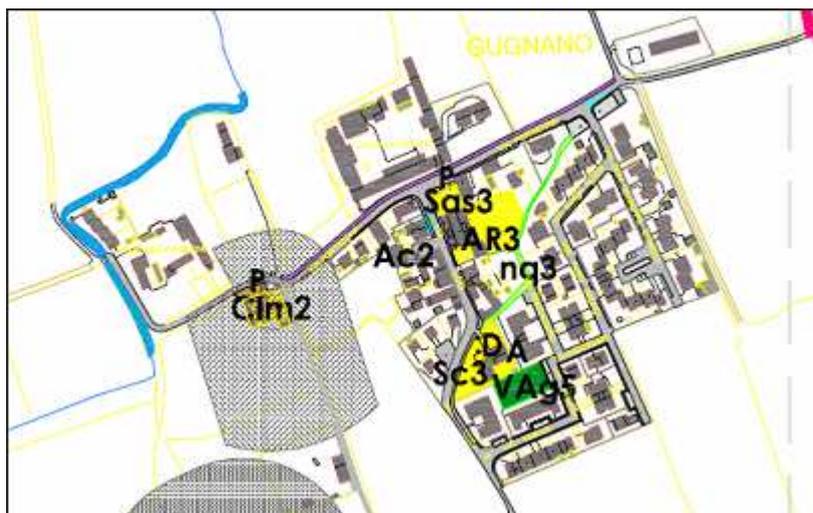
Commento alla Tavola PdS_02it "Proprietà Comunali e Servizi esistenti"

Finalità della presente sezione è quella di restituire una fotografia della Città Pubblica che, accanto alla "rappresentazione didascalica" di quanto espresso in cartografia, descriva quelli che sono gli elementi "di attenzione" che concorrono alla valutazione di ciascuna categoria di Servizi, in rapporto alla dimensione "spaziale" del contesto di analisi.



In questa pagina e nella seguente: immagini Meta-progettuali raffiguranti la Città Pubblica (Servizi Esistenti)





Dall'osservazione dei dettagli della cartografia di rilievo si può notare come, a livello comunale, sia possibile individuare un relativo equilibrio tra i servizi presenti in ognuno dei Nuclei Abitati anche dal punto di vista delle "macro-categorie".

Tutti e tre i Centri Abitati principali sono dotati di struttura ambulatoriale, più o meno adeguata a livello strutturale ma comunque dedicata alla prestazione dei servizi erogati da parte dei Medici "di Base". E' inoltre presente e capillare, a sostegno delle attività di aggregazione e socializzazione, la presenza di Strutture Oratoriali attive che, sebbene connotate in senso confessionale, svolgono e promuovono attività rivolte all'intera comunità.

In annotazione va rilevata, in ciò, la mancanza di idonei spazi per la cultura e l'aggregazione di matrice "laica", sia presso il Capoluogo, che presso la Frazione Gugnano, (dove si rileva la presenza di uno spazio polifunzionale utilizzabile che tuttavia richiederebbe, così come l'ambulatorio, la messa in opera di un deciso intervento di ammodernamento strutturale).

Per quanto attiene il Capoluogo poi, sebbene non coincida con il nucleo più popoloso del Comune, si riscontra al suo interno la funzione di rappresentanza (il Municipio e gli Uffici Amministrativi), nonché la presenza attiva della struttura della Scuola per l'Infanzia statale.

La Scuola Primaria si localizza invece a Mairano, così come la Sala Consiliare (localizzata presso lo spazio polifunzionale della "mensa scolastica"), le "attività a servizio della comunità" (Posta, Banca e Farmacia) e l'unico Centro Sportivo comunale.

In fase ricognitiva è stata verificata una discreta presenza di aree Verde Attrezzato per il Gioco in corrispondenza di tutti e tre i nuclei principali (in proporzione rispetto alla popolosità dei centri abitati, ma comunque caratterizzati dalla presenza di un buona gamma di giochi e dalla conformazione di spazi protetti da recinzione), si rileva che presso la Frazione Mairano una maggior concentrazione di Verde Attrezzato. Tale contingenza è riconducibile, in particolare, alla scelta, operata in passato, di individuare in corrispondenza di ogni Piano Attuativo una specifica area a verde "di Quartiere", caratterizzata nell'ambito dell'attuazione del piano stesso. Da questo punto di vista anche il PL posto a nord della frazione, oggi "in corso di attuazione", definisce il medesimo tipo di previsione.

A margine della descrizione relativa alla Città Pubblica esistente si ricorda che, a livello pianificatorio, una gestione efficiente del Sistema dei Servizi può essere condotta anche mediante una progettazione e programmazione che consenta di rispondere a domande sociali e fruibili, evitando nel contempo di generare "duplicazioni funzionali".

A livello generale, il Piano dei Servizi, classifica le aree per attrezzature e servizi censite, riconducendole all'interno delle seguenti categorie e tipologie:

Servizi e attrezzature per l'Istruzione

- Scuola per l'Infanzia
- Scuola Primaria
- Scuola Secondaria di Primo Grado *(sita presso il vicino Comune di Caselle Lurani)*

Servizi e attrezzature di Interesse Comune

- Municipio e Servizi Comunali connessi all'Amministrazione
- Spazi per la Cultura – Biblioteca
- Servizi alla Persona – Ambulatori comunali
- Spazi di aggregazione e socializzazione
- Servizi alla Persona – Alloggi comunali *(sub-tema: Edilizia convenzionata)*

-
- Attrezzature Religiose (Chiesa, Oratorio e strutture di servizio).
 - Strutture Cimiteriali

Aree a Verde Attrezzato, Aree per il Gioco e Aree per lo Sport

- Verde Attrezzato
 - Verde Attrezzato per il Gioco
 - Attrezzature Sportive
- [sub-tema: "**Aree non qualificate**"]

Aree per la sosta di carattere Secondario

- Parcheggi di supporto ai Servizi per la Residenza

Per quanto attiene le funzioni di carattere "primario", il Piano dei Servizi individua le seguenti funzioni di caratterizzazione geografica:

- zona per attrezzature e Servizi tecnologici (Depuratore e Centro di Raccolta);
- rete viabilistica locale (strade, marciapiedi e piste ciclo-pedonali) e provinciale;
- parcheggi di caratterizzazione "primaria";
- verde di mitigazione.

Segue breve disamina dei caratteri prestazionali alla luce dei quali il Piano dei Servizi procede alla valutazione delle Aree per Attrezzature e Servizi esistenti, esplicitata in seno all'Appendice dell'elaborato PdS_01 e propedeutica allo svolgimento dell'Analisi del Quadro dei Fabbisogni, di cui alla Parte B del presente documento.

Servizi e attrezzature per l'Istruzione

Livello di Accessibilità al servizio⁴²

Tipologia di Servizio	Distanze massime a piedi	Distanze massime in tempi di percorrenza	Annotazioni
Scuola per l'Infanzia	300 mt	15 minuti con scuolabus	Le strutture scolastiche – ad eccezione della Scuola Primaria – sono servite da Parcheggi di natura "secondaria" collocati in prossimità agli accessi. E' attivo un Servizio Scuolabus dedicato ai bambini residenti presso le Frazioni e le Cascine.
Scuola Primaria	500 mt	15 minuti	
Scuola Secondaria di Primo Grado	1.000 mt	15 – 30 min.	Sono attivi i servizi scuolabus intercomunali, gestiti da ciascun Comune Consorziato in relazione ai rispettivi utenti.
Scuola Secondaria di Secondo Grado	--	20 – 45 min.	Gli istituti secondari sono dislocati in un raggio di 15-20 km dal Comune. E' attivo il Servizio TPL con specifiche corse "scolastiche".

Altri Servizi correlati: è attivo un servizio di assistenza "all'ingresso e all'uscita" dei bambini ai plessi scolastici, con limitazione del traffico e sotto il controllo di volontari.

Approfondimento relativo agli Spazi interni ed alle caratteristiche delle Strutture⁴³

Tipologia di Servizio	Numero min. alunni per classe	Numero max di alunni per classe	Superficie netta per alunno ⁴⁴	Superficie lorda per alunno ⁴⁵	Utenza potenziale
Scuola per l'Infanzia	15	30	1,80 mq/alunno	6,77 mq/alunno	Bambini 3-5 anni
Scuola Primaria	15	25	1,80 mq/alunno	7,56 mq/alunno	Bambini 6-10 anni
Scuola Secondaria di Primo Grado	18	27 (28 in caso di necessità)	1,80 mq/alunno	11,02 mq/alunno	Bambini 11-14 anni
Scuola Secondaria di Secondo Grado	27 (per le prime e le terze)	30 (per le prime e le terze, con deroga suppl.)	1,96 mq/alunno (in laboratorio: 2 mq/utente)	Strutture e Programmazione di competenza provinciale	Strutture e Programmazione di competenza provinciale

La dimensione "minima" della scuola dipende dal numero di sezioni.

La valutazione delle singole tipologie di Servizi tiene conto delle indicazioni relative all'utenza "reale" delle strutture esistenti, tuttavia, dovendo il Piano dei Servizi garantire un livello minimo di dotazione uguale per tutti gli abitanti del Comune, non potrà non tenere conto dell'Utenza potenziale gravante sul Ente comunale, alla piena attuazione del PGT.

⁴² Con riferimento alle caratteristiche prestazionali di contesto, enunciate per tipologia di servizio, si richiamano i disposti del D.M. del 18/12/1975, come modificati dal D.M. 331/1998 e dal successivo regolamento attuativo 27/02/2009), si riporta la seguente schematizzazione.

⁴³ Con riferimento alle caratteristiche prestazionali di contesto, enunciate per tipologia di servizio, si richiamano i disposti del D.M. del 18/12/1975, come modificati dal D.M. 331/1998 e dal successivo regolamento attuativo 27/02/2009), si riporta la seguente schematizzazione.

⁴⁴ I presenti parametri non vengono indicati dalle normative vigenti come "derogabili". Avendo le aule (e quindi le strutture) una capienza massima definita, ne consegue che "non tutte le aule e/o strutture scolastiche" potranno ospitare il numero massimo di alunni indicato da regolamento.
La presente annotazione deve essere evidenziata ai Provveditorati in sede di organizzazione della didattica e delle Sezioni dei singoli plessi.

⁴⁵ Scuola per l'infanzia → Struttura dimensionata per 4 Sezioni; Scuola Primaria → Struttura dimensionata per 2 Sezioni; Scuola Secondaria di Primo Grado → Struttura dimensionata per 2 Sezioni.

Servizi e attrezzature di Interesse Comune

Livello di Accessibilità

Tipologia di Servizio	Localizzazione ⁴⁶	Accessibilità (indic. preferenziale)	Annotazioni
Funzioni Amministrative	Municipio: non definibile	Pedonale o comunque in 15 minuti	Il Municipio si trova al Centro del Capoluogo. La sala Consiliare è collocata a Mairano, presso la sala Mensa della Scuola Primaria. Attualmente non vi sono Servizi decentrati o gestiti a livello intercomunale.
	Altre strutture: non definibile	Pedonale o comunque in 15 minuti	La sede della Protezione Civile è esterna alla struttura municipale (e in particolare sita in Mairano, in edificio posto al bordo del Centro Sportivo).
Funzioni Sanitarie e Socio-Assistenziali	Ambulatorio: 1500 mt	Pedonale o comunque in 15 minuti	L'erogazione del servizio dipende dalla gestione ASL, dai Medici e dal Comune, che può tuttavia unicamente mettere a disposizione una struttura funzionale all'utilizzo ambulatoriale. Dunque, anche in presenza di una struttura dedicata, il Comune non ha garanzia che questa venga utilizzata dai Medici assegnati alla comunità. Ciò premesso si riscontra la presenza di una struttura ambulatoriale presso ognuno dei Centri Abitati principali.
	Alloggi comunali: non specificato	All'interno del Tessuto Urbano	Presso il Comune sono presenti 2 immobili di proprietà interamente pubblica + 1 alloggio separato.
	Edilizia convenzionata (ovvero E.R.P.): non definibile	All'interno del Tessuto Urbano	Presso il Comune sono presenti alcuni immobili realizzati mediante Piani di Zona ex-Legge 167.
Funzioni Sociali e Culturali (livello comunale)	Biblioteca: 1.000 mt	pedonale o comunque in 15 minuti	Viene consigliato l'accostamento della struttura ad altre "funzioni analoghe" per tipologia.
	Spazi di aggregazione e socializzazione: zona ben servita da parcheggi e piste ciclo-pedonali	pedonale o comunque in 30 minuti con mezzo privato.	A Casaletto Lodigiano detti spazi si identificano con la sala Mensa della Scuola Primaria (che tuttavia costituisce una forma di utilizzo eccezionale), con le piazze recentemente oggetto di riqualificazione urbanistica e con gli spazi utilizzabili da parte di Consulte e Cittadini.
Funzioni Religiose	Chiese e Oratori: preferibilmente al centro del paese.	La geografia delle Parrocchie è stabilita dall'Ente Religioso.	Presso il Comune sono presenti unicamente servizi legati alla Chiesa Cattolica.
	Strutture Cimiteriali: preferibilmente all'esterno dei centri abitati.	Entro un raggio di 2 km a piedi (rif. corteo - distanza pedonale dalla chiesa).	La localizzazione delle strutture, così come l'eventuale ampliamento sono condizionati dal rispetto di alcune norme costruttive (distanze da centri abitati e "altezza" della falda) legate al mantenimento della salubrità dei luoghi.

⁴⁶ L'annotazione delle presenti indicazioni ha carattere "manualistico" e di "buon senso" rispetto alla gestibilità delle strutture insediate/insediabili, tenendo conto delle "economie e ricadute di scala" indotte dal servizio. Nella valutazione dei presenti fattori dovrà dunque essere prestata particolare attenzione alle condizioni generali di accessibilità mostrate dal contesto locale, ovvero la prossimità di aree per la sosta e la capillarità del sistema della mobilità "dolce".

Come in precedenza richiamato, i suddetti elementi conoscitivi ed annotazioni costituiscono base di valutazione all'interno del Catalogo dei servizi comunali esistenti.

Per quanto attiene i *Servizi socio-assistenziali verso "minori" e "anziani"* si distinguono almeno due tipologie di funzioni:

- a) quelle prestate presso il Comune;
- b) quelle prestate presso Centri di servizio sub-provinciali.

In rapporto alla seconda tipologia (con riferimento a servizi sanitari e dedicati alle persone con disabilità) è attivo, per i residenti che ne fanno richiesta, un Servizio comunale di trasporto.

Non sono presenti presso il Comune Servizi di degenza per anziani quali:

"Case di Riposo", Alloggi specificamente "per anziani" e/o "Focolari domestici".

In annotazione al presente punto, (posto che, con riferimento al secondo tipo, possono essere utilizzati, in caso di necessità gli Alloggi comunali esistenti), va detto che non esiste una prescrittività specifica che imponga un'erogazione di queste tipologie di servizi presso ogni singolo Comune.

Inoltre, pare opportuno sottolineare come, a livello gestionale, le suddette tipologie si prestino ad una caratterizzazione di tipo "privato ad uso pubblico", ovvero ad una realizzazione e gestione di tipo privato e privatistico (ovvero da parte di Operatori del Terzo Settore), in quanto intrinsecamente dotati una propria dimensione economica.

La presente annotazione non deve essere letta come un invito a favorire la "privatizzazione" dei Servizi alla Persona, ma come espressione di consapevolezza rispetto al tema dei costi di erogazione del Servizio.

Non è dunque "solo o tanto" una questione di "realizzazione" di strutture dedicate a queste specifiche tipologie funzionali, ma soprattutto una questione di coniugare il tema dell'economicità dell'azione amministrativa con la necessità di erogare e mantenere livelli di servizio buoni sia in rapporto alle strutture (manutenzioni), che alle infrastrutture ed ai macchinari necessari (ammortamento dei macchinari e degli arredi), che – ancora – alle competenze e professionalità impegnate (qualificazione e aggiornamento degli operatori).

Per quanto attiene la geografia dei Servizi alla Persona attivi presso il Comune si rimanda al Piano di Zona del Consorzio "Servizi alla Persona".

Aree a Verde Attrezzato, Aree per il Gioco e Aree per lo Sport

Livello di Accessibilità

Tipologia di Servizio	Distanze massime a piedi ⁴⁷	Distanze massime in tempi di percorrenza	Annotazioni
Verde Attrezzato (urbano) ⁴⁸	300 mt – 500 mt	Pedonale o comunque in 15 minuti	Le aree di via Roma, via Scala e via Sabin sono interne ai nuclei abitati e rispettano le condizioni di accessibilità. L'area posta tra Casaletto e Gugnano è facilmente raggiungibile a piedi o in bicicletta.
Verde Attrezzato per il Gioco ⁴⁹	150 mt – 300 mt (preferibilmente)	Pedonale, senza alcun attraversamento	Sono localizzate prevalentemente a Mairano (ad eccezione della VAg1 posta a Casaletto) e si configurano quali spazi verdi di quartiere facilmente accessibili a piedi e protetti.
Attrezzature Sportive ⁵⁰	500 mt – 1000 mt per ragazzi, 1000 mt-1500mt per adulti; 1 Centro Sportivo per Comune	Pedonale, ciclabile o con mezzi propri entro 15 minuti	Centro Sportivo Comunale di Mairano

Per quanto attiene le aree "non qualificate" individuate in sede censuaria, si annota come sebbene le suddette aree siano posizionate – in prevalenza – in prossimità di aree già infrastrutturate, la funzione di utilità che la qualificazione delle stesse potrebbe generare dovrà essere valutata sia rispetto all'opportunità di definire una "trasformazione in Servizio" realizzata in loco, che rispetto alla possibilità, stabilita dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. e dal Codice degli Appalti, di provvedere per le stesse un diverso tipo di utilizzo (sempre e comunque direttamente funzionale al conseguimento di una utilità pubblica).

Alla luce del suddetto presupposto, si tenga presente inoltre che il mantenimento di aree "non qualificate", quale "reliquato" o "verde incolto", configurerebbe per l'economia del Piano dei Servizi una voce di costo "non motivata" e soprattutto "non funzionale" al perseguimento di benefici per la comunità.

Con riferimento poi e in particolare alle aree "residuali", (ovvero ai reliquati o alle aree di mitigazione che non presentino particolare attitudine alla connessione con altri servizi o aree verdi esistenti), occorrerà dunque valutare l'opportunità o meno di addivenire ad una funzionalizzazione delle stesse (in primo luogo rispetto alla "natura" primaria o secondaria), valutando nel contempo se non sia maggiormente utile per la Città Pubblica disporre l'alienabilità, secondo le vigenti normative.

⁴⁷ L'indicazione delle presenti indicazioni ha carattere "manualistico" e di "buon senso", rispetto alla gestibilità delle strutture insediate/insediabili, tenendo conto delle "economie e ricadute di scala" indotte dal servizio.

Nella valutazione dei presenti fattori dovrà dunque essere prestata particolare attenzione alle condizioni generali di accessibilità mostrate dal contesto locale, ovvero la prossimità di aree per la sosta e la capillarità del sistema della mobilità "dolce".

⁴⁸ Comprendono i "parchi di quartiere" ovvero le aree a verde attrezzate per la sosta e la socializzazione, con caratterizzazioni diverse dalle successive.

Non rientrano nella presente categoria gli spazi definiti "di mitigazione" in quanto di realizzazione primaria, a meno che questi non siano strutturati in forma di "percorso verde" a connessione tra due aree a "Verde Attrezzato".

Allo stato attuale non risultano sul territorio comunale situazioni di connessioni tali da includere le aree di mitigazione tra il novero del verde secondario.

⁴⁹ Comprendono i Campi gioco "per bambini da 2 a 5 anni" e "per bambini da 6 a 10 anni", in quanto a livello comunale le due fattispecie non vengono distinte e separate in modo così netto.

⁵⁰ Comprendono i Campi "di avviamento allo sport (11-14 anni)", "le attrezzature sportive aperte e chiuse", in quanto a livello comunale le due fattispecie non vengono distinte e separate in modo così netto.

Si annota, in questa sede, che parte delle strutture che potrebbero a tutti gli effetti rientrare nella presente tipizzazione, appartengono e sono parte integrante delle Strutture Oratoriali (AR)

Aree per la Sosta di carattere Secondario

Livello di Accessibilità: sufficiente a raggiungere la "funzione secondaria servita" in un lasso di 5-10 minuti a piedi.

La distribuzione e la consistenza delle aree per la sosta secondaria appare sufficiente a sostenere (coadiuvare) la domanda di servizi generalmente espressa dalla Comunità.

Ciò che deficiata, in vero, è la consistenza e (talvolta) la distribuzione delle aree per la sosta di caratterizzazione primaria. Scelte insediative non sufficientemente governate hanno condotto alcuni quartieri a soffrire la mancanza di aree primarie necessarie alla sosta dei veicoli.

Accanto a ciò va anche sottolineato un frequente utilizzo "non appropriato" degli spazi per parcheggi primari individuati come "pertinenza" alle abitazioni ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i. (ex Legge Tognoli); nonché una generalizzata scarsa propensione, da parte dei residenti, ad utilizzare spazi per la sosta localizzati a più di 50 metri dalle rispettive proprietà.

Tale utilizzo, dovuto anche all'evidente incremento degli indici di motorizzazione registrati oggi rispetto alle prime indicazioni di "standard urbanistico" (stiamo parlando del 1968), sottolinea un mutamento nelle esigenze della Comunità e conduce ad una riflessione da parte del Piano.

Per questo, in applicazione dei disposti di cui alla l.r. 12/2005 e s.m.i., (con riferimento al concetto di "servizio") e al fine di ovviare – in parte – al problema sopra descritto, il Piano dei Servizi individua una soglia minima (indicata in mq/abitante) da applicare in corrispondenza di trasformazioni che comportino incremento di Peso insediativo, tesa a definire il limite "al di sotto del quale" non sarà possibile computare eventuali realizzazioni "a parcheggio" come opere secondarie.

Localizzazione delle Funzioni Primarie – Piazzola ecologica e Depuratore

Localizzazione: in ambito urbano – Mairano (piazzola) ed extra-urbano – Gugnano (depuratore)

Livello di Accessibilità: con limitazioni.

Tipologia di Servizio	Distanze massime a piedi	Distanze massime in tempi di percorrenza	Annotazioni
Depuratore	non accessibile	Non definibile	Il Depuratore di Gugnano costituisce un servizio la cui accessibilità deve essere garantita ai soli addetti. Uguale considerazione va al Depuratore Consortile di Salerano, che serve il resto dei nuclei del Comune, secondo descrizione PUGSS.
Piazzola ecologica	non definibile	Accessibile a piedi e con mezzo privato	La piazzola ecologica è localizzata in posizione decentrata rispetto all'abitato di Mairano, in modo da non recare disagio alla residenza.

La gestione delle dinamiche insediative legate all'Area per Attrezzature Tecnologiche appare particolarmente delicata sia per la natura del servizio individuato che per le eventuali indicazioni di ampliamento connesse all'ambito del depuratore. L'eventuale necessità di ampliamento dell'impianto determinerebbe la necessità di definire la zona di espansione ottimale, coordinandone la previsione del Piano dei Servizi (e prima ancora nel P.U.G.S.S.).

Va detto, relativamente a tale punto, che per quanto attiene il Depuratore consortile, le aree di possibile ampliamento ricadrebbero tutte all'interno del vicino Comune di Salerano sul Lambro.

Capitolo 3 – Gestione integrata dei Servizi: la dimensione sovralocale

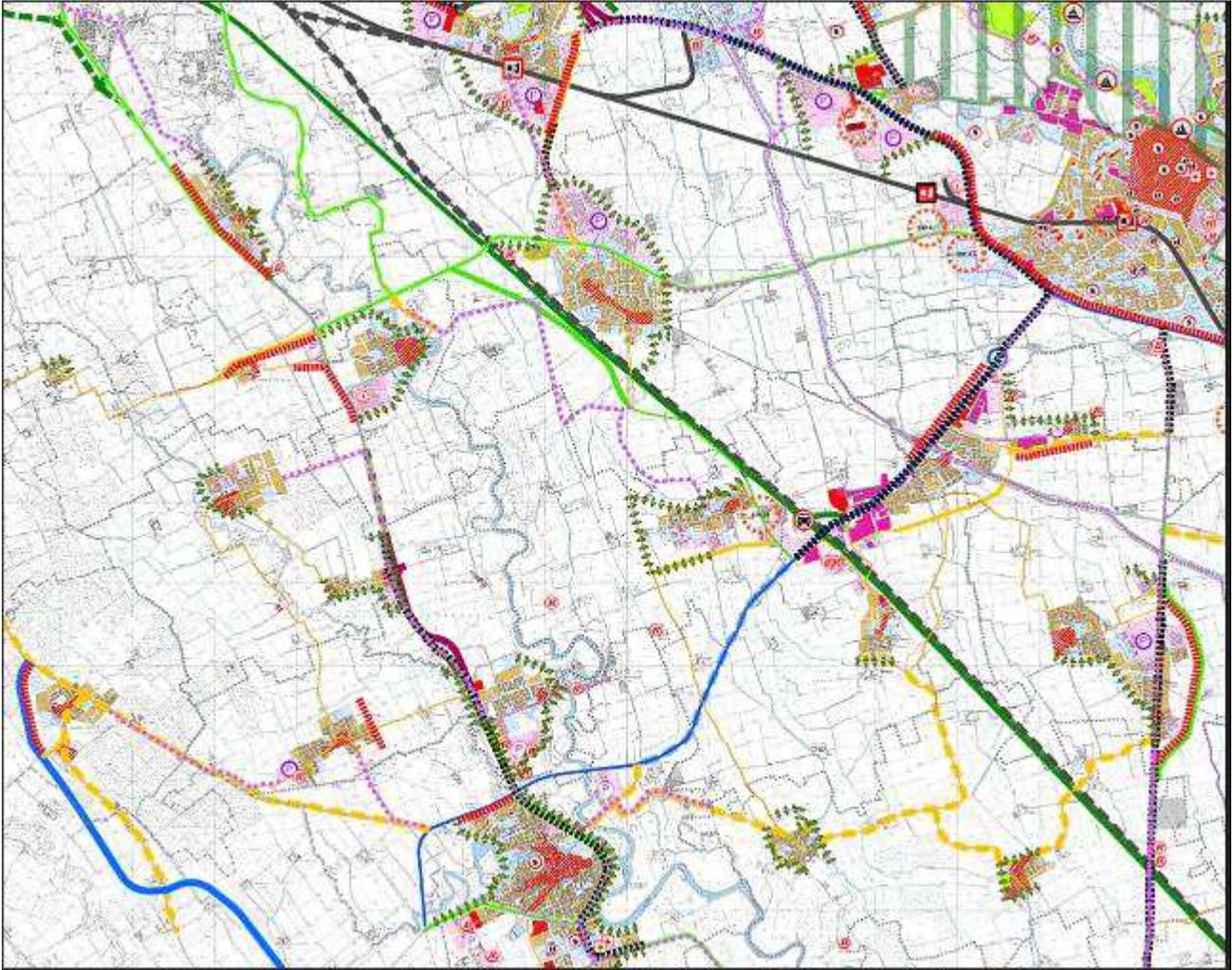
Il Comune di Casaletto Lodigiano è compreso nella soglia dimensionale 1.000 - 5.000 abitanti.

« Per quanto concerne infine la "prossimità" del Comune ai servizi di livello sovralocale, da leggere anche alla luce della riflessione condotta in rapporto al servizio di trasporto pubblico locale ed in generale alle reti viabilistiche, si propone la seguente Tabella sintetica, come report informativo:

<u>Servizi Amministrativi, Enti e Istituzioni</u> Sede Territoriale Regione Lombardia Provincia di Lodi A.R.P.A. – Agenzia Regionale Protezione Ambientale A.S.L. – Azienda Sanitaria Locale I.N.P.S. – Istituto Nazionale Previdenza Sociale I.N.A.I.L. – Ist. Nazionale Assicurazione Infortuni sul Lavoro Camera di Commercio di Lodi e altre Associazioni di categoria. Associazioni di categoria del mondo Agricolo Sede Ordini e Collegi professionali Sede principali Sigle Sindacali	Lodi Lodi Lodi Lodi Lodi (sede distaccata Sant'Angelo Lod.) Lodi Lodi Lodi (o Milano) Lodi Lodi (o Milano)
<u>Servizi per l'Ordine e la Pubblica Sicurezza</u> Presidio Carabinieri Questura Prefettura Vigili del Fuoco	Tavazzano con Villavesco Lodi Lodi Sant'Angelo Lodigiano
<u>Servizi per l'istruzione</u> Scuola Secondaria di Secondo Grado Università Formazione post-Laurea Istituti privati di formazione (scolastica e professionale)	Lodi, Sant'Angelo Lodigiano, Melegnano Milano, (Lodi), Pavia, Piacenza, altro... Come sopra Lodi, Milano, altro...
<u>Servizi Sociali ed Assistenziali</u> Presidi Ospedalieri, Centri diagnostici, Cliniche convenzionate Pronto Soccorso (compreso 118 e Guardia Medica) Sede A.L.E.R. – Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Servizi Veterinari A.S.L. Cliniche Veterinarie	Lodi, Sant'Angelo Lodigiano (AO Lodi) In altra provincia: Vizzolo Predabissi, San Donato Milanese, Pavia. Lodi, Melegnano. Lodi Lodi Lodi Vecchio, Sant'Angelo Lod., Melegnano, Sordio, Lodi
<u>Mercati</u> <u>Fiere e Congressi</u>	Lodi, Melegnano, Sant'Angelo Lodigiano, Lodi Vecchio. Milano, Piacenza, Lodi
<u>Cultura, Tempo Libero e Società:</u> Cinema Teatri e Auditorium	Lodi, Crema, Milano, Piacenza o "multisala" Lodi, Milano, Pavia, altro...
<u>Accessibilità</u> Trasporto Pubblico Locale Stazioni FS e Passante (Linea S1) Autostrade (Caselli o Barriere di ingresso)	per Sant'Angelo, Milano e Lodi (frequenza scarsa) Tavazzano con Villavesco, Melegnano, Sordio, Lodi Melegnano (A1), Pieve Fissiraga (A1)

Estratto da Elaborato QC_03 "Indagine Conoscitiva di livello comunale: Lettura del Contesto Locale" »

Come rappresentato sinteticamente in Tabella, il Comune di Casaletto Lodigiano presenta diversi livelli di dipendenze dai Centri urbani di medie e grandi dimensioni posti nel raggio di 15-20 km da esso (nonché verso la città di Milano), disegnando – a seconda della tipologia di servizi indagati – reti a geometrie variabili tutti ascrivibili ad un unico macro-Ambito sub-provinciale.



Presso il Comune non sono presenti funzioni caratterizzanti come “polo attrattore”, (secondo le individuazioni formulate nell’ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale); ciò nondimeno, la tavola rappresenta un elemento di interesse per il completamento del quadro conoscitivo comunale in quanto localizza e rappresenta quelli che sono i “Servizi di rilevanza provinciale”. In particolare, vengono rappresentati con specifica simbologia:

- i Servizi per l’istruzione (di livello primario di secondo grado e secondario);
- i Servizi socio sanitari;
- i Servizi generali;
- i Servizi intermodali ferro-gomma-acqua;
- le Stazioni ferroviarie esistenti (e proposte);
- i tracciati e i Caselli autostradali;
- gli impianti aeroportuali (se presenti).

Accanto alla suddetta lettura, al fine di meglio inquadrare la complessità del sistema di relazioni che interessa la gestione dei servizi di livello comunale e – in una fase successiva – arrivare ad individuare un ordine di priorità nell’articolazione degli interventi da programmare per il completamento della Città Pubblica, va aggiunto e considerato che alcuni tra i Servizi offerti a livello comunale sono già parti di sistemi gestiti in forma di “reti” e/o “consorzi”.

Si pensi ad esempio al Servizio Biblioteca, già compreso Sistema Bibliotecario Provinciale o al Servizio di Raccolta Differenziata dei rifiuti solidi urbani o al tema della gestione dei Servizi alla Persona che, attraverso il Consorzio e il Piano di Zona cerca di ottimizzare risorse, professionalità e persone in modo tale che domanda e offerta di servizi possano incontrarsi in modo maggiormente mirato e agevole.

Lo scopo della gestione condivisa dei servizi è quello di sviluppare un sistema efficace che operi all'insegna dell'economicità, non tanto per ottenere un risparmio fine a se stesso, ma nell'intento di ottimizzare la disponibilità di risorse ad un uso mirato che riesca a rispondere a domande che i Comuni, da soli, non riuscirebbero a sostenere.

Ricordando che le "competenze" attribuite dalla Legge all'Ente Comunale ⁵¹, ed entro cui si muovono la l.r. 12/2005 e s.m.i. e il presente Piano dei Servizi, indicano come spettanti al Comune:

"tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori organici:

→ dei servizi alla persona e alla comunità,

→ dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico,

salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze.

Il Comune, per l'esercizio delle funzioni in ambiti territoriali adeguati, attua forme sia di decentramento sia di cooperazione con altri Comuni e con la Provincia."

A fronte di una "maturazione" della domanda di servizi (che oggi non può più essere banalmente tradotta in termini di "aree" e di "verde generico"), appare viepiù evidente la strategicità di riferirsi – per diversi temi di gestione corrente – ad un ambito territoriale allargato (che può opportunamente essere letto "a geometrie variabili"), in modo da perseguire maggiori standard prestazionali e migliorare, in generale, i livelli di economicità, efficacia ed efficienza dei servizi offerti ed erogati.

Posto che la gestione in forma associata delle funzioni fondamentali attribuite ai Comuni è tema di recenti disposti normativi di livello nazionale (e regionale), si ricorda come la stessa l.r. 12/2005 e s.m.i. abbia indicato – già dalla sua emanazione – l'opportunità la procedere alla definizione di Piano dei Servizi Intercomunali, nella volontà di veicolare "gestioni e programmazioni condivise".

A livello propositivo, il primo nodo di attenzione che può essere condotto ad una maggior cooperazione tra Enti affini, è quello della gestione dei Servizi per l'Istruzione.

Il Comune di Casaletto Lodigiano, insieme a Caselle Lurani e Salerano sul Lambro, hanno intrapreso diversi anni fa la strada del Consorzio per la gestione ed erogazione del Servizio di Scuola Secondaria di Primo Grado. Oggi, questi tre Comuni, seppur vivendo l'istituto in modo differente, si trovano tutti nella medesima condizione demografica (trend demografico positivo con tassi di natalità elevati) e dunque sono condizionati a scegliere in che modo per il futuro intendano provvedere all'erogazione dei Servizi per l'Istruzione all'interno delle proprie Comunità.

Si tratta di una dinamica e di una tensione che investe tutti servizi legati alla scuola dell'obbligo, con interventi strutturali che "forse in tempi differenti, ma comunque in prospettiva" interesseranno sia i plessi delle Scuole Primarie che delle Scuole per l'Infanzia sia il plesso della Scuola Secondaria di Primo Grado.

⁵¹ Secondo i disposti di cui al D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 "TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265", articolo 13.

PARTE B

ANALISI DEL QUADRO DEI FABBISOGNI

Capitolo 1 – Da misura areale a misura “di qualità”: la ponderazione della qualità-tecnica della dotazione rilevata - Risultanze

Annotazioni relative al procedimento valutativo

Terminato il censimento delle Aree per Attrezzature e Servizi offerti alla Cittadinanza, si è passati alla fase di “Catalogazione e Valutazione dei Servizi”, ovvero alla definizione del livello “prestazionale” del servizio.

La raccolta di informazioni effettuata attraverso la compilazione di schede appositamente preparate, ha riguardato:

- i dati dimensionali generali della Struttura/Attrezzatura (in parte già evidenziati con riferimento alle Superfici Utili “di erogazione” del servizio);
- l'adeguatezza funzionale degli spazi;
- la prossimità a parcheggi di caratterizzazione “secondaria” e in generale l'accessibilità delle strutture e delle attrezzature;
- altre informazioni utili alla valutazione (laddove presenti, correlate a specifiche indicazioni di carattere normativo).

Alla luce delle informazioni raccolte e sulla base di ulteriori indicazioni legate alle caratteristiche dei singoli servizi erogati, è stata compilata, per ogni Servizio catalogato, una tabella di valutazione volta a definire il livello prestazione dell'offerta erogata, in rapporto alle seguenti voci:

a) “Stato di Conservazione” della struttura	c) Livello di “Completezza”
b) Livello di “adeguatezza degli impianti”	d) Livello di “Accessibilità”

Scheda n°	Denominazione Servizio	ID Servizio	Indirizzo: ...																				
Determinazione dei coefficienti per la valutazione (tecnico-qualitativa) dei Servizi Esistenti (ESEMPIO)																							
Step 1 - Determinazione del livello di qualificazione		Step 2 - Valutazione del “Livello prestazionale del Servizio” (Aree, attrezzature e strutture esistenti)																					
Area che non esprime utilizzazione (in quanto non attrezzata)	0,20	Tipo 0 - Area “non qualificata”																					
Area utilizzabile a livello “stagionale”, ovvero soggetta a periodi di interruzione di servizio rispetto alla domanda di servizio.	0,80	Tipo 1 - “di utilizzo non continuativo”																					
utilizzabile “tutto l'anno”, ovvero in grado di garantire una risposta costante alla domanda di servizio	1,00	Tipo 2 - “di utilizzo continuativo”																					
Il Servizio è qualificato come struttura di Tipo 2		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Ammodernamento/ Interruzione di servizio per adeguamento strutturale</th> <th colspan="3">Elementi di Qualità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Determinazione dello “Stato di Conservazione” della struttura</td> <td>richiede interventi statici</td> <td>richiede ristrutturaz.</td> <td>richiede manutenz. straordinaria</td> <td>oggetto di manutenz. costante</td> <td>Opera in realizzazione / ampliamento / ammodern.</td> <td>Opera di nuova realizzazione</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente iniziale: 1,00</td> <td>meno 0,1</td> <td>meno 0,1</td> <td>meno 0,05</td> <td>n.n.</td> <td>più 0,05</td> <td>più 0,2</td> </tr> </tbody> </table>		Ammodernamento/ Interruzione di servizio per adeguamento strutturale			Elementi di Qualità			a) Determinazione dello “Stato di Conservazione” della struttura	richiede interventi statici	richiede ristrutturaz.	richiede manutenz. straordinaria	oggetto di manutenz. costante	Opera in realizzazione / ampliamento / ammodern.	Opera di nuova realizzazione	Coefficiente iniziale: 1,00	meno 0,1	meno 0,1	meno 0,05	n.n.	più 0,05	più 0,2
Ammodernamento/ Interruzione di servizio per adeguamento strutturale			Elementi di Qualità																				
a) Determinazione dello “Stato di Conservazione” della struttura	richiede interventi statici	richiede ristrutturaz.	richiede manutenz. straordinaria	oggetto di manutenz. costante	Opera in realizzazione / ampliamento / ammodern.	Opera di nuova realizzazione																	
Coefficiente iniziale: 1,00	meno 0,1	meno 0,1	meno 0,05	n.n.	più 0,05	più 0,2																	
Coefficiente Iniziale Step 2		1,00																					
Determinazione del Coefficiente Prestazionale		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Manzanza di</th> <th colspan="3">Elementi di Qualità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>b) Determinazione del Livello di “Adeguatezza degli Impianti”</td> <td>Allacciamento sottoservizi</td> <td>Certificazione anti-incendio</td> <td>(ACE) Targa Energetica</td> <td>Certif. Energ. B</td> <td>Certif. Energ. A o superiore</td> <td>impianto geotermico/fotovoltaico</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente iniziale: 1,00</td> <td>meno 0,1</td> <td>meno 0,1</td> <td>meno 0,05</td> <td>più 0,1</td> <td>più 0,1</td> <td>più 0,5</td> </tr> </tbody> </table>		Manzanza di			Elementi di Qualità			b) Determinazione del Livello di “Adeguatezza degli Impianti”	Allacciamento sottoservizi	Certificazione anti-incendio	(ACE) Targa Energetica	Certif. Energ. B	Certif. Energ. A o superiore	impianto geotermico/fotovoltaico	Coefficiente iniziale: 1,00	meno 0,1	meno 0,1	meno 0,05	più 0,1	più 0,1	più 0,5
Manzanza di			Elementi di Qualità																				
b) Determinazione del Livello di “Adeguatezza degli Impianti”	Allacciamento sottoservizi	Certificazione anti-incendio	(ACE) Targa Energetica	Certif. Energ. B	Certif. Energ. A o superiore	impianto geotermico/fotovoltaico																	
Coefficiente iniziale: 1,00	meno 0,1	meno 0,1	meno 0,05	più 0,1	più 0,1	più 0,5																	
a) Stato di Conservazione	0,20	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Sottodimens. rispetto ai minimi di Legge(*)</th> <th colspan="3">Elementi di Qualità per la struttura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>c) Determinazione del Livello di “Completezza”</td> <td>spazi di erogazione del servizio (utenza)</td> <td>spazi di erogazione del servizio (addetti)</td> <td>servizi igienici</td> <td>Omologazione (se prevista)</td> <td>Spazio custodito (o sorvegliato)</td> <td>Presenza di Mix funzionale</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente iniziale: 1,00</td> <td>meno 0,1</td> <td>meno 0,01</td> <td>meno 0,05</td> <td>più 0,1</td> <td>più 0,05</td> <td>più 0,1</td> </tr> </tbody> </table>		Sottodimens. rispetto ai minimi di Legge(*)			Elementi di Qualità per la struttura			c) Determinazione del Livello di “Completezza”	spazi di erogazione del servizio (utenza)	spazi di erogazione del servizio (addetti)	servizi igienici	Omologazione (se prevista)	Spazio custodito (o sorvegliato)	Presenza di Mix funzionale	Coefficiente iniziale: 1,00	meno 0,1	meno 0,01	meno 0,05	più 0,1	più 0,05	più 0,1
Sottodimens. rispetto ai minimi di Legge(*)			Elementi di Qualità per la struttura																				
c) Determinazione del Livello di “Completezza”	spazi di erogazione del servizio (utenza)	spazi di erogazione del servizio (addetti)	servizi igienici	Omologazione (se prevista)	Spazio custodito (o sorvegliato)	Presenza di Mix funzionale																	
Coefficiente iniziale: 1,00	meno 0,1	meno 0,01	meno 0,05	più 0,1	più 0,05	più 0,1																	
b) Adeguatezza degli Impianti	0,00	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Accessibilità con limitazioni</th> <th colspan="3">Elementi di Qualità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>d) Determinazione del “Livello di “Accessibilità”</td> <td>fisiche (rif.barriere architett.)</td> <td>spaziali (rif.raggi di influenza)</td> <td>numeriche (ingresso limitato)</td> <td>Connessioni Ciclo-pedonali (**)</td> <td>TP.L dedicato</td> <td>Parcheggi di prossimità</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente iniziale: 1,00</td> <td>meno 0,1</td> <td>meno 0,05</td> <td>meno 0,1</td> <td>più 0,1</td> <td>più 0,1</td> <td>più 0,05</td> </tr> </tbody> </table>		Accessibilità con limitazioni			Elementi di Qualità			d) Determinazione del “Livello di “Accessibilità”	fisiche (rif.barriere architett.)	spaziali (rif.raggi di influenza)	numeriche (ingresso limitato)	Connessioni Ciclo-pedonali (**)	TP.L dedicato	Parcheggi di prossimità	Coefficiente iniziale: 1,00	meno 0,1	meno 0,05	meno 0,1	più 0,1	più 0,1	più 0,05
Accessibilità con limitazioni			Elementi di Qualità																				
d) Determinazione del “Livello di “Accessibilità”	fisiche (rif.barriere architett.)	spaziali (rif.raggi di influenza)	numeriche (ingresso limitato)	Connessioni Ciclo-pedonali (**)	TP.L dedicato	Parcheggi di prossimità																	
Coefficiente iniziale: 1,00	meno 0,1	meno 0,05	meno 0,1	più 0,1	più 0,1	più 0,05																	
c) Completezza Strutturale	0,15	(*) laddove vi sia un riferimento normativo, o comunque in rapporto alla domanda di spazi espressa dagli addetti funzionalmente all'erogazione del servizio																					
d) Accessibilità alla Struttura / al Servizio	0,15	(**) sia con piste in sede propria che in sede promiscua.																					
Coefficiente Finale [(a+b+c+d)+Coefficiente Iniziale]	1,50																						
Livello prestazionale del Servizio, espresso in “metriquadri prestazionali” (mq)																							
Superficie Lorda di Pavimento del Servizio (mq)	1.000,00	pari a	1.500,00 mq prestazionali																				
Il presente valore definisce la rappresentazione dello “stato di fatto” nell'Analisi dei Fabbisogni Progressivi ed Insorgenti del Piano dei Servizi.																							

Il coefficiente prestazionale dedotto, moltiplicato per la superficie di erogazione censita restituisce, in forma di “misura di superficie” quella che è la capacità prestazionale espressa dai singoli servizi.

Nel complesso, il metodo di computo adottato è in linea con quanto suggerito dai criteri di attuazione della l.r. 1/2001, già confermati da Regione Lombardia, che indicano come, in prima accezione, si debba tener conto della «effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree pertinenziali.»

Il metodo è inoltre conforme ai disposti di cui all'articolo 9 della l.r. 12/2005 e s.m.i., che attribuiscono al Piano dei Servizi il compito di valutare "l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità".

Al fine di mantenere un buon livello di efficacia ed efficienza delle previsioni espresse dal presente Piano, le informazioni contenute nelle Schede dovranno essere aggiornate ogni qualvolta gli immobili risultino essere oggetto di intervento, o comunque in corrispondenza degli step di verifica e aggiornamento delineati in seno all'Introduzione generale e definiti dalle Norme Tecniche di Piano.

Allo stesso modo dovranno essere aggiornate e/o aggiunte Schede relative ai nuovi Servizi che conseguiranno a partire dall'attuazione del PGT.

Servizi inclusi nel "**Catalogo dei Servizi Esistenti**", posto in Appendice al presente elaborato:

Servizi per l'Istruzione:

- Scuola per l'Infanzia
- Scuola Primaria
- Scuola Secondaria di Primo Grado (sita presso il vicino Comune di Caselle Lurani)

Servizi di interesse comune

- Municipio e Spazi comunali per funzioni amministrative
- Biblioteca e Servizi per la Cultura
- Ambulatori Medici
- Spazi di aggregazione e socializzazione - Piazza della Chiesa
- Spazi di aggregazione e socializzazione - Piazza dei Caduti
- Spazi di aggregazione e socializzazione - Sagrato
- Alloggi Comunali [2 Schede]
- Sede Protezione Civile
- Posta (Mairano)
- Spazio Polifunzionale
- Attrezzature Religiose [4 Schede]
- Strutture Cimiteriali [2 Schede]

Servizi a Verde Attrezzato, per il Gioco e per lo Sport

- Verde Attrezzato "di Quartiere" – via Roma
- Verde Attrezzato "di Quartiere" – via Scala / via Livelli
- Verde Attrezzato "di Quartiere" – via Sabin
- Verde Attrezzato "di Quartiere" – S.P. 166
- Verde Attrezzato per il Gioco – via Torre Borromea
- Verde Attrezzato per il Gioco – Piazza D'Acquisto
- Verde Attrezzato per il Gioco – via Falcone – via Borsellino
- Verde Attrezzato per il Gioco – Piazza Leonardo da Vinci
- Verde Attrezzato per il Gioco – via Tobagi
- Verde Attrezzato per il gioco – via Deledda
- Attrezzature Sportive – Centro Sportivo Comunale

Aree "non qualificate", [3 Schede]

Parcheggi di caratterizzazione "secondaria", [Schede Unica]

Tavole Riepilogative del livello prestazionale

Aree e Attrezzature per l'Istruzione

Descrizione	ID	Superficie (mq)	Indirizzo	Rif. Scheda Catalogo
Scuola per l'Infanzia	Spinf	2.700,00	via A. Moro	Scheda 01
Scuola Primaria	SP	4.873,31	via Sant' Angelo	Scheda 02
Scuola Secondaria di 1°	Ss1°	(1/3 di 2.689,79) ⁵²	via A. Moro (Caselle Lurani)	Scheda 03 (896,60 mq)

Totale Aree e Attrezzature per l'Istruzione: 8.470,00 mq

Aree e Attrezzature di Interesse Comune

Descrizione	ID	Superficie (mq)	Indirizzo	Rif. Scheda Catalogo
Municipio	M	1.916,97	via Roma	Scheda 04
Biblioteca	B	82,50	Via Mazzini	Scheda 05
Ambulatori comunali	A	441,48	via Roma (Casaletto) via Sabin (Mairano) via Lodi (Gugnano)	Scheda 06
Sas - Piazza della Chiesa	Sas1	410,55	Via Roma	Scheda 07
Sas - Piazza dei caduti	Sas2	1.397,50	Piazza dei Caduti	Scheda 08
Sas - Sagrato	Sas3	538,75	Via Porticone	Scheda 09
Alloggi comunali	Ac1	84,70	Via Roma	Scheda 10
Alloggi comunali	Ac2	438,90	Via Lodi	Scheda 11
altri Spazi Comunali – Protezione Civile	Sc1	59,40	Via Don Minzoni	Scheda 12
altri Spazi Comunali – Posta – Mairano	Sc2	88,80	Via Melegnano	Scheda 13
altri Spazi Comunali - Spazio Polifunzionale	Sc3	2.006,55	Via Lodi	Scheda 14
Attrezzature Religiose - Casaletto	AR1	3.292,00	Via Roma	Scheda 15
Attrezzature Religiose - Mairano	AR2	2.438,00	Piazza dei Caduti	Scheda 16
Attrezzature Religiose - Gugnano	AR3	2.894,00	Via Porticone	Scheda 17
Strutture Cimiteriali - Mairano	Cim1	3.530,00	Via Rimembranze	Scheda 18
Strutture Cimiteriali – Gugnano	Cim2	879,00	Via De Gasperi	Scheda 19

Totale Aree e Attrezzature di Interesse Comune: 7.466,10 mq (+13.033,00 mq Attrezzature Religiose)

⁵² Essendo il comune proprietario di 1/3 dell'edificio scolastico.

Aree a Verde Attrezzato, Aree per lo Sport e Aree per il Gioco

Descrizione	ID	Superficie (mq)	Indirizzo	Rif. Scheda Catalogo
Verde di Quartiere	VA1	1.378,52	Via Roma	Scheda 20
Verde di Quartiere	VA2	2.691,70	Via Scala – via Livelli	Scheda 21
Verde di Quartiere	VA3	708,30	Via Sabin	Scheda 22
Verde di Quartiere	VA4	6.736,50	Via Roma	Scheda 23
Verde attrezzato per il gioco	VAg1	1.270,80	Via Torre Borromea	Scheda 24
Verde attrezzato per il gioco	VAg2	2.008,00	P.zza D'Acquisto	Scheda 25
Verde attrezzato per il gioco	VAg3	1.141,20	Via Falcone – Via Borsellino	Scheda 26
Verde attrezzato per il gioco	VAg4	3.389,00	P.zza Leonardo da Vinci	Scheda 27
Verde attrezzato per il gioco	VAg5	1.056,00	Via Tobagi	Scheda 28
Verde attrezzato per il gioco	VAg6	333,45	Via Deledda	Scheda 29
Attrezzature Sportive – Centro Sportivo Comunale	AS	13.821,50	Via Don Minzoni	Scheda 30

Totale Aree a Verde Attrezzato, Aree per lo Sport e Aree per il Gioco: 34.535,00 mq

Aree di Proprietà Pubblica “non qualificate”

Descrizione	ID	Superficie (mq)	Indirizzo	Rif. Scheda Catalogo
Verde non qualificato	nq1	1.747,20	Via Sanzio	Scheda 31
Verde non qualificato	nq2	1.105,00	Via Don Minzoni	Scheda 32
Verde non qualificato	nq3	78,30	Via Lodi – Via Porticone	Scheda 33

Totale Aree “non qualificate”: 2.855,00 mq

In fase di computo dei Fabbisogni, la presente quota si intende da assommare al dato relativo al Verde Attrezzato “generico”.

Parcheggi di carattere "secondario" – Scheda Unica n°34

Superficie (mq)	ID (incrementale)	Localizzazione	Indirizzo
68,00	P1	Gugnano	Via Porticone
224,00	P2	Gugnano	Via De Gasperi
253,00	P3	Casaletto	Via Roma
1.181,00	P4	Mairano	Cimitero
510,00	P5	Mairano	Via Melegnano
1.119,00	P6	Mairano	Via Don Minzoni
21,00	P7	Mairano	P.za Caduti
722,00	P8	Mairano	Via Raffaello
200,00	P9	Mairano	Via Vecellio

Totale Parcheggi di carattere "secondario" per funzioni residenziali: 4.298,00 mq

Per quanto attiene i Parcheggi a servizio di attività commerciali e attività produttive, non sono state rilevate, in sede di indagine, aree per la sosta dedicate aventi caratteristiche di tipo "Secondario".

Totale Parcheggi di carattere "secondario" per funzioni commerciali : 0,00 mq

Totale Parcheggi di carattere "secondario" per funzioni produttive : 0,00 mq

Ciò detto, per quanto attiene le attività produttive, restano ferme le considerazioni espresse alla Parte A del presente elaborato, con riferimento ai parcheggi interni alle singole realtà produttive che mostrano, nella totalità dei casi, adeguati spazi per la sosta veicolare e per la manovra dei mezzi internamente alle rispettive aree di pertinenza.

Con riferimento all'ampia area "a parcheggio pubblico" posta in corrispondenza del Comparto Produttivo 1, (prossimità Località Stazione), si rileva che, mentre durante la notte l'area appare sotto-utilizzata⁵³; durante il giorno l'area svolge funzione di servizio all'attività di ristorazione sita lungo la S.P. 17, ovvero come area di sosta non tanto funzionale all'attività produttiva – per le motivazioni sopra richiamate – ma come punto di "interscambio" per l'avvicinamento alle fermate del Trasporto Pubblico Locale poste lungo la strada provinciale.

Superficie (mq)	ID (incrementale)	Localizzazione	Indirizzo
3.790,00	P*	Località Stazione	S.P. 166

Si somma pertanto la suddetta superficie alle funzioni secondarie per la sosta, in ausilio a funzioni residenziali.

Per quanto attiene le funzioni commerciali, si precisa che il Comune non presenta individuazioni "specifiche" di Comparti Commerciali. Le attività commerciali "di vicinato" (uniche presenti) sono concentrate in prossimità dei Nuclei di Antica Formazione, ed entro un raggio di 100 metri da aree per la sosta di carattere secondario.

⁵³ Si ricorda che, successivamente alla realizzazione dell'opera, il Comune dovette provvedere alla messa in opera di barriere fisiche per la limitazione dell'accesso al parcheggio e volte ad impedire l'ingresso sull'area di mezzi per lo stanziali. In ciò si ricorda che l'area non è infrastrutturata come "camping". Mancano cioè i servizi base che consentano lo stazionamento di camper e roulotte in condizioni di sicurezza e salubrità dei luoghi.

Capitolo 2 – Fabbisogno Progresso ed Insorgente

Introduzione al Piano dei Servizi - Definizione del Quadro dei Fabbisogni

«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 di cui all'articolo 8, 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 dall'[articolo 46, comma 1, lettera a\)](#).

10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

l.r. 12/2005 e s.m.i. - Articolo 9 (Piano dei Servizi)

Viene di seguito richiamato, in forma di "estratto", uno stralcio del Documento di Piano – Capitolo 3.3, avente come oggetto "il dimensionamento del Piano".

« Definizione della Previsione Insediativa del Documento di Piano »

Come già evidenziato nell'arco della presente trattazione, il Piano di Governo del Territorio viene redatto in modo tale da rispondere ad una domanda insediativa di tipo "endogeno" [ovvero locale], strutturata ponendo attenzione all'ambiente decisionale di riferimento ed alle situazioni di "pregresso insediativo" derivate dalla precedente fase programmatica (P.R.G. vigente).

Tale impostazione viene proposta ed applicata, sia in relazione alla previsione d'uso/consumo di suoli (in coerenza con quanto indicato dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - Allegato D), che in relazione alla definizione della quota di "popolazione insediabile", calcolata in applicazione del metodo di computo della "domanda endogena" contenute dalla D.G.R. 7 Aprile 2000 n. VI/49509 "Approvazione delle linee generali di assetto del territorio lombardo ai sensi dell'art. 3, comma 39, della L.R. 5 Gennaio 2000, n. 1".

La Previsione Insediativa prevede la determinazione di uno Scenario di Progetto, stimato sulla base della definizione di una previsione demografica basata sull'applicazione di una modalità di calcolo definita in rapporto alla "famiglia".

Il limite endogeno di "popolazione insediabile" viene definito in rapporto alla "variazione del numero di famiglie" conseguente alla sovrapposizione di due fattori dati: il saldo demografico e la variazione della numerosità media del nucleo familiare (componenti per famiglia), in un dato periodo di tempo.

Tale impostazione risulta essere indipendente dall'attribuzione preordinata di "indici di trasformazione insediativa" (e dunque da un'aspettativa di tipo immobilista).

Per quanto concerne il Comune di Casaletto Lodigiano, è stato stimato un tasso di crescita annuo pari al 4,38% della Popolazione residente.

Il suddetto tasso, applicato all'Orizzonte di Piano definito in seno al paragrafo precedente (2010-2025) prefigura un incremento insediativo di 2.453 abitanti.

Il dato, che certamente appare estremamente rilevante, deve essere letto alla luce di quanto sin qui richiamato⁵⁴, in rapporto al carattere tema del pregresso attuativo [sia esso riferito a "nuove individuazioni" che a completamenti del tessuto urbano consolidato, ovvero a sfruttamento degli indici fondiari assegnati].

Il Piano dei Servizi dovrà dunque verificare che, per ciascun abitante insediato (2.719 abitanti) e per ciascun abitante insediabile (2.453 abitanti), venga garantita una quota minima di 18 metri-quadrati di aree per attrezzature e servizi. Dette verifiche sono demandate alla redazione del Piano dei servizi, in applicazione delle seguenti indicazioni normative (ed in coerenza con gli Obiettivi di governo del territorio espressi ai paragrafi 3.2 e 3.1).

(...) IN SINTESI, SI RIPORTANO ORA ALCUNI DATI E PAROLE CHIAVE:

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31.12.2010 = 2.719 abitanti

PREVISIONE INSEDIATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO = 650 abTh (abitanti teoricamente insediabili secondo le previsioni ATU definite dal Documento di Piano)

Con riferimento alle definizioni di scenario del Piano dei Servizi di indicano, infine, a carattere di "anticipazione" rispetto alla definizione dello strumento, i seguenti elementi:

- **per la definizione dei Fabbisogni pregressi** (Scenario Zero di PdS) = **la quota di 3.220 abitanti**, comprendenti la "Popolazione stabilmente residente" (rilevata al 31.12.2010) e la "Popolazione attesa" dal completamento delle Attuazioni ad oggi garantite da atto di Convenzione (di cui 109 abitanti circa risultano essere già presenti al saldo del 31.12.2010)
- **per la definizione dei Fabbisogni insorgenti** (incremento complessivo di abitanti su cui viene calibrato il Disegno della Città Pubblica) = **il limite di 1.952 abTh**, che definisce la "Popolazione massima insediabile", determinata sottraendo alla proiezione demografica 2010-2025, il dato di riferimento indicato per lo Scenario Zero. Detto dato comprende la Previsione insediativa del Documento di Piano e definisce la soglia entro cui viene costruito l'Equilibrio di Piano (rif. Capitolo 4 dell'elaborato DdP_01).

Nell'ambito della presente quantificazione si intendono comprese sia le "nuove individuazioni", (ATU), che i completamenti afferenti il Tessuto Urbano Consolidato, ovvero definiti dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (che dovranno essere ricondotte in modo tale che l'attuazione delle stesse sia coerente con la Previsione Insediativa del Documento di Piano. »

Richiamato quanto definito in sede di Documento di Piano in rapporto al Dimensionamento di PGT, si procede quindi alla determinazione del Quadro dei Fabbisogni, al fine di determinare la quota di Dotazione Minima Ottimale di Aree per Attrezzature e Servizi del Comune di Casaletto Lodigiano.

⁵⁴ Si richiamano all'uopo i contenuti del Capitolo 3 del Documento di Piano, da cui il presente testo è stato estratto.

Declinazione parametrica complessiva

Verifica dello stato di soddisfacimento della "dotazione minima di aree per attrezzature e servizi" allo Scenario Zero allo Scenario di Progetto (in rapporto alla *Previsione Insediativa* : 2010 → 2025)

TIPOLOGIA DI SERVIZI <i>(AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI RIVOLTI ALLA RESIDENZA)</i>	Parametrizzazione per Tipologia <i>(declinazione D.M. 1444/68)</i>	Fabbisogno parametrico 31.12.2010 ⁽⁵⁵⁾ <i>(mq)</i>	Incremento del Fabbisogno parametrico allo Scenario Zero ⁽⁵⁶⁾ <i>(mq)</i>	Fabbisogno parametrico complessivo allo Scenario Zero <i>(mq)</i>
Aree e Attrezzature per l'Istruzione	4,5 mq/ab	12.235,50	2.254,50	14.490,00
Aree e Attrezzature di interesse comune	2,0 mq/ab	5.438,00	1.002,00	6.440,00
a cui vengono ricondotte le Attrezzature Religiose		<i>Opere Secondarie definite ai sensi della l.r. 12/2005 e con incidenza sugli Oneri di Urbanizzazione Secondaria</i>		
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport,	9,0 mq/ab	24.471,00	4.509,00	28.980,00
Parcheggi "secondari"	2,5 mq/ab	6.797,50	1.252,50	8.050,00
TOTALE <i>[soglia minima da l.r. 12/2005 e s.m.i.]</i>	18,0 mq/ab	48.942,00	9.018,00	57.960,00

TIPOLOGIA DI SERVIZI <i>(AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI RIVOLTI ALLA RESIDENZA)</i>	Dotazione "prestazionale" (per Tipologia) <i>(mq)</i>	Pregresso parametrico 31.12.2010 <i>(mq)</i>	Incremento del Fabbisogno parametrico allo Scenario Zero <i>(mq)</i>	Pregresso parametrico atteso allo Scenario Zero <i>(mq)</i>
Aree e Attrezzature per l'Istruzione	8.470,00	- 3.765,50	- 2.254,50	- 6.020,00
Aree e Attrezzature di interesse comune	7.466,10	+2.028,10	- 1.002,00	+1.026,10
+ Attrezzature Religiose	13.033,00	<i>Definito per legge con incidenza sugli Oneri di Urbanizzazione Secondari</i>		=
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport,	34.535,00	+ 10.064,00	- 4.509,00	+ 5.555,00
Parcheggi di caratterizzazione secondaria	4.298,00 + 3.790,00	+ 1.290,50	- 1.252,50	+ 38,00
TOTALE <i>[soglia minima da l.r. 12/2005 e s.m.i.]</i>	58.559,10	+ 9.617,10	- 9.018,00	+ 599,10

L'applicazione della suddetta partizione, che pure ha un senso e fa riferimento ad un'approfondita antologia, deve essere quindi filtrata alla luce di tre ulteriori fattori di analisi:

- **il rapporto tra tipologie di domanda rilevate a livello locale, e "competenze" di erogazione dell'Ente comunale;**

⁵⁵ Popolazione residente al 31.12.2010: 2.719 abitanti

⁵⁶ Popolazione allo Scenario Zero: + 501 abitanti rispetto alla Popolazione residente, per un totale di 3.220 abitanti

- il rapporto tra “capacità di risposta offerta dai servizi esistenti e utenza potenziale (e reale);
- le risposte che gli atti di pianificazione attuativa in corso hanno espresso in rapporto alle diverse tipologie di servizi.

Dunque, per arrivare alla definizione dell'effettivo ammontare della quota di “fabbisogno pregresso” espresso in rapporto ai Servizi esistenti (ed assommare la quota insorgente definita dalla Previsione insediativa definita dal Documento di Piano) è necessario sviluppare un focus su ogni Tipologia di Servizio, in modo tale da valutare insieme all'elemento parametrico, anche il livello di domanda (utenza) e l'eventuale “valore aggiunto” espresso da politiche ed interventi in corso di programmazione ed implementazione.

Quest'ultimo approfondimento rappresenta il tratto che unisce la parte “valutativa” del Piano dei Servizi alla parte Previsionale, e mette in relazione gli Obiettivi di Piano con i Bisogni espressi, anche e soprattutto al fine di individuare quelle che dovranno essere le priorità di intervento.

A livello generale, l'analisi dei Fabbisogni – condotta per Tipologia di Servizi e, laddove necessario e utile, per sub-tipologie - segue il seguente Schema:

- Informazioni generali relative all'Utenza ed alle modalità di erogazione
- Integrazioni: aspettativa generata da atti di pianificazione attuativa in corso di realizzazione
Progettualità in corso: di iniziativa pubblica, la cui attuazione è in grado di modificare la valutazione sulla risposta alla domanda di servizi.
- Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie), secondo la seguente tabulazione:

MOMENTO	UTENZA POTENZIALE	Domanda Dotazionale	Dotazione Rilevata	FABBISOGNO “PRESTAZIONALE”	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO ⁵⁷	x	A	B	A-B = C	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ y	D	E	D-E = F	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	F + C	COMPLESSIVO

⁵⁷ Secondo la proiezione demografica effettuata in applicazione del principio di incremento endogeno delle famiglie descritto dal Documento di Piano, tra il 2010 e il 2025, la popolazione di Casaleto Lodigiano dovrebbe vedere un incremento di circa 2.453 unità. Detto incremento si intende comprendere: sia la popolazione derivata dall'attuazione delle Previsioni Insediative di PGT, che il “pregresso attuativo” delle precedenti fasi pianificatorie, profila il raggiungimento dello Scenario Zero di Piano tra gli anni 2013 e il 2015 (anni in cui si prevede il superamento della soglia dei 3.220 abitanti).

Posto che la previsione deriva dalla scelta di mantenere come “costante” il valore dell'incremento medio delle famiglie per l'intero arco di proiezione, è abbastanza chiaro che l'orizzonte – sebbene correlato ad atti di pianificazione già convenzionati o approvati – può essere raggiunto prima o dopo a seconda della dinamica demografica reale che verrà espressa dal Comune. Dunque posto ed evidenziato che le risultanze della previsione sono da intendersi orientative e funzionali alla determinazione di un ordine di priorità per le azioni programmatiche della Città Pubblica; va anche tenuto a mente il fatto che la validità della quantificazione dei fabbisogni trascende i ritmi di crescita insediativa. In particolare il Piano dei Servizi programma il raggiungimento dell'Equilibrio di Piano, ovvero il perseguimento di una condizione per cui ad un dato livello di popolazione corrisponde un dato livello di erogazione dei servizi.

In ciò, il mantenimento di una coerenza sostanziale tra servizi e programmazioni/attuazioni deriva solo in parte dall'atto programmatico espresso in questa sede, ma dipende anche e soprattutto dalla costanza di monitoraggio e aggiornamento dello strumento Piano dei Servizi, che, nella propria continuità, deve essere espressione di programmazione dinamica e capace di interpretare i mutamenti della domanda e dell'offerta.

Con riferimento al presente tema si rimanda all'Introduzione Generale e alle specifiche Norme Tecniche definite per il Piano dei Servizi.

Valutazioni relative all'Utenza Reale, (da sviluppare qualora si rilevi uno scostamento tra Utenza Potenziale e Utenza reale, ma sempre tenendo conto del fatto che il Comune deve poter essere in grado di garantire il medesimo livello minimo di servizio all'intero bacino di utenza potenziale).

d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = (F+C) / Previsione Insediativa

[che si esprime in forma parametrica a partire dal Fabbisogno "prestazionale" complessivo individuato rapportato alla Previsione Insediativa]

e) Previsioni di Piano: modalità di acquisizione delle aree (se necessarie) e modalità di realizzazione delle Opere.

Servizi e Attrezzature per l'Istruzione

Prima di affrontare il tema dei servizi legati all'Istruzione – che rappresentano probabilmente il nodo di maggior criticità in termini operativi per la programmazione comunale, sia per una questione di costi che di complessità gestionale, dato che l'erogazione dei servizi collegati dipende da un organo esterno rispetto al Comune che è il Provveditorato – pare opportuno formulare una riflessione sull'andamento demografico relativo a questa parte della popolazione, nonché alla domanda di Servizi espressa dall'Utenza Reale⁵⁸ "allo stato di fatto".

Alcuni dati statistici

Tasso di Natività 2010 = 12‰, (per una popolazione corrispondente a 33 nuovi nati).

Popolazione 0-14 anni (31.12.2010) = 453 unità, pari al 16,6 % della popolazione residente (2.719 ab.)

[Fonte: *Annuario Statistico Regionale*]

Di questi, stando ai dati relativi alla Popolazione "in età scolare" forniti dal Comune:

→ 48 residenti sono alunni della Scuola per l'Infanzia comunale (statale), su una domanda Reale rilevata di 103 alunni (*);

→ 89 residenti sono alunni della Scuola Primaria, su una domanda Reale di 128 alunni;

→ 23 residenti sono alunni della Scuola Secondaria di Primo Grado Consortile, (mentre altri 51 residenti si recano presso altri plessi scolastici), su una domanda Reale di 76 alunni.

per un totale di 160 residenti che usufruiscono dei Servizi per l'Istruzione erogati in modo diretto o convenzionato dal Comune, su una domanda Reale di 307 alunni.

Dunque, dalla lettura dei dati emerge uno scollamento significativo tra Domanda Locale, Domanda Reale (fruitori rilevati) e Domanda Potenziale (ovvero legittimata a richiedere e ricevere un eguale livello di erogazione di servizi Scolastici e attività affini).

(*) *Annotazioni generali*: il Comune di Casaleto Lodigiano non è dotato di Asilo Nido (o Servizi ad esso assimilabili). Così come per la Scuola per l'Infanzia, la rete parentale e la presenza di "zie" (ovvero signore che offrono disponibilità a badare ai bambini per il periodo del dopo-scuola sino al rientro dei genitori dal lavoro)

⁵⁸ Utenza rilevata in sede di verifica del Quadro dei Fabbisogni e correlata all'uso della struttura. Il dato viene valutato alla luce dell'utenza "locale" espressa, ovvero la domanda prodotta dai residenti sia verso le strutture comunali che verso strutture di altri comuni. Lo scostamento tra Utenza Potenziale e Utenza reale può determinare valutazioni e scelte sul "livello di priorità" degli interventi eventualmente da programmare, sempre e comunque conto del fatto che il Comune, in quanto Ente competente, deve poter essere in grado di garantire il medesimo livello minimo di servizio all'intero bacino di utenza potenziale.

consente a molte famiglie di poter disporre "in house" di un aiuto significativo alla gestione ménage familiare. Dunque, sebbene esista una domanda comunale per l'erogazione di servizi "nido", la stessa appare ancora debole per poter sollecitare e sostenere una risposta significativa sia da parte del pubblico, che da parte di "privati". A livello comunale l'indicazione è quella di favorire, laddove possibile, la realizzazione di strutture ibride "pubbliche e private".

→ Scuola per l'Infanzia

a) Utenza potenziale: bambini compresi nella fascia di età 3-5 anni.

Secondo i dati aggiornati all'anno scolastico 2009-2010, il servizio viene erogato per un'utenza reale pari a 73 bambini, di cui 48 residenti a Casaleto Lodigiano e i restanti 25 provenienti da altri Comuni, ovvero: 21 da Caselle Lurani, 1 da Ceranova, 1 da Borgo San Giovanni, 1 da Salerano sul Lambro e 1 da Bascapè.

Popolazione residente in età scolare SCUOLA D'INFANZIA	103
Totale alunni frequentanti la scuola d'infanzia di Casaleto Lodigiano	73
Alunni residenti frequentanti scuola dell'infanzia di Casaleto Lod.	48
Alunni frequentanti l'Opera Pia Limonta di Mairano	50
Alunni residenti frequentanti l'Opera Pia Limonta di Mairano	34
Alunni residenti frequentanti altre scuole d'infanzia	21

Posto che allo Scenario Zero – soglia indicata come orizzonte base di valutazione della dotazione esistente – l'Utenza potenzialmente interessata al Servizio, (ovvero il numero di bambini in età scolare), e despressa dal solo Comune di Casaleto Lodigiano, viene stimata in circa 115 bambini⁵⁹;

Posto che le strutture site presso il Comune (sia la Scuola statale che l'Opera Pia Limonta) vedono nel 2010 l'accoglimento di una domanda complessiva di servizio sufficiente a coprire il fabbisogno espresso da 103 alunni; le aree per attrezzature e servizi presenti sul territorio comunale paiono "strutturalmente sufficienti" a coprire la Domanda Potenziale di Servizio. Si rileva infatti, allo Scenario Zero, uno scarto minimo tra domanda e offerta di Servizio..

b) Integrazioni: presso la struttura della Scuola per l'Infanzia sono in corso lavori di ampliamento.

Progettualità in corso: la struttura sarà prossimamente interessata da ulteriori lavori volti alla realizzazione, nell'ambito del medesimo lotto, di altre funzioni a servizio della cittadinanza.

c) Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie), secondo la seguente tabulazione:

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale [DM]	Dotazione Rilevata ⁶⁰	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	Da 103 a 115 → n° classi = 4+	3.000	2.700,00	300	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 69 → n° classi = 2+	+ 2.250 (minimo)	0,00	2.250,00	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	2.550,00	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: Superfici scolastiche definite dal DM. 18/12/75.

Livello di Priorità dell'intervento → il servizio presenta criticità rispetto alla domanda potenziale e sufficienza rispetto alla domanda reale.

d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = $2.550 / 1.952 = 1,30$ mq/abth

⁵⁹ Stima effettuata applicando una percentuale di crescita lineare specchiata sull'anno 2010. Si ricorda che la stima effettuata al presente Capitolo è finalizzata alla definizione di un fabbisogno parametrico che dovrà essere verificato in corrispondenza di ciascuno step di revisione del Piano dei Servizi, al fine di verificare e in caso correggere le previsioni espresse in rapporto ad alla domanda reale esplicitata negli anni a venire.

e) Previsioni di Piano

Il Piano non prevede l'acquisizione di nuove aree. L'eventuale ulteriore ampliamento della struttura comunale (così come della struttura Parrocchiale) dovrà, in caso, avvenire in loco.

In ogni caso i costi di realizzazione delle opere necessarie al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero al mantenimento del livello di erogazione del servizio, sono computati agli effetti della determinazione del costo unitario degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria.

→ Scuola Primaria

a) Utenza potenziale: bambini compresi nella fascia di età 6-10 anni.

Secondo i dati aggiornati all'anno scolastico 2009-2010, il servizio (di tipo statale) viene erogato su 1 Sezione suddivisa in 5 classi, con un'utenza reale pari a 94 alunni (di cui 89 residenti nel comune) come segue strutturata:

Classe	1ma	non R	2ma	non R	3ma	non R	4ma	non R	5ma	non R
Sezione A	23	2	23	0	10	1	16	1	22	1

Il Servizio non registra domande di erogazione non accolte. A questi vanno infine aggiunti altri 2 bambini che frequentano la Scuola Primaria presso l'istituto del vicino Comune di Casaleto Lodigiano.

A questi si devono aggiungere 15 alunni frequentanti la scuola di Cerro al Lambro e 24 frequentanti altre scuole, per un totale di 39 alunni.

Il 31.12.2010 – anno scelto come base valutativa di Piano – l'Utenza potenziale del servizio si attestava a 128 bambini. Ciò indica una domanda locale molto inferiore alla soglia "potenziale".

b) Integrazioni: recente realizzazione di spazio polifunzionale connesso all'edificio "storico".

Progettualità in corso: è stato predisposto il progetto preliminare dell'ampliamento della struttura esistente, ripartito in due lotti attuativi, volto alla realizzazione degli spazi necessari alla realizzazione della Seconda Sezione.

c) Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie), secondo la seguente tabulazione:

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale [DM]	Dotazione Rilevata ⁶¹	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	Da 128 a 191 → n° classi = 10	5.670	4.873,31 (*)	796,69	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 115 → n° classi = 5	+ 2.295	0,00	2.295,00	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	3.091,69 + 459 per 2da Sez.	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: Superfici scolastiche definite dal DM. 18/12/75.

Livello di Priorità dell'intervento → ALTA. A livello prestazionale il servizio vanta la presenza di una ampia area di pertinenza (anche se in parte occupata da edifici) che tuttavia restituisce una percezione non esatta delle condizioni di erogazione del servizio. Nonostante la superficie indicata, infatti, il plesso scolastico risulta attualmente essere dimensionato per un'unica sezione, mentre la domanda reale, già allo stato di fatto, inizia a premere verso l'esigenza di una "duplicazione" delle Sezioni presenti.

d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = $3.550,69 / 1.952 = 1,82$ mq/abth

e) Previsioni di Piano

⁶⁰ Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

Il Piano non prevede l'acquisizione di nuove aree.

L'ampliamento dovrà avvenire in loco, mediante opere in sopraelevazione della sala polifunzionale, nonché demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente funzionale alla normalizzazione della struttura rispetto ai livelli prestazionali definiti dalle normative vigenti in materia edilizia scolastica, energetica, acustica e superamento barriere architettoniche.

I costi di realizzazione delle opere necessarie al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero al mantenimento del livello di erogazione del servizio, sono computati agli effetti della determinazione del costo unitario degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e della Monetizzazione delle Aree per Attrezzature e Servizi.

L'alta priorità realizzativa suggerisce inoltre la possibilità di utilizzare le procedure di compensazione mediante permuta/compensazione già codificate dal Codice degli Appalti.

→ **Scuola Secondaria di Primo Grado**

a) Utenza potenziale: bambini compresi nella fascia di età 11-13 anni.

Tipologia di struttura: consortile (Caselle Lurani, Casaletto Lodigiano, Salerano sul Lambro)

Secondo i dati aggiornati all'anno scolastico 2009-2010, il servizio (di tipo statale) è stato erogato su 2 Sezioni complete più una sezione composta da una classe terza, a coprire un'utenza reale complessiva di 151 alunni.

A livello generale la ripartizione dell'utenza reale sui tre Comuni può essere descritta come segue:

→ Utenza media da Caselle Lurani: 66%

→ Utenza media da Casaletto Lodigiano e Salerano sul Lambro: 33%

La gestione programmatica del servizio appare complessa⁶².

Se si considerano i dati demografici presi al 31.12.2010 – anno scelto come base valutativa di Piano –, si rileva come l'Utenza potenziale del servizio, espressa dal solo Comune di Casaletto Lodigiano, si attestasse a 76 alunni, (contro i 23 residenti iscritti presso la struttura e a fronte di 38 residenti iscritti a Cerro al Lambro e altri alunni iscritti presso "altri istituti").

Assommando al presente dato gli analoghi riscontri "potenziali" espressi dai Comuni consorziati, (più di 100 unità per Caselle Lurani e più di 80 unità per Salerano sul Lambro) appare immediatamente evidente come la struttura consortile risulterebbe già oggi decisamente sotto-dimensionata per la funzione ad essa attribuita. Da questo punto di vista, considerando il trend demografico espresso dai tre Comuni, la situazione generale della struttura, quand'anche l'indice di gradimento verso il servizio venissero confermati, richiederebbe indubbiamente la definizione di un deciso intervento di ampliamento e/o ri-localizzazione.

b) Integrazioni: *la struttura è stata recentemente sottoposta a interventi di manutenzione straordinaria.*

Progettualità in corso: *non rilevate.*

c) Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie), secondo la seguente tabulazione:

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale [DM]	Dotazione Rilevata ⁶³	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	Da 76 a 115 → <i>dim. Minima</i> 6 classi	4.050,00	896,60 + uso della palestra di Caselle Lurani	3.152,40	PREGRESSO

⁶¹ Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

⁶² Per quanto il Piano dei Servizi possa essere attento e strutturato, non è possibile stabilire con assoluta certezza quelle che saranno le preferenze espresse dalle famiglie e le dinamiche che queste intenderanno seguire e stabilire. Prova ne è il fatto che sia Salerano sul Lambro che Casaletto Lodigiano, pur garantendo accessibilità mediante il servizio scuolabus, non vedono convogliare sulla struttura la "domanda" di servizio espressa dalle rispettive realtà comunali.

⁶³ Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 69 → compresa nel minimo + 1 aula	325 (= + 1 aula)	0,00	325	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	3.477,40	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: Superfici scolastiche definite dal DM. 18/12/75.

Livello di Priorità dell'intervento → Alto.

Il Piano dei Servizi del Comune di Casaleto Lodigiani valuta il fabbisogno di servizi in rapporto alla domanda espressa dalla Popolazione del Comune, (prima ancora che a livello "consortile").

Appare abbastanza chiaro che la suddetta condizione richiede che i Comuni consorziati, insieme al Provveditorato, si siedano attorno ad un tavolo e definiscano in modo condiviso quali prospettive di potenziamento e sviluppo potranno avere "il Consorzio" ed "il Servizio".

Per quanto attiene il Piano di Governo del Territorio del Comune di Casaleto Lodigiano, attraverso il Piano dei Servizi l'Amministrazione formula una serie di azioni ed attuazioni volte a garantire, per i propri utenti, la continuità. In ciò, la tabella di computo definisce il dimensionamento minimo da prevedere per il Plesso Secondario di Primo Grado riferito alla sola utenza espressa dal Comune di Casaleto Lodigiano, che si valuta da attestare a 2 Sezioni dedicate, più almeno un'aula aggiuntiva.

Ciò espresso, vanno inoltre considerate le diverse implicazioni che potrebbe comportare un intervento "in sede" piuttosto che un intervento realizzativo "ex-novo".

In caso di mantenimento del Consorzio, dovrà essere sviluppata una coerenza delle previsioni demografiche dei 3 Comuni, che tenga conto sia della Previsione di Piano espressa dai rispettivi PGT, con riferimento sia alle "nuove espansioni" che alle trasformazioni sulla città consolidata. Da quella dovrà essere dedotto il numero di utenti previsionale ad uno scenario non inferiore al 2025.

A livello preliminare, tenendo conto dell'affinità demografica espressa dalle tre realtà municipali, si stima che tutti e tre i Comuni – a chiusura della presente fase pianificatoria – esprimano una tendenza di sviluppo, in termini di "popolazione insediabile" pari o superiore alla soglia dei 5.000 abitanti.

Da ciò si verosimile stimare, come indicazione progettuale, l'opportunità di sviluppare un progetto consortile calibrato su un'utenza di 450 studenti, (pari a 6 sezioni), da realizzare anche "a moduli" e in maniera incrementale.

d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = $3.477,40 / 1.952 = 1,78$ mq/abth

e) Previsioni di Piano

Il Piano non prevede l'acquisizione di aree in cui insediare un nuovo plesso "Secondario di primo Grado".

In base ai riscontri che si avranno a livello Consortile – si valuterà la necessità/opportunità di provvedere ad un ampliamento della struttura esistente (sita presso il Comune di Caselle Lurani), ovvero di disporre la realizzazione di una nuova sede, individuandone, in caso, idonea ubicazione.

A titolo informativo si richiama il fatto che il Comune di Caselle Lurani, trovandosi in condizioni simili di fabbisogno, ha inteso individuare in PGT un luogo idoneo all'eventuale realizzazione di una nuova struttura Secondaria di Primo Grado.

Dunque, tenuto conto di differenti scenari di attuazione e in particolare valutando l'opzione per cui il Consorzio intenda confermare la propria funzione di coordinamento, si profilano due possibili azioni:

- 1) edificazione di un nuovo edificio scolastico con alienazione o "compensazione" della precedente struttura orientata alla realizzazione del nuovo plesso;
- 2) edificazione di un nuovo edificio scolastico, mantenendo in funzione – almeno in un primo tempo – il plesso esistente.

La scelta delle diverse soluzioni profilate (comprendendo tra queste anche la precedente) dipenderà dalle scelte che i tre Comuni e il Provveditorato assumeranno rispetto al tema.

→ Altri Servizi per l'Istruzione

Rientrano nella presente categoria, sia gli Asili Nido, che i servizi legati alla frequentazione di Scuole Secondarie di Secondo Grado, Plessi Universitari e Scuole di Specializzazione.

Dette categorie non trovano attualmente una specifica voce all'interno dei Servizi erogati da parte del Comune – in quanto non trovano necessariamente collocazione in Centri Abitati di popolazione inferiore a 10.000 abitanti (o superiore) – e tuttavia ricadono, a livello parametrico, nella quota teorica di 4,5 mq/ab di “Servizi per l'Istruzione” in cui viene, a livello metodologico, viene convenzionalmente ripartito il valore di 18 mq/ab⁶⁴.

Dunque, con riferimento al presente gruppo di funzioni, posto che per le funzioni comprese nella famiglia “Servizi per l'Istruzione” il valore di riferimento (4,5 mq/ab) viene generalmente ripartito in:

→ 1,20 mq/ab = Scuola per l'Infanzia

→ 2,25 mq/ab = Scuola Primaria + Scuola Secondaria di Primo Grado

si avrà una quota parametrica residua per “altri Servizi per l'Istruzione” quantificata in 1,05 mq/ab.

Posto che il livello di erogazione delle sopra richiamate tipologie di servizi è attualmente pari a zero, ne consegue che il Fabbisogno Pregresso (calcolato su 3.220 abitanti) e il Fabbisogno Insorgente (calcolato su 1.952 abitanti), non potrà che generare un notevole impatto sulla ponderazione generale del parametro finale, attestando un Fabbisogno complessivo, in termini di “superficie prestazionale”, pari a 5.430,60 mq.

Di questi, una parte viene preliminarmente orientata alla strutturazione di Servizi di tipo “Nido”, (Asili, Strutture Private Convenzionate o Servizi Socio-Assistenziali per bambini in età pre-scolare).

In particolare, tenendo conto del fatto che:

→ che l'Indice di Copertura “Lisbona” è definito nel 33% dell'Utenza complessiva del Servizio (calcolata sulla popolazione compresa tra 0-36 mesi);

→ delle indicazioni prestazionali di cui alla D.G.R. n.VII/20588 del 11 febbraio 2005 “Definizione dei requisiti minimi strutturali e organizzativi di autorizzazione al funzionamento dei servizi sociali per la prima infanzia” e. s.m.i. (ovvero un minimo di 20 mq/bambino);

Posto che la stima della dinamica demografica suggerisce per il 2025 la quantificazione di una popolazione 0-36 mesi attestata intorno ai 185 bambini si indica dunque l'opportunità di provvedere al reperimento di risorse (e l'attuazione di politiche ed azioni) volte ad addivenire ad un livello di copertura minimo del servizio sufficiente a rispondere ad almeno 61 utenti.

In ciò, considerate le indicazioni della normativa regionale vigente in materia di “spazi di erogazione dei servizi nido”, si suggerisce l'accantonamento all'uopo di almeno 1.700 mq prestazionali in quota a quelli sopra indicati (di cui 1.221 circa di spazi per i bambini).

A livello parametrico, per “Altri Servizi per l'Istruzione”, si computa quindi la presenza di un Fabbisogno Dotazionale pari a 2,78 mq/abth (5.430,60 / 1.952); di cui un valore minimo pari a 0,87 mq/abth individuato per Servizi “Nido⁶⁵” .

⁶⁴ Si veda, con riferimento al presente richiamo, la parte introduttiva generale del presente documento.

⁶⁵ All'interno della presente definizione possono essere intesi servizi di tipo socio-assistenziale a sostegno delle Famiglie per la Gestione dei Tempi e degli Orari.

Servizi di Interesse Comune

→ Municipio e Spazi comunali per funzioni amministrative

La presente sub-tipologia considera e comprende: gli spazi dedicati all'erogazione dei servizi amministrativi di livello comunale legati all'esercizio della Funzione Pubblica (Segreteria Comunale, Protocollo comunale, Servizi Economici, Servizi Demografici e Anagrafici, U.R.P., altro...), gli spazi utilizzati dalla Polizia Locale (sicurezza), gli spazi utilizzati dai Servizi Tecnici comunali, gli spazi dedicati all'Amministrazione e all'apparato di rappresentanza locale (Sindaco, Giunta, Consiglio e Consiglieri, Consulte), gli spazi di Archivi e Magazzini e ogni altro spazio legato alla Funzione Pubblica.

Viene inoltre compresa all'interno della presente voce la presenza di una sede della Protezione Civile (59,40 mq) e dell'Ufficio Postale (88,80 mq) in quanto sito in immobile di proprietà comunale.

a) Utenza potenziale: intera popolazione residente.

b) Integrazioni: *non rilevate*

Progettualità in corso: *non rilevate*.

c) Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie), secondo la seguente tabulazione:

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale	Dotazione Rilevata ⁶⁶	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	3.220	644,00	2.065,17	0,00 plus rilevato: 1.421,17	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 1.952	390,40	0,00	390,40	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	Plus finale 1.030,77	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: 0,20 mq/ab (in quota parte al parametro di 2 mq/ab definito dal D.M. 1444/68 e s.m.i.) – Fonte manualistica.

Livello di Priorità dell'intervento → il servizio presenta criticità legate alla conformazione e distribuzione degli spazi interni alla struttura municipale, nonché ad esigenze di carattere manutentivo.

La struttura, sebbene rispondente a livello parametrico, presenta problematiche di accessibilità (presenza di barriere architettoniche) e una distribuzione degli spazi interni non sempre funzionale all'erogazione dei servizi amministrativi ivi localizzati.

d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = **0,00 mq/abth**

In caso di trasferimento della sede municipale, dovrà essere garantito un livello prestazionale di servizio pari all'esistente (**1,05 mq/abth**), tenendo conto di una superficie minima di realizzazione dell'intervento di 1.034,40 mq.

e) Previsioni di Piano

Il Piano prevede l'acquisizione di nuove aree per l'ampliamento della sede municipale, su indicazione dell'Amministrazione Comunale che ha da tempo individuato lo spostamento della sede Municipale dal Centro Abitato di Casaletto Lodigiano a quello di Mairano (per avvicinare la struttura all'Ufficio Postale e all'unico Sportello Bancario sito presso il Comune, che svolge anche il ruolo di Tesoreria Comunale).

L'acquisizione delle aree necessarie allo spostamento è correlata all'attivazione dell'ARU 1 – Cascina Mairano, mediante attuazione di meccanismo compensativo con permuta di superficie comunale attualmente "non qualificata". Non sono previsti oneri espropriativi.

⁶⁶ Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

I costi di realizzazione delle opere necessarie al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero al mantenimento del livello di erogazione del servizio, sono computati agli effetti della determinazione del costo unitario degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e del valore di Monetizzazione.

In annotazione si ricorda che un'ulteriore modalità di potenziamento del Servizio, anche in questo caso condizionata da politiche e direttive di livello statale, potrebbe essere quella di ricorrere alla gestione integrata dei servizi, in un'ottica di "unione" di Comuni e/o formazione di Centri di Servizi intercomunali.

→ Servizi per la Cultura

La presente sub-tipologia considera e comprende: gli spazi dedicati all'erogazione dei servizi amministrativi di livello comunale legati alla cultura, alla socializzazione ed all'aggregazione.

A livello generale, sono compresi nella dotazione rilevata i seguenti elementi: la Biblioteca comunale (82,50 mq prestazionali), gli Spazi per l'aggregazione e la socializzazione "aperti" (Piazza della Chiesa per 410,55 mq prestazionali, Piazza dei Caduti per 1.397,50 mq prestazionali e sagrato di Gugnano per 538,75 mq prestazionali).

Biblioteca comunale

[tipo: Biblioteca di base]

a) Utenza potenziale: intera popolazione residente, tenendo conto delle diverse fasce di età, (Servizio strategico per la diffusione della cultura, per l'implementazione di politiche rivolte all'alfabetizzazione, all'inter-cultura ed al contenimento di fenomeni quali l'analfabetizzazione di ritorno).

b) Integrazioni: a livello progettuale è stato previsto lo spostamento degli spazi della biblioteca presso la nuova struttura della Scuola Primaria. Lotto di intervento 2.

Progettualità in corso: non rilevate.

c) Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie), secondo la seguente tabulazione:

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale	Dotazione Rilevata ⁶⁷	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	3.220	483,00	82,50	400,50	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 1.952	292,80	0,00	292,80	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	693,30	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: L.R. n.81/1985 "Norme in materia di biblioteche e archivi storici di enti locali o di interesse locale"; parametro di 0,15 mq/ab (in quota parte al parametro di 2 mq/ab definito dal D.M. 1444/68 e s.m.i.) – Fonte manualistica.

Livello di Priorità dell'intervento → il servizio presenta criticità in termini di idoneità localizzativa dovuta alla presenza di barriere architettoniche non eludibili con interventi tampone.

Dal punto di vista dimensionale, la struttura ospita 2.152 stampati, (quindi >3000 minimi richiesti da normativa regionale). Le Raccolte sono incrementate annualmente.

Dal punto di vista dell'offerta culturale, il servizio è parte del "sistema bibliotecario provinciale", e pertanto "in rete" con gode dei servizi di prestito inter-bibliotecario e dei servizi "on-line".

d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = $693,30 / 1.952 = 0,36 \text{ mq/abth}$

e) Previsioni di Piano

⁶⁷ Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

Il Piano prevede la ri-localizzazione dello spazio Biblioteca all'interno dell'intervento di ristrutturazione dell'edificio della Scuola Primaria, in Mairano.

Spazi di Aggregazione e Socializzazione: Piazze e Spazi polifunzionali laici

[tipo: Centri per la cultura]

a) Utenza potenziale: intera popolazione residente, tenendo conto delle diverse fasce di età.

La presente sub-tipologia deve essere letta tenendo conto della distribuzione territoriale delle strutture esistenti rispetto alla domanda espressa dalla popolazione.

Diversamente ai tipi di Servizio precedentemente espressi, che per un comune di soglia inferiore a 5.000 abitanti devono necessariamente essere concentrati in un unico punto, questa fattispecie, di forma e spazi variabili, può trovare opportunamente sede in più parti del territorio comunale, al fine di garantire una miglior copertura del servizio.

b) Integrazioni: *previsione di uno spazio polifunzionale presso l'Opera Pia Rossi (a Gugnano).*

Progettualità in corso: *è stato realizzato recentemente un intervento di "ampliamento" del plesso della Scuola per l'Infanzia (lotto 1), che ha visto l'aggiunta di un corpo annesso di carattere "polifunzionale". Come per il plesso di Mairano, il corpo annesso ha funzione prevalente di "mensa".*

Adeguatamente isolato dalla struttura scolastica (chiusura dei punti di accesso), può essere utilizzato come spazio di aggregazione per riunioni e attività da parte della cittadinanza.

c) Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie), secondo la seguente tabulazione:

CAPOLUOGO E LOC. SPARSE	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale	Dotazione Rilevata ⁶⁸	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	3.220	644,00	2.346,80	0,00 plus rilevato: 1.702,80	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 1.952	390,40	0,00	390,40	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	Plus finale 1.312,40	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: parametro di 0,20 mq/ab (in quota parte al parametro di 2 mq/ab definito dal D.M. 1444/68 e s.m.i.) – Fonte manualistica.

Livello di Priorità dell'intervento → se si considera il dato aggregato per l'interno territorio comunale, nonché il fatto che ogni Centro Abitato principale dispone di uno spazio di aggregazione pedonale, il servizio a livello quantitativo non esprime criticità.

Tuttavia, considerate le previsioni Triennali poste in nota come "Integrazioni" si rileva, a livello empirico, la mancanza di spazi "laici" adeguati alla socializzazione e all'aggregazione dei residenti.

d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = 0,00 mq/abth

In ciò, posto che la Dotazione rilevata esprime la presenza di per spazi unicamente "all'aperto", e che esiste una domanda reale di spazi "chiusi", che consentano la possibilità di disporre di strutture di aggregazione idonee lungo tutto l'arco dell'anno, si stabilisce, anche a partire dal quadro programmatico già in essere presso il Comune, di individuare nella quota di Fabbisogno Insorgente come "quota minima Dotazionale" rivolta al primo soddisfacimento della specifica domanda di Servizio.

Determinazione del Fabbisogno Dotazionale per spazi "chiusi" = $390,40/1.952 = 0,2 \text{ mq/abth}$

e) Previsioni di Piano

⁶⁸ Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

Il Piano conferma l'individuazione di una progettualità in corrispondenza dello stabile ex-Opera Pia Rossi (Gugnano) e una indicazione di polifunzionalità in corrispondenza dei Plessi Scolastici comunali.

→ **Servizi sanitari e socio-assistenziali (Servizi alla Persona)**

La presente sub-tipologia considera e comprende: gli spazi dedicati all'erogazione dei servizi amministrativi di livello comunale legati alla sanità, all'assistenza sociale e socio-assistenziale e alle famiglie.

A livello generale, sono compresi nella dotazione rilevata i seguenti elementi: gli Ambulatori comunali (537,68 mq prestazionali), gli Spazi specificamente dedicati all'erogazione di Servizi alla persona di proprietà comunale, (se presenti) ovvero gli Spazi privati purchè convenzionati con contratto di servizio, gli Alloggi comunali e gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica ovvero di Edilizia Convenzionata.

Delle suddette tipizzazioni viene detto nei paragrafi seguenti.

Esistono poi una serie di Servizi detti "immateriali", che non si avvalgono di strutture specifiche site presso il Comune, ma afferiscono a sistemi di rete la cui erogazione determina comunque un'incidenza sull'economia della Città Pubblica.

Rientrano nel novero della presente sub-tipologia Servizi – e possono pertanto essere incluse nell'Analisi dei Fabbisogni -, le erogazioni ascritte alla gestione del Piano di Zona del Consorzio Lodigiano dei Servizi alla Persona, con particolare riferimento ai Servizi "di trasporto da e verso i centri di cura"; "dedicati a persone diversamente abili"; "di sostegno a minori"; "di sostegno alle famiglie" ⁶⁹.

Ambulatori Comunali

[tipo: Assistenza sanitaria di base]

Il Servizio attualmente in essere vede la presenza di tre spazi ove viene svolta attività ambulatoriale localizzati nelle tre frazioni [rif. Catalogo Scheda 06].

Tra le tre strutture quella di Mairano è certamente la più "completa", e comprende la presenza, all'interno della proprietà comunale, anche della Farmacia comunale.

La struttura consente la presenza di due medici per volta. Il servizio può essere articolato su "turni di utilizzo" in momenti o giorni differenti.

Il Servizio accoglie oggi la rotazione di tre medici "di base" e un pediatra. I medici prestano analogo servizio presso le strutture ambulatoriali di Comuni limitrofi (su tutti, Salerano sul Lambro).

Sono inoltre presenti presso la Frazione Mairano due Studi dentistici che operano in modo privato.

a) Utenza potenziale Medico di Famiglia: utenti tra 15-65 anni e over 65

Utenza potenziale Pediatra: bambini da 0-14 anni

b) Integrazioni: previsione di uno spazio ambulatoriale presso il Capoluogo, (in sostituzione della struttura esistente). Con riferimento a Gugnano, viene prevista la realizzazione, nell'ambito dell'intervento di

⁶⁹ I dati afferenti l'erogazione delle presenti tipizzazioni è soggetta a variabilità annuale, dovuta all'oscillazione dell'utenza, tuttavia, l'adesione del Comune al Consorzio, rende possibile oggettivare un valore base di costo, stabilendo di allineare l'incidenza dei costi che l'erogazione dei suddetti servizi porta rispetto all'economia della Città Pubblica, con la quota di partecipazione espressa dal Comune verso il Consorzio (ammontare del fondo di dotazione). Il valore ottenuto, espresso in euro, può essere poi dettagliato tenendo conto di specifiche voci di costo espresse per l'accesso ai servizi.

La traduzione del suddetto valore in termini parametrici (dotazione equivalente espressa in "mq"), richiede un ulteriore passaggio metodologico stante nell'applicazione del valore di costo del terreno edificabile (euro/mq) definito dalla Camera di Commercio.

Con riferimento al procedimento valutativo si qui descritto, corre l'obbligo di precisare che, allo stato attuale, non si rilevano tra i dati pubblicati da parte del Consorzio, elementi informativi sufficienti a procedere alla parametrizzazione. Manca, in particolare, l'indicazione della quota di "fondo di dotazione" attribuita al Comune di Casaleto Lodigiano.

ristrutturazione dell'ex-Opera Pia Rossi, di uno spazio ambulatoriale maggiormente funzionale alle esigenze espresse dai residenti presso la Frazione.

Progettualità in corso: non rilevate.

c) Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie):

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale	Dotazione Rilevata ⁷⁰	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	3.220	322,00	537,68	0,00 plus rilevato: 215,68	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 1.952	195,20	0,00	195,2	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	plus rilevato: 20,48	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: da un minimo di 100 mq/medico, o in alternativa secondo il parametro di 0,10 mq/ab (in quota parte al parametro di 2 mq/ab definito dal D.M. 1444/68 e s.m.i.) – Fonte manualistica.

Livello di Priorità dell'intervento → il Servizio - con riferimento alle strutture ospitanti - presenta margini di migliorabilità in rapporto all'opportunità di realizzare sedi maggiormente idonee all'erogazione.

A livello di "opportunità" rispetto alle figure dei MEDICI di FAMIGLIA E PEDIATRI, si richiama quanto delineato dalla nota informativa relativa al Piano Socio Sanitario Regionale – PSSR (2010-2015):

«Sarà valorizzato il ruolo dei medici di medicina generale e dei pediatri di libera scelta. Verrà dato impulso alla creazione di unità complesse di cure primarie che garantiscano assistenza sanitaria di base, diagnostica e prestazioni ambulatoriali di primo livello. Gli obiettivi sono ridurre l'accesso improprio al pronto soccorso e realizzare la continuità dell'assistenza sul territorio, garantendo le cure ai pazienti cronici e in assistenza post-acuta. L'implementazione dell'assistenza pediatrica passerà attraverso l'avvio di progetti che prevedano l'apertura degli studi nei giorni festivi e prefestivi.»

Il link viene formulato nell'opportunità di sviluppare progetti che, anche coinvolgendo i Medici "in servizio" presso il Comune, possano condurre ad un complessivo miglioramento del servizio erogato.

d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = 0, 00 mq/abth

All'interno del presente parametro si intendono altresì compresi altri servizi "di base" – anche di natura immateriale – che possono essere attivati a favore dei Residenti.

Tenuto conto inoltre delle indicazioni programmatiche espresse in rapporto alla sezione b) della presente scheda, e del sub-parametro di riferimento in termini di dimensionamento minimo della struttura, viene determinato un Fabbisogno programmatico di 200 mq equivalenti (0,10 mq/abth), corrispondente agli interventi previsti per Gugnano e per Casaletto;

per un Fabbisogno Dotazionale complessivo di **0,14 mq/ab**.

e) Previsioni di Piano

Il Piano prevede non prevede l'acquisizione di nuove aree dedicate alla ri-localizzazione degli Ambulatori di Casaletto Lodigiano e di Gugnano.

In ogni caso i costi di realizzazione delle opere necessarie al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero al mantenimento del livello di erogazione del servizio, sono computati agli effetti della determinazione del costo unitario degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria.

⁷⁰ Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

Alloggi comunali

[tipo: Strutture di tipo assistenziale per anziani e famiglie in difficoltà]

Il Servizio conta la presenza di 2 immobili composti da più unità abitative, e localizzati sia presso il Capoluogo che presso la Gugnano, [rif. Catalogo – Schede 10 e 11].

- a) Utenza potenziale: variabile, sia con riferimento alla popolazione anziana, che al tessuto sociale
- b) Integrazioni: *previsione di realizzazione di nuovi alloggi comunali nell'ambito del progetto di ristrutturazione dell'ex-Opera Pia Rossi, a Gugnano*.
Progettualità in corso: *non rilevate*.

- c) Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie):

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale	Dotazione Rilevata ⁷¹	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	3.220	966,00	523,60 [5 alloggi]	442,40	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 1.952	585,60	0,00	585,60	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	1.028,00	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: secondo il parametro di 0,30 mq/ab (in quota parte al parametro di 2 mq/ab definito dal D.M. 1444/68 e s.m.i.) – Fonte manualistica.

Livello di Priorità dell'intervento → il Servizio, seppur quantitativamente, non presenta criticità dal punto di vista della domanda reale..

- d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = $1.028 / 1.952 = 0,53$ mq/abth

All'interno del presente parametro la norma intende compresi anche "altri servizi", quali: "case di riposo" o "focolari per anziani" (questi ultimi dedicati in particolare alla cura di persone autosufficienti).

Nel caso di specie, i Servizi rilevati sono utilizzati come espressione di "Edilizia Residenziale Pubblica".

In rapporto a quest'ultimo punto si annota come all'interno del territorio comunale vi sia la presenza di immobili realizzati in attuazione di interventi di Edilizia Convenzionata ex-L.167 "Piani di Zona", in parte interessati problematiche gestionali legate al fallimento della Cooperativa realizzatrice.

In linea generale, si ricorda che gli effetti delle Convenzioni e delle Assegnazioni stabiliti all'atto di approvazione dei vari Piani di Zona restano in essere così come determinati in seno agli stessi atti convenzionali.

Il Comune non dispone, attualmente, di un Regolamento specifico in materia di "ri-contrattazione degli obblighi convenzionali". Pertanto, eventuali richieste di alienabilità dei beni conseguiti in regime "agevolato" a partire da Piani di Zona approvati agli effetti della L.167 sono da valutare secondo gli obblighi convenzionali e contrattuali assunti in sede di assegnazione (o successiva legittima alienazione). In ciò, si ponga attenzione agli obblighi definiti dalle suddette Convenzioni in termini di utilizzabilità e destinabilità delle somme riscosse in "riscatto" del diritto di superficie, del diritto di proprietà, ovvero del diritto alla liberalizzazione del prezzo di vendita.

- e) Previsioni di Piano

Il Piano conferma la volontà di integrare il patrimonio edilizio comunale mediante la realizzazione delle opere indicate alla sezione b) della presente Scheda.

L'attivazione di altre forme di intervento, legate a realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, edilizia sociale o edilizia convenzionata non vengono precluse, tuttavia l'individuazione delle stesse viene subordinata a verifica di una domanda puntuale espressa a livello locale.

⁷¹ Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

→ Servizi e Attrezzature per il Culto

« Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- c-bis) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali. »

[rif. .71 della L.r. 12/2005 e s.m.i.]

Attrezzature Religiose

Premessa metodologica → la normativa regionale vigente stabilisce che:

« Nel piano dei servizi e nelle relative varianti, le aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70. Le attrezzature religiose sono computate nella loro misura effettiva nell'ambito della dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9, senza necessità di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso.

Qualunque sia la dotazione di attrezzature religiose esistenti, nelle aree in cui siano previsti nuovi insediamenti residenziali, il piano dei servizi, e relative varianti, assicura nuove aree per attrezzature religiose, tenendo conto delle esigenze rappresentate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70. Su istanza dell'ente interessato, le nuove aree per attrezzature religiose sono preferibilmente localizzate in continuità con quelle esistenti. »

a) Utanza potenziale: intera popolazione residente, tenendo conto delle comunità religiose insediate a livello locale. In rapporto al presente punto si da nota che a livello comunale è stata rilevata la presenza di Attrezzature afferenti la sola Religione Cattolica.

b) Integrazioni: non rilevate

Progettualità in corso: non rilevate.

c) Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie):

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale	Dotazione Rilevata ⁷²	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	3.220	3.220,00	8.624,00	0,00 plus rilevato: 5.404,00	PREGRESSO
In applicazione del disposto regionale, il "plus rilevato" non concorre a coprire il fabbisogno insorgente derivato dalla Previsione Insediativa rispetto al livello minimo di dotazione da garantire (18 mq/ab).					
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 1.952	1.952,00	0,00	1.952,00	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	1.952,00	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: parametro di 1,00 mq/ab (in quota parte al parametro di 2 mq/ab definito dal D.M. 1444/68 e s.m.i.) – Fonte manualistica.

Livello di Priorità dell'intervento → il servizio non presenta criticità. Non sono inoltre pervenute, in sede di avvio del procedimento di redazione del PGT, istanze di incremento dotazionale promosse da Enti Religiosi di alcuna natura o confessione.

d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = $1.952,00 / 1.952 = 1,00 \text{ mq/abth}$

e) Previsioni di Piano

Il Piano non individua specificamente aree in cessione per l'ampliamento delle Attrezzature Religiose all'interno degli Ambiti di Trasformazione.

In ogni caso, in applicazione dei disposti di cui all'art.73 della l.r. 12/2005 e s.m.i., il Piano dei Servizi definisce l'incidenza degli accantonamenti previsti sugli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e sulle altre forme di incremento del fondo, in modo tale che i suddetti accantonamenti non comportino disequilibrio per l'insieme dei servizi che compongono la Città Pubblica.

Strutture Cimiteriali

A livello parametrico (secondo fonte manualistica) si intendono comprese nella quota parte di cui alla presente Tipologia di servizi, anche le Strutture Cimiteriali comunali.

In vero, la funzione "sanitaria" del luogo riveste valenza quanto meno equivalente rispetto alla funzione religiosa, tuttavia non vi sono elementi normativi che consentano di stabilire una parametrizzazione effettiva del Servizio all'interno del Piano dei Servizi. Da questo punto di vista, è pur vero che la normativa regionale vigente prevede che la regolazione delle previsioni di gestione e ampliamento delle strutture cimiteriali, sia esistenti che di nuova formazione, avvenga mediante predisposizione di specifico Piano di Settore.

A livello generale il presente Piano dei Servizi attesta la sussistenza di due strutture cimiteriali comunali di dimensioni fondiarie pari a 3.530,00 mq (a Mairano) e 879,00 (a Gugnano), tese a servire l'intera popolazione residente ed insediabile.

Il Piano Cimiteriale vigente definisce un intervento di ampliamento della struttura di Mairano già inserita in programmazione all'interno del Programma Triennale per le Opere Pubbliche 2012-2014.

Detto intervento prevede la realizzazione delle opere in "project financing". Le opere e i servizi prestati dal Partner privato andranno ad essere compensate in sede di gestione del bene, mediante conferimento – al soggetto realizzatore – di una quota parte del costo di assegnazione dei loculi e degli spazi di sepoltura.

Detta quota viene definita in sede di gara/selezione per l'assegnazione dell'Opera.

L'intervento, dunque, non produce costi per la Città Pubblica.

→ Previsioni di Piano

Con riferimento alle Strutture Cimiteriali, il PGT rimanda allo strumento di settore, assumendo ogni individuazione all'uopo definita dallo stesso.

⁷² Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

Aree e Attrezzature per il Verde Attrezzato, per il Gioco e per lo Sport

→ Verde Attrezzato

La presente sub-tipologia considera e comprende: le aree verdi e gli spazi verdi dotati di infrastrutture e attrezzature "minime" per la fruizione sociale e il tempo libero.

La tipologia di servizio si può dividere in due sub-tipi: Verde Attrezzato di Quartiere e Verde Attrezzato extra-urbano.

In particolare, le aree a Verde Attrezzato "di Quartiere" comprendono gli spazi di via Roma (1.378,52 mq prestazionali), di via Scala – via Livelli (2.691,70 mq prestazionali), di via Sabin (708,30 mq prestazionali).

Per quanto attiene il Verde Attrezzato extra-urbano, si riscontra la presenza di uno spazio posto tra i centri di Casaleto e Gugnano (6.736,50 mq prestazionali), poco al di sopra della connessione tra il Cavo Marocco e il Colatore Lisone.

- a) Utenza potenziale: intera popolazione residente, differenziata per età.
- b) Integrazioni: *realizzazione di spazi attrezzati come "orti urbani" presso il Capoluogo.*
Progettualità in corso: *non rilevate*
- c) Parametrizzazione (con riferimento alla sub-Tipologie):

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale	Dotazione Rilevata ⁷³	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	3.220	8.855,00	11.515,02	0,00 plus rilevato: 2.660,02	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 1.952	5.368,00	0,00	5.368,00	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	2.707,98	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: 2,75 mq/ab (in quota parte al parametro di 9 mq/ab definito dal D.M. 1444/68 e s.m.i.) – Fonte manualistica.

Livello di Priorità dell'intervento → il Servizio non presenta criticità.

- d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = $2.707,98 / 1.952 = 1,35$ mq/abth

Annotazione

Posto che il PGT ha come obiettivo, "la Ristrutturazione urbanistica della Città Pubblica mediante interventi di valorizzazione, ri-localizzazione e potenziamento dei Servizi alla Cittadinanza, sia all'interno delle strutture esistenti, che mediante l'individuazione di nuove aree per attrezzature e servizi".

In ciò, nell'ottica di poter mantenere il livello prestazionale presente allo Scenario Zero – anche operando accorpamenti utili a provvedere una diminuzione dei "costi di gestione della Città Pubblica" –; preso atto della sussistenza di un livello dotazionale sufficiente a coprire il fabbisogno minimo espresso dalla popolazione residente allo Scenario Zero, e della necessità di provvedere un implementazione del Servizio in accoglimento della domanda espressa dalla Popolazione Insediabile; si ricorda che Obiettivo del PGT non è quello di garantire un livello minimo di servizi per tutti, ma quello di mantenere, se sufficiente, il livello attuale e comunque, migliorarlo.

Per la suddetta motivazione, il Fabbisogno Dotazionale minimo richiesto per ogni Tipologia di Servizi esaminata non potrà essere inferiore al livello minimo parametrico corrispondente in modo da non gravare in modo significativo sull'esistente, riducendo in modo sensibile la percezione generale di Servizio.

⁷³ Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

Ne consegue che, agli effetti del presente PGT e per non gravare la Città Pubblica degli Oneri legati alla razionalizzazione del Sistema dei Servizi (andando a diminuire in modo significativo i livelli prestazionali indicati allo Scenario Zero) il Fabbisogno Dotazionale per il presente paragrafo viene attestato a un valore minimo di **2,75 mq/abth.**

e) Previsioni di Piano

Il Piano prevede l'individuazione di un'area a Verde Attrezzato di Valenza Ambientale in corrispondenza dell'ambito ACCP 1 – Lambro, in connessione con le nuove aree pubbliche in acquisizione perequativa mediante attivazione dell'ambito ATU5.

Sono inoltre previste aree in acquisizione perequativa in corrispondenza degli Ambiti attuativi ATU 1, ATU 3 e ATU4, orientativamente indicate, allo stato attuale, come aree in qualificazione "Verde Attrezzato".

La definizione progettuale delle presenti aree potrà e dovrà essere perfezionata in sede di Pianificazione Attuativa, anche tenendo conto delle indicazioni che l'aggiornamento del presente strumento potrà fornire.

Si ricorda che il presente PGT stabilisce una quota minima aggiuntiva alla definizione del parametro Do.Min.O. pro-capite specificamente dedicata alla qualificazione del Verde (sia urbano che extra-urbano). In ogni caso i costi di realizzazione delle opere necessarie al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero al mantenimento del livello di erogazione del servizio, sono computati agli effetti della determinazione del costo unitario degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria.

→ Verde Attrezzato per il Gioco

La presente sub-tipologia considera e comprende: le aree attrezzate mediante creazione di spazi gioco per bambini di età compresa tra 2-5 anni e tra 6-10 anni.

Comprende in particolare le aree di "verde per il gioco" site in via Torre Borromea (1.270,80 mq prestazionali), piazza D'Acquisto (2.008,00 mq prestazionali), via Falcone – via Borsellino (1.141,20 mq prestazionali), piazza Leonardo da Vinci (3.389,00 mq prestazionali), via Tobagi (1.056,00 mq prestazionali) e via Deledda (333,45 mq prestazionali).

Non comprende le aree gioco eventualmente localizzate presso gli Oratori in quanto, a livello prestazionale, queste sono state valorizzate a favore di dette funzioni.

a) Utenza potenziale: intera popolazione residente, con differenziazione della modalità di utilizzo (ludico o controllo).

b) Integrazioni: *non rilevate*

Progettualità in corso: *non rilevate*

c) Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie):

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale	Dotazione Rilevata ⁷⁴	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	3.220	4.830,50	9.198,45	0,00 plus rilevato: 4.367,95	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 1.952	2.928,00	0,00	2.928,00	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	plus rilevato: 1.439,95	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: 1,50 mq/ab (in quota parte al parametro di 9 mq/ab definito dal D.M. 1444/68 e s.m.i.) – Fonte manualistica.

⁷⁴ Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

Livello di Priorità dell'intervento → il Servizio non presenta criticità. Le aree per il gioco sono distribuite, secondo diverse concentrazioni, all'interno di tutti i principali Centri Abitati.

d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = 0,00 mq/abth

Annotazione

Posto che il PGT ha come obiettivo, "la Ristrutturazione urbanistica della Città Pubblica mediante interventi di valorizzazione, ri-localizzazione e potenziamento dei Servizi alla Cittadinanza, sia all'interno delle strutture esistenti, che mediante l'individuazione di nuove aree per attrezzature e servizi".

In ciò, nell'ottica di poter mantenere il livello prestazionale presente allo Scenario Zero – anche operando accorpamenti utili a provvedere una diminuzione dei "costi di gestione della Città Pubblica" –; preso atto della sussistenza di un livello dotazionale sufficiente a coprire il fabbisogno minimo espresso sia dalla popolazione residente allo Scenario Zero, che rispetto alla Popolazione Insediabile, si ricorda che Obiettivo del PGT non è quello di garantire un livello minimo di servizi per tutti, ma quello di mantenere, se sufficiente, il livello attuale e comunque, migliorarlo.

Per la suddetta motivazione, il Fabbisogno Dotazionale minimo richiesto per ogni Tipologia di Servizi esaminata non potrà essere e non sarà comunque inferiore al livello minimo parametrico corrispondente.

Ne consegue che, agli effetti del presente PGT e per non gravare la Città Pubblica degli Oneri legati alla razionalizzazione del Sistema dei Servizi (andando a diminuire in modo significativo i livelli prestazionali indicati allo Scenario Zero) il Fabbisogno Dotazionale per il presente paragrafo viene attestato a un valore minimo di **1,50 mq/abth**.

e) Previsioni di Piano

Il Piano non prevede l'acquisizione di nuove aree con specifica destinazione a verde attrezzato per il gioco, individuando prioritariamente la necessità di provvedere alla definizione di interventi più urgenti relativamente ai Servizi per l'Istruzione.

→ Verde Attrezzato per lo Sport

La presente sub-tipologia considera e comprende: le aree attrezzate mediante creazione di "campi di avviamento allo Sport (per bambini di età compresa tra 11-14 anni) e le "strutture per la pratica sportiva" per la popolazione compresa nella fascia 15-65 anni e over 65 anni.

Non comprende aree sportive localizzate presso gli Oratori in quanto connaturate alla funzione primaria.

Attrezzature Sportive "all'aperto" e "al chiuso"

Le Attrezzature Sportive "all'aperto" comprendono in particolare il Centro sportivo comunale (13.821,50 mq prestazionali).

a) Utenza potenziale: intera popolazione residente, tenendo conto delle diverse fasce di età.

Posto che le strutture per la pratica sportiva – specie se "al chiuso" – debbano opportunamente essere localizzate presso i centri più densamente popolati (e quindi, nel caso specifico, presso il Capoluogo), bisogna anche considerare che per quanto attiene i "campi di avviamento allo sport" – di forma e caratterizzazione variabile –, all'aperto, non vi sono particolari preclusioni di carattere gestionale che sconsiglino una "diversa distribuzione territoriale". Tale scelta, consentirebbe per altro di garantire una miglior copertura ed una diversificazione del servizio verso l'utenza. Per detta motivazione, la presente sub-tipologia, viene indagata tenendo conto della distribuzione territoriale delle strutture esistenti (se rilevate) rispetto alla domanda espressa dalla popolazione.

b) Integrazioni: Attrezzature Sportive localizzate presso le Strutture Oratoriali di Casaletto, Gugnano e Mairano.

Progettualità in corso: non rilevate

c1) Parametrizzazione (con riferimento alla sub-Tipologia "strutture per la pratica sportiva all'aperto"):

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale	Dotazione Rilevata	FABBISOGNO "PRESTAZIONALE"	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	3.220	11.270,00	13.821,50	0,00 plus rilevato: 2.551,50	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 1.952	6.832,00	0,00	6.832,00	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	4.280,50	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: parametro di 3,50 mq/ab (in quota parte al parametro di 9 mq/ab definito dal D.M. 1444/68 e s.m.i.) – Fonte manualistica.

Livello di Priorità dell'intervento → il servizio esprime un livello sufficiente allo Scenario Zero, con necessità di integrazione strutturale in rapporto alla Previsione Insediativa.

c2) Parametrizzazione (con riferimento alla sub-Tipologia "strutture per la pratica sportiva al chiuso"): si veda nota in parte "d2)".

d1) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = $4.280,50 / 1.952 = 2,19 \text{ mq/abth}$

[per Strutture "all'aperto"]

d2) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = $6.206,40 / 1.952 = 3,18 \text{ mq/abth}$

[per Strutture "all'chiuso"]

Per la presente tipologia (il cui sub-parametro valutativo viene ricondotto a 1,50 – in quota parte ai 9 mq/ab definiti dal D.M. 1444/68 e s.m.i.), non viene espressa una parametrizzazione specifica in applicazione della tabella di cui al "punto c)" in quanto è stato considerato il Servizio "non presente".

La rilevazione di spazi "Polifunzionali" ad uso Palestra, di cui si è tenuto conto valorizzando la "mixité funzionale" all'interno della Scheda valutativa della "struttura ospitante", esprimono una risposta non sufficientemente settoriale per poter essere considerata attinente, e sottolineano la mancanza di una struttura idonea alla pratica sportiva "indoor". Per la suddetta motivazione, il "Fabbisogno Dotazionale" relativo alla sub-tipologia in oggetto è inteso da riferirsi all'intera Previsione Insediativa e quindi da calibrare su un complessivo di 5.172 abitanti.

e) Previsioni di Piano

Con riferimento alle "strutture per la pratica sportiva", il Piano prevede l'acquisizione di una nuova area in corrispondenza dell'ATU5 (da finalizzare mediante meccanismo perequativo), di superficie minima individuata pari a 14.211,37 mq (50% della Superficie Territoriale di comparto), con specifica destinazione Attrezzature Sportive.

In sede di progettazione dovrà essere prevista la possibilità di accedere all'area in sicurezza, sia a livello pedonale che carrabile (con particolare riferimento ai mezzi di soccorso) e prevedendo opportune soluzioni per migliorare l'accessibilità al servizio dal punto di vista del superamento delle barriere architettoniche, (anche con riferimento al superamento del dislivello naturale dovuto alla scelta di localizzazione dell'area).

A livello generale si ricorda comunque che, in sede di predisposizione di atti di pianificazione attuativa, l'Amministrazione – in aggiunta a quanto dovuto in applicazione del principio di Perequazione – può sempre richiedere ai Soggetti Proponenti la cessione di aree *in loco* e la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria "a scomputo" parziale (o totale) degli Oneri di Urbanizzazione e delle Monetizzazioni eventualmente derivate dalla mancata cessione delle aree riferite al parametro Do.Min.O. .

Parcheggi di carattere “secondario” per funzioni residenziali

La presente Tipologia considera e comprende tutte quelle aree per la sosta individuate e censite in seno alla Parte A del presente elaborato, riconosciute come “funzionali all'erogazione di un servizio di carattere secondario”, per consistenza e/o prossimità a Servizi esistenti, a funzioni “a servizio della Residenza e a funzioni commerciali “di vicinato”.

Con riferimento all'elenco dei parcheggi considerati e delle relative superfici prestazionali si rimanda al Capitolo 1 della presente Parte (B), mentre per la valutazione prestazionale si rimanda al Catalogo [Scheda 34].

a) Utenza potenziale: intera popolazione residente.

b) Integrazioni: *non rilevate*

Progettualità in corso: *non rilevate*

c) Parametrizzazione (con riferimento alle sub-Tipologie):

	UTENZA POTENZIALE STIMATA	Domanda Dotazionale	Dotazione Rilevata ⁷⁵	FABBISOGNO “PRESTAZIONALE”	FABBISOGNO
SCENARIO ZERO	3.220	8.050,00	4.298,00	3.752,00	PREGRESSO
PREVISIONE INSEDIATIVA	+ 1.952	4.880,00	0,00	4.880,00	INSORGENTE
		Domanda Dotazionale	Integrazioni / Progettualità	8.632,00	COMPLESSIVO

Sub-Parametro di Riferimento: secondo il parametro di 2,50 mq/ab (in quota parte al parametro di 2,50 mq/ab definito dal D.M. 1444/68 e s.m.i.) – Fonte manualistica.

Livello di Priorità dell'intervento → il Servizio presenta criticità più o meno localizzate e non sempre collegate ad un'esigenza di ordine secondario. Il riferimento corre, in particolare, al sottodimensionamento di aree per la sosta occorso in corrispondenza dei comparti assoggettati, per il Piano Regolatore Generale) a permesso di costruire convenzionato. Il sottodimensionamento delle quote primarie di parcheggi, rende oggi necessario provvedere al reperimento ed alla trasformazione di specifiche aree, poste in adiacenza al Tessuto Urbano Consolidato sovraccaricate.

Tale presupposto, unito al fatto che comunque la dotazione di parcheggi primari (ovvero necessari al soddisfacimento del bisogno primario di mobilità espresso dalla popolazione residente e calcolato in rapporto all'indice di motorizzazione) risulta essere molto al di sotto della soglia di sufficienza, richiederà una particolare attenzione progettuale in sede di attuazione del PGT, in modo tale da localizzare gli spazi per la sosta di natura secondaria laddove effettivamente necessari.

d) Determinazione del Fabbisogno Dotazionale = $8.632 / 1.952 = 4,42$ mq/abth

e) Previsioni di Piano

All'interno della Disegno della Città Pubblica, il Piano dispone l'indicazione di punti in cui dovranno essere realizzati servizi di tipo secondario precisando tuttavia che la suddetta realizzazione non potrà in alcun modo diminuire la realizzazione di parcheggi primari imputati a ciascun intervento attuativo.

Viene in particolare individuato la necessità di provvedere il reperimento di spazi per la sosta in corrispondenza della localizzazione del “nuovo municipio”, con realizzazione anche in sottosuolo.

Analoghe considerazioni sono da estendere alla localizzazione di funzioni attive, che richiedono movimentazione della popolazione mediante mezzo privato (e oggi poco servite).

⁷⁵ Superficie prestazionale definita in seno al Catalogo dei Servizi Esistenti.

**Quadro riepilogativo della Dotazione Minima Ottimale pro-capite
di aree per attrezzature e servizi di carattere residenziale**

TIPOLOGIA DI SERVIZI <i>(AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI RIVOLTI ALLA RESIDENZA)</i>	Soglia di riferimento (l.r.12/2005, declinata secondo D.M. 1444/68) schema analitico	Fabbisogno “prestazionale” a carico della Previsione Insediativa	Do.Min.O. pro- capite <i>(mq/abth)</i>
Aree e Attrezzature per l'Istruzione	4,5 mq/ab	15.008,70 mq	7,68 mq/abth
Aree e Attrezzature di interesse comune	2,0 mq/ab	6.402,56 mq	3,28 mq/abth
Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport,	9,0 mq/ab	18.778,24 mq	9,62 mq/abth
Parcheggi di carattere “secondari”	2,5 mq/ab	8.632,00 mq	4,42 mq/abth
TOTALE <small>[soglia minima da l.r. 12/2005 e s.m.i.]</small>	18,0 mq/ab ⁷⁶	48.800,00 mq	25,00 mq/abth

Le presenti conclusioni conseguono le definizioni analitiche formulate al presente Capitolo.

⁷⁶ Da garantire per ogni abitante insediato, insediando ed insediabile agli effetti del Piano di Governo del Territorio.

Capitolo 3 – Linee Programmatiche e Priorità di Intervento

La Città Pubblica all'interno del Documento di Piano – link 1

INPUT OPERATIVO: « Perseguimento di un obiettivo di Sostenibilità Sociale ed Ambientale di medio-lungo periodo – sia a livello quantitativo che qualitativo - da conseguire attraverso la declinazione e combinazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione previsti dalla l.r.12/2005 e s.m.i., in combinato con altre forme e modalità di "finanziamento" e "contabilizzazione" previste da altre norme e regolamento di livello regionale e nazionale.

Seguendo la suddetta linea d'azione il Documento di Piano ha inteso provvedere a:

- incrementare le aree di fruizione pubblica, anche strutturando interventi di valorizzazione degli aspetti paesaggistici e di tutela delle rilevanze ambientali, riconosciuti come elementi della quotidianità urbana e come elementi di pregio rispetto ai contesti urbani più densamente urbanizzati.
- organizzare un Sistema dei Servizi (Città Pubblica) che sia sostenibile, ovvero persegua e mantenga un equilibrio, in termini di costi e gestioni.
- promuovere interventi volti al miglioramento della qualità urbana (recupero e riqualificazione urbanistica del Tessuto Urbano esistente e delle Aree per Attrezzature e Servizi).
- promuovere interventi volti alla riduzione del fabbisogno energetico degli edifici di nuova costruzione, in senso migliorativo rispetto a quanto già previsto dalle norme vigenti in materia (sia di carattere regionale che nazionale). »

Con riferimento poi al Sistema dei Servizi, delle Infrastrutture e della Mobilità, il Documento di Piano ha definito i seguenti **Obiettivi Strategici ed Azioni:**

Obiettivi Strategici	Scelte e Azioni (Politiche e Progetti)
Ristrutturazione urbanistica della Città Pubblica mediante interventi di valorizzazione, ri-localizzazione e potenziamento dei Servizi alla Cittadinanza, sia all'interno delle strutture esistenti, che mediante l'individuazione di nuove aree per attrezzature e servizi.	
Individuazione delle nuove aree per attrezzature e servizi la cui acquisizione risponde al perseguimento di un interesse pubblico in rapporto ai Servizi per l'Istruzione	<p>Con riferimento all'andamento demografico rilevato, si ravvisa la necessità di programmare risorse al fine di provvedere in tempo congrui alle necessità di ristrutturazione (ovvero nuova costruzione) del plesso della Scuola Secondaria di Primo Grado – di carattere consortile.</p> <p>Nonostante sia in corso un intervento di adeguamento degli spazi ospitanti la Scuola Primaria, in vista dell'incremento della popolazione delineato all'orizzonte di Piano, si ravvisa l'opportunità di provvedere all'accantonamento delle risorse necessarie ad un futuro nuovo adeguamento del plesso scolastico.</p> <p>L'attuazione del PGT dovrà inoltre sostenere l'investimento corrente, dettato da una situazione di particolare stress della struttura esistente.</p> <p>Relativamente alla Scuola per l'Infanzia, sono in corso approfondimenti nell'ambito dell'analisi dei fabbisogni condotti dal Piano dei Servizi. Si annota che la struttura esistente è attualmente interessata da un intervento di ampliamento.</p>
Individuazione delle nuove aree per attrezzature e servizi la cui acquisizione risponde al perseguimento di un interesse pubblico in rapporto ai Servizi di Interesse Comunale.	<p>In corso di approfondimento all'interno del Piano dei Servizi.</p> <p>A livello preliminare si indicano i seguenti elementi di attenzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguamento degli spazi municipali, ovvero realizzazione di un nuovo municipio, (criticità sulla fattibilità economica del progetto di nuova realizzazione); - ri-localizzazione della biblioteca comunale.
Individuazione delle nuove aree per attrezzature e servizi la cui acquisizione risponde al perseguimento di un interesse pubblico in rapporto ai Servizi legati a Sport e Tempo Libero.	<p>Creazione di un Sistema del Verde Urbano, operata in primo luogo mediante la qualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici e delle aree verdi esistenti, provvedendo, laddove necessario e utile, all'integrazione degli stessi con nuovi spazi all'uopo dedicati.</p>

	<p>Realizzazione dei aree per lo sport, in particolare presso il Capoluogo, funzionali alla creazione di un centro sportivo integrativo o "alternativo" – per funzioni e servizi – a quello esistente [acquisizione aree correlata all'attivazione dell'ambito ATU5, mediante attuazione del meccanismo perequativo].</p>
	<p>Definizione di un Sistema del Verde Extra-urbano mediante l'individuazione di alcuni ambiti di Valorizzazione ambientale posti lungo il corso del Fiume Lambro, in diretta accessibilità alla frazione Mairano e correlati all'attuazione di specifici Ambiti di intervento (rif. ART 1).</p> <p>Definizione di un insieme di interventi di potenziamento del sistema ambientale e della fruizione in prossimità del Colatore Lisone.</p>
Miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici comunali	Definizione di forme di incentivazione correlate alla realizzazione di opere a favore del miglioramento delle strutture pubbliche.
Ristrutturazione e ri-organizzazione del sistema viabilistico locale (sia in rapporto alla mobilità su gomma, che alla mobilità dolce).	
Miglioramento delle connessioni pedonali e ciclabili tra i diversi luoghi della Città Pubblica e verso punti strategici del territorio extra-urbano, nonché promozione di interventi volti al miglioramento della sicurezza dei pedoni e della connettività tra Servizi esistenti e Ambiti residenziali.	Realizzazione della connessione ciclo-pedonale tra S.P. 17 e Capoluogo, che corre parallelamente al tracciato della S.P. 166.
Completamento e messa in sicurezza dei nodi critici correlati alla rete viabilistica locale e provinciale rilevati sul territorio comunale, sviluppati in rapporto alla dotazione infrastrutturale esistente.	Definizione di una nuova accessibilità al Comparto Produttivo 2 di Mairano, in modo da disimpegnare l'attuale accesso all'attività logistica e mitigare in tal modo gli impatti che la movimentazione delle merci comporta per i residenti in prossimità del comparto. Rif. ART 1
	Definizione di due interventi di attuazione ATU, presso il Capoluogo, finalizzati alla realizzazione di una nuova strada "di bordo" che da un lato, delimiti l'espansione dell'insediamento verso nord, e contestualmente consenta di creare un'alternativa al passaggio lungo via Roma. Rif. ATU 3 e ATU 4
	Implementazione di azioni volte a conseguire, in accordo con la Provincia di Lodi, la messa in sicurezza del tracciato della S.P. 166.
Indurre la realizzazione di un limitato numero di opere viabilistiche "pubbliche" all'interno dei comparti di attuazione, privilegiando la concentrazione dei punti di accesso carraio tra viabilità pubblica e privata (in modo da ridurre i costi manutentivi e responsabilizzare i cittadini verso un concetto di "spazio condiviso" a gestione condominiale).	Vengono indicati, per ogni ambito di trasformazione, quelli che sono i "vettori di connettività" "non derogabili" ai fini della progettazione e realizzazione dell'ambito, caratterizzanti per lo più il sistema ciclabile e pedonale. A livello normativo (Piano delle Regole) vengono indicate le caratteristiche della rete viaria urbana nonché gli elementi regolativi da rispettare in sede di progettazione delle opere pubbliche.
Provvedere l'adeguamento dei costi legati alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria, in coordinamento con le risultanze espresse dal Piano Urbano Gestione Servizi Sottosuolo – P.U.G.S.S.	Indicazione, per ogni ambito di trasformazione, degli interventi minimi da garantire (redatti con riferimento alle indicazioni definite dal P.U.G.S.S.), ovvero ad esso correlati.
	Dei costi espressi dal P.U.G.S.S. viene tenuto conto in sede di computo dei "costi di attivazione" / "co-finanziamento" dell'intervento di potenziamento delle infrastrutture esistenti.

Gli Obiettivi e le Azioni indicate evidenziano coerenza con le risultanze determinatesi a valle della valutazione dei Fabbisogni prestazionali eseguita.

Da Azione a Programmazione – Le previsioni del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi, è uno strumento “gestionale” il cui Obiettivo strutturale è quello di definire a livello programmatico-operativo le modalità di “attuazione” degli interventi e delle previsioni ritenute necessarie e/o strategiche per il potenziamento dei servizi esistenti e per la realizzazione di nuove opere e servizi volti al soddisfacimento dei bisogni espressi dalla comunità locale.

Al fine di individuare le priorità di attuazione programmate per i prossimi anni da parte dell'Amministrazione e successivamente coerenziane le indicazioni con le risultanze espresse dal Piano dei Servizi (nonché, nel capitolo successivo, valutarne “i costi” agli effetti del perseguimento dell'Equilibrio di Piano); il presente strumento, in prima battuta, prende atto e richiama le indicazioni espresse dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche “2012-2014”, (segue):

ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Anno di Programmazione		
	2012	2013	2014
Realizzazione nuova Scuola Elementare	X	X	
Ampliamento Cimitero Mairano (*)	x		x
Costruzione nuovo Municipio		x	x
Ristrutturazione Opera Pia Maria Rossi			x

(*) Progetto di realizzabilità con apporto di Capitali Privati – Finanza di Progetto.

La natura degli interventi programmati denota una particolare attenzione verso il tema del riassetto della geografia della Città Pubblica, da realizzarsi a partire dalle risorse e dalle possibilità localizzative già presenti all'interno del contesto locale e territoriale.

Altre indicazioni di carattere programmatico vengono dedotte in rapporto agli interventi oggetto di atti di Delibera in rapporto ai quali l'Amministrazione abbia espresso una volontà attuativa in rapporto a fattibilità o progetti di massima.

Con riferimento alla presente categoria si annotano:

- Ampliamento della Scuola per l'Infanzia di Casaletto Lodigiano - Lotto 1. Intervento concluso, realizzato mediante formazione di una nuova Mensa per la struttura con ri-funzionalizzazione delle aule interne;
- Realizzazione del nuovo Ambulatorio comunale a Casaletto Lodigiano - Lotto 2 del precedente progetto di intervento);
- Realizzazione di una serie di interventi indirizzati alla viabilità pedonale (marciapiedi), volti al superamento delle barriere architettoniche.

Le presenti indicazioni programmatiche ed intenzioni vengono assunte dal Piano dei Servizi come elementi di Progetto⁷⁷, assommate (e coordinate) alla definizione di Obiettivi e Azioni espressi in seno al Documento di Piano, e tradotte in rapporto alle risultanze emerse dall'Analisi dei Fabbisogni – di cui al precedente Capitolo – ed alla natura delle Opere collegate, in modo da essere integrate al presente strumento in forma di “Previsioni del Piano dei Servizi”.

⁷⁷ L'incidenza dei costi delle presenti realizzazioni e progettualità viene esaminata nella Parte C del presente Elaborato.

Dunque, quanto attiene interventi afferenti ai Servizi di natura "secondaria", il Piano dei Servizi individua le seguenti azioni progettuali (seguono).

Per quanto attiene i **Servizi per l'Istruzione:**

- Manutenzioni Ordinaria ed eventuale Ampliamento del plesso della Scuola per l'Infanzia;
- Ampliamento (*in loco*) e ammodernamento del plesso della Scuola Primaria;
- Adeguamento (ovvero ri-localizzazione) del plesso della Scuola Secondaria di Primo Grado (in accordo con i Comuni del Consorzio);
- promozione di azioni volte all'attivazione di servizi "nido" privati, eventualmente da convenzionare.

Per quanto attiene di **Servizi di Interesse Comune:**

- Realizzazione di un nuovo Ambulatorio comunale presso il Capoluogo;
- Adeguamento strutturale dello Spazio Polifunzionale ex-Opera Pia Rossi, a Gugnano, comprendendo la realizzazione di un auditorio/spazio polifunzionale; di un nuovo ambulatorio comunale e di alcuni alloggi comunali;
- Ri-localizzazione della Biblioteca comunale nell'ambito del progetto di riqualificazione della Scuola Primaria, nonché, in generale, ampliamento degli spazi dedicati alla cultura;
- Ri-localizzazione, mediante ristrutturazione in nuova sede (sita presso la Frazione Mairano) di un nuovo Municipio. L'intervento dovrebbe comprendere anche l'individuazione di una nuova sede per il locale Ufficio Postale;
- Interventi legati alle Attrezzature Religiose, in quota parte rispetto agli incassi derivati da "oneri di urbanizzazione secondaria".

Per quanto attiene le **Aree Attrezzate a Verde, per il Gioco e per lo Sport:**

- Realizzazione di nuove Aree a Verde Attrezzate a servizio dei centri abitati di Casaleto Lodigiano e di Mairano.
- Razionalizzazione delle aree a Verde per il Gioco, collocate presso la Frazione Mairano. Potenziamento delle aree per il Gioco site presso la Frazione Gugnano e il Capoluogo;
- Realizzazione di nuove attrezzature "per l'avviamento allo sport e la pratica sportiva", con funzionalità da integrare alle esistenti, presso il Capoluogo (ATU5), da porre in connessione con la qualificazione dell'area di Valorizzazione Ambientale ACCP 1 – Lambro;
- Completamento ed acquisizione delle aree "a Verde Pubblico" previste in realizzazione presso il piani attuativi convenzionati attualmente in corso di attuazione;
- Realizzazione di due aree a Verde Attrezzate in territorio extra-urbano, in prima implementazione del progetto "Spina Verde" e del sistema di fruizione agro-ambientale;

Per quanto attiene i **Parcheggi di carattere secondario:**

- Realizzazione di idonei spazi per la sosta in corrispondenza delle funzioni di cui sopra, a potenziamento dell'efficacia del Servizio "principale".

In generale, miglioramento e potenziamento dei Servizi "dedicati" a funzioni residenziali e commerciali "di vicinato", in termini di "incremento di aree per attrezzature e servizi", che di "miglioramenti delle caratteristiche prestazionali" (a livello termo-tecnico, impiantistico, di accessibilità, ecc..).

Per quanto attiene la visualizzazione delle localizzazioni afferenti gli interventi sopra elencati si rimanda alla consultazione dell'elaborato PdS_03T "Progetto della Città Pubblica".

Per quanto attiene i **Servizi secondari “dedicati” a funzioni produttive (commerciali e terziarie)**:

- Realizzazione di “*Servizi dedicati ai comparti produttivi*”, (mediante reperimento di nuove aree o realizzazioni, ovvero mediante stipula di convenzioni a favore degli operatori dei settori produttivi e/o commerciali “di vicinato” - *Distretto del Commercio*);
- Miglioramento dell'accessibilità e delle fruibilità delle aree a Servizio poste in prossimità delle aree produttive (entro un raggio di 200 mt).

Il Comune di Casaletto Lodigiano non presenta e non prevede, attualmente, aree idonee ad ospitare comparti di natura commerciale o terziaria che siano differenti da tipologie di carattere “vicinale”, ovvero “a servizio della residenza”.

Tuttavia, al fine di anticipare eventuali domande insediative mosse mediante Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), ovvero in rapporto alla redazione di apposito Piano del Commercio, il Piano dei Servizi, nella sezione normativa, definisce le quote dotazionali minime da prestare in relazione alla realizzazione delle suddette funzioni ⁷⁸.

Dunque, quanto attiene interventi afferenti Opere di natura “primaria”, il Piano dei Servizi individua e regola le seguenti azioni progettuali (seguono).

Per quanto attiene le **infrastrutture per la mobilità dolce**:

- realizzazione di una pista ciclabile lungo la S.P. 166, in adiacenza al tracciato storico, ma mediante realizzazione di un'opera “in sede propria”;
- realizzazione di una connessione pedonale tra via Porticone e via Lodi, a Gugnano, (*valorizzazione le percorso lungo la roggia tombinata che definisce il bordo di uno dei nuclei di antica formazione*);
- realizzazione di una connessione (almeno pedonale) diretta tra via Don Minzoni e via Calipari, tenendo conto della prossimità localizzativa del nuovo Municipio;
- programmazione di una serie di percorsi agresti (pedonali e ciclabili) volti a migliorare, nel lungo periodo, le condizioni di connettività tra le Frazioni e il Capoluogo, nonché a migliorare l'accessibilità e la fruibilità dello spazio extra-urbano.

La definizione dei suddetti interventi comprende la realizzazione di luoghi per la sosta temporanea degli utenti, da realizzare in corrispondenza dei punti di accesso alle Aree per Servizi “Secondari”.

Per quanto attiene le **infrastrutture per la mobilità carraia e il sistema dei trasporti**:

- Adeguamento e messa in sicurezza del tracciato della S.P. 166, tra la S.P. 17 e il Capoluogo, (*collegato alla realizzazione dell'ATU4 ed all'attivazione intervento Convenzionato sito all'inizio di via Roma*);
- in generale, minimizzazione delle acquisizioni di nuovi tratti viabilistici siti all'interno degli Ambiti (che comunque dovranno essere posti in adeguata connessione con la viabilità esistente, sia dal punto di vista carrabile che pedonale e ciclabile);
- il PGT non prevede la realizzazione di nuovi tratti infrastrutturali extra-urbani;
- la realizzazione della strada “di bordo” prevista in corrispondenza e funzionalmente all'attivazione dell'Ambito di Ricomposizione Territoriale – ART 1, dovrà essere realizzata a cura e spese dei Soggetti Attuatori, con caratteristiche tali da essere utilizzate a fini pubblici e tuttavia mantenere una gestione e manutenzione privata (*Strada privata con vincolo ad uso pubblico perpetuo*).

⁷⁸ Sia in rapporto a “nuove realizzazioni”, che a “cambi di destinazioni d'uso, ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Con riferimento alle indicazioni progettuali da seguire in rapporto alla progettazione delle "Infrastrutture per la mobilità dolce" ed alle "Infrastrutture per la mobilità e per i trasporti", si rimanda alle indicazioni di cui all'elaborato PdS_04 "Apparato Normativo del Piano dei Servizi", nonché dalle indicazioni formulate a cura di specifici Strumenti di Settore attivi nell'ambito del Comune all'atto della Progettazione, ovvero attivabili successivamente all'adozione del PGT.

Per quanto attiene **interventi afferenti sottoservizi e infrastrutture di rete**:

- prende atto dell'indicazione programmatica espressa dal Programma (pluriennale) degli Interventi di A.A.T.O. (oggi S.A.L. – Società Acqua Lodigiana), in rapporto agli interventi sulla rete fognaria e sul Depuratore;
- assume le indicazioni programmatiche e progettuali definite in seno al Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), provvedendo – qualora necessario – ad allineare di conseguenza il valore degli Oneri di Urbanizzazione Primaria.

Con riferimento alle programmazioni espresse da AATO/SAL, si ricorda inoltre che eventuali costi che dovessero essere da porre in carico al Comune – come contributo all'ampliamento / ammodernamento della struttura –, si intendono da computare nell'ambito degli Oneri di Urbanizzazione Primaria.

Definizione dell'ordine di priorità

La declinazione delle "priorità di intervento" è prodotto della combinazione tra la rilevazione di un "fabbisogno oggettivo" (ovvero da una mancanza "misurata" o "misurabile" di servizi), oppure dalla rilevazione di un "fabbisogno percepito" (espresso da parte di una collettività).

Sulla base della suddetta premessa, sulla scorta delle indicazioni valutative definite in seno all'Analisi dei Fabbisogni (con riferimento a ciascuna tipologia e sub-tipologia di servizi, nonché alla distribuzione geografica della domanda), **il Piano dei Servizi individua come prioritari** i seguenti interventi:

- **Adeguamento delle Strutture Scolastiche** (con particolare riferimento alla Scuola Primaria e alla Scuola Secondaria di Primo Grado), da attuare anche e soprattutto tenendo conto del progressivo incremento della domanda di servizi.

Il presente punto può essere perseguito anche in forma incrementale tenendo opportunamente conto delle risultanze che potranno essere dedotte in occasione delle verifiche di Piano programmate (si veda Introduzione generale, sub-3).

A livello crono-programmatico si indica come elemento prioritario l'adeguamento del plesso della Scuola Primaria – di progettazione già avanzata e legata all'esigenza di provvedere al reperimento di risorse sufficienti ad avviare i lavori almeno del Primo Lotto Funzionale (quantificati come da Programma Triennale delle Opere Pubbliche).

Nell'ambito della presente realizzazione è compresa la ri-localizzazione degli spazi utili allo spostamento della Biblioteca comunale e degli spazi dedicati alla cultura (tenendo conto tuttavia del fatto che a livello programmatico, l'azione è correlata all'attuazione del Lotto 2 di intervento).

- **Realizzazione di un nuovo Municipio.**

La realizzazione del presente punto è subordinata all'attivazione dell'ART 2, funzionale all'acquisizione dell'area e degli immobili ivi insediati da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nell'ambito della presente realizzazione è compresa la ri-localizzazione degli spazi utili allo spostamento dell'Ufficio Postale.

→ **Realizzazione della riqualificazione degli Spazi dell'ex-Opera Pia Rossi.**

Con priorità d'intervento legata alla realizzazione del "nuovo" spazio ambulatoriale e della sala/auditorio polifunzionale.

Altri interventi da condurre nell'arco previsionale di Piano (2010-2025):

- potenziamento del sistema delle Attrezzature Sportive in ambito comunale;
- potenziamento del sistema dei Servizi per la Cultura e per l'Aggregazione e la Socializzazione;
- in generale, realizzazione delle azioni progettuali declinate in seno al presente Capitolo.

In annotazione si richiama il fatto che, per alcuni interventi, non è possibile disgiungere la fattibilità dell'intervento dalla realizzazione di pre-condizioni per l'attuazione (come ad esempio l'acquisizione in proprietà delle aree necessarie alla programmazione delle opere) legate alla quadro generale di attuabilità del Piano.

Interventi di Qualità

Sulla base degli Obiettivi definiti in seno al Documento di Piano, delle Azioni e delle linee di finanziamento all'uopo dedicate sia da parte del Piano stesso che agli effetti della normativa regionale vigente, il Piano dei Servizi individua come prioritari i seguenti interventi:

- implementazione del Sistema del Verde e della Fruizione, in particolare per quanto attiene gli interventi "lineari" ed il raccordo tra "parti urbane" e "parti extra-urbane";
- implementazione del Progetto di Valorizzazione del Fiume Lambro e del Colatore Lisone – Spina Verde (comprendente la valorizzazione dell'Ambito ACCP 1 - Lambro);
- miglioramento del Sistema della mobilità dolce in ambiente extra-urbano;

Il linea generale, si ricordi che le attuazioni sviluppate a partire dal Documento di Piano dispone e definisce scelte distribuite su un arco temporale di 5 anni, (durata del Documento di Piano); mentre l'azione del Piano delle Regole non ha limiti di vigenza.

In ogni caso, si ricordi che gli atti di pianificazione attuativa acquistano efficacia a partire dalla sottoscrizione dell'atto di Convenzione, sviluppando effetti lungo un orizzonte attuativo di circa 10 anni. Per la presente ragione l'orizzonte attuativo di Piano ha inteso legare il dimensionamento del Piano dei Servizi ad un orizzonte di 15 anni.

Quadri Riepilogativi

AMBITI DI PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE	
Popolazione rilevata al 31/12/2010:	2.719 abitanti
Abitanti teoricamente insediabili riferiti alle trasformazioni in corso: <i>(derivati da Piani di Lottizzazione o Programmi attuativi già convenzionati da conteggiare ai fini della popolazione prevista)</i>	501 abitanti
Popolazione attesa allo Scenario Zero	3.220 abitanti
Previsione insediativa endogena <i>(stimata a monte del processo di implementazione delle scelte di piano e comprendente sia gli abitanti previsti in Ambiti di Trasformazione che gli Abitanti insediabili sul Tessuto Urbano Consolidato)</i>	MAX 1.952 abitanti
PREVISIONE INSEDIATIVA RICONDOTTA AD AMBITI DI TRASFORMAZIONE E AI TESSUTI ED AMBITI ESISTENTI	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU (1, 2, 3, 4)	650 abitanti ⁷⁹
AMBITI DI COMPENSAZIONE PER LA CITTÀ PUBBLICA – ACCP (S.P.166 E ATU 3) E DELTA NEGOZIALE LEGATO ALL'ATTUAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA	15 abitanti + 85 Delta Negoziale
AMBITI DI RECUPERO URBANO – ARU (1, 2)	291 abitanti
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO – ARTU (1, 2 PARTE)	215 abitanti
AMBITI DI RICOMPOSIZIONE TERRITORIALE – ART (2)	45 abitanti
TOTALE	1.301 abitanti
CONSEQUENTE PESO INSEDIATIVO GENERABILE DA ALTRE TRASFORMAZIONI IN AMBITO URBANO (COMPLESSIVAMENTE STIMATO IN):	651 abitanti
Previsione insediativa complessiva all'Orizzonte di Piano (2025) <i>[Sulla presente quota è calibrato il calcolo dei fabbisogni del Piano dei Servizi]</i>	1.952 abitanti
Dotazione di aree ed attrezzature pubbliche reperita al 2010 <i>[dotazione prestazionale]</i>	58.559,10 mq
<i>Forfait dotazione pro-capite al 2010 (58.559,10 mq/2.719 ab.)</i>	circa 21,5 mq/ab.
<i>Forfait dotazione pro capite ipotizzato allo Scenario Zero (58.559,10 mq/3.220 ab.)</i>	circa 18,2 mq/ab.
IL PROGETTO DI PIANO ⁸⁰	
DISEGNO DELLA CITTÀ PUBBLICA	
Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi di carattere prioritario [Fabbisogno "prestazionale"]	48.800,00 mq
Quota pro-capite	25,00 mq/abth
"Quota verde" pro capite	3,5 mq/abth
Totale Do.Min.O <i>(comprensivo di "Quota verde")</i>	28,50 mq/abth
→ ACQUISIZIONI MEDIANTE APPLICAZIONE DI MECCANISMI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI	
Aree in acquisizione mediante applicazione di meccanismo perequativo (minino)	29.254,37 mq
Aree in acquisizione mediante applicazione di meccanismo compensativo (ACCP) → la presente voce non comprende le compensazioni per interventi viabilistici	36.408,00 mq + 6.375,00 mq
LE PRESENTI ACQUISIZIONI NON INCIDONO SULLA CONSISTENZA DELLA QUOTA DO.MIN.O. (RIF. APPARATO NORMATIVO DEL PIANO DEI SERVIZI)	
→ PROMOZIONE DI POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE LINEE DI SVILUPPO ESPlicitATE DAL DOCUMENTO DI PIANO	
Standard "di Qualità" derivati da azioni di negoziati in fase attuativa.	NON QUANTIFICABILI

⁷⁹ Definiti in base agli Indici volumetrici limite assegnati dalle Schede d'Ambito all'interno del Documento di Piano.

⁸⁰ Previsione effettuato avendo come target quello di garantire un livello minimo di 18 mq di aree per attrezzature e servizi per ogni abitante, (secondo il procedimento ed i computi descritti in seno al presente Elaborato di Piano).

Per quanto attiene i Servizi riferiti ad Attività Commerciali, con particolare attenzione verso le attività di tipo "vicinale" [con un massimo di 150 mq di superficie di vendita], che rappresenta l'unica tipologia presente in ambito urbano, si sottolinea come la frammistione degli esercizi con le funzioni residenziali e la concentrazione lungo via Sant'Angelo e via Melegnano (e con episodi presso il Capoluogo e via Lodi a Gugnano), evidenzia diverse criticità relative al tema della sosta temporanea.

Posto che in ambito urbano (residenziale) il Piano delle Regole consente unicamente l'insediamento di esercizi aventi superficie di vendita minore o uguale a mq 150, dovranno, in sede di progettazione essere sempre verificati gli impatti che l'apertura di nuovi esercizi genererà sul sistema viabilistico locale, con particolare attenzione al sistema della sosta.

La modalità di computo della dotazione viene definita in seno all'Apparato Normativo del PdS.

Per quanto attiene i Servizi riferiti ad Attività Produttive:

AMBITI DI PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA	
Superfici produttive al 31/12/2010 (circa)	111.975,00 mq di Sf
Dotazione minima teorica di "Aree per attrezzature e servizi dedicati all'attività produttiva" secondo il PRG vigente	10% di Sf
Dotazione rilevata allo Scenario Zero	
Aree per attrezzature e servizi, funzionali e dedicati alle attività produttive	0,00 mq
PREVISIONE INSEDIATIVA DA AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
<i>Il PGT prevede un due Ambiti dedicati a funzioni produttive:</i>	
AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA – ATU 5	(circa) 14.211,00 mq pari a 5.685 mq di SIp
AMBITO DI RICOMPOSIZIONE TERRITORIALE – ART 1 DI CUI "AREA DI RICUCITURA DEL MARGINE URBANO E RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA" (CIRCA 13.500 MQ)	Secondo Scheda PdR
IL PROGETTO DI PIANO	
DISEGNO DELLA CITTÀ PUBBLICA	
<i>Sia con riferimento all'attuazione dell'ambito ATU5 e ART 1, che per interventi attuati in corrispondenza del Tessuto Urbano Consolidato di tipo produttivo: gli oneri prodotti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, ampliamento dei cicli produttivi, sopralzo di strutture, vengono orientati all'incremento di servizi funzionali al miglioramento complessivo del sistema produttivo locale.</i>	
<i>Si intendono compresi nel suddetto scopo, gli interventi di nuova realizzazione di "servizi dedicati ai comparti produttivi", l'ammodernamento del sistema viabilistico locale e della sosta in corrispondenza delle funzioni produttive, ovvero anche azioni che interessino aree, attrezzature e servizi esistenti che siano fruibili dagli addetti impegnati presso i Comparti produttivi purchè compresi entro un Raggio di influenza di 200 metri.</i>	
<i>Deroga a tale indicazione è data unicamente dall'opportunità di convogliare parte delle risorse alla realizzazione di servizi rivolti all'Istruzione obbligatoria, in quanto particolarmente carenti.</i>	
Quota Do.Min.O. produttivo	15 %Sf
di cui una quota parte in strutture coperte, per una superficie prestazionale pari al	10% DELLA SLP
+ "Quota verde"	5,00 mq/ADD.
+ Parcheggi primari	1 PER OGNI ADDETTO
Le presenti deduzioni parametriche valgono anche per interventi puntuali assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato, ovvero per ogni intervento che incrementi gli impatti produttivi (in termini di superfici e di addetti) rispetto allo "stato di fatto". La definizione dei suddetti parametri è stabilita nell'articolato normativo del Piano dei Servizi.	
→ L'ATTIVAZIONE DELL'ART 1 È SUBORDINATA A DEFINIZIONE E SOTTOSCRIZIONE DI PROTOCOLLO DI INTESA CON LA PROVINCIA DI LODI E CORRELATA ALL'ATTUAZIONE DELLA VIABILITÀ DI ACCESSO AL COMPARTO E ALLA VALORIZZAZIONE DEL FIUME LAMBRO (APPC 1)	
→ PROMOZIONE DI POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLE LINEE DI SVILUPPO ESPLICITE DAL DOCUMENTO DI PIANO (STANDARD "DI QUALITÀ" DERIVATI DA AZIONI NEGOZIALI)	NON QUANTIFICABILI