

Comune di Dorno

Provincia di Pavia



VARIANTE GENERALE PGT Piano dei Servizi RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PdS – Volume I°

SINDACO

Maria Rosa Chiesa

ASSESSORE AL TERRITORIO

Battista Cucchi

RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO

Geom. Virginio Cristiani

PROFESSIONISTI INCARICATI

Arch. Paolo Favole

Pianificatore Territoriale Vittorio Tarantini

Pianificatore Territoriale Marco Angioletti

Adottato con Del. C.C.

Approvato con Del. C.C.

Sommario

SEZIONE A.....	3
Introduzione al concetto ed alla portata del Piano dei Servizi	3
1. CHE COS'E' IL PIANO DEI SERVIZI.....	4
1.1. Il piano dei servizi secondo la 1/01	4
1.2. Standard versus servizio	4
1.3. Servizio pubblico e di interesse pubblico o generale	5
1.4. Il ruolo del Piano dei Servizi	5
1.5. Il Piano dei Servizi secondo la 12/05	6
1.6. Flessibilità funzionale.....	6
1.7. Programma di fattibilità e di gestione dei servizi	7
2. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI ANTECEDENTI ALL'ART. 7 DELLA L.R. 1/2001	8
2.1. Il concetto di "standard urbanistico".....	8
2.2. Il problema della quantità: la dimensione nazionale.....	8
2.2.1. La capacità insediativa di piano in base alla legislazione nazionale.....	8
2.2.2. Il dimensionamento delle aree a standard nella legislazione nazionale	9
2.2.3. I servizi nella riforma urbanistica nazionale.....	9
2.3. Il problema dei tempi di vicolo e dell'equo ristoro: la dimensione nazionale.....	10
2.3.1. Danni e vantaggi ai cittadini con l'apposizione di vincoli urbanistici per servizi pubblici.....	10
2.3.2. L'atemporalità del vincolo per servizi pubblici	10
2.3.3. La remunerazione dei suoli e la questione dell'esproprio	11
2.4. Il problema delle quantità e della realizzazione dei servizi: la dimensione lombarda	11
3. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI SUCCESSIVI ALL'ART. 7 DELLA L.R. 1/2001	12
3.1. Il problema delle quantità: l'art. 6 della ex L.r. 1/2001 e le nuove modalità di calcolo della capacità insediativa.....	12
4. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI DETTATI DALLA LEGGE SUL GOVERNO DEL TERRITORIO IN LOMBARDIA 11 MARZO 2005, N°12.....	13
4.1. Il problema delle quantità: il dimensionamento della capacità teorica secondo la nuova normativa.....	13
4.2. La certezza dei servizi	14
SEZIONE B.....	15
Analisi dell'offerta e Bilancio Urbanistico dei Servizi Esistenti	15

5. I SERVIZI ESISTENTI.....	16
5.1. Premessa.....	16
5.2. Servizi pubblici di quartiere.....	17
5.2.1. Zone per l'istruzione dell'obbligo (AS).....	17
5.2.2. Zone per attrezzature civiche (AC).....	18
5.2.3. Zone per attrezzature religiose (AR)	19
5.2.4. Zone a Verde Pubblico (VP) e Verde Sportivo (VS).....	20
5.2.5. Zone per parcheggi pubblici (P)	20
5.3. Attrezzature generali (G)	21
5.3.1. Zone per attrezzature tecnologiche (G1).....	21
5.3.2. Zone per attrezzature cimiteriali (G2).....	21
5.3.3. Zone per attrezzature sanitarie (G3)	22
5.4. Zone a servizi privati di uso pubblico (ZSP).....	23
5.5. Aree destinate a Servizi di previsione dal PGT previgente non ancora attuate.....	23
6. QUANTIFICAZIONE DELLO STATO DI FATTO.....	24
SEZIONE C.....	26
Progetto.....	26
7. OBIETTIVI PROGETTUALI.....	27
7.1. Premessa.....	27
7.2. Il disegno strategico della città pubblica.....	27
7.2.1. Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana.....	28
7.2.2. Aree per attrezzature pubbliche di cui agli Ambiti di Trasformazione AT individuate nel Documento di Piano;	28
7.2.3. Aree per attrezzature pubbliche di cui ai PCC, individuati nel Piano delle Regole;	32
7.3. Fattibilità economica della Variante PGT.....	34
7.3.1. Le risorse finanziarie da disporre per la piena attuazione della Variante PGT	34
7.3.2. Le risorse finanziarie attivate dalle previsioni della Variante PGT	37
7.3.2.1. Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione AT individuati nel Documento di Piano.....	37
7.3.2.2. Introiti derivanti dalla piena attuazione dei PCC individuati nel Piano delle Regole	42
7.3.3. Sintesi della Stima Economica delle Previsioni di attuazione della Variante PGT.....	43
7.4. Un Nuovo Bilancio dei Servizi destinati alla Residenza	44

SEZIONE A

Introduzione al concetto ed alla portata del Piano dei Servizi

1. CHE COS'E' IL PIANO DEI SERVIZI

1.1. Il piano dei servizi secondo la 1/01

Con la L.R. 1/2001 la Regione Lombardia ha introdotto il cosiddetto "Piano dei Servizi". Nato come strumento urbanistico complementare del Piano Regolatore Generale e finalizzato ad attuare alcune previsioni, mirava ad attuare una concreta politica dei servizi, intesi come quelle strutture o quelle prestazioni di interesse pubblico offerte sul territorio comunale. Si configura come uno strumento programmatico, attraverso il quale l'Amministrazione Comunale ha piena autonomia nel valutare il grado di efficienza e sufficienza dei servizi offerti alla collettività locale; prevede eventualmente nuove strutture e la valorizzazione di quelle esistenti; incentiva forme di collaborazione sia pubblico-privato, garantendo a tutti i cittadini la fruibilità di particolari servizi. Due sono le principali innovazioni teoriche:

1. la rielaborazione del concetto di standard.
2. l'introduzione del concetto di servizio di interesse pubblico o generale;

1.2. Standard versus servizio

La nozione di servizio non coincide automaticamente con quella di standard urbanistico: compito del Piano dei Servizi, oltre a quello di costituire atto di programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio, è altresì quello di selezionare, nell'ambito dei servizi programmati, quelli che l'Amministrazione Comunale, sulla scorta delle valutazioni delle esigenze locali e delle scelte politiche strategiche, identifica come standard urbanistici. La definizione di standard, quindi, se da un lato recupera un campo di esplicazioni tendenzialmente illimitato (è potenzialmente standard tutto ciò che è qualificabile come servizio di interesse pubblico generale), dall'altro resta salvaguardata nella propria essenza: sono, e continueranno ad esserlo, standard quegli specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per un'equilibrata strutturazione del territorio.

Per interesse generale deve intendersi l'assetto che, in base alle condizioni, anche temporali, del contesto dato, meglio corrisponde a criteri di efficienza territoriale, sviluppo sostenibile, maggiore offerta di spazi e servizi, miglioramento della qualità della vita individuale e sociale della comunità.

Valutando le esigenze locali e gli obiettivi stabiliti, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di scelta in merito a quali servizi debbano essere considerati nel calcolo degli standard urbanistici. Tuttavia, non è standard ciò che, essendo minimamente indispensabile alla stessa esistenza di un insediamento, non ne rappresenta un'implementazione in termini qualitativi (la viabilità, le urbanizzazioni primarie,...).

Va evidenziato come la nozione di standard non sia più obbligatoriamente legata alla dotazione fisica di aree o strutture edilizie, potendosi infatti estendere a tutte quelle attività che in concreto concorrono a realizzare un'autentica qualità della vita.

Non si applica più solo una categoria definita a priori o una regola matematica ($X \text{ mq/ab}$), ma si compie un'operazione di interpretazione e selezione.

Lo standard non è più un mezzo di attuazione astratta per garantire a tutti i cittadini servizi uguali e nelle medesime quantità, ma strumento diretto a fornire una soluzione alle esigenze di qualità e indirizzato, dunque, a rispondere puntualmente a bisogni differenziati. La popolazione è composta in maniera eterogenea e pertanto la domanda di servizi è variegata e composita: popolazioni diverse necessitano di servizi e strutture diverse, difficilmente riconducibili ad un parametro matematico prestabilito.

Si passa da un concetto di standard quantitativo ad uno di standard prestazionale, per valutare il quale diventano importanti anche gli aspetti localizzativi, qualitativi, attuativi e gestionali.

Il piano dei servizi si inserisce così nel dibattito della concorrenza dei territori, che ha il suo logico sbocco nella necessità di mettere a punto strumenti appropriati (dotazione di infrastrutture, servizi e qualità complessiva dell'ambiente costruito) per rendere da una parte più competitivo il territorio, dall'altra per migliorarne la qualità della vita.

1.3. Servizio pubblico e di interesse pubblico o generale

L'interesse pubblico è nozione che, nell'ambito dell'ampio concetto di interesse generale, identifica quelle attività e iniziative che, all'esito del processo di valutazione e sintesi, vengono riconosciute come necessariamente pertinenti all'azione di un ente pubblico quale condizione per il loro svolgimento con caratteristiche coerenti all'obiettivo assegnato a tali attività. L'evoluzione normativa che introduce la legge a livello metodologico e pratico è la seguente: un servizio, per essere di interesse pubblico, non deve necessariamente essere prodotto dalla mano pubblica ma può, come dimostra l'esperienza empirica, essere prodotto da un soggetto privato che, perseguendo un interesse personale o privatistico, concorre comunque a soddisfare un'esigenza espressa dalla comunità locale. Restano salde alcune prerogative della mano pubblica, sia per questioni etiche sia funzionali: un'Amministrazione che rinunci ad un patrimonio di aree pubbliche quali parchi urbani e giardini si trova costretta a "richiedere l'aiuto" dei privati, attivando un meccanismo che, in assenza di determinati requisiti, può trasformarsi in un circolo vizioso di favoritismi e clientelismi che poco hanno a che fare con l'amministrazione del bene pubblico. A distanza di alcuni anni dalle prime elaborazioni di Piani dei Servizi è comunque possibile affermare che l'ingresso del privato nella produzioni di servizi pubblici è circoscrivibile ad alcuni settori e comunque richiede requisiti locali non sempre disponibili: strutture ospedaliere o assistenziali, attività ricreative o parcheggi, è questo lo spettro delle funzioni che più comunemente trovano nel soggetto privato un attore disponibile ed interessato. Senza dimenticare che queste offerte presuppongono convenzioni pubblico-privato che purtroppo in alcuni casi non garantiscono un vero vantaggio pubblico.

1.4. Il ruolo del Piano dei Servizi

Oggetto del Piano dei Servizi non sono quindi solo gli standard, ma tutte quelle attrezzature ed infrastrutture urbane che incidono positivamente sulla qualità degli spazi urbani, compresi:

- i servizi a gestione diffusa sul territorio (servizi sociali e di assistenza, strutture per l'infanzia, centri culturali e ricreativi);
- le urbanizzazioni (viabilità, arredo urbano, servizi tecnologici, servizi primari quali acqua, gas, elettricità, trasporti, ...).

Non solo, ai fini del calcolo dei servizi/standard non vengono fatte distinzioni circa la proprietà. Possono essere considerati infatti:

- i servizi e le attrezzature realizzate per iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- i servizi e le attrezzature, anche private, di utilizzo pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso.

Nello specifico, il Piano dei Servizi:

- rileva lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti;
- valuta la necessità esistente e futura (in relazione alla durata del Piano) di servizi, ponendo attenzione al fatto che la domanda è fortemente segmentata;
- precisa le attrezzature da garantire per soddisfare la domanda, distinguendo tra servizi per usi residenziali permanenti, servizi per usi residenziali non permanenti, servizi per usi non residenziali;
- dimostra l'idoneità dei siti individuati in relazione alla destinazione prevista;

La L.R. 1/2001 ha rappresentato dunque una forte innovazione nel panorama legislativo regionale e nazionale, riconoscendo a livello giuridico pratiche già esistenti e dando nuovo impulso a una concezione maggiormente programmatoria del governo del territorio.

1.5. Il Piano dei Servizi secondo la 12/05

La Legge Urbanistica Regionale n.12 del 2005 delinea come obbligatorio all'Art.9, per tutti i comuni, l'elaborazione del Piano dei Servizi come strumento per l'attuazione di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico. La nuova legge regionale all'Art.104, abroga la legge regionale del 15 febbraio n°1/2001, di sopra analizzata. I contenuti della L.R. 1/01 vengono ripresi e ridefiniti nella nuova legge urbanistica con la differenza che il Piano dei Servizi diventa parte integrante e fondamentale nel processo di redazione del piano. Il nuovo Piano di Governo del Territorio è articolato in tre documenti distinti per forma e funzione:

1. il Documento di Piano;
2. **il Piano dei Servizi;**
3. il Piano delle Regole.

In sintesi dunque il Piano dei Servizi, in una concezione programmatoria del territorio:

1. Punta a rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;
2. Riconosce ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediativa e del grado di sufficienza ed efficienza dei servizi offerti alla collettività locale, obbligandoli a documentare l'idoneità dei siti prescelti in rapporto alla localizzazione di ogni servizio, esistente o previsto (secondo il principio di sussidiarietà).
3. Valorizza ed incentiva le forme di concorso e coordinamento tra Comuni (aventi popolazione inferiore ai 20 000 ab) ed Enti per la realizzazione e la gestione delle strutture dei servizi;
4. Incentiva nuove forme di collaborazione pubblico-privato, idonee a garantire l'effettiva fruibilità dei servizi, con determinati livelli di qualità, prescrivendo per i servizi erogati da privati (in concessione, convenzione, o comunque abilitati) che la rispondenza ad una funzione pubblica venga assicurata dalle amministrazioni comunali, in via diretta, nell'esercizio dei propri poteri di direzione, ma soprattutto di controllo e vigilanza;
5. Orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde;
6. Indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità;

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. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre vincolante. Per questo motivo si rende necessario un approccio strategico attraverso:

- ↘ la definizione delle priorità di intervento;
- ↘ la dimostrazione della fattibilità, economica e gestionale, degli interventi;
- ↘ la descrizione delle iniziative in concorso con altre Amministrazioni o che coinvolgono l'iniziativa privata.

1.6. Flessibilità funzionale

Sebbene i servizi per le attività produttive siano in generale funzionalmente diversi da quelli per la residenza, alcune tipologie di servizi e spazi di uso pubblico possono rispondere a criteri di funzionalità reciproca. Alcuni esempi sono:

- ↘ asilo nido nell'ambito dei luoghi di lavoro, accessibili anche a lavoratori esterni;
- ↘ impianti di depurazione e impianti di smaltimento dei rifiuti, che potrebbero soddisfare necessità di interesse pubblico di ambiti locali circostanti;

- spazi da dedicare a musei ed esposizioni, reperiti in strutture produttive da conservare in quanto elementi di archeologia industriale;
- aree a verde;
- mense aziendali aperte anche all'utenza esterna;
- spazi dedicati alla mobilità ed alla sosta dei mezzi privati;
- funzioni complementari e/o temporaneamente esclusive (spazi ed ambienti per il tempo libero che si svolgono durante la sera/notte e nei week-end).

1.7. Programma di fattibilità e di gestione dei servizi

Con la L.R. n.1/2001 si trasla dalla nozione di interesse pubblico a quello di interesse generale; si passa dall'applicazione di norme alla definizione di politiche urbane integrate di welfare.

La predisposizione del Piano dei Servizi diviene quindi occasione per gestire al meglio gli strumenti di programmazione negoziata (in primo luogo i programmi integrati di intervento) e per trovare un coordinamento con gli altri strumenti settoriali, a livello comunale, provinciale e regionale. Il Piano dei Servizi apre inoltre nuovi spazi alla collaborazione tra enti locali e con i privati. Quest'ultimo aspetto appare particolarmente interessante: si parte infatti dal presupposto che anche i soggetti privati possano realizzare servizi e/o gestire attività di interesse pubblico, nel rispetto delle regole definite dall'Amministrazione. I servizi realizzati e/o gestiti da soggetti privati devono infatti avere le stesse caratteristiche qualitative dei servizi pubblici, cioè rispettare i medesimi parametri qualitativi.

Dovranno quindi essere definite le modalità attraverso le quali garantire la permanenza nel tempo del servizio, la qualità prestazionale, l'accessibilità economica,...

Non più solo il soggetto pubblico, ma anche l'attore privato, attraverso la mediazione del primo, concorre alla realizzazione di beni pubblici e collettivi. In questa visione, idealmente le istituzioni pubbliche potrebbero gradualmente non farsi più carico della produzione dei servizi per dedicarsi esclusivamente alla loro programmazione, lasciandone la gestione e la produzione a soggetti privati ed associazioni del terzo settore, secondo i principi di sussidiarietà, coesione sociale e sostenibilità ambientale contenuti nelle direttive dell'Unione Europea.

2. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI ANTECEDENTI ALL'ART. 7 DELLA L.R. 1/2001

2.1. Il concetto di "standard urbanistico"

Il concetto di "standard urbanistico" ha subito nel tempo una continua evoluzione passando da una dimensione esclusivamente quantitativa ad una più qualitativa. In urbanistica, l'espressione standard, viene usata come riferimento prescrittivo unificato per la misurazione quantitativa delle attrezzature, sia in atto che in previsione, che devono garantire condizioni qualitative minime agli assetti insediativi.

2.2. Il problema della quantità: la dimensione nazionale

Lo standard urbanistico trova avvio con la legge 6 agosto 1967 n°765, la quale introduce valori massimi di densità e altezze insediative con standard a efficacia immediata e differita. Questi ultimi vengono poi definiti dal Dim 1444/1968 ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della legge sopra citata. Tale decreto introduce il concetto di zona omogenea, definisce i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici e collettivi in misura tale da assicurare a ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima inderogabile di 18 mq. Esclusi gli spazi destinati alla viabilità, tale dotazione minima di 18 mq era così ripartita:

- ↘ 4,5 mq/ab. di aree per l'istruzione;
- ↘ 2 mq/ab. di aree per attrezzature d'interesse comune;
- ↘ 9 mq/ab. di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- ↘ 2,5 mq/ab. di aree per parcheggi.

Nel corso degli anni, la letteratura urbanistica ha evidenziato i problemi di tale legislazione che possono essere ricondotti in forme di piano fortemente meccanicistiche e un'attenzione incentrata solo sugli aspetti quantitativi dei servizi piuttosto che anche su quelli qualitativi. Da ciò traspare un'impostazione normativa che, pur generando da un lato un miglioramento delle condizioni di vita urbana introducendo l'idea irrinunciabile che ciascun cittadino ha diritto di disporre di un'equa quota di servizi pubblici urbani, ha imbalsamato la sperimentazione sui servizi.

2.2.1. La capacità insediativa di piano in base alla legislazione nazionale

La legislazione urbanistica nazionale fornisce degli indirizzi piuttosto scarsi riguardo al dimensionamento degli strumenti urbanistici e da cui avrebbe dovuto dipendere il corrispondente dimensionamento degli standard. La legge 7 agosto 1942 n°1150 non si esprimeva nel merito lasciando libero e irrisolto il problema del dimensionamento residenziale di un piano che ha trovato risoluzione nel tempo attraverso le analisi del $Fabb_{t_2}$, inteso come fabbisogno di progetto.

Quest'ultimo è stato ricondotto all'espressione: $Fabb_{t_2} = f(S_{t_1}, V_{t_2}, P_{t_2})$ dove:

S_{t_1} = rappresenta un'analisi dello stato di fatto al tempo t_1 ;

V_{t_2} = concerne un'assunzione di valore relativa allo standard abitativo che si vuole conseguire nel tempo t_2 ;

P_{t_2} = riguarda la previsione da raggiungersi in tutto l'arco temporale della vigenza del piano, fino alla sua ennesima revisione.

Una volta identificata la domanda abitativa, ha quindi luogo la predisposizione dell'offerta di spazi per le nuove funzioni urbane ma quasi sempre si è assistito al sovradimensionamento dei piani e ai noti guasti urbani e territoriali. Tale processo nel corso della storia urbanistica contemporanea si è notevolmente amplificato e ha generato una concezione espansionistica dell'uso del suolo oggi non più accettabile. Occorre dunque mirare al riuso urbano e alla

riqualificazione, avvalendosi di servizi che non corrispondano solo a standard e vincoli meccanici e che facciano sempre maggior ricorso alla sussidiarietà dell'intervento privato.

2.2.2. Il dimensionamento delle aree a standard nella legislazione nazionale

Molti sono stati i contributi al riguardo al punto che ormai si concorda nel ritenere che il dimensionamento di piano sia rappresentato dalla definizione della capacità teorica insediativa congruente rispetto ai fabbisogni.

Il dimensionamento delle aree a standard è stato formalizzato dall'art. 3 del Dim. 2 giugno 1968 n°1444 nel quale viene precisato che ad ogni abitante insediato o da insediare debbano corrispondere mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile.

La letteratura urbanistica concorda sul fatto che il calcolo del dimensionamento delle aree a standard debba basarsi su tre momenti analitici:

1. La stima della domanda insorgente;
2. La stima dell'offerta;
3. La valutazione dello stato d'attuazione.

La stima della domanda insorgente si ottiene calcolando la Pop_{teor} (popolazione teorica) corrispondente a:

$$Pop_{teor} = (sup_{ed} * If) / 100 mc/ab., \text{ dove}$$

sup_{ed} = superficie libera da destinare a trasformazione;

If = indice di edificabilità fondiaria delle aree destinate alla trasformazione.

Successivamente al calcolo della popolazione teorica sulla base degli If, il calcolo del fabbisogno insorgente di standard avrà allora luogo mediante:

$$\text{Dimensionamento} = Pop_{teor} * 18 \text{ mq/ab.}$$

Un maggior grado di dettaglio è ottenibile correlando la popolazione teorica a ogni singola tipologia di servizio e identificando in tal modo il dimensionamento per ogni tipo di standard. Alla domanda insorgente occorrerà aggiungere la stima della domanda arretrata derivante dal fabbisogno generato da precedenti interventi edilizi espansivi i cui standard non sono stati ceduti preferendosi la monetizzazione, o dalle necessità del patrimonio edilizio esistente, o da omissioni negli strumenti urbanistici previgenti.

La stima dell'offerta permette di considerare le attrezzature disponibili non solo per le strutture identificate dal Dim. 1444/1968, ampliato nella sostanza dalle leggi regionali, ma anche per tutte quelle funzioni private generate dal soddisfacimento di un fabbisogno sempre più diversificato.

La valutazione dello stato d'attuazione, infine, verifica se l'offerta erogata soddisfa la domanda.

2.2.3. I servizi nella riforma urbanistica nazionale

Il 28 giugno 2005 è stato approvato dalla Camera dei Deputati il disegno di legge nazionale recante "Principi in materia di governo del territorio" denominato comunemente "Legge Lupi". I servizi d'interesse collettivo vengono trattati all'interno dell'art.7 "Dotazioni territoriali" il quale prevede che "nei piani urbanistici deve essere garantita la dotazione necessaria di attrezzature e servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale anche attraverso la prestazione concreta

del servizio non connessa ad aree o immobili". E' con questo disegno legge che si materializza anche a livello nazionale lo standard qualitativo introdotto dalla ex L.r. 1/2001 che prevedeva la possibilità di computare a servizi anche quelle prestazioni non necessariamente connesse a specifici ambiti spaziali. Con la "Legge Lupi" "l'entità dell'offerta di servizi è misurata in base a criteri prestazionali, con l'obiettivo di garantire comunque un livello minimo anche con il concorso dei soggetti privati". La qualità del servizio, inoltre, viene ora caratterizzata da elementi di fruibilità, accessibilità, stato di conservazione ecc., in grado di modificare le stime puramente quantitative che, alla dimensione lombarda, erano già state ridimensionate dalla ex L.r. 1/2001.

2.3. Il problema dei tempi di vicolo e dell'equo ristoro: la dimensione nazionale

Un aspetto importante da considerare è quello dei vincoli imposti dal piano per la realizzazione della città pubblica, oltre alla loro durata e alla possibilità di reiterarli in caso di decadenza. Il problema si lega alle questioni del regime dei suoli, del rapporto tra esproprio e proprietà privata e dell'indennizzo da corrispondere al privato.

2.3.1. Danni e vantaggi ai cittadini con l'apposizione di vincoli urbanistici per servizi pubblici

Nella redazione degli strumenti di pianificazione comunale vengono individuate le aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria o secondaria. I suoli coinvolti da tali vincoli preordinati all'espropriazione divengono così difficilmente commerciabili e, in ogni caso, assumono un limitato valore. Dunque, anche se l'espropriazione non ha luogo, si concreta invece appieno il danno alla proprietà poiché il mercato deprezza immediatamente il bene appena il vincolo preordinato all'espropriazione viene apposto. Nell'ambito del piano urbanistico, quindi, alcuni proprietari vedono i loro beni sviliti dal vincolo che li ha colpiti, e di contro altri indirettamente beneficiano della circostanza che gli standard urbanistici sono stati reperiti altrove, lasciando intatta la loro proprietà: in altri termini i suoli di taluni, destinati all'edificazione, vengono a fruire della presenza delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie reperite a carico di altri. Riguardo tale problema, alcuni concetti di qualche interesse come quello della perequazione, non hanno trovato ricezione in legge generale. Quindi continua a non potersi offrire risposta compiuta a quelle situazioni in cui l'edificabilità offre vantaggi ad alcuni proprietari e lesioni ad altri. Logica risposta sarebbe l'"equo ristoro", ossia remunerando l'espropriazione a prezzi di mercato, ma ciò contrasta con la stretta finanziaria della mano pubblica e, dunque, l'unica ricetta sembra insistere nella "parsimonia del vincolo espropriativo" nel senso di vincolare soltanto là dove è effettivamente necessario e dove insiste la sicurezza di una rapida acquisizione remunerata, oltre che nella "concertazione dei congiunti interessi" in cui il privato interviene cedendo quote maggiorative di servizi e il pubblico accetta l'intervento vincolato alla maggior cessione.

2.3.2. L'atemporalità del vincolo per servizi pubblici

Configurandosi il PRG come strumento senza limiti temporali, per lungo tempo anche la durata del vincolo risultava illimitata e, oltretutto, senza pagamento del corrispondente indennizzo. Ciò è rimasto fino alla notissima sentenza n°55 del 29 maggio 1968 della Corte Costituzionale, che censurò i vincoli d'inedificabilità assoluta apposti a tempo indeterminato pur senza conferimento di alcun indennizzo. Tale sentenza fu poi materializzata nella legge 1187 del 19 novembre 1968 la quale conferiva durata quinquennale ai vincoli d'inedificabilità apposti. Con gli anni sorgono sostanziali interrogativi circa l'ammissibilità della reiterazione dei vincoli divenuti inefficaci per decorso quinquennale e solo con la sentenza della Corte Costituzionale 179/1999 si ribadisce l'obbligo d'indennizzare i vincoli urbanistici ablativi e d'inedificabilità

oggetto di reiterazione. Questa sentenza può determinare pericolosi risvolti alla gestione urbanistica, soprattutto per il pagamento dei vincoli reiterati. Infatti molti comuni, che già non riescono a soddisfare i fabbisogni finanziari dei servizi esistenti, non potrebbero reggere il peso di nuovi oneri e la prospettiva, eccezion fatta per quei pochi comuni che hanno fatto ricorso a sistemi perequativi, non pare esaltante.

2.3.3. La remunerazione dei suoli e la questione dell'esproprio

L'esproprio è un istituto giuridico di diritto pubblico che si concreta nell'emanazione, da parte di un'autorità amministrativa, di un provvedimento con cui uno o più soggetti vengono privati del diritto di proprietà al fine di soddisfare un pubblico interesse.

In data 8 giugno 2001, con l'emanazione del Dpr. N. 327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" è stata segnata una svolta riorganizzando integralmente la materia sotto il profilo legislativo e regolamentare. Esso costituisce l'unico corpus di riferimento in materia di espropriazione per pubblica utilità. Una novità sostanziale introdotta all'art.3 del T.U. riguarda un glossario relativo ai soggetti che entrano nel procedimento espropriativo, oltre alle seguenti fasi del procedimento espropriativo:

- Previsione dell'opera nello strumento urbanistico o atto equivalente;
- Apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;
- Operazioni planimetriche e preparatorie;
- Dichiarazione di pubblica utilità;
- Cessione volontaria;
- Determinazione dell'indennità;
- Emanazione del decreto d'esproprio.

Rispetto al vecchio regime, il procedimento espropriativo risulta sostanzialmente più snello e sicuramente più trasparente, poiché viene abolita la forma generica di pubblicità con pubblicazione sul Bur, Fal. ecc., in quanto i diretti interessati, risultanti dai registri catastali, vengono direttamente avvisati sin dall'avvio del procedimento.

Il T.U. conferma l'art.2 della L.1187/1968, mantenendo la durata quinquennale al vincolo espropriativo e sottolineando inoltre che, dopo la sua decadenza, può essere reiterato salva la previsione di indennizzo a favore del proprietario. Dunque l'obbligo di indennizzo è previsto all'atto della riapposizione del vincolo.

E' noto che l'osservanza di standard minimi nei piani urbanistici generali presenti difficoltà per la più parte dei comuni nell'acquisizione delle aree. Difficoltà sia dal punto di vista finanziario ma anche procedurale. Si tratta di aree scelte di solito tra i lotti inedificati, interclusi o marginali. Va tenuto presente che molte tipologie di standard urbanistici riguardano attrezzature di tipo diffuso i cui raggi d'influenza debbono essere necessariamente limitati, e tale esigenza localizzativa non si può disattendere a pena della sottoutilizzazione dell'attrezzatura. Si tratta quindi di funzioni a localizzazione vincolata che, in presenza di difficoltà nell'acquisizione dei terreni corrispondenti, necessitano di soluzioni alternative. Un'ipotesi già praticata in alcune regioni italiane è rappresentata dalle tecniche perequative.

2.4. Il problema delle quantità e della realizzazione dei servizi: la dimensione lombarda

La Regione Lombardia ha prodotto nel 1975 la sua prima legge urbanistica fondamentale n. 51 che, al livello della pianificazione comunale, disciplinava espressamente il rapporto tra servizi pubblici, capacità insediativa residenziale teorica (c. 3, art. 22) e superficie standard per abitante; in merito a quest'ultimo punto, il legislatore regionale innalzò i limiti di legge imposti dal D.M. 1444/1968 elevando da 18 a 26,5 mq/ab. la dotazione minima, mentre le attrezzature

per insediamenti produttivi (parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie) coinvolgevano il 20% della St (c. 6, art. 22) e quelle per gli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie) interessavano il 100% della SIp, di cui almeno 1/2 a parcheggio (c. 7, art. 22). In tale panorama apparentemente irrigidito, la Regione Lombardia è riuscita ad avviare negli ultimi anni intensi ripensamenti per sostituire – agli ormai decrepiti standard quantitativi del decreto ministeriale – più flessibili ed efficienti standard qualitativi, riuscendo infine a promulgare la Lr. 15 gennaio 2001, n. 1 riguardante – tra l'altro – il riassetto disciplinare dei servizi pubblici e collettivi e il nuovo strumento obbligatorio da accompagnare al piano regolatore, rappresentato dal Piano dei Servizi.

3. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI SUCCESSIVI ALL'ART. 7 DELLA L.R. 1/2001

L'art. 7 della L.r. 1/2001 sostituisce l'obsoleto art. 22 della ex L.r. 51/1975 in cui si identificavano le superfici da destinare a standard in rapporto alla popolazione teorica. Con l'art. 7 della L.r. 1/2001 si intendeva ridare certezza agli standard in termini non solo quali/quantitativi, ma anche di realizzabilità e gestione, e con questo articolo entrò nel palcoscenico legislativo lombardo il "Piano dei Servizi", obbligatorio quale allegato alla relazione dello strumento urbanistico generale, con carattere esclusivamente programmatico e tale, a partire dalla ricognizione dei servizi presenti e della loro funzionalità, da orientare le scelte di pianificazione. L'introdotta Piano dei Servizi permetteva dunque la transizione dello standard quantitativo a quello prestazionale. La particolare innovazione proposta era rappresentata dalla possibilità delle attrezzature private di partecipare al computo degli standard minimi, tuttavia previa apposita convenzione. Infatti l'art. 7, c. 7, lett. b) ammetteva che "ai fini dell'adempimento delle dotazioni minime, possono essere conteggiati: i) i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione in ambito di piani attuativi; ii) 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"; inoltre, erano computabili a standard anche le superfici lorde di pavimento delle singole attrezzature, come ammetteva l'art 7, c. 7, lett. c): "i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni minime stabilite ai commi 5 e 6 in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree pertinenziali".

3.1. Il problema delle quantità: l'art. 6 della ex L.r. 1/2001 e le nuove modalità di calcolo della capacità insediativa

Il Titolo III dell'ex Lr. 1/2001 trattava delle "norme per la determinazione della capacità insediativa e per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico", e il computo della capacità insediativa aveva luogo ripartendo lo spazio comunale nei due ambiti:

- ↘ delle aree edificate: "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" ex art. 6, c. 1, lett. a);
- ↘ delle aree d'espansione e libere: "per le aree d'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 150 mc/ab." ex. art. 6, c. 1, lett. b), oltre agli abitanti insediabili in base ad ampliamenti di superficie e volumetrici consentiti.

Attraverso l'assunzione di una differente entità – da 100 a 150 mc – del volume da attribuire a ogni abitante virtuale si modificavano anche le quantità di standard unitari, che venivano diminuiti di un terzo per effetto di questo nuovo calcolo, nel senso di:

$$\text{Pop}_{\text{teor}} = (\text{sup}_{\text{ed}} * \text{If}) / 150 \text{ mc/ab.}, \text{ dove}$$

sup_{ed} = superficie libera da destinare a trasformazione;

If = indice di edificabilità fondiaria delle aree destinate alla trasformazione.

Poi, successivamente al calcolo della popolazione teorica sulla base degli If di tutte le aree di espansione (zone C) e dei lotti liberi nelle aree di completamento (zone B), il calcolo del fabbisogno insorgente di standard risultava da calcolarsi come segue:

$$\text{Dimensionamento} = \text{Pop}_{\text{teor}} * 26,5 \text{ mq/ab.}$$

non essendo stata variata dall'ex Lr. 1/2001 l'entità degli standard comunali ex Lr. 51/1975.

4. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI DETTATI DALLA LEGGE SUL GOVERNO DEL TERRITORIO IN LOMBARDIA 11 MARZO 2005, N°12

Come abbiamo visto prima, già l'art. 7 della Lr. 1/2001 (ancor prima dell'art. 9 della Lr. 12/2005) introduceva nel palcoscenico legislativo lombardo un nuovo strumento di governo del territorio, il "Piano dei servizi", trasformando in modo radicale il tradizionale modello di standard urbanistico esclusivamente quantitativo in direzione dei servizi di stampo qualitativo/prestazionale, in aderenza al principio di "amministrare per risultati e pianificare per obiettivi"; verso tale direzione è andata dirigendosi la Lr. 11 marzo 2005, n. 12 ("Legge per il governo del territorio"), assumendo che rappresenti servizio tutto ciò che i cittadini intendono come tale, avviando in tal modo ampie aperture all'operatività del volontariato e del terzo settore ("i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale"), garantendo pertanto ai soggetti privati "la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo" e facendo ritenere servizi "le aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato", oltre all'integrazione "con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo".

4.1. Il problema delle quantità: il dimensionamento della capacità teorica secondo la nuova normativa

Il computo dei servizi occorrenti deve riferirsi alla popolazione sia esistente, sia futura, sia "gravitante nel territorio" (c. 2 art. 9), e deve necessariamente considerare elementi di qualità, fruibilità e accessibilità (c. 3 art. 9). Qualora la dotazione di servizi in atto non basti a garantire le quantità minime di legge, il Piano dei Servizi dovrà stimare i più opportuni interventi di rafforzamento valutandone i costi e le modalità.

A partire dall'entrata in vigore della L.r. 11 marzo 2005 n°12 vengono ridimensionate le quantità minime di aree occorrenti: dai 26,5 mq/ab ai previgenti 18 mq/ab del Dim 1444/1968.

Conseguentemente, la stima della popolazione teorica (Pop_{teor}) riguardo alla quale stimare il dimensionamento dei servizi corrispondenti potrà risultare come:

$$\text{Pop}_{\text{teor}} = (\text{sup}_{\text{trasf}} * \text{If}) / (\text{mc/ab.} = \text{volume per abitante identificato discrezionalmente}), \text{ dove}$$

Sup_{trasf} = superficie ineditata da destinare all'insediabilità;

If = indice di edificabilità fondiaria delle aree destinate alla trasformazione.

Procedendo poi al dimensionamento comunale delle aree occorrenti, che equivarrà a ($Pop_{teor} * 18,0 \text{ mq/ab.}$).

Per i servizi sovracomunali, infine, la nuova disciplina richiama la previa individuazione – nel Piano territoriale di coordinamento provinciale – dei comuni rappresentativi di “polo attrattore” di flussi per lavoro, studio, fruizione di servizi, rilevanti presenze turistiche; in tali casi occorrerà sia stimare “ i fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante” e contemplare “la previsione di servizi pubblici aggiuntivi” sia prevedere “ i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione”.

4.2. La certezza dei servizi

La L.r. 12/2005 evidenzia come l'attivazione dei servizi debba venire assecondata dalla “sostenibilità dei costi anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi” (c.4 art. 9): l'apposizione di un vincolo a servizi deve essere quindi subordinata, in prima battuta, alla disponibilità economica e finanziaria di ogni Amministrazione locale e, in secondo luogo, al suo inserimento nel Programma triennale delle opere pubbliche; in tal maniera non si correranno i rischi derivati dalla decadenza quinquennale dei vincoli.

Il Piano dei Servizi non è più quindi, con la L.r. 12/2005, un semplice allegato alla relazione del Piano Regolatore generale (come si configurava nella L.r. 1/2001), ma diviene a tutti gli effetti uno strumento atemporale ineludibile nel governo del territorio, e può essere assoggettato a variante ogni qualvolta le condizioni e i bisogni sociali e ambientali lo rendano necessario.

SEZIONE B

Analisi dell'offerta e Bilancio Urbanistico dei Servizi Esistenti

5. I SERVIZI ESISTENTI

5.1. Premessa

I servizi insediativi si configurano come un fattore centrale della pianificazione urbanistica. Infatti, se è pur vero che, nei tessuti urbani, occupano (con la significativa eccezione del verde pubblico) una superficie percentualmente limitata, è vero anche che essi rappresentano uno dei principali parametri di misura della qualità della vita. Essendo realizzati e gestiti per la maggior parte dei casi dalla mano pubblica, costituiscono uno strumento tra i più efficaci a disposizione degli amministratori pubblici per orientare l'evoluzione del territorio.

Nella fase di analisi dei servizi esistenti verranno prese in considerazione le differenti tipologie/categorie di servizi esistenti all'interno del territorio comunale, con l'obiettivo di offrire un quadro analitico quanto più corretto ed esaustivo. Nel dare un giudizio qualitativo ai servizi presenti sul territorio comunale verranno prese in considerazione alcune variabili quali:

- ↘ la corretta rispondenza della prestazione offerta alle reali esigenze della popolazione (in termini quantitativi), da cui potrebbero emergere situazioni di sovraffollamento, di carenza d'organico, di limitata apertura al pubblico etc.;
- ↘ il livello di accessibilità, formulato in base alle diverse tipologie di mezzo impiegato per raggiungere la struttura;
- ↘ il livello di accessibilità, formulato in base al target di popolazione a cui è rivolto (ad esempio, un servizio destinato alla popolazione più anziana dovrà tenere in considerazione la ridotta mobilità, soprattutto col mezzo privato, dei fruitori);
- ↘ i programmi e le intenzioni già espresse ufficialmente dalla Pubblica Amministrazione;
- ↘ il giudizio che i cittadini stessi decretano alla prestazione offerta;

In accordo sostanziale con la letteratura in argomento, riguardo il Comune di Dorno, si individuano le seguenti "Zone Pubbliche e di Interesse Generale" attualmente presenti:

- Servizi pubblici di quartiere:
 - o Zone per l'istruzione dell'obbligo (AS);
 - o Zone per attrezzature civiche (AC);
 - o Zone per attrezzature religiose (AR);
 - o Zone a verde pubblico (VP);
 - o Zone a verde sportivo (VS);
 - o Zone per parcheggi pubblici (P);
- Attrezzature generali (G);
 - o Zone per attrezzature tecnologiche (G1);
 - o Zone cimiteriali (G2);
 - o Zone per attrezzature sanitarie (G3);
- Zone a servizi privati di uso pubblico (ZSPP);
- Aree destinate a Servizi di previsione dal PGT previgente non ancora attuate

Seguirà un'attenta analisi dei servizi presenti nel Comune di Dorno facendo riferimento alle categorie sopra individuate.

5.2. Servizi pubblici di quartiere

5.2.1. Zone per l'istruzione dell'obbligo (AS)

Il servizio scolastico rappresenta un elemento guida fondamentale dell'organizzazione urbana, sia perché costituisce un servizio essenziale nella società moderna, sia perché ai diversi livelli del servizio corrispondono diversi livelli di organizzazione urbana. Il sistema educativo d'istruzione è suddiviso nei seguenti ordini:

- ✚ Scuola dell'infanzia;
- ✚ Scuola primaria;
- ✚ Scuola secondaria di 1° grado;
- ✚ Scuola secondaria di 2° grado;
- ✚ Università.

I primi tre ordini sono per lo più pianificati a livello comunale, il quarto a livello provinciale, il quinto a livello regionale / nazionale.

A Dorno la Categoria "Istruzione" è costituita esclusivamente dalle seguenti scuole pubbliche di proprietà comunale e gestione statale:

- ✚ Scuola dell'Infanzia "Bonacossa" - Via Bonacossa 62;
- ✚ Scuola Primaria "Irma Beccaria" - P.zza Curti;
- ✚ Scuola Secondaria di 1° grado "Luigi di Savoia" - Via Strada Nuova;

I plessi presentano una buona accessibilità rispetto ai tessuti edificati e risultano pienamente utilizzati ed adeguati alla futura e prevedibile domanda scolastica.

Sul territorio comunale di Dorno non sono presenti strutture scolastiche di tipo superiore. Si evidenzia però la possibilità di fruire di tale categoria di istituti scolastici presso i Comuni limitrofi di Pavia, Vigevano, Voghera.

Sul territorio comunale insiste infine un asilo nido: micro nido comunale, Via A. Cerri (24 posti).

SUPERFICIE TOTALE MQ	ABITANTI AL 31/07/2017	DOTAZIONE PROCAPITE MQ/AB.
16.773 mq	4.640 abitanti	3,6 mq/ab.

SERVIZIO	MQ
Scuola dell'Infanzia "Bonacossa" - Via Bonacossa 62	6.759 mq
Scuola Primaria "Irma Beccaria" - P.zza Curti	4.019 mq
Scuola Secondaria di 1° grado "Luigi di Savoia" - Via Strada Nuova	5.995 mq

Si rimanda alla tavola del Piano dei Servizi per lo loro individuazione cartografica

5.2.2. Zone per attrezzature civiche (AC)

Tra i Servizi riconducibili a tale categoria troviamo innanzitutto:

- ↘ Uffici Comunali;
- ↘ Ufficio Postale, ubicato al piano terreno del Palazzo Comunale;
- ↘ Biblioteca comunale "Dino Lavoranti";
- ↘ Sala per iniziative culturali e spettacoli;

La Biblioteca comunale è ubicata all'interno della Scuola Secondaria di 1° grado. Ha una dotazione di circa 4.000 volumi. La struttura offre i seguenti servizi: prestito libri, sale lettura, sale studio, attività culturali, prestito interbibliotecario. Appare rispondente alla domanda.

Nel territorio comunale è presente inoltre:

- ↘ la Sala Polivalente localizzata al piano terreno del Palazzo Municipale, utilizzata per attività culturali e di spettacolo;
- ↘ la sala "La Filanda" ubicata in Via Riccardo Rossi, dove si svolgono attività ricreative anche per la terza età.

Si rimanda alla tavola del Piano dei Servizi per lo loro individuazione cartografica

SUPERFICIE TOTALE MQ	ABITANTI AL 31/07/2017	DOTAZIONE PROCAPITE MQ/AB.
1.215 Mq (esclusivamente riferita agli Uffici Comunali)	4.640 abitanti	0,3 mq/ab.

Di seguito viene presentato l'elenco completo delle associazioni culturali e sociali esistenti, di volontariato e di integrazione sociale:

- ↘ Associazione "La Filanda" - Via De Gasperi n. 20;
- ↘ Associazione "Il Biancospino" - Via del Chiozzo n.4;
- ↘ Associazione "La Sorgente" - Via Gramsci n. 15;
- ↘ DART - Danza riflesso d'Arte, Via San Zino n. 34/f;
- ↘ Gruppo O.F.T.A.L., Via Secondo Bonacossa n.51;
- ↘ Gruppo Scout "Dorno I", Via Febbraio n.12;
- ↘ Gruppo Teatrale Dialettale "M.Zanellato", Via Cairolì n.17;
- ↘ Ass. ARMA AERONAUTICA;
- ↘ Gruppo ALPINI DORNO - Sezione A.N.A. Pavia, Via G. Marconi n.71;
- ↘ Assoc. CARLO MARIA MILANI - Per una cultura dei giovani, Via A. Grandi n.2;
- ↘ Confraternita della Porchetta, Via Cairolì n. 94;
- ↘ Federazione Italiana della Caccia - Associazione Cacciatori Dorno, Via Picco n.9;
- ↘ S.p.S. Pesca Dorno, Via Marconi n. 15;
- ↘ Pro Loco Dorno - Laboratorio Musica, Via Marconi n. 26;
- ↘ Pro Loco Dorno, Via Marconi n. 26;

In relazione alle attività di pubblica sicurezza e di vigilanza, presso il Palazzo Municipale, è presente un servizio di Polizia Municipale, in convenzione col Comune di Scaldasole.

Tutto ciò consente l'espletamento di un servizio efficiente e di programmare una serie di iniziative che rispondono alla necessità dei cittadini di percepire maggiore sicurezza per una tranquillità consolidata. Le mansioni dei corpi locali sono: servizi di polizia stradale e viabilità

in caso di manifestazioni o avvenimenti particolari; servizi di pronto intervento; servizi di controllo anonimo (esercizi commerciali, abusivismo commerciale, fiere e mercati); accertamenti anagrafici; accertamenti in materia edilizia vigilanza ambientale.

A questi servizi bisogna menzionare l'apporto continuo dato dal Corpo dei Volontari di Protezione Civile. Tale servizio dimostra particolare sensibilità ai problemi dell'emergenza al fine di costituire un gruppo omogeneo che collabora, se richiesto, anche con le autorità competenti per la pubblica utilità, in caso di calamità naturali, per lo sport e la cultura.

Circa i servizi più attinenti alla pubblica sicurezza si fa riferimento a:

- ✚ Carabinieri, stazione di Garlasco;
- ✚ Corpo Forestale dello Stato, Pavia;
- ✚ Guardia di Finanza, comando provinciale di Pavia;
- ✚ Polizia di Stato, questura di Pavia (20 km di distanza);
- ✚ Polizia Postale, compartimento polizia postale Lombardia - Sezione di Pavia;
- ✚ Croce Rossa Italiana, Pavia;
- ✚ Vigili del fuoco, distaccamento volontari di Garlasco.

5.2.3. Zone per attrezzature religiose (AR)

A Dorno sono presenti quattro servizi riconducibili a tale categoria:

- ✚ Chiesa Parrocchiale "Santa Maria Maggiore";
- ✚ Chiesa San Rocco;
- ✚ Cappella della Casa di Riposo;
- ✚ Oratorio Campestre di San Materno;

Si rimanda alla tavola del Piano dei Servizi per lo loro individuazione cartografica

SUPERFICIE TOTALE MQ	ABITANTI AL 31/07/2017	DOTAZIONE PROCAPITE MQ/AB.
12.401 mq	4.640 abitanti	2,7 mq/ab.

SERVIZIO	MQ
Chiesa Parrocchiale "Santa Maria Maggiore"	6.329 mq
Chiesa "San Rocco"	416 mq
Cappella della Casa di Riposo	Servizio puntuale già conteggiato all'interno della Categoria "Zone per attrezzature sanitarie"
Oratorio Campestre di San Materno	5.656 mq

L'analisi dei Servizi "Religiosi" attualmente presenti sul territorio comunale conferma il ruolo dei centri parrocchiali come poli di servizio che integrano l'offerta comunale. La parrocchia cittadina, infatti, offre spazi educativi, aggregativi e sportivi. Non sempre questi servizi riescono a rispondere alle esigenze di tutte le fasce di età, ma per i parroci e gli operatori che li gestiscono sono già abbastanza gravose per le loro possibilità economiche ed organizzative. Riconoscendo il ruolo di queste strutture, negli anni recenti, a livello comunale ci si è adoperati in varie maniere per agevolare il loro mantenimento ed in alcuni casi il loro potenziamento.

5.2.4. Zone a Verde Pubblico (VP) e Verde Sportivo (VS)

Le aree destinate al verde pubblico urbano meritano sempre grande attenzione nell'essere trattate in quanto l'estensione da loro occupata è sempre più consistente se rapportata a quelle delle altre categorie di servizi. Per affinità funzionale, ma anche per una auspicata continuità spaziale, viene qui affrontata contestualmente anche la questione delle strutture destinate alla pratica sportiva. Il verde pubblico non costituisce solo una mera questione tecnica, bensì una struttura funzionale dell'organismo urbano che svolge molteplici funzioni di carattere sociale, assicurando alla popolazione gli spazi necessari per una appropriata attività ricreativa e rigenerativa del fisico e di carattere ecologico che comprendono la depurazione chimico – fisica e batteriologica dell'aria, la regolazione termica dell'ambiente nei periodi più caldi, l'attenuazione dei rumori. Oltre all'aspetto quantitativo, naturalmente è importante valutare anche la qualità delle aree e delle strutture disponibili.

Relativamente a Dorno, la ricognizione effettuata ha individuato le problematiche, i caratteri e le risorse che compongono la dotazione del verde esistente, ha evidenziato potenzialità, obiettivi e strategie operative misurate nell'arco temporale decennale.

L'analisi ha restituito un'immagine del verde del Comune di Dorno che risente dei limiti del modello insediativo e delle caratteristiche geografico – territoriali del comune.

Ciò è confermato anche dall'approfondimento quantitativo: complessivamente, il verde esistente fruibile - comprendendo in questa accezione un'ampia categoria di aree verdi (sportive, attrezzate, di arredo, anche se solo pubbliche) - è di 27.663 mq, per una dotazione pro capite, calcolata sulla popolazione residente al 31/07/2017, pari a 5,9 mq/abitante.

Buona parte di questo verde (più della metà) è rappresentata dalla dotazione degli impianti sportivi del campo sportivo comunale (14.666 mq).

Si rimanda alla tavola del Piano dei Servizi per lo loro individuazione cartografica.

SUPERFICIE TOTALE MQ	ABITANTI AL 31/07/2017	DOTAZIONE PROCAPITE MQ/AB.
27.663 mq	4.640 abitanti	6,0 mq/ab.

Le associazioni che operano nel campo dello sport sono:

- ✎ Associazione Dilettantistica POLISPORTIVA DORNO, Via Vittorio Veneto n. 133;
- ✎ Dynamic Karate Club A.S.D.;
- ✎ Olympia Volley Dorno, Via De Gasperi n.31bis;
- ✎ a.s.d. junior tennis;
- ✎ a.s.d. academy football

5.2.5. Zone per parcheggi pubblici (P)

L'offerta di spazi e strutture per la sosta di tipo residenziale appare non sufficiente per un Comune delle caratteristiche e delle dimensioni di Dorno. L'attuale dotazione di posti auto pubblici è pari a 8.598 mq pari a 1,85 mq/ab.

Il problema dei parcheggi è parzialmente rilevante anche per gli insediamenti produttivi, che presentano una dotazione sufficiente di spazi per lo stazionamento dei veicoli.

Sul territorio comunale non è presente un servizio di trasporto pubblico urbano. Alcune linee private svolgono servizi di linea per Pavia - Milano - Vigevano - Voghera (gruppo STAV - Servizio Trasporti Automobilistici Vigevano), con capolinea in Piazza Bonacossi.

Si rimanda alla tavola del Piano dei Servizi per lo loro individuazione cartografica

SUPERFICIE TOTALE MQ	ABITANTI AL 31/07/2017	DOTAZIONE PROCAPITE MQ/AB.
8.598 mq	4.640 abitanti	1,8 mq/ab.

5.3. Attrezzature generali (G)

5.3.1. Zone per attrezzature tecnologiche (G1)

Di seguito la totalità dei servizi ricadenti in tale categoria:

- ↘ Depuratore;
- ↘ Pozzi idrici;
- ↘ Piattaforma ecologica;

Si rimanda alla tavola del Piano dei Servizi per lo loro individuazione cartografica

SUPERFICIE TOTALE MQ	ABITANTI AL 31/07/2017	DOTAZIONE PROCAPITE MQ/AB.
5.224 Mq	4.640 abitanti	1,1 mq/ab.

SERVIZIO	MQ
Depuratore	2.915 mq
Pozzi idrici	1.109 mq
Piattaforma ecologica	1.200 mq

5.3.2. Zone per attrezzature cimiteriali (G2)

A Dorno è presente un cimitero comunale con annesso il Santuario della Madonna del Boschetto.

Si rimanda alla tavola del Piano dei Servizi per la loro individuazione cartografica

SUPERFICIE TOTALE MQ	ABITANTI AL 31/07/2017	DOTAZIONE PROCAPITE MQ/AB.
24.588 mq	4.640 abitanti	5,3 mq/ab.

SERVIZIO	MQ
Cimitero comunale e annesso Santuario della Madonna del Boschetto	24.588 mq

5.3.3. Zone per attrezzature sanitarie (G3)

Circa le strutture sanitarie, il Comune di Dorno costituisce uno dei distretti che compongono l'Azienda sanitaria della Provincia di Pavia. La Guardia Medica è localizzata a Garlasco.

Di seguito i principali servizi espletati:

- ↘ centro medico polispecialistico Sant'Anna - Via Bonacossa 49 (gestione privata). I servizi offerti sono i seguenti: Medicina di base, Cardiologia, Oculistica, Pediatria, Ecografia, Dermatologia, Ostetricia, Urologia, Chirurgia Generale, Ortopedia;
- ↘ servizio sanitario pediatrico, prelievi e medico di base c/o ex Consultorio Via Cerri; sono presenti sul territorio ulteriori 3 ambulatori medici;
- ↘ ambulatorio medico veterinario, gestione privata (via Bonacossa);
- ↘ servizi vari di carattere socio assistenziale ed educativo: sono erogati in forma associata dal Piano di Zona di Garlasco, avente sede in Sannazzaro de' Burgondi, sulla base di una programmazione annuale;

Il territorio comunale è fornito della presenza di due farmacie, entrambe private e ubicate rispettivamente in Via Marconi e Piazza Bonacossa.

Circa i servizi per l'assistenza agli anziani, sul territorio comunale, l'offerta di tali servizi riguarda due tipologie di servizi:

- ↘ la casa di riposo per anziani "San Giuseppe", localizzata in viale Papa Giovanni XXIII;
- ↘ la struttura per anziani non autosufficienti, Villa Chiara, localizzata in Via Scaldasole;

La ricognizione di tali Servizi ha evidenziato il peso sovra-comunale di Dorno, dovuto appunto alla presenza delle due strutture per anziani sopra citate. In particolare queste erogano ai propri ospiti servizi quali: servizio sanitario, fornito dai medici della struttura; assistenza infermieristica, fornita da personale specializzato; assistenza diretta, fornita da ausiliari socio-assistenziali e da operatori socio-sanitari qualificati; servizio di terapia riabilitativa, fisioterapia; animazione ed attività occupazionali; servizi di ristorazione, di lavanderia; servizi di trasporto, e di portineria; assistenza religiosa di culto cattolico.

A corredo, tra le attività di integrazione e socializzazione per la popolazione anziana, vi è l'attività di soggiorno climatico e di attività psico-motoria, che costituisce anche una importante risorsa rispetto al tema della ricreazione.

Dal punto di vista localizzativo, la distribuzione delle strutture sopra elencate, risulta equilibrata sul territorio. Anche dal punto di vista dell'accessibilità pedonale la localizzazione risulta adeguata.

Si rimanda alla tavola del Piano dei Servizi per lo loro individuazione cartografica

SUPERFICIE TOTALE MQ	ABITANTI AL 31/07/2017	DOTAZIONE PROCAPITE MQ/AB.
630 mq (riferibili al centro medico polispecialistico Sant'anna)	4.640 abitanti	0,1 mq/ab.
+ 15.514 mq (esclusivamente riferite alle due case di riposo presenti)		+ 3,3 mq/ab.

Le associazioni che si occupano di servizi socio assistenziali e sanitarie sono:

- ↘ AUSER DORNO, Piazzetta Volontari del Sangue;

- ↘ Associazione AVIS-AIDO, Via Sec. Bonacossa 60;
- ↘ Associazione KKOPE ONLUS, P.zza Giuseppe Bonacossa 10;

5.4. Zone a servizi privati di uso pubblico (ZSPP).

Rientrano in tale categoria due specifiche aree destinate a servizi privati di uso pubblico:

- ↘ area "MotocrossDorno ", ubicata lungo la SP19;
- ↘ area autocross, ubicata lungo la SP122;

Si rimanda alla tavola del Piano dei Servizi per lo loro individuazione cartografica

5.5. Aree destinate a Servizi di previsione dal PGT previgente non ancora attuate

Appartengono a tale categoria tutte quelle aree destinate a servizi di previsione dal PGT previgente (extra ambiti di trasformazione) che, alla data di adozione del presente PGT, non hanno trovato attuazione. Queste appartengono alla seguenti categorie:

- ↘ Attrezzature sanitarie previste: 6.787 mq;
- ↘ Attrezzature tecnologiche previste: 17.393 mq;
- ↘ Parcheggi pubblici previsti: 2.408 mq;
- ↘ Verde pubblico previsto: 29.966 mq;

per un Totale di 56.554 mq di aree a servizio di previsione (extra ambiti di trasformazione) non ancora attuate.

Queste aree rappresentano un consistente "serbatoio" di aree su cui l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di programmare differenti tipologie di strategie, perseguendo in questo modo obiettivi di lungo periodo commisurati alle risorse economiche effettivamente disponibili.

Si rimanda alla tavola del Piano dei Servizi per lo loro individuazione cartografica

6. QUANTIFICAZIONE DELLO STATO DI FATTO

Al fine di assicurare una razionale ed equilibrata distribuzione dei servizi pubblici viene di seguito calcolata la dotazione minima di standard in rapporto ai residenti nel Comune al 31/07/2017 pari a 4.640 abitanti. Verrà mantenuta l'articolazione presentata nella precedente sezione.

Servizi Esistenti destinati alla Residenza	
TOTALE SERVIZI	91.868 mq <i>(esclusi i servizi appartenenti alle Categorie "Attrezzature sanitarie" di interesse Sovralocale; escluse le attrezzature tecnologiche;)</i>
	- 67.280 mq <i>(se escluse anche Zone cimiteriali)</i>
	Dotazione pro-capite 19,8 MQ/AB
	Se escluse: categorie "Attrezzature sanitarie" di interesse Sovralocale e attrezzature tecnologiche - 14,5 MQ/AB. se escluse Zone cimiteriali
SOLO SERVIZI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE "Attrezzature sanitarie" DI INTERESSE SOVRACOMUNALE + ATTREZZATURE TECNOLOGICHE: 20.738 mq = +4,5 mq/ab	

	Aree per l'istruzione	Aree per attrezzature di interesse generale	Aree per parcheggi	Aree a verde e sport	Totale
Dotazione aree a standard attuali (pop. 31/07/2017)	16.773 mq (3,6 mq/ab.)	38.834 mq (8,4 mq/ab.) / 14.246 mq pari a 3 mq/ab (se esclusa area cimiteriale)	8.598 mq (1,8 mq/ab.)	27.663 mq (6 mq/ab.) / 12.997 mq pari a 2,8 mq/ab. (se esclusa l'area a verde sportivo)	91.868 mq (19,8 mq/ab.) / 67.280 mq pari a 14,5 mq/ab. (se esclusa area cimiteriale)
Standard minimi Dim 1444/1968	4,5 mq/ab	2 mq/ab	2,5 mq/ab	9 mq/ab	18 mq/ab
Standard minimi L.r 12/2005	18 mq/ab.				
Δ standard attuali – D.M. 1444/1968	-0,9 mq/ab	+6,2 mq/ab. / +1 mq/ab. (se esclusa area cimiteriale)	-0,7 mq/ab.	-3 mq/ab. / -6,2 mq/ab. se esclusa l'area a verde sportivo	+1,8 mq/ab.
		-3,5 mq/ab. se esclusa area cimiteriale			
Δ standard attuali – L.r. 12/2005	+1,8 mq/ab.				
	-3,5 mq/ab. se esclusa area cimiteriale				

Da un punto di vista quantitativo, dunque, è possibile affermare che a Dorno le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico soddisfano i parametri quantitativi di legge, con un valore pari a 19,8 mq/ab., superiore di poco al valore di riferimento di legge dei 18 mq/ab. Un valore comunque inferiore a quello di legge (14,5 mq/ab. rispetto ai minimi 18 mq/ab.) si sarebbe avuto nel caso non si fosse fatto riferimento a specifiche superfici (area cimiteriale pari a 24.588 mq).

Da un punto di vista qualitativo/analizzando le singole voci delle macrocategorie di servizi, valori al di sotto delle prescrizioni di legge del D.M. 1444/68 si trovano nella voce:

- "Istruzione". Di fatto va specificato che le strutture scolastiche oggi a Dorno soddisfano, nel complesso, le richieste dell'utenza. Il valore negativo, qui espresso dal punto di vista quantitativo, è attribuibile al fatto che la gran parte delle strutture scolastiche si sviluppa entro superfici fondiari ridotte rispetto al reale sviluppo della superficie lorda di pavimento;
- "Parcheggi": -0,7 mq/ab.
- "Aree verdi e sport": -3 mq/ab. che diventano addirittura -6,2 mq/ab. nel caso non si facesse riferimento ai 14.666 mq di aree per la pratica sportiva (aree non proprio classificabili come verde pubblico).

In sintesi, l'analisi conoscitiva del PdS ha evidenziato uno stato dei servizi caratterizzato da una sufficiente omogenea distribuzione e accessibilità delle strutture appartenenti alla categoria di servizi classificabili come "interesse generale e istruzione". Emerge invece la carenza, sia a servizio della residenza che delle attività produttive, di aree a parcheggio e a destinazione verde pubblico.

Il Progetto del PdS (vedi capitolo successivo) dovrà tenere conto di tali aspetti negativi emersi ai fini di:

- ↳ una valorizzazione e miglioramento delle risorse ambientali comunali;
- ↳ una riqualificazione degli spazi e delle strutture pubbliche;
- ↳ un miglioramento della mobilità e accessibilità urbana;
- ↳ un rafforzamento della struttura dei servizi a sostegno dell'innovazione e dello sviluppo dell'economia locale.

SEZIONE C

Progetto

7. OBIETTIVI PROGETTUALI

7.1. Premessa

Gli obiettivi del Piano dei Servizi discendono direttamente dal progetto generale dell'armatura pubblica della città posto alla base del Documento di Piano. In quella sede vengono infatti fissati gli obiettivi da perseguire attraverso l'azione di piano, alcuni dei quali sono direttamente correlati alle politiche di qualificazione ed estensione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici.

Il progetto della città pubblica, o almeno dei suoi elementi principali, come delineato dal Documento di Piano, rappresenta il contenuto specifico del Piano dei Servizi. In tal modo il Piano privilegia il compito di disegnare strategie di qualificazione urbana di lungo periodo affiancandosi alla programmazione degli interventi pubblici di breve periodo inseriti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Conseguenza diretta dell'impostazione sopra delineata è la precisa articolazione delle scelte funzionali e localizzative delle nuove attrezzature alla quale fa riscontro una grande flessibilità nella definizione delle caratteristiche delle attrezzature stesse. Viene infatti lasciato alla fase attuativa il compito di precisare i caratteri distributivi, i programmi funzionali e gestionali ed anche il dimensionamento complessivo delle nuove strutture. Questi saranno necessariamente stabiliti in base alle condizioni del momento ed in particolare alle modalità attuative degli interventi privati ai quali il PGT assegna il compito di suscitare le risorse necessarie alla realizzazione dei nuovi spazi e servizi pubblici.

Inoltre la legge attribuisce esclusivamente al Piano dei Servizi la facoltà di individuare e vincolare le aree necessarie all'integrazione del sistema delle infrastrutture, dei servizi e degli spazi pubblici, premessa necessaria, anche se non sufficiente, per la costruzione di un quadro strategico della città pubblica (la città dei servizi) da perseguire operativamente con il Programma delle opere pubbliche. L'individuazione e la precisa delimitazione di tali aree, più oltre descritte, è pertanto uno dei contenuti propri del Piano.

7.2. Il disegno strategico della città pubblica

Sulla base delle considerazioni precedenti e in base agli obiettivi enunciati nel Documento di Piano, sono delineati gli interventi che l'Amministrazione Comunale deve perseguire al fine di garantire un'adeguata offerta di servizi, con l'intento di portare ad un livello qualitativamente elevato quei servizi e quelle strutture che possono presentare alcune mancanze. Gli obiettivi progettuali fanno riferimento a:

- ↘ Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana;
- ↘ Aree per attrezzature pubbliche di cui agli Ambiti di Trasformazione AT individuate nel Documento di Piano;
- ↘ Aree per attrezzature pubbliche di cui agli ambiti PCC (Ambiti a Permesso di costruire convenzionato), individuati nel Piano delle Regole;

7.2.1. Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana

Al netto delle aree a servizi derivanti dall'attuazione degli ambiti AT del documento di Piano e degli ambiti PCC del Piano delle Regole, ai fini di uno più strutturato sistema complessivo della città pubblica, il Piano dei Servizi programma differenti tipologie di servizi/previsioni progettuali tramite la riconferma/ridistribuzione funzionale di specifiche aree destinate già a Servizi di previsione dagli strumenti urbanistici precedenti e non ancora attuate. Nello specifico, tale riconferma/ridistribuzione funzionale riguarda un totale di 100.998 mq così suddiviso:

- Zone a "Verde pubblico previsto (VP): 31.421 mq;
- Zone a "Parcheggi pubblici previsti (P): 12.485 mq;
- Zone a "Attrezzature sanitarie previste (G3): 6.787 mq;
- Zone a "Servizi privati di uso pubblico previsti (ZSPP): 50.305 mq;

7.2.2. Aree per attrezzature pubbliche di cui agli Ambiti di Trasformazione AT individuate nel Documento di Piano;

Il Piano dei Servizi individua, nella presente relazione illustrativa e/o negli elaborati grafici e/o nelle relative schede di riferimento AT, le aree per attrezzature pubbliche di cui agli Ambiti di Trasformazione AT individuati nel Documento di Piano. In particolare:

APR1

- ✚ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 2.383 mq, equivalenti a 48 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 240 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.): 240 mq;
- ✚ Considerati i 26,5 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale APR1 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 16,5 mq/ab di aree a servizi.

APR2

- ✚ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 1.826 mq, equivalenti a 36 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 180 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.): 180 mq;
- ✚ Considerati i 26,5 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale APR2 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 16,5 mq/ab di aree a servizi.

APR3

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 678 mq, equivalenti a 14 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 70 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.): 70 mq;
- ↘ Considerati i 26,5 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale APR3 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 16,5 mq/ab di aree a servizi.

APR4

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 2.005 mq, equivalenti a 40 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 200 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.): 200 mq;
- ↘ Considerati i 26,5 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale APR4 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 16,5 mq/ab di aree a servizi.

APR5

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 876 mq, equivalenti a 17 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 85 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.): 85 mq;
- ↘ Considerati i 26,5 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale APR5 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 16,5 mq/ab di aree a servizi.

APR6

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 2.112 mq, equivalenti a 42 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 210 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.): 210 mq;
- ↘ Considerati i 26,5 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale APR6 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 16,5 mq/ab di aree a servizi.

APR7

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 6.522 mq, equivalenti a 130 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 650 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.): 650 mq;
- ↘ Considerati i 26,5 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale APR7 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 16,5 mq/ab di aree a servizi.

APR8

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 1.534 mq, equivalenti a 31 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 155 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.): 155 mq;
- ↘ Considerati i 26,5 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale APR8 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 16,5 mq/ab di aree a servizi.

APC1

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di SV terziaria/commerciale = 1.453 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (8/10 dell'80% della SV.): 930 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (2/10 del 80% della SV): 232 mq;

API1

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 22.270 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 2.227 mq;

API2

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 4.726 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 473 mq;

API3

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 5.103 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 510 mq;

API4

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 2.763 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 276 mq;

API5

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 2.996 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 300 mq;

API6

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 1.959 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 196 mq;

API7

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 3.984 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 398 mq;

API8

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 2.828 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 283 mq;

API9

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 6.836 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 684 mq;

API10

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 3.308 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 331 mq;

API11

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 5.070 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 507 mq;

API12

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su produttiva = 9.701 mq):
 - Aree a Parcheggi pubblici alberati di previsione (10% Su.): 970 mq;

APP1

Riguarda un ambito con previsioni di “usi” esclusivamente con destinazione Servizi. Per cui viene conteggiata la totalità di St pari a 36.126 mq.

APP2

Riguarda un ambito con previsioni di “usi” prettamente con destinazione Servizi. Per cui viene conteggiata la totalità di St pari a 50.586 mq.

7.2.3. Aree per attrezzature pubbliche di cui ai PCC, individuati nel Piano delle Regole;

Il Piano dei Servizi individua, nella presente relazione illustrativa e/o negli elaborati grafici e/o nelle relative schede di riferimento, le aree per attrezzature pubbliche di cui ai PCC, individuati nel Piano delle Regole. In particolare:

PCC1

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 2.824 mq, equivalenti a 56 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 280 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.):280 mq;
- ↘ Considerati i 19,9 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale PCC1 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 9,9 mq/ab di aree a servizi.

PCC2

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 1.402 mq, equivalenti a 28 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 140 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.):140 mq;
- ↘ Considerati i 19,9 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale PCC2 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 9,9 mq/ab di aree a servizi.

PCC3

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 2.351 mq, equivalenti a 47 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 235 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.):235 mq;
- ↘ Considerati i 19,9 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale PCC3 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 9,9 mq/ab di aree a servizi.

PCC4

- ↘ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 1.389 mq, equivalenti a 28 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 140 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (5 mq/ab.):140 mq;
- ↘ Considerati i 19,9 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale PCC4 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 9,9 mq/ab di aree a servizi.

PCC5

- ↳ Cessione di Aree a Servizi (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale = 2.334 mq, equivalenti a 47 abitanti):
 - Aree a Parcheggi pubblici di previsione (5 mq/ab.): 235 mq;
 - Aree a Verde Pubblico di Previsione (????? mq/ab.):235 mq;
- ↳ Considerati i 19,9 mq/ab. prescritti dalle NTA della presente Variante PGT (di cui 5 mq/ab. obbligatori per parcheggi in loco e possibilità di cessione in loco di 5 mq/ab a verde pubblico), per tale PCC5 è prevista una simulazione di monetizzazione per ulteriori 9,9 mq/ab di aree a servizi.

7.3. Fattibilità economica della Variante PGT

7.3.1. Le risorse finanziarie da disporre per la piena attuazione della Variante PGT

Il Piano dei Servizi non ha scadenze e termini temporali ma rimane comunque sempre modificabile ed aggiornabile, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/05.

In questo paragrafo viene presentato un quadro totale dell'esborso economico totale (a livello di stima) a carico del Comune in base alle previsioni della Variante PGT. Quest'ultime, come già detto, fanno riferimento a:

- Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana;
- Aree per attrezzature pubbliche di cui agli Ambiti di Trasformazione AT individuati nel Documento di Piano;
- Aree per attrezzature pubbliche di cui ai PCC individuati nel Piano delle Regole;

E' necessario chiarire, sin da subito, che:

- dal quadro totale dell'esborso economico stimato a carico del Comune sono esclusi i "Servizi inseriti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2017-2019 in quanto la disponibilità di spesa è stata già preventivata.
- Circa le aree destinate a servizi di previsione non riconducibili all'attuazione degli AT e dei PCC, le stime economiche vengono presentate non calcolando l'acquisizione dell'area ma solo la realizzazione del servizio stesso in quanto la presente Variante al PGT (si rimanda alle NTA Piano dei Servizi e Piano delle Regole) attribuisce loro un indice volumetrico come compensazione della cessione gratuita al Comune; nel caso di previsione di ambiti a servizi privati, le stime economiche non terranno conto anche della realizzazione in quanto a carico dell'operatore;

Tale stima e quantificazione, a livello comunque indicativo, diventa un'operazione fondamentale per l'Amministrazione Comunale, dal momento che consente di individuare le priorità di intervento e la loro collocazione temporale.

Le seguenti valutazioni hanno l'esclusiva finalità di constatare la coerenza delle scelte pianificatorie in materia di insediamenti e servizi, a partire da dati la cui validità è da intendersi entro le seguenti condizioni:

- trattasi di verifiche di massima finalizzate alla determinazione dell'ordine di grandezza dei fattori oggetto di valutazione;
- l'attendibilità dei dati puntuali non inficia la validità dell'ordine di grandezza dei dati complessivi soggetti a valutazione;
- le valutazioni economiche si intendono indicative, fondate su parametri di larga massima, la cui validità è limitata alla sola verifica di coerenza tra gli oneri derivanti dagli insediamenti e il costo dei servizi;
- le stime economiche prescindono da ogni ipotesi di gestione nel bilancio comunale degli introiti e dei costi;
- il soddisfacimento del requisito di compatibilità tra introiti e spesa rappresenta uno tra i possibili indicatori di sostenibilità economica del piano, e non corrisponde a impegnativa di completa realizzazione delle previsioni del piano;
- le valutazioni economiche prescindono da qualsiasi considerazione circa la propensione all'intervento dei diversi soggetti coinvolti nel processo di attuazione del piano.

Ai fini della valutazione economica delle previsioni della Variante PGT si riporta il seguente schema dei costi di riferimento adottati:

Formazione completa aree a verde attrezzato	25,00 €/mq
Formazione completa aree a parcheggio	50,00 €/mq

Stima dei Costi - Previsione di "Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana"		
	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COSTO PREVISTO</u>
Servizi/Previsioni progettuali tramite la riconferma/ridistribuzione funzionale di specifiche aree destinate già a Servizi di previsione negli strumenti urbanistici precedenti e non ancora attuate	100.998 mq	1.409.775 €
Zone a "Verde pubblico previsto (VP)"	31.421 mq	785.525 €
Zone a "Parcheggi pubblici previsti (P)"	12.485 mq	624.250 €
Zone a "Attrezzature sanitarie previste (G3)"	6.787 mq	A carico dell'operatore
Zone a "Servizi privati di uso pubblico previsti (ZSPP)"	50.305 mq	A carico dell'operatore

Stima dei Costi previsione di "Aree per attrezzature pubbliche di cui agli Ambiti di Trasformazione AT individuate nel Documento di Piano"		
	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COSTO PREVISTO</u>
APR, da APR1 ad APR8 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)		
TOTALE Aree a Servizi	3.580 mq	A carico dell'operatore
Parcheggi pubblici di previsione	1.790 mq	A carico dell'operatore
Verde Pubblico di previsione	1.790 mq	A carico dell'operatore

	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COSTO PREVISTO</u>
APC (quantità ipotizzata sul 100% di SV terziaria/commerciale)		
TOTALE Aree a Servizi	1.162 mq	A carico dell'operatore
Parcheggi pubblici di previsione	930 mq	A carico dell'operatore
Verde Pubblico di previsione	232 mq	A carico dell'operatore

API, da API1 ad API12 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva)	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COSTO PREVISTO</u>
TOTALE Aree a Servizi	7.155 mq	A carico dell'operatore
Parcheggi pubblici di previsione	7.155 mq	A carico dell'operatore

APP, da APP1 ad APP2 (quantità ipotizzata sul 100% di ST)	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COSTO PREVISTO</u>
TOTALE Aree a Servizi	86.712 mq	A carico dell'operatore
St APP1	36.126 mq	A carico dell'operatore
St APP2	50.586 mq	A carico dell'operatore

Stima dei Costi - Previsione di "Aree per attrezzature pubbliche di cui ai PCC individuati nel Piano delle Regole;		
PCC, da PCC1 a PCC5 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)	<u>SUPERFICIE</u>	<u>COSTO PREVISTO</u>
Parcheggi pubblici di previsione	1.030 mq	A carico dell'operatore
Verde pubblico di previsione	1.030 mq	A carico dell'operatore
TOTALE Aree a Servizi	2.060 mq	A carico dell'operatore

Stima dei Costi previsione di SERVIZI IN PROGETTO TOTALI	
<u>Servizio</u>	<u>Costo previsto</u>
Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana	1.409.775 €
Aree per attrezzature pubbliche di cui agli Ambiti di Trasformazione residenziale AT individuate nel Documento di Piano	A carico dell'operatore
Aree per attrezzature pubbliche di cui ai Piani Attuativi Comunali PCC individuati nel Piano delle Regole	A carico dell'operatore
TOTALE	1.409.775 €

7.3.2. Le risorse finanziarie attivate dalle previsioni della Variante PGT

Dall'effettiva attuazione e realizzazione delle previsioni di Piano l'Amministrazione Comunale introiterà risorse economiche che dovranno avere come principale destinazione la realizzazione delle opere e dei servizi pubblici previsti al paragrafo precedente.

Premessa

Nel calcolare gli introiti complessivi attivati dall'attuazione della Variante PGT sono stati presi in considerazione i seguenti parametri vigenti alla data di adozione del presente Piano che, si evidenzia, dovranno essere rideterminati a seguito della sua entrata in vigore:

- ↘ 1,88 €/mc per oneri di urbanizzazione secondaria - residenziale;
- ↘ 2,74 €/mq di slp per oneri di urbanizzazione secondaria - industria/artigianato;
- ↘ 1,71 €/mq di slp per smaltimento rifiuti - industria/artigianato;
- ↘ 6,31 €/mq di slp per oneri di urbanizzazione secondaria - commerciale/direzionale;
- ↘ 403,07 €/mq per costo di costruzione;
- ↘ monetizzazione di aree a servizi non cedute in loco: 16 €/mq

7.3.2.1. Introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione AT individuati nel Documento di Piano

APR1 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 7.149 mc;
- una monetizzazione di 792 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 6.720 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 96.051 €;
- Incasso da monetizzazione: 12.672 €

TOTALE STIMA INCASSO da APR1: 115.443 €

APR2 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 5.478 mc;
- una monetizzazione di 594 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 5.149 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 73.600 €;
- Incasso da monetizzazione: 9.504 €

TOTALE STIMA INCASSO da APR2: 88.253 €

APR3 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 2.034 mc;
- una monetizzazione di 231 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 1.912 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 27.328 €;
- Incasso da monetizzazione: 3.696 €

TOTALE STIMA INCASSO da APR3: 32.936 €**APR4 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)**

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 6.015 mc;
- una monetizzazione di 660 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 5.654 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 80.815 €;
- Incasso da monetizzazione: 10.560 €

TOTALE STIMA INCASSO da APR4: 97.029 €**APR5 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)**

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 2.628 mc;
- una monetizzazione di 280 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 2.470 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 35.309 €;
- Incasso da monetizzazione: 4.480 €

TOTALE STIMA INCASSO da APR5: 42.259 €**APR6 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)**

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 6.336 mc;
- una monetizzazione di 693 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 5.956 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 85.128 €;
- Incasso da monetizzazione: 11.088 €

TOTALE STIMA INCASSO da APR6: 102.172 €

APR7 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 19.566 mc;
- una monetizzazione di 2.145 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 18.392 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 262.882 €;
- Incasso da monetizzazione: 34.320 €

TOTALE STIMA INCASSO da APR7: 315.594 €**APR8 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)**

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 4.602 mc;
- una monetizzazione di 511 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 4.326 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 61.831 €;
- Incasso da monetizzazione: 8.176 €

TOTALE STIMA INCASSO da APR8: 74.333 €**APC1 (quantità ipotizzata sul 100% di SV terziaria/commerciale)**

Considerato:

- una Su realizzabile di 1.534 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 4.840 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 61.831 €;

TOTALE STIMA INCASSO da APC1: 66.671 €**API1 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 56.849 mq)**

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 22.740 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 31.154 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 38.885 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API1: 70.039 €**API2 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 11.814 mq)**

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 4.726 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 6.475 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 8.081 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API2: 14.556 €

API3 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 12.758 mq)

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 5.103 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 6.991 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 8.726 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API3: 15.717 €**API4 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 6.908 mq)**

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 2.763 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 3.785 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 4.725 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API4: 8.510 €**API5 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 7.489 mq)**

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 2.996 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 4.104 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 5.072 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API5: 9.176 €**API6 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 4.897 mq)**

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 1.959 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 2.684 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 3.350 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API6: 6.034 €**API7 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 9.960 mq)**

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 3.984 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 5.458 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 6.813 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API7: 12.271 €

API8 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 7.062 mq)

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 2.825 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 3.870 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 4.831 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API8: 8.701 €**API9 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 17.090 mq)**

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 6.836 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 9.365 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 11.690 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API9: 21.055 €**API10 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 8.270 mq)**

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 3.308 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 4.532 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 5.657 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API10: 10.189 €**API11 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 12.674 mq)**

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 5.070 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 6.946 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 8.670 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API11: 15.616 €**API12 (quantità ipotizzata sul 100% di ST produttiva = 24.252 mq)**

Considerato:

- una Su produttiva realizzabile di 9.701 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 13.290 €;
- Introiti da Smaltimento Rifiuti: 16.589 €;

TOTALE STIMA INCASSO da API12: 29.879 €**APP1 e APP2**

Stime effettuabili previa quantificazione della Su effettivamente attuata in base agli usi insediati. Si rimanda in sede di attuazione dell'ambito.

7.3.2.2. Introiti derivanti dalla piena attuazione dei PCC individuati nel Piano delle Regole

PCC1 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 8.472 mc;
- una monetizzazione di 554 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 7.964 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 113.827 €;
- Incasso da monetizzazione: 8.864 €

TOTALE STIMA INCASSO da PCC1: 130.655 €

PCC2 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 4.206 mc;
- una monetizzazione di 277 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 3.954 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 56.510 €;
- Incasso da monetizzazione: 4.432 €

TOTALE STIMA INCASSO da PCC2: 64.896 €

PCC3 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 7.053 mc;
- una monetizzazione di 465 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 6.630 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 94.762 €;
- Incasso da monetizzazione: 7.440 €

TOTALE STIMA INCASSO da PCC3: 108.832 €

PCC4 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 4.167 mc;
- una monetizzazione di 277 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 3.917 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 55.986 €;
- Incasso da monetizzazione: 4.432 €

TOTALE STIMA INCASSO da PCC4: 64.335 €

PCC5 (quantità ipotizzata sul 100% di Su residenziale)

Considerato:

- un volume residenziale realizzabile di 7.002 mc;
- una monetizzazione di 465 mq;

si stima:

- Introiti da oneri di urbanizzazione secondaria (stimati al 50%): 6.582 €;
- Introiti da Costo di Costruzione: 10% di 403,07 €/mq = 94.076 €;
- Incasso da monetizzazione: 7.440 €

TOTALE STIMA INCASSO da PCC5: 108.098€

Stima di Introiti previsione TOTALI"	
	Stima introiti prevista
Stime introiti derivanti dalla piena attuazione degli Ambiti di Trasformazione AT individuati nel Documento di Piano.	1.156.433 €
Stime introiti derivanti dalla piena attuazione dei PCC regolati dal Piano delle Regole	476.816 €
TOTALE	1.633.249 €

7.3.3. Sintesi della Stima Economica delle Previsioni di attuazione della Variante PGT

Sintesi finale della Stima Economica delle Previsioni della Variante PGT"		
	Costo previsto	Introiti previsto
Stima risorse finanziarie da disporre per la Piena attuazione della Variante PGT	1.409.775 €	
Stima risorse finanziarie attivate dalle previsioni della Variante PGT		1.633.249 €
Δ = +223.474 €		

Considerato che:

- il totale del gettito stimato è sostanzialmente congruo rispetto ai costi di acquisizione e attuazione dei servizi, in caso di totale attuazione delle iniziative private ammesse dalla Variante PGT,
- che l'importo degli oneri di urbanizzazione potrà essere rideterminato a seguito dell'entrata in vigore del piano,

è possibile concludere che la capacità di investimento del Comune di Dorno e il costo complessivo di attuazione dei servizi previsti risultano compatibili e che, per effetto della completa attuazione delle iniziative private ammesse dal piano, risulterebbero disponibili risorse finanziarie per l'attuazione di tutte le previsioni della Variante PGT.

7.4. Un Nuovo Bilancio dei Servizi destinati alla Residenza

La definizione e programmazione degli obiettivi di carattere specifico sopra esposti presuppone la quantificazione del loro apporto rispetto alla dotazione esistente di servizi. Per questo motivo si rende necessario un bilancio quantitativo in grado di evidenziare e valutare quanto previsto.

E' necessario premettere che, rispetto alla totalità delle previsioni attuative delle presente Variante PGT, vengono valutate esclusivamente quelle che apportano una nuova quantità di aree a servizi per la residenza, escludendo quindi sia le previsioni attuative di carattere produttivo e/o terziario-commerciale, sia quelle (a prescindere dalla destinazione finale) che rivestono un carattere sovracomunale.

“Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana”	
Servizio	Superficie
Zone a "Verde pubblico di previsione (VP)"	31.421 mq
Zone a "Parcheggi pubblici previsti (P)"	12.485 mq
TOTALE	43.906 Mq

Previsione “Aree per attrezzature pubbliche derivanti dagli AT (da APR1 ad APR8) regolati dal Documento di Piano destinati alla Residenza	
Servizio	Superficie
Aree a Verde Pubblico di previsione	1.790mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione	1.790 mq
TOTALE	3.580 mq

Previsione “Aree per attrezzature pubbliche derivanti dai PCC (da PCC1 a PCC5) regolati dal Piano delle Regole” destinati alla Residenza	
Servizio	Superficie
Aree a Verde Pubblico di previsione	1.030 mq
Aree a Parcheggi pubblici di previsione	1.030 mq
TOTALE	2.060 mq

TOTALE Previsione di “Aree per attrezzature pubbliche derivanti dall’attuazione della Variante PGT” destinate alla Residenza

Superficie Mq

- ↘ "Verde pubblico di previsione":
34.241 mq;
- ↘ "Parcheggi di previsione":
15.305 mq

Abitanti max teorici dopo completa attuazione Variante PGT

1227 nuovi abitanti max insediabili, di cui:

- 358 ab. dalla piena attuazione delle AT;
- 206 ab. dalla piena attuazione dei PCC;
- 663 ab. dalla piena attuazione dei PLC;

Considerata una popolazione di 4.640 abitanti al 31/07/2017 (dato utilizzato per la quantificazione dello Stato di Fatto del Piano dei Servizi), visti i potenziali 1.227 nuovi abitanti teorici max insediabili dopo la piena attuazione delle previsioni della Variante PGT, si prevede una nuova popolazione max teorica di 5.867 abitanti dunque con **una nuova dotazione di servizi residenziali pari a 19,9 mq/ab.**

TOTALE PREVISIONE DI SERVIZI destinati alla Residenza: 116.826 MQ di cui:

- 49.546 mq con la piena attuazione delle previsioni della Variante PGT;
- 67.280 mq di aree a servizio già allo stato di fatto (così come calcolato al Capitolo 6 della presente Relazione illustrativa)