

I - RELAZIONE

1. CONTENUTI E GENERALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI

Il significato del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (PdS) rappresenta la componente del PGT che disciplina i servizi esistenti e prescrive l'assetto futuro di offerta dei servizi nel luogo. Il suo contenuto è definito dall'art. 9 della Legge regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio" e successive modifiche (LR 12/2005).

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

Al PdS è sempre concessa la modifica delle indicazioni in esso contenute per aggiornare, cambiare o aggiungere la dotazione dei servizi comunali in base allo sviluppo del fabbisogno di servizi espresso nel tempo.

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

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

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

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

Nella sua parte propositiva il PdS detta l'assetto futuro dei servizi secondo quanto predisposto dagli indirizzi di sviluppo enunciati dal DP. Pertanto, sulla base del fabbisogno di servizi riscontrato e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti, viene calibrata la politica di assetto della Città Pubblica indicata dal Piano.

A differenza del DP, la parte propositiva del PdS costituisce uno strumento di pianificazione che determina un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantirne le caratteristiche prestazionali e qualitative.

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

Il PdS considera il reperimento minimo delle quote di standard urbanistico una condizione generale e necessaria senza la quale qualsiasi ragionamento qualitativo non avrebbe luogo.

Viene lasciata alla Amministrazione comunale (AC) la possibilità di decidere come gestire la quota generale di standard definita dalla Legge in base alle necessità che si delineano durante la fase di gestione del Piano. Pertanto, anche il PdS, rientra nella logica complessiva di strumento che persegue la flessibilità normativa applicabile al governo del territorio secondo cui la gestione del Piano assume la stessa importanza della costituzione del Piano stesso.

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

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

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

Il comma 2 definisce i criteri secondo cui va dimensionata le previsioni del PdS: la popolazione stabilmente residente, la popolazione da insediare secondo le previsioni del DP e, infine, la popolazione fluttuante, ovvero quella gravitante nel territorio ma che non risiede stabilmente nel Comune.

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

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

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

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

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

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

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

Il comma 8 determina l'integrazione del PGT, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, tra il PdS e il Piano Urbano Generale dei

Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

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

Il comma 10 introduce uno degli aspetti più importanti della LR 12/2005, ovvero la definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: "Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita."

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

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

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

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

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

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

2. STRUTTURA DEL “PIANO DEI SERVIZI” DI PIETRA DÈ GIORGI

La forma del Piano dei Servizi di Pietra dè Giorgi

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

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

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

La dimensione analitica, ovvero la documentazione conoscitiva descritta ed analizzata nel QC, costituisce una delle componenti fondative del PdS, ovvero è su tale documentazione che è possibile ricostruire il livello quantitativo e qualitativo di offerta dei servizi esistenti. Infatti, sono stati aggiunti alla localizzazione ed alla quantificazione areale delle attrezzature di interesse collettivo sul territorio comunale anche ulteriori elementi conoscitivi in grado di completare, dal punto di vista della capacità prestazionale, l'offerta esistente.

I parametri utilizzati per ottemperare all'introduzione di parametri qualitativi prendono in considerazione elementi quali l'accessibilità e la fruibilità dell'area individuando le caratteristiche urbanistiche edilizie e ambientali che contraddistinguono ogni localizzazione.

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

Al contempo il PdS presenta una dimensione progettuale contenuta nel QP flessibile e articolata con lo scopo di disciplinare i servizi esistenti e di progetto cercando di delineare un possibile assetto prestazionale e normativo più che un assetto funzionalistico-localizzativo incline ad essere disatteso nel momento in

cui i fabbisogni sociali necessitano di un ripensamento della geografia distributiva dei servizi.

Oltre ad indicare la vocazione qualitativa del futuro assetto urbano assicurando la quota minima di standard definiti in 18 m²/ab, il PdS ha anche finalità programmatiche individuando le possibili vocazioni di utilizzo delle quote di cessione degli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal DP, nonché delle quote di cessione già acquisite dal Comune ma per le quali non esiste ancora una precisa destinazione d'uso.

Il disegno dei servizi risultante dalla tavola del QP costituisce l'assetto urbanistico della Città Pubblica da soddisfare secondo i parametri di fattibilità, priorità, ed incremento del livello di dotazioni e prestazioni dei servizi.

Va detto che il presente PdS basa la propria strategia di miglioramento della qualità dei servizi sul reperimento di nuove aree pubbliche da destinare principalmente a tre tipologie di servizio che si ritengono fondamentali per lo sviluppo urbano di Pietra dè Giorgi:

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

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

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

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

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

L'elenco delle tavole grafiche del Piano dei Servizi

Il nuovo PdS di Pietra dè Giorgi è composto dalle seguenti tavole:

le tavole del Quadro Conoscitivo (QC)

QC_01 DOTAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI (scala 1:5.000)

le tavole del Quadro Programmatorio (QP)

QP_01 LA NUOVA CITTÀ PUBBLICA (scala 1:5.000)

3. LA PROGRAMMAZIONE SOVRA LOCALE E LOCALE DEI SERVIZI

L'evoluzione del fabbisogno abitativo

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

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

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

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

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

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

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

In Lombardia il fabbisogno abitativo è stato influenzato, sul piano demografico, da due fattori: l'aumento del numero delle famiglie e la riduzione del numero di componenti che le formano. In particolare, la provincia di Pavia

si configura per essere un ambito in cui tale fenomeno di cambiamento demografico è avvenuto più tardi e che all'oggi presenta i nuclei di popolazione più anziana lasciando intendere che le dinamiche demografiche subiranno cambiamenti più importanti già dal prossimo quinquennio.

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

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

II “Piano Casa” 2008

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

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

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

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

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

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

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

A confermare tale ampliamento del concetto di edilizia residenziale pubblica, la “Manovra d’estate” approvata con la Legge n. 133 del 6 agosto 2008, che converte il Decreto Legge n. 122 del 26 maggio 2008, stabilisce che il Piano nazionale per l’edilizia ha come uno degli obiettivi principali la costruzione di nuove abitazioni e il recupero del patrimonio abitativo esistente per la promozione di edilizia sociale.

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

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

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

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

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

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

- il trasferimento dei diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo;
- gli incrementi premiali dei diritti edificatori di cui sopra;

- la riduzione del prelievo fiscale di competenza comunale o degli oneri di costruzione;
- la costruzione di fondi immobiliari;
- la cessione dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione di unità abitative di proprietà pubbliche da destinare alla locazione a canone agevolato.

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

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

Attualmente esistono solo alcuni alloggi classificabili come ERS esistenti sul territorio comunale di Pietra dè Giorgi di proprietà comunale.

II Programma triennale delle opere pubbliche

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

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

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

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

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

N°	TIPOLOGIA	CATEGORIA	DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO	STIMA DEI COSTI	CAPITALE	
					PUBBLICO	PRIVATO
I	99	A06-90	RIQUALIFICAZIONE PIAZZE IN CAROLLOGO	600'000,00	600'000,00	
TOTALE				600'000,00	600'000,00	

II Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

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

4. IL QUADRO CONOSCITIVO (QC)

La dotazione dei servizi esistenti

La dotazione di servizi rilevata per la costruzione del Quadro Conoscitivo del PdS viene eseguita secondo quanto predisposto dall'articolo 9, comma 10 della LR 12/2005; ovvero sommando alle attrezzature e ai servizi pubblici o di interesse pubblico o generale realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito dei piani o programmi attuativi alle attrezzature e ai servizi privati di uso pubblico o di interesse generale. Lo standard minimo richiesto, per tutti i Comuni, è complessivamente di 18 m²/ab.

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

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

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

- 4,5 m² di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2 m² di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.) ed altre;
- 9 m² di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- 2,5 m² di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della Legge n. 765 del 1967). Tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

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

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

Le tabelle quantitative che seguono indicano la numerazione con cui è possibile localizzare i servizi nella tavola QC_01 Dotazione dei servizi esistenti. Tali tabelle costituiscono un'integrazione alla tavola che, per motivi di rappresentazione, non riporta in legenda la lista dei servizi quantificati.

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

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

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

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

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

1 – Verde pubblico

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTORNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
1.1	PIAZZA DON ARFESELLA	3.200	FESSMO	AREA VERDE E AREA FESTE	BUONA	BUONA	3.200	
1.2	CASTAGNARA	20.800	MEDIO	AREA VERDE	BUONA	BUONA	20.800	

2 – Attrezzature Religiose

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTORNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
2.1	CASTAGNARA	3.700	BUONO	CHIESA PARROCCHIALE	BUONA	BUONA		3.700
2.2	SCORZOLETTA	2.000	BUONO	CHIESA PARROCCHIALE	BUONA	BUONA		2.000

3 – Attrezzature Civili

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTORNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
3.1	CASTAGNARA	2.200	MEDIO	CIMITERO	BUONA	BUONA	2.200	
3.2	PIAZZA ARFESELLA	500	MEDIO	MUNICPIO	BUONA	BUONA	500	
3.3	VIA FERRARI	50	MEDIO	POSTE	BUONA	BUONA		50
3.4	MOLINO	1.500	MEDIO	CIMITERO	BUONA	BUONA	1.500	

4 – Attrezzature Culturali/Ricreative

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTORNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
4.1	PIAZZA ARFESELLA	250	BUONO	SALA PUBBLICA	BUONA	BUONA	250	

5 – Parcheggi

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTORNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
5.1	CASTAGNARA	300	FESSIMO	PARCHEGGIO	BUONA	BUONA	300	
5.2	STRADA FER SCORZOLETTA	500	BUONO	PARCHEGGIO	BUONA	BUONA	500	
5.3	SCORZOLETTA	400	BUONO	PARCHEGGIO	BUONA	BUONA	400	
5.4	MOLINO	500	BUONO	PARCHEGGIO	BUONA	BUONA	500	

6 – Strutture ricettive

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTORNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
6.1	MOLINO	5000	BUONO	ALBERGO	BUONA	BUONA		5000

7 – Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

N°	LOC.	SUPERFICIE FONDIARIA	STATO DI MANUTENZIONE	TIPOLOGIA	COMPATIBILITÀ AL CONTORNO	ACCESSIBILITÀ	PUBBLICO	PRIV.
7.1	CASTAGNARA	260	MEDIO	ALLOGGIO	FESSIMO	BUONA	260	

Calcolando il dato più aggiornato sulla popolazione residente (932 abitanti al 31 dicembre 2009) rispetto ai servizi esistenti si ottiene che esiste una quota di standard pari a **38,7 m²** /abitante così suddivisi:

- Zero m² contro 4,5 m² di legge di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, e pertanto mancano 4194 m² per soddisfare lo standard da reperire in località Scorzoletta
- 10,9 m² contro 2 m² di legge di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, dispensario, farmacia ecc.) ed altre, essendo ben 10.200 m² le aree per questo scopo.
- 25,7 m² contro 9 m² di legge di aree per spazi pubblici attrezzati a parco giochi, con esclusione di fasce verdi lungo le strade, essendo 24.000 m² le aree per questo scopo, lo standard è ampiamente soddisfatto.
- 1,8 m² contro 2,5 m² di legge di aree per parcheggi, ed essendo 1700 m² le aree esistenti per questo scopo, mancano 630 m².

Pertanto il livello di servizio attualmente presente nel Comune di Pietra dè Giorgi soddisfa già i requisiti della LR 12/2005, tranne per una quota di standard di 4,5 m² di aree per l'istruzione pari a 4194 m² e per una quota di standard di 0,7 m² di aree per parcheggi pari a 630 m².

Nel computo sono state inserite le aree di proprietà pubblica e quelle private.

Visto il soddisfacimento del parametro quantitativo e vista la stabilità della popolazione si ritiene che, rispetto alla dinamica di trasformazione ed incremento qualitativo dei servizi esistenti e da reperire, sia necessario accompagnare allo sviluppo urbano il continuo adeguamento complessivo dei servizi pubblici e, in particolar modo, degli ex servizi pubblici di livello comunale visto che l'attuale quota è soggetta a diventare insufficiente rispetto ad un'accelerazione delle dinamiche di immigrazione.

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

5. IL QUADRO PROGRAMMATORIO (QP)

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

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

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

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

Come già annunciato precedentemente, l’assetto distributivo dei servizi pubblici acquisiti mediante cessione negli AT avverrà secondo una triplice partizione funzionale di indirizzo indicata dalla tavola programmatica del PdS QP_01 La nuova città pubblica.

Seguendo quanto già anticipato sulla vocazione qualitativa che il PdS intende avere rispetto al nuovo assetto della Città Pubblica si è scelto un metodo secondo cui impostare il disegno del futuro assetto dei servizi pubblici. Tale metodo consiste nel distribuire la nuova dotazione di servizi in base allo specifico fabbisogno.

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

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

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

Ciò che è possibile affermare è che il dato più aggiornato della popolazione residente indica, di fatto, la presenza di 932 unità al (31 dicembre 2009*) che, se paragonate alle unità residenti nell'anno 2001, indicano una crescita nell'ultimo decennio di 57 unità. Pietra dè Giorgi si configura quale luogo tendente alla stabilizzazione della popolazione con una leggera crescita, rendendo del tutto attendibili le previsioni di sviluppo del DP quantificate per una località di circa 1'114 abitanti.

Tabella 1		
Censimenti	Popolazione residente	Perdita popolazione
1951	1816	
1961	1489	- 327
1971	1214	- 275
1981	1005	- 209
1991	916	- 89
2001	875	- 41
2009*	932	+57

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

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

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

La popolazione straniera in Pietra dè Giorgi risulta comporre circa il 11,7% della popolazione complessiva determinando un assetto sociale fortemente condizionato dal fenomeno.

Al 31 dicembre 2009, infatti, risultavano registrati 112 residenti stranieri. Il saldo migratorio risulta essere quindi il motivo principale di incremento della

popolazione Pietra dè Giorgi che senza la presenza di popolazione straniera stenterebbe ad avere un aumento.

Tabella 2									
ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO MIGRATORIO	SALDO TOTALE	STRANIERI	POPOLAZIONE RESIDENTE
2009	7	9	-2	33	32	1	-1	112	932

La nuova città pubblica

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

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

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

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

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

La tavola QP_01 La nuova città pubblica, pertanto, assume carattere regolativo per quel che concerne l'assetto della città pubblica esistente nonché individua le possibili aree di futura acquisizione pubblica indicando il miglior utilizzo ai fini del perseguimento del riassetto qualitativo degli spazi pubblici nella città.

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

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

- il PdS detterà la disciplina delle destinazioni d'uso e relativi carichi urbanistici indicati nelle proprie NA;

- il PdR detterà la disciplina delle modalità d'intervento presenti nelle proprie NA inerenti gli edifici presi in considerazione al fine di tutelare il patrimonio storico edilizio della città.

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

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

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

Previsioni del PdS			
Standard esistente	SF in m ²	popolazione	Standard esistente m ² /ab
Ex servizi di livello comunale (DM 1444/68) + servizi privati (LR12/2005)	36'100	932	38,7
Attività private a uso pubblico (non computabili come servizi)	5'050	932	5,4
Totale standard esistente (LR 12/2005)	41'150	2.257	44,1
Aree pubbliche in cessione da AT	8583	182	
Standard dopo attuazione completa del PGT	SF in m ²	popolazione futura	Standard futuro m ² /ab
Ex servizi di livello comunale (DM 1444/68) + servizi privati (LR12/2005)	41'150	1'114	36,9
Totale aree a servizi (LR 12/2005)	49'733	1'114	44,6

Le caratteristiche della nuova Edilizia Residenziale Sociale

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

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

A. Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

unifamiliare, abbinata, a schiera o edifici multipiano.

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

6. COSTI E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEI NUOVI SERVIZI PREVISTI

Analizzando quanto predisposto dal PdS il presente capitolo intende stimare il costo effettivo dell'implementazione del nuovo assetto degli spazi pubblici individuato dalla tavola QP_01 La nuova città pubblica.

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

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

Pertanto, è stato predisposto un conteggio riferito agli AT individuati dal DP in maniera tale da poter calcolare, secondo il disegno di pieno sviluppo del PGT, "l'entrata" stimata in quote di urbanizzazione primaria e secondaria, che l'AC potrebbe gestire a fronte degli investimenti pubblici previsti. A tale stima di entrata derivata dagli oneri di urbanizzazione è affiancata la medesima stima riferita però alla capacità edificatoria diretta concessa dal Piano per le nuove costruzioni stimata in ulteriori 14'121 m². La previsione di entrata riferita agli interventi di ristrutturazione nei tessuti esistenti è evidentemente soggetta a variazioni legate all'iniziativa privata che rendono tale quantificazione di fatto impossibile.

Tale bilancio di entrata va messo in relazione a quella che dovrà costituire la voce di spesa prevista dal DP in termini di nuove aree per l'istruzione previste. L'ERS, che pure compare tra le indicazioni di trasformazione suggerite dal PdS, non rappresenta una voce stimabile in quanto, secondo quanto introdotto dall'articolo 11 della Legge 133/2008, fa riferimento alla possibilità di utilizzare un pluralità soluzioni di finanziamento (pubblico/privato) derivate da risorse extra piano.

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

La stima dei costi di implementazione dei plessi scolastici indicati dal PdS deve essere ritenuta una stima di "massima" tale da poter inquadrare immediatamente quanto il Piano sia in grado di gestire le proprie previsioni di sviluppo all'interno di un circolo economico di generazione di risorse e spese di gestione possibilmente "chiuso".

La voce di entrata, quantificata pertanto come esposto in tabella, è pari a circa 315'968 € per gli interventi negli AT oltre alle entrate non computabili per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni nella città consolidata. Il volume totale di entrata derivato dall'attuazione del PGT pertanto potrebbe essere stimato di circa 330'000 €.

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

Il PdS individua 1250 m² circa di superficie fondiaria da destinare all'istruzione. Tale struttura per le nuove attrezzature scolastiche riguardanti la scuola dell'infanzia comportano la ristrutturazione di una SUL pari a 250 m². Il costo medio per la ristrutturazione è di circa 600 €/ m² pertanto, la spesa per tale dotazione di servizio ammonta a 150'000 €.

Il verde di 0,86 ettari costa mediamente 18,60 €/ m² all'AC, per una spesa di 160'000 €.

A fronte di una capacità di entrata derivata dall'attuazione del Piano di 330'000 € si ha una spesa di 310'000 € (derivata dalla ristrutturazione degli edifici scolastici e dal verde).

AT ambientali	SLP	Totale oneri di Urbanizzazione (€/m ²)	Altezza (m)	Totale (€)
100% SUL residenziale	9094	6,00	30	54'564,00
Totale	9094			54'564,00

AT per attività	SLP	Totale oneri di Urbanizzazione (€/m ²)	Altezza (m)	Totale (€)
50% SUL produttivo	5027	12,0		60'324,00
50% SUL commerciale	5027	40,00		201'080,00
Totale	38.114			315'968,00

	oneri AT	oneri città consolidata	totale
Entrate	315'968,00 €	14'032,00 €	330'000,00 €

	Scuole	verde sport	ERS	totale
Costi	150'000,00 €	160'000,00 €	non quantificabile	310'000,00 €

Bilancio	+ 20'000,00
-----------------	--------------------