

| | |
|---|-----------|
| PREMESSA | 3 |
| IL PIANO DEI SERVIZI..... | 8 |
| CARATTERI GENERALI..... | 8 |
| LA DOTAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI | 10 |
| <i>Servizi di carattere generale</i> | 10 |
| <i>Servizi per l'istruzione</i> | 12 |
| <i>Servizi a verde ed attrezzature sportive</i> | 13 |
| <i>Servizi per la mobilità</i> | 14 |
| IL QUADRO PROGETTUALE | 16 |
| <i>La domanda aggiuntiva di servizi</i> | 16 |
| <i>I servizi derivanti dagli ambiti di trasformazione</i> | 16 |
| <i>Quantificazione al termine delle trasformazioni previste</i> | 19 |
| IL PIANO DEI SERVIZI E LA LR 12/2005 | 21 |
| PUGGS | 22 |
| LA SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA..... | 23 |

Premessa

Il Piano dei Servizi si configura come strumento di pianificazione e programmazione comunale finalizzato al perseguimento degli obiettivi espressi nel Documento di Piano, per quanto riguarda le attività di realizzazione e predisposizione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

È un documento di grande contenuto strategico e, al contempo, è uno strumento di analisi, di pianificazione, di programmazione e gestione. Oltre a restituire infatti un *report* preciso e articolato in grado di far conoscere ai cittadini il livello dei servizi, individua nel territorio urbano la "città pubblica", definendo previsioni a carattere prescrittivo e vincolante, coordinando e orientando le risorse in funzione delle finalità e degli obiettivi di sviluppo prefissati.

Attraverso il Piano dei Servizi, coordinato con gli altri documenti e strumenti redatti dall'Amministrazione Comunale (come il Piano triennale delle opere pubbliche), il Comune può inquadrare le nuove previsioni e gestire lo sviluppo del territorio contemporaneamente bilanciando la crescita, la trasformazione e la qualità del sistema dei servizi. Il Piano dei Servizi, lavorando in termini di potenzialità e di ricerca delle migliori occasioni di sviluppo qualitativo, permette di dialogare attivamente anche con il sistema dei servizi privati, da coinvolgere attivamente all'interno del sistema dei servizi comunali. All'interno di ottiche di deficit delle risorse pubbliche e di impostazione attraverso il documento di piano della crescita e della trasformazione del territorio, e contemporaneamente adottando programmi complessi per gestire le stesse, il piano dei servizi permette di lavorare contemporaneamente al controllo e al potenziamento delle relazioni con il sistema dei servizi privati, il cui utilizzo potrebbe essere convenzionato, concordato, definito insieme al Comune.

Il Piano dei Servizi infatti considera servizi pubblici o di interesse pubblico „*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.*¹

Prima dell'entrata in vigore della legge regionale 1/2001, gli standard urbanistici venivano utilizzati, con l'accezione di requisito minimo, secondo un'impostazione rigorosamente quantitativa e indipendente dalle scelte e dalla capacità di spesa dell'amministrazione locale.

La disciplina urbanistica si limitava ad imporre al piano la descrizione di uno stato finale, senza chiedersi quali fossero i livelli di partenza, le dinamiche socio-economiche e le modalità di collegamento del progetto al piano per una sua concreta realizzazione.

Con l'entrata in vigore della legge regionale 1/2001, oggi abrogata, e successivamente della L.R. 11.03.2005 n. 12, cambia invece il modo di analizzare e rappresentare i servizi, infatti, si dà spazio alla valutazione di elementi qualitativi e di relazione che sottendono alla domanda di servizi di una collettività locale e si pone l'accento sulla natura problematica e non oggettiva ed univoca di tale domanda, che può variare sia per le diverse componenti della società, nell'ambito della medesima comunità locale, che all'interno delle diverse comunità locali ubicate in territori diversi.

Il Piano dei Servizi è disciplinato dall'art 9 della L.R. 12/2005 (coordinato con la L.R. 4/2008) dove si richiede che negli strumenti urbanistici generali e nei piani attuativi deve essere assicurata *„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.*²

¹ LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 , N. 12, Art. 9, comma 10

² LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 , N. 12, Art. 9, comma 1

Con gli altri strumenti e livelli, il Piano dei servizi:

- relaziona la propria azione e le elaborazioni specifiche rispetto agli scenari e le opzioni previste dal documento di piano;
- modifica le proprie previsioni in relazione allo sviluppo dell'attuazione;
- ha una dimensione propria in merito alla elaborazione, alla gestione delle procedure attuative.

Il Piano dei Servizi ha il fine di assicurare:

- una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- dotazioni a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato;
- una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Per determinare la domanda di servizi il Piano definisce gli utenti in base alla popolazione:

- stabilmente residente, gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- da insediare, come prevista dal piano regolatore ed articolata territorialmente e per tipologia insediativa;
- gravitante nel territorio, da stimare in base agli occupati nel comune, agli studenti e agli utenti dei servizi di livello sovra comunale, ai turisti.

e per corrispondere ad essa, il Piano:

- valuta prioritariamente l'adeguatezza delle attrezzature esistenti, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- indica le necessità di integrazione, prefigurandone le modalità di attuazione, i costi (esplicitandone la sostenibilità in relazione al POP, alle risorse comunali e a quelle derivanti dalla realizzazione degli interventi privati);
- assicura la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, stabilita dalla L.R. 12/2005 in 18 mq/abitante, e individua la dotazione di servizi da assicurare nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione garantendo la dotazione minima di 18 mq/abitante.
- prevede, per i comuni individuati dal PTC come poli attrattori, servizi aggiuntivi per la popolazione fluttuante e servizi di interesse sovra comunale a soddisfacimento della domanda espressa dal bacino di gravitazione.

La dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno del piano di governo del territorio o dei piani attuativi deve essere determinata, relativamente agli insediamenti residenziali, in rapporto alla capacità insediativa come viene definita in base ai seguenti parametri:

“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, lett. a)".³

Ai fini dell'adempimento delle dotazioni minime, possono essere conteggiati:

- i servizi e le attrezzature pubblici, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- 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 comunale dei servizi, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

I servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni minime stabilite in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde e relative aree pertinenziali.

³ LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 , N. 12, Art. 9, comma 3

Il Piano dei servizi

Caratteri generali

Le previsioni del piano dei servizi rispondono agli obiettivi delineati nel Documento di Piano, primo fra tutti il tema della qualificazione urbana e della qualità abitativa, che implica la valorizzazione degli spazi costruiti e degli spazi aperti dell'intero territorio comunale. In particolare, il rafforzamento e il potenziamento dei servizi esistenti, nonché l'attuazione di nuovi servizi, dovranno concorrere alla qualità abitativa attraverso interventi volti a incrementare la qualità dell'ambiente costruito, al miglioramento della qualità degli spazi aperti, del disegno e dell'arredo del suolo pubblico e alla diffusione del verde privato e condominiale.

La scelta di applicare il meccanismo attuativo della perequazione urbanistica all'interno degli ambiti di trasformazione, attribuendo indici indifferentemente rispetto alle destinazioni pubbliche e alle destinazioni private, consente di acquisire per compensazione nuove consistenti aree al patrimonio pubblico, per destinarle a servizi di uso pubblico.

Secondo le indicazioni della Legge Regionale, il Piano dei Servizi, documento che da tempo in realtà i Comuni stanno adottando, permette la gestione e la programmazione delle previsioni per le aree pubbliche.

Il Piano dei Servizi individua e definisce il sistema dei servizi pubblici in due differenti fasi: una prima che restituisce la fotografia dello stato di fatto dei servizi all'interno del Comune di Pognano, nella quale si considera una popolazione residente di 1.528 abitanti rilevata dall'ufficio anagrafe comunale a Ottobre 2008, alla quale occorre sommare una quota di popolazione virtuale ancora insediabile nei tessuti della città da consolidare corrispondenti ai piani attuativi non ancora realizzati, corrispondenti a 242 abitanti; è inoltre sommata la popolazione virtuale insediabile nei tessuti della città consolidata, in particolare in quelli ad alta densità e polifunzionali nei quali il Piano prevede la possibilità di un incremento di volumetria tale per ampliare la popolazione di 131 abitanti. La sommatoria sopra esplicitata porta la popolazione ad un numero di abitanti pari a 1.901, dato da relazionare alla dotazione dei servizi esistenti che il Piano individua, in quanto in tale categoria sono compresi tutti i servizi pubblici derivanti dalla città da consolidare. La seconda fase

è la una stima di ciò che potrà essere a trasformazioni previste dal Piano avvenute; l'incremento di popolazione derivante dai piani attuativi della città da trasformare stimato è di 642 abitanti, per un totale di abitanti insediati al termine delle trasformazioni di 2.543 raffrontati alla dotazione dei servizi esistenti e la dotazione di servizi derivanti dalla città da trasformare.

Tabella 1 - gli incrementi della popolazione residente

| | |
|---|-------|
| abitanti esistenti al 31 Ottobre 2008 | 1.528 |
| abitanti virtuali derivanti dai piani attuativi della città da consolidare da insediare | 242 |
| abitanti virtuali derivanti da residuo città consolidata | 131 |
| abitanti virtuali derivanti dai piani attuativi della città da trasformare | 642 |
| Totale | 2.543 |

Il Piano classifica i servizi in quattro categorie: i servizi di carattere generale, i servizi per l'istruzione, i servizi a verde ed attrezzature sportive e i servizi per la mobilità, ciascuno di essi a suo volta classificato in sottocategorie, successivamente esplicate.

La dotazione dei servizi esistenti

Tabella 2 - quantificazione dei servizi esistenti

| categoria | Sf (mq) |
|--|---------------|
| Servizi di carattere generale | 14.190 |
| Servizi per l'istruzione | 3.092 |
| Servizi a verde ed attrezzature sportive | 22.850 |
| Servizi per la mobilità | 15.447 |
| Totale | 55.579 |

Tabella 3 - quantificazione dei servizi esistenti, esclusi cimiteri e attrezzature tecnologiche

| categoria | Sf (mq) |
|--|---------------|
| Servizi di carattere generale (escluso cimitero e attrezzature tecnologiche) | 7.965 |
| Servizi per l'istruzione | 3.092 |
| Servizi a verde fruibile ed attrezzature sportive | 22.476 |
| Servizi per la mobilità fruibili | 9.269 |
| Totale | 42.802 |

Servizi di carattere generale

I servizi di carattere generale raggruppano l'insieme delle dotazioni composto da:

- Attrezzature pubbliche, quali servizi civici amministrativi come il municipio e le sue funzioni decentrate, sedi giudiziarie, enti statali, regionali e provinciali.
- Attrezzature religiose, comprendenti tutti i servizi di carattere religioso.
- Attrezzature private, comprende l'oratorio.

- Attrezzature tecnologiche, comprendenti i servizi relativi alle urbanizzazioni primarie come serbatoi, torri piezometriche, centrali elettriche, raccolte rifiuti ecc..., ma anche sedi di enti gestori delle reti.

Tabella 4 - classificazione servizi di carattere generale esistenti

| # | - | categoria | tipologia attrezzatura | descrizione | Sf (mq) |
|---|-----------|----------------------|------------------------|-------------|---------|
| 1 | esistente | 1_carattere generale | pubblica | municipio | 1.089 |
| 2 | esistente | 1_carattere generale | religiosa | chiesa | 2.798 |
| 3 | esistente | 1_carattere generale | religiosa | chiesa | 293 |
| 4 | esistente | 1_carattere generale | religiosa | cimitero | 4.123 |
| 5 | esistente | 1_carattere generale | privato | oratorio | 3.785 |
| 6 | esistente | 1_carattere generale | tecnologica | | 2.102 |

Tabella 5 - quantificazione servizi di carattere generale esistenti

| tipologia attrezzatura | Sf (mq) |
|------------------------|---------------|
| pubblica | 1.089 |
| religiosa | 7.214 |
| privato | 3.785 |
| tecnologica | 2.102 |
| Totale | 14.190 |

Tabella 6 - quantificazione servizi di carattere generale esistenti, escluso cimitero e attrezzature tecnologiche

| tipologia attrezzatura | Sf (mq) |
|--|--------------|
| pubblica | 1.089 |
| religiosa e privato (escluso cimitero attrezzature tecnologiche) | 6.876 |
| Totale | 7.965 |

Servizi per l'istruzione

I servizi per l'istruzione raggruppano l'insieme delle dotazioni composto da:

- scuole dell'infanzia: *“non obbligatoria e di durata triennale, concorre all'educazione e allo sviluppo affettivo, psicomotorio, cognitivo, morale, religioso e sociale delle bambine e dei bambini promuovendone le potenzialità di relazione, autonomia, creatività, apprendimento, e ad assicurare un'effettiva eguaglianza delle opportunità educative; nel rispetto della primaria responsabilità educativa dei genitori, contribuisce alla formazione integrale delle bambine e dei bambini e, nella sua autonomia e unitarietà didattica e pedagogica, realizza il profilo educativo e la continuità educativa con il complesso dei servizi all'infanzia e con la scuola primaria.”*⁴
- scuole primarie: *“della durata di cinque anni, è articolata in un primo anno, raccordato con la scuola dell'infanzia e teso al raggiungimento delle strumentalità di base, e in due periodi didattici biennali.”*⁵

Tabella 7 - classificazione servizi per l'istruzione esistenti

| # | - | categoria | tipologia attrezzatura | descrizione | Sf (mq) |
|---|-----------|--------------|------------------------|--|---------|
| 7 | esistente | 2_istruzione | infanzia | scuola materna parrocchiale San Giuseppe | 1.579 |
| 8 | esistente | 2_istruzione | primaria | scuola elementare statale | 1.513 |

Tabella 8 - quantificazione servizi per l'istruzione esistenti

| tipologia scuola | Sf (mq) |
|------------------|--------------|
| infanzia | 1.579 |
| primaria | 1.513 |
| Totale | 3.092 |

⁴ DECRETO LEGISLATIVO 19 febbraio 2004, N.59, Art. 1

⁵ DECRETO LEGISLATIVO 19 febbraio 2004, N.59, Art. 4

Servizi a verde ed attrezzature sportive

Si includono tutte le attrezzature sportive come gli impianti sportivi, il sistema delle aree verdi attrezzate e non, tra cui campi da gioco, aree cani, aiuole e spartitraffico.

I servizi per l'istruzione raggruppano l'insieme delle dotazioni composto da:

- attrezzature sportive: aree destinati agli impianti sportivi
- verde fruibile: aree a verde attrezzate ricadenti in ambiti a destinazione urbanistica prevalente residenziale.

Tabella 9 - classificazione servizi a verde e impianti sportivi esistenti

| # | - | categoria | tipologia attrezzatura | descrizione | Sf (mq) |
|----|-----------|---------------------------------|------------------------|-------------|---------|
| 9 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | sport | | 6.839 |
| 10 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 1.133 |
| 11 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 2.162 |
| 12 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 230 |
| 13 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 230 |
| 14 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 1.616 |
| 15 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 254 |
| 16 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 323 |
| 17 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 985 |
| 18 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 897 |
| 19 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 451 |
| 20 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 2.535 |
| 21 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 1.092 |
| 22 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 653 |
| 23 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 473 |
| 24 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 1.157 |
| 25 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde fruibile | | 1.446 |
| 26 | esistente | 3_verde e attrezzature sportive | verde non fruibile | | 374 |

Tabella 10 - quantificazione servizi a verde e impianti sportivi esistenti

| tipologia | Sf (mq) |
|--------------------|---------------|
| sport | 6.839 |
| verde fruibile | 15.637 |
| verde non fruibile | 374 |
| Totale | 22.850 |

Servizi per la mobilità

Nella sommatoria finale necessaria per il calcolo dello standard per abitante si includono solamente le aree a parcheggio in ambiti a destinazione urbanistica prevalente residenziale.

I servizi per la mobilità raggruppano l'insieme delle dotazioni composto da:

- parcheggi fruibili: aree a parcheggio in ambiti a destinazione urbanistica prevalente residenziale;
- parcheggi non fruibili: aree a parcheggio in ambiti a destinazione urbanistica diversa da quella residenziale;

Tabella 11 - classificazione servizi per le mobilità esistenti

| # | - | categoria | tipologia attrezzatura | descrizione | Sf (mq) |
|----|-----------|-----------|------------------------|-------------|---------|
| 27 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 161 |
| 28 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 1.296 |
| 29 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 142 |
| 30 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 222 |
| 31 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 143 |
| 32 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 346 |
| 33 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 177 |
| 34 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 90 |
| 35 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 1.093 |
| 36 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 140 |
| 37 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 112 |
| 38 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 126 |
| 39 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 491 |
| 40 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | | 517 |

| | | | | |
|----|-----------|---------|-------------------------|-------|
| 41 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | 155 |
| 42 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | 257 |
| 43 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | 2.084 |
| 44 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | 1.122 |
| 45 | esistente | 4_sosta | parcheggio fruibile | 595 |
| 46 | esistente | 4_sosta | parcheggio non fruibile | 1.529 |
| 47 | esistente | 4_sosta | parcheggio non fruibile | 2.197 |
| 48 | esistente | 4_sosta | parcheggio non fruibile | 2.452 |

Tabella 12 - quantificazione servizi per la mobilità esistenti

| tipologia | Sf (mq) |
|-------------------------|---------------|
| parcheggio fruibile | 9.269 |
| parcheggio non fruibile | 6.178 |
| Totale | 15.447 |

Tabella 13 - dotazione esistente di piste ciclopedonali

| | mt |
|------------------------------------|--------------|
| - | |
| percorsi ciclopedonali esistenti | 286 |
| percorsi ciclopedonali di progetto | 1.777 |
| Totale | 2.063 |

Il quadro progettuale

La domanda aggiuntiva di servizi

Complessivamente le analisi e gli studi confermano una prevalente necessità di adeguamento e valorizzazione dei servizi presenti sul territorio. In merito alla realizzazione di nuove strutture, l'investimento di risorse da parte della pubblica amministrazione dovrà essere accurato e mirato alle esigenze reali della cittadinanza, provando a pianificare i servizi anche attraverso l'intervento privato. In tal senso, l'applicazione del meccanismo della perequazione negli ambiti di trasformazione consente di ottenere in compensazione, sulla base delle regole dettate dal piano, la cessione gratuita delle aree per verde e attrezzature. Un'enfasi particolare è da porre riguardo il tema dell'edilizia scolastica, per il quale il Piano prevede la realizzazione di una nuova struttura relativa all'istruzione primaria, localizzata all'interno di un piano attuativo della città da trasformare.

I servizi derivanti dagli ambiti di trasformazione

Sono aree comprese all'interno dei perimetri degli ambiti di trasformazione cedute gratuitamente all'amministrazione comunale con il metodo perequativo per le quali si prevede la realizzazione di servizi di uso pubblico, al servizio degli insediamenti residenziali o di altra natura.

Lo standard generato individuato nella cartografia è indicativo e potrà essere localizzato in alta posizione previa concertazione con la pubblica amministrazione in fase di piano attuativo.

Gli ambiti di trasformazione sono suddivisi a seconda della destinazione urbanistica a cui appartengono, in:

- ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali;
- ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni produttive;

- ambiti di trasformazione polifunzionali.

Le Superfici Territoriali derivano dalla puntuale misurazione da software di tipo CAD. Gli indici privati utilizzati variano in relazione al tipo di funzione prevista per l'ambito: negli ambiti per la crescita delle funzioni produttive l'indice utilizzato è pari a 0,55 mq/mq; negli ambiti per la crescita delle funzioni polifunzionali l'indice utilizzato è pari a 0,45 mq/mq; negli ambiti residenziali il valore è compreso tra un minimo di 0,25 mq/mq ad un massimo di 0,45 mq/mq.

Le Superfici Lorde di Pavimento sono di conseguenza il prodotto tra la Superficie Territoriale e l'indice privato e comprendono una quota riservata all'edilizia residenziale sociale (ERS) pari al 15% della SIp.

Gli abitanti teorici insediabili sono calcolati su 50 mq/abitante.

Lo standard generato è stato quantificato in diverse modalità a seconda della funzione inserita dell'ambito: per la funzione produttiva è il 20% della St; nel caso della funzione polifunzionale coincide con il valore della SIp; mentre per la funzione residenziale si assicura una dotazione di standard pari a 26,5 mq/abitante.

In modalità differenti sono stati trattati gli ambiti 1 e 7: nell'ambito per la crescita delle funzioni produttive 1 è stata inserita una quantità di standard superiore al 20% della St, pari a 9.238 mq, per garantire e mantenere un'adeguata connessione ecologica nord sud; nell'ambito per la crescita delle funzioni residenziali 7 lo standard ceduto è stato quasi raddoppiato, infatti il Piano prevede la realizzazione in tale localizzazione della nuova scuola primaria.

Tabella 14 - quantificazione degli ambiti di trasformazione

| ambiti | funzioni | St (mq) | Indice privato (mq/mq) | Slp (mq) | Slp ERS (mq) | abitanti teorici | Standard generato (mq) | Standard ambito (mq) | Urb. I indicativa (mq) |
|-------------|----------------|---------|------------------------|----------|--------------|------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| 1 | produttive | 44.684 | 0,55 | 24.576 | - | - | 8.937 | 9.238 | 1.341 |
| 2 (ex PL8) | produttive | 14.637 | 0,55 | 8.050 | - | - | 2.927 | 2.927 | 439 |
| 3 | polifunzionali | 16.275 | 0,45 | 7.324 | - | - | 7.324 | 7.324 | 488 |
| 4 | residenziali | 11.738 | 0,33 | 3.874 | 581 | 77 | 2.053 | 2.053 | 587 |
| 5 (ex PL1) | residenziali | 21.735 | 0,33 | 7.173 | 1.076 | 143 | 3.801 | 3.801 | 1.087 |
| 6 | residenziali | 25.365 | 0,25 | 6.341 | 951 | 127 | 3.361 | 15.801 | 1.268 |
| 7 | residenziali | 24.427 | 0,45 | 10.992 | 1.649 | 220 | 5.826 | 9.778 | 1.221 |
| 8 (ex PL4) | residenziali | 8.012 | 0,33 | 2.644 | 397 | 53 | 1.401 | 1.401 | 401 |
| 9 (ex PL3A) | residenziali | 3.304 | 0,33 | 1.090 | 164 | 22 | 578 | 578 | 165 |
| Totale | | 170.177 | | 72.064 | 4.817 | 642 | 36.208 | 52.902 | 6.997 |

Come ovvio che sia ogni piano attuativo della città da trasformare genera entrate delle casse dell'amministrazione comunale, elargite dagli operatori privati, le stime di tali entrate sono classificabili in:

- oneri di urbanizzazione primaria;
- oneri di urbanizzazione secondaria;
- costi di costruzione;
- smaltimento rifiuti;
- costi relativi alla sottrazione di ambiti agricoli.

Per calcolare gli oneri di urbanizzazione primaria degli ambiti produttivi è stato effettuato il prodotto tra la Slp e il valore al mq di € 8,96, per gli ambiti polifunzionali il prodotto tra la Slp e il valore al mq di € 32,11, per gli ambiti residenziali il prodotto tra il volume edilizio (3Slp) scorporato dal volume destinato a edilizia sociale e il valore al mq di € 1,45.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria degli ambiti produttivi sono stati calcolati attraverso il prodotto tra la Slp e il valore al mq di € 4,04, per gli ambiti polifunzionali il prodotto tra la Slp e il valore al mq di € 8,01, per gli ambiti residenziali il prodotto tra il volume edilizio (3Slp) scorporato dal volume destinato a edilizia sociale e il valore al mq di € 1,56.

Il costo di costruzione (indicativo) è calcolabile per i soli ambiti polifunzionali e residenziali. Per i primi attraverso il prodotto tra il 10% del valore della Slp e il valore al mq di € 600, per gli ambiti residenziali il prodotto tra la l'8% della Slp scorporata dalla superficie destinata a edilizia sociale e il valore al mq di € 357,36.

Lo smaltimento rifiuti per i soli ambiti produttivi è calcolato attraverso il prodotto tra la Slp e il valore al mq di € 3,25.

Tabella 15 - stima degli oneri derivanti dagli ambiti di trasformazione

| ambiti | funzioni | St (mq) | oneri di urb. I | oneri di urb. II | costo di costr. indicativo | smalt. rifiuti | costo sottrazione ambiti agricoli |
|-------------|----------------|---------|-----------------|------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 1 | produttive | 44.684 | € 220.203 | € 99.288 | - | € 79.873 | € 15.975 |
| 2 (ex PL8) | produttive | 14.637 | € 72.131 | € 32.523 | - | € 26.164 | - |
| 3 | polifunzionali | 16.275 | € 235.166 | € 58.663 | € 439.425 | - | € 36.663 |
| 4 | residenziali | 11.738 | € 14.322 | € 15.409 | € 94.129 | - | € 6.193 |
| 5 (ex PL1) | residenziali | 21.735 | € 26.521 | € 28.532 | € 174.296 | - | - |
| 6 | residenziali | 25.365 | € 23.447 | € 25.225 | € 154.095 | - | € 10.138 |
| 7 | residenziali | 24.427 | € 40.643 | € 43.727 | € 267.115 | - | € 17.574 |
| 8 (ex PL4) | residenziali | 8.012 | € 9.776 | € 10.518 | € 64.249 | - | - |
| 9 (ex PL3A) | residenziali | 3.304 | € 4.031 | € 4.337 | € 26.495 | - | - |
| Totale | | 170.177 | € 646.240 | € 318.223 | € 1.219.805 | € 106.036 | € 86.543 |

Quantificazione al termine delle trasformazioni previste

Di seguito si riportano le superfici per ogni categoria di servizi pubblici esistenti e la superficie che sarà destinata ai servizi pubblici all'interno dei piani attuativi della città da trasformare, al fine di poter avere la quantificazione della dotazione di aree a servizi pubblici al termine delle trasformazioni previste dal Piano.

Tabella 16 - quantificazione servizi esistenti e derivanti dai piani attuativi della città da trasformare

| categoria | Sf (mq) |
|--|----------------|
| Servizi di carattere generale esistenti | 14.190 |
| Servizi per l'istruzione esistenti | 3.092 |
| Servizi a verde ed attrezzature sportive esistenti | 22.850 |
| Servizi per la mobilità esistenti | 15.447 |
| Servizi derivanti dai piani attuativi della città da trasformare | 52.902 |
| Totale | 108.481 |

Tabella 17 - quantificazione servizi fruibili esistenti esclusi cimiteri e attrezzature tecnologiche, e derivanti dai piani attuativi della città da trasformare per la crescita delle funzioni residenziali

| categoria | Sf (mq) |
|--|---------------|
| Servizi di carattere generale escluso cimiteri e attrezzature tecnologiche | 7.965 |
| Servizi per l'istruzione | 3.092 |
| Servizi a verde fruibile ed attrezzature sportive | 22.476 |
| Servizi per la mobilità fruibili esistenti | 9.269 |
| Servizi fruibili derivanti dai piani attuativi della città da trasformare | 33.413 |
| Totale | 76.215 |

A trasformazioni ultimate il Comune di Pognano disporrà una dotazione di servizi pubblici fruibile di 76.215 mq.

Il piano dei servizi e la LR 12/2005

La Legge Regionale 12/2005 è stata in parzialmente modificata con la Legge Regionale 4/2008 e attualmente è oggetto di richiesta una quantificazione delle aree sulla quale insistono i servizi pubblici senza più considerare, nel caso di edifici pubblici, la Superficie Lorda di Pavimento. La legge impone una dotazione minima di 18 mq/ab, quota procapite largamente soddisfatta all'interno del Comune di Pognano.

In particolare richiede la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. Nelle tabelle qui sotto riportate rientrano nel calcolo le sole aree a servizi localizzate in ambiti prevalentemente residenziali che siano effettivamente fruibili (si scorporano quindi cimiteri e attrezzature tecnologiche), mentre quelle localizzate in altri ambiti o non fruibili vengono omesse da tale quantificazione.

Tabella 18 - confronto tra la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale esistenti e quelle previste dalla legge

| - | abitanti | standard (mq) | mq/ab |
|---|----------|---------------|------------|
| esistente a Ottobre 2008 + città da consolidare | 1.901 | 42.802 | 22,5 |
| dotazione prevista dalla L.R. 12/2005 | 1.901 | 34.218 | 18,0 |
| Differenza | | 8.584 | 4,5 |

Tabella 19 - confronto tra la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale esistenti, della città da consolidare, da trasformare, di progetto e quelle previste dalla legge

| - | abitanti | standard (mq) | mq/ab |
|---|----------|---------------|-------------|
| esistente + consolidare + residuo consolidata + trasformare | 2.543 | 76.215 | 30,0 |
| dotazione prevista dalla L.R. 12/2005 | 2.543 | 45.774 | 18,0 |
| Differenza | | 30.441 | 12,0 |

PUGGS

Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGGS).

Il PUGSS si configura come uno strumento speculare al PGT, ovvero uno strumento di organizzazione ed urbanizzazione del sottosuolo, che può essere sfruttato per l'alloggiamento di strutture ed infrastrutture urbane che non trovano più spazio al di sopra delle strade.

Il piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo, è lo strumento di pianificazione del sottosuolo previsto dalla L.R. n. 26, titolo IV, dal Regolamento regionale n 3/05 della L.R. 12/05.

Seguendo queste disposizioni l'Amministrazione Comunale ha avviato la fase di pianificazione del sottosuolo predisponendo un'analisi delle infrastrutture presenti nel sottosuolo e una fase di pianificazione delle infrastrutture del sottosuolo rispetto alle previsioni insediative previste nel PGT.

La sostenibilità finanziaria

“Il Piano dei Servizi si caratterizza anche per una dimensione programmatica: si configura infatti come atto che coordina ed orienta plurimi centri di spesa in funzione di finalità ed obiettivi predeterminati e deve esplicitare la sostenibilità dei costi degli interventi individuati.”⁶

Il Piano dei Servizi deve esplicitare la sostenibilità economica e finanziaria delle sue previsioni in relazione alle varie modalità di intervento ed alle programmazioni in corso, con particolare riferimento al programma triennale dei lavori pubblici.

Il fatto che la legge regionale ponga in evidenza la necessità di una stretta correlazione tra programmazione e sostenibilità finanziaria degli interventi mette in particolare rilievo la funzione di governo del piano, che deve saper coordinare e finalizzare tutte le forze e le risorse della società, pubbliche e private, su progetti concertati e sostenibili.

Il Piano dei Servizi rappresenta, in quest’ottica, il punto di partenza e di arrivo dell’azione dei diversi soggetti che operano nel campo dei servizi alla popolazione ed alle imprese e, in quanto tale, costituisce il punto di equilibrio tra domanda ed offerta di servizi, attraverso il concorso di tutti i soggetti (pubblici, privati, no profit, terzo settore) chiamati a contribuire alla sua realizzazione.

In seguito si riportano in restituzione tabulare le stime in entrata e in uscita all’amministrazione comunale che il Piano prevede nel quinquennio 2009-2010.

Tabella 20 - Stima della quantificazione delle risorse nel quinquennio 2009-2013

| tipologia | totale |
|--|-------------|
| oneri derivanti dai piani attuativi della città da trasformare | € 2.290.305 |

⁶ LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005, N. 12, Art. 7

| | |
|---|--------------------|
| oneri derivanti da sottrazione ambiti agricoli | € 86.543 |
| oneri derivanti da ambito 1 (ex PL6) città da consolidare | € 665.000 |
| oneri derivanti da ambito 3 (ex PII) città da consolidare | € 400.000 |
| standard qualitativo derivante da ambito 1 | € 350.000 |
| standard qualitativo derivante da ambito 7 (cessione area per scuola) | € 150.000 |
| Totale | € 3.941.848 |

Tabella 21 - Stima della quantificazione delle spese nel quinquennio 2009-2013

| Tipologia spesa | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | totale |
|---|------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| manutenzione ordinaria sedi viarie comunali | € 30.000 | € 30.000 | € 30.000 | € 30.000 | € 30.000 | € 150.000 |
| manutenzione straordinaria sedi viarie comunali | € 40.000 | € 40.000 | € 40.000 | € 40.000 | € 40.000 | € 200.000 |
| manutenzione ordinaria impianti di pubblica illuminazione | € 30.000 | € 30.000 | € 30.000 | € 30.000 | € 30.000 | € 150.000 |
| manutenzione straordinaria impianti di pubblica illuminazione | € 65.000 | € 65.000 | € 65.000 | € 65.000 | € 65.000 | € 325.000 |
| manutenzione ordinaria immobili di proprietà comunale | € 25.000 | € 25.000 | € 25.000 | € 25.000 | € 25.000 | € 125.000 |
| manutenzione straordinaria immobili di proprietà comunale | € 65.000 | € 65.000 | € 65.000 | € 65.000 | € 65.000 | € 325.000 |
| manutenzione ordinaria verde pubblico | € 40.000 | € 40.000 | € 40.000 | € 40.000 | € 40.000 | € 200.000 |
| manutenzione straordinaria verde pubblico | € 30.000 | € 30.000 | € 30.000 | € 30.000 | € 30.000 | € 150.000 |
| nuova scuola primaria | - | € 1.500.000 | - | - | - | € 1.500.000 |
| risorse da destinare per rimboschimenti | € 29.929 | € 29.929 | € 29.929 | - | - | € 89.787 |
| Totale | € 354.929 | € 1.854.929 | € 354.929 | € 325.000 | € 325.000 | € 3.214.787 |

Tabella 22 - stima del bilancio comunale al termine del quinquennio 2009-2013

| tipologia | totale |
|------------------|--------------------|
| risorse | € 3.941.848 |
| spese | € 3.214.787 |
| Totale | € 727.061 |
