

# COMUNE DI SALERANO SUL LAMBRO

Provincia di Lodi



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Procedimento di Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi ai sensi dell'art.13 della l.r. 12/2005 e s.m.i.,  
e nel rispetto delle prescrizioni di cui alla l.r. 31/2014 e s.m.i.

## PIANO DEI SERVIZI

VARIANTE 2015

<b>ANALISI DEI FABBISOGNI E FATTIBILITÀ ECONOMICA</b>	<b>PdS_01</b>
---	---------------

DELIBERA DI ADOZIONE n° del \_\_\_\_\_ | DELIBERA DI APPROVAZIONE n° del \_\_\_\_\_  
Avviso di approvazione definitiva - B.U.R.L. Serie \_\_\_\_\_ n° del \_\_\_\_\_

Sindaco: dr.ssa Stefania Marcolin

Segretario comunale: Dott. Gianluca Muttarini

Professionista Incaricato: Pian. Chiara Panigatta  
Studio di Pianificazione Territoriale

Gruppo PACABA



# **INDICE GENERALE**

## **PARTE I – INTRODUZIONE GENERALE E CONTENUTI DI VARIANTE**

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

Capitolo 2 - Recepimento degli Obiettivi, delle Scelte e delle Azioni definite dal Documento di Piano vigente e adeguamento dei parametri previsionali

Capitolo 3 - Contenuti della Variante 2015

Capitolo 4 - Esame delle Istanze raccolte in sede di avvio del procedimento

## **PARTE II – RACCORDO CON LA RELAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI 2009**

Capitolo 1 - Geografia della Città Pubblica: principi base e contestualizzazione

Capitolo 2 - Linee Programmatiche e Priorità di Intervento

Capitolo 3 - Fattibilità Economica delle Previsioni di Piano: potenziamento

Capitolo 4 - Revisione, Aggiornamento e Variante del Piano dei Servizi – Contenuti generali e modalità di applicazione

## **APPENDICE – Regolamento attuativo per la gestione del Piano dei Servizi**

## **ALLEGATO A - CATALOGO DEI SERVIZI ESISTENTI E ANALISI QUANTITATIVA**

*[estratto dalla Relazione al Piano dei Servizi vig.2009, pagg da 19 a 52]*

# PARTE A

## INTRODUZIONE GENERALE E CONTENUTI DI VARIANTE

Il Piano dei Servizi configura il secondo elemento costitutivo del Piano di Governo del Territorio<sup>1</sup>.

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

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

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

**Il Piano dei Servizi viene configurato come uno strumento “autonomo” sia in termini di validità, che in termini di determinazioni operative rispetto agli altri strumenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio.** Lo strumento, infatti, pur nell’opportuna necessità di prevedere una relazione ed un coordinamento con il Documento di Piano, definisce ed esplicita una propria valenza sia rispetto alla “gestione delle trasformazioni” interessanti il *sistema dei Servizi esistenti*, che rispetto alla definizione dei differenti strumenti di “trasformazione” del territorio previsti dal Documento di Piano (e dal Piano delle Regole). Non bisogna infatti dimenticare che, per quanto autonomo, il Piano dei Servizi è comunque parte di un sistema integrato, e pertanto è chiamato ad esprimere una coerenza ed una sinergia con gli altri strumenti “di governo del territorio”.

Il linea generale, “obiettivo di contenuto” del Piano dei Servizi è quello di “garantire” la fattibilità delle azioni e delle politiche definite dal P.G.T. - *ovvero la “capacità realizzativa” delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano*. A livello operativo, in rapporto alle “modalità di redazione” dello strumento Piano dei Servizi, Regione Lombardia ha provveduto a definire alcune indicazioni chiave all’interno del documento - *“Modalità per la pianificazione comunale – art. 7, l.r. 11.03.2005, n. 12”*; evidenziando come il Piano dei Servizi, (*così come il Piano delle Regole*), debba garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo espressi dal Documento di Piano. Al fine di perseguire la suddetta vocazione, il Piano dei Servizi è chiamato ad esplicitare la propria “dimensione operativa” declinando i propri effetti secondo “indicazioni e norme” aventi differenti livelli di prescrittività e coerenza.

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

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

---

<sup>1</sup> Articolo 7, comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

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

Attraverso la presente Variante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, il Comune di Salerano sul Lambro persegue l'obiettivo di *garantire il perseguimento di un livello minimo di Servizi per il Cittadino e nel contempo provvedere ad una ottimizzazione e valorizzazione delle proprietà pubbliche*, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata che alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio, e dei servizi "futuri", ovvero riferiti all'insorgenza di nuove tipologie di domande proprie dell'abitare e del vivere i luoghi.

Attraverso la definizione dello strumento "Piano dei Servizi", (e delle proprie Varianti) il Piano di Governo del Territorio è chiamato dunque a verificare e *determinare* quelli che sono i livelli di fabbisogno espressi dalla Comunità locale – sia attivi che passivi, sia pregressi che insorgenti – e a dimostrare *come, attraverso l'attuazione del Piano nel suo complesso*, tali fabbisogni possono trovare soddisfacimento.

L'Analisi dei Fabbisogni deve dunque partire dalla disamina di "ciò che c'è" sul territorio comunale, (a livello di attrezzature, servizi ed aspettative, sull'intero territorio comunale<sup>2</sup>), tenendo conto, in caso di servizi consortili, anche dell'offerta di servizi presente presso Comuni limitrofi. L'obiettivo è quello di arrivare a rapportare le risultanze date dall'analisi di contesto, confrontandole con la reale "rispondenza" esistente tra offerta e domanda di Servizi, (da valutare in relazione all'utenza complessiva insistente<sup>3</sup> per ciascun servizio rilevato).

Particolare attenzione, in questo senso, dovrà essere posta nel valutare il livello di fabbisogni "allo stato di fatto", espresso in rapporto alla popolazione *stabilmente residente* ed alla "*popolazione attesa*" (derivata dall'attuazione di Piani Attuativi già convenzionati e pertanto non più in grado di determinare cessioni e/o monetizzazioni a favore del Sistema dei Servizi). Dovrà inoltre essere valutata l'incidenza prodotta sul Sistema dei Servizi dalla popolazione "insediabile", legata sia all'attuazione dei nuovi Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano (*Tavola delle Previsioni di Piano*), che dall'attuazione di Ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato e ad ambiti di recupero e/o riqualificazione urbana e territoriale, arrivando, a definire quelle che sono le necessità di integrazione dei servizi esistenti, quantificandone i costi e prefigurandone le modalità di attuazione.

Il Piano dei Servizi si definisce, a tutti gli effetti, come uno strumento di rendicontazione e programmazione di livello strategico per la gestione del sistema pubblico che richiede costanza, in termini di aggiornamento, e coordinamento con gli altri strumenti programmatico-operativi previsti dalle normative vigenti, (*con particolare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ma non solo...*).

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

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

<sup>2</sup> Ovvero valutando prioritariamente "*l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento*" (L.R. 12/2005 e s.m.i. , Articolo 9, c. 3).

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

dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq per abitante”.

Oltre a ciò, il Piano dei Servizi individua altresì la “dotazione minima” di servizi che deve essere assicurata all’interno dei Piani Attuativi (*ovvero dalle trasformazioni comportanti incremento di domanda di servizi*), che deve essere in ogni caso garantita e realizzata all’interno di questi ambiti ed interventi, sia in termini di cessione, realizzazione diretta o monetizzazione<sup>4</sup>.

#### Contenuti del Piano dei Servizi

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

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

#### **Contenuti generali:**

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

#### **Contenuti specifici:**

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

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

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

## Capitolo 1 - La nozione di Servizio e la quantificazione dei Fabbisogni

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

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

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

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

Un ulteriore e decisivo passo verso la destrutturazione del concetto di “standard urbanistico” (e il suo assorbimento all’interno di un più ampio concetto di “servizio”) viene compiuto con l’entrata in vigore della Legge Urbanistica Regionale di “*Governo del Territorio*” – L.R. 12/2005 e s.m.i. –, secondo cui si definiscono “servizi pubblici e di interesse pubblico o generale”: *«i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell’ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d’uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita»*<sup>6</sup>.

**Dunque con il termine “servizio” non ci si riferisce più ad una mera interpretazione ed applicazione del concetto di “standard urbanistico”, inteso come “verifica quantitativa di un valore minimo dato dalla norma” - per molti aspetti generico e non rappresentativo di uno “stato di fatto” reale -, ma si arricchisce di differenti significati, rimandando alla lettura di un modello legato all’interpretazione delle dinamiche di**

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

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

“domanda e offerta” e quindi basato, in parte, sulla verifica delle strutture e delle attrezzature esistenti, in parte al soddisfacimento dei bisogni espressi e della pressione esercitata dalla Comunità, ovvero dall’Utenza. In relazione a ciò si ricorda come la legislazione regionale riconosca ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediativa, imponendo agli stessi di valutare il grado di sufficienza ed efficienza dei Servizi offerti alla collettività secondo criteri il più possibile oggettivi e attraverso l’utilizzo di un metodo all’occorrenza ripercorribile.

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

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

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

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

- **aree per l'istruzione:** asili nido, scuole per l’infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di I grado, istituti omnicomprensivi, che siano di gestione pubblica o per cui sia stata sottoscritta una convenzione d’uso con il Comune;

- **aree per attrezzature di interesse comune:** strutture ed attrezzature culturali e sociali (biblioteche, centri culturali, spazi a servizio di associazioni locali), strutture ed attrezzature religiose (così come definite dalla normativa vigente, e a prescindere dalla presenza di un atto di convenzionamento con il Comune), strutture e attrezzature assistenziali (servizi alla persona), strutture ed attrezzature sanitarie (strutture ambulatoriali), strutture ed attrezzature amministrative per pubblici servizi (municipio, magazzini comunali), che siano di gestione pubblica o per cui sia stata sottoscritta una convenzione d’uso con il Comune.

- Rientrano nella presente categoria, e in particolare tra le funzioni legate al culto, le strutture cimiteriali<sup>7</sup>;

- **aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:** parchi giochi e aree verdi attrezzate per la sosta, il passeggio e la fruizione, attrezzature sportive, palestra comunale, campi sportivi,

- **aree per parcheggi** pubblici ad uso delle funzioni residenziali, purchè posti a servizio di altre strutture di rilevanza secondaria<sup>8</sup> (*in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall’art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765*).

Le **aree verdi di proprietà pubblica senza apparente destinazione funzionale**, ovvero non attrezzate o trasformate, devono essere ascritte tra le aree rientranti nel novero delle Dotazioni Minime, ma nell’effettuazione di una valutazione prestazionale non potranno essere valutate in modo positivo, in quanto “non fruibili”.

<sup>7</sup> La legge regionale definisce le strutture cimiteriali come “Opere di Urbanizzazione Secondaria”, e quindi ricomprende le suddette strutture all’interno di quel pacchetto di “strutture, attrezzature e servizi” di dotazione minima richiamati dalla legge stessa. La letteratura “manualistica” ha infine consolidato il tipo di struttura a funzioni di carattere religioso.

<sup>8</sup> La presente norma va infatti letta alla luce delle definizioni di opere urbanizzazione primaria e secondaria stabilite dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Ai fini della predisposizione del presente Piano dei Servizi, ovvero del computo della verifica della “*dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*” esistenti sul territorio comunale, non devono essere considerate:

- **aree verdi di proprietà pubblica** derivate da fasce di protezione lungo le strade, che non abbiano particolare valenza in termini di connettività;
- **strutture, attrezzature e servizi privati** gestiti da privati e non convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
- **i parcheggi pubblici** che non ricadano nella definizione di cui al paragrafo precedente, ovvero presentati carattere di tipo “primario” per i quartieri residenziali (e per le aree produttive insediate);
- **reti e attrezzature tecnologiche (depuratori<sup>9</sup>, rete fognaria, sottoservizi in genere)** in quanto costituenti Opere di Urbanizzazione Primaria.

Parallelamente all'esame dei “luoghi della città pubblica”, deve essere condotta una ricognizione di quelli che sono i servizi pubblici o di interesse pubblico resi, anche se non direttamente dipendenti dalla presenza di spazi strutturati, individuando alcune “nuove tipologie di servizi” e fabbisogni, altrettanto prioritari e di interesse per la popolazione, in quanto attuati in risposta ad una domanda sociale specifica.

### **Strutture e Servizi legati alla Residenza**

In senso generale l'articolo 9, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., stabilisce che attraverso il Piano dei Servizi debba comunque essere “*assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante<sup>10</sup>.*”, sia “*in relazione alla popolazione stabilmente residente*” che “*a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano.*”

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

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

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

<sup>9</sup> Sebbene la legge definisca le attrezzature tecnologiche come “Opere di Urbanizzazione Primaria”, e quindi non ricomprenda le suddette strutture all'interno di quel pacchetto di “strutture, attrezzature e servizi” di dotazione minima richiamati dalla legge, è evidente che le stesse ricadano all'interno di quelle infrastrutture e attrezzature “di rete” che contribuiscono a determinare il funzionamento o meno di quella che è “la Città Pubblica”.

La realizzazione, l'ampliamento e la gestione delle stesse ricade all'interno di quei meccanismi di computo e valutazione dei costi primari determinati dal Piano dei Servizi.

<sup>10</sup> La Legge Regionale n. 1/2001 aveva elevato tale parametro minimo, portando il valore della dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno del piano regolatore generale a 26,5 mq/ab, ritoccando anche le “quote” minime indicate per ciascuna tipologia di servizio. Tuttavia, l'entrata in vigore della L.R. 12/2005 ha ridimensionato detto parametro ed abrogato (art. 104) la L.R. 1/2001, rimandando di fatto ogni base di riferimento alla normativa nazionale.

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

Nella quantificazione dei fabbisogni e del livello di soddisfacimento della domanda di servizi, sono altresì da considerare gli “edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi” insediati e/o insediandi sul territorio comunale<sup>11</sup> riferiti al culto della Chiesa Cattolica, nonché al culto di altre confessioni religiose “*come tali qualificate in base a criteri desumibili dall’ordinamento ed aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell’ambito del comune*” ed amministrare da enti i cui statuti esprimano finalità istituzionali di carattere religioso e previa stipulazione di convenzione tra il comune e le confessioni interessate.

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

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

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

Per quanto concerne la verifica delle dotazioni minime afferenti le attività economiche di tipo produttivo, commerciale e direzionale, si evidenzia come le indicazioni regionali fornite per l’interpretazione della norma e la strutturazione e del Piano dei Servizi – in riferimento alla L.R. 12/2005 – non contengono particolari elementi innovativi o specifici rispetto alle normative precedenti<sup>12</sup>, andando a toccare l’argomento in modo

<sup>11</sup> Così come espresso all’interno del Capo III – Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi della L.R. 12/2005 e s.m.i. .

In particolare, l’art. 71 della legge definisce come “attrezzature di interesse comune per servizi religiosi”:

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

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

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

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

a) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del dieci per cento della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attività;

b) la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del cento per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone C e D e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti nelle zone A e B; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

c) la dotazione minima, di cui alla lettera b), è elevata al duecento per cento per le grandi strutture di vendita secondo i disposti dell’articolo 4, comma 5, della legge regionale 23 luglio 1999, n. 14 (Norme in materia di commercio in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59” e disposizioni attuative del decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 “Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, a norma dell’articolo 4, comma 4, lettera e), della legge 15 marzo 1997, n. 59”);

marginale e specifico, con particolare riferimento a quelli che sono gli aspetti “gestionali” del piano, ovvero la corresponsione di oneri di urbanizzazione, le procedure di sportello unico o la disciplina dei programmi complessi.

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

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

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

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

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

### **Strutture e Servizi legati alle attività economiche produttive di tipo agricolo**

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

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

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

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

---

*d) con riferimento alle zone omogenee A e B di cui al decreto interministeriale 1444/1968, la dotazione minima obbligatoria di spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, da reperirsi nei piani attuativi, caratterizzati dalla presenza di funzioni residenziali, direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali concernenti esercizi di vicinato, può essere pari al settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, fatto salvo quanto previsto alla lettera c) per le funzioni commerciali ivi considerate;*

*e) la dotazione minima per le residenze turistiche di cui all'articolo 19 è stabilita nella misura di 17,5 metri quadrati per abitante.”*

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

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

### Principali riferimenti legislativi ed indicazioni normative ed interpretative

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

#### *Normativa Regione Lombardia*

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

#### *Normativa Nazionale*

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

#### *Giurisprudenza*

- In linea generale, al fine di dare un'interpretazione normativa coerente rispetto alle finalità ed ai contenuti dello strumento PGT, sono state prese in esame diverse Sentenza promulgate nel corso degli ultimi anni – in particolare dal 1990 ad oggi – dai seguenti organi competenti: Consiglio di Stato – sez. V e sez. IV; Corte Costituzionale; T.A.R. Lombardia - Sez. Brescia e pronunciamenti di altri T.A.R.; ed afferenti i seguenti argomenti: "Edificazione in zona agricola"; "Usi del suolo consentiti per zone omogenee ex D.M. 1444/68"; "Pertinenze"; "Vincolistica"; "Asservimento volumetrico e *jus aedificandi*"; "Precarietà del manufatto edilizio"; "Recupero urbanistico e/o edilizio"; "Distanze minime"; "Recupero dei sottotetti"; "Opere e Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria"; "perequazione urbanistica"; "casi di annullamento di PGT"; "elementi procedurali in genere".



## Capitolo 2 – Recepimento degli Obiettivi delle Scelte e delle Azioni definite dal Documento di Piano vigente e adeguamento dei parametri previsionali

In linea con i principi e le interpretazioni espresse dal precedente paragrafo e nel contempo tenendo conto del fatto che il Comune di Salerano sul Lambro aveva già dato corso alla redazione ed approvazione di un proprio Piano dei Servizi<sup>13</sup>, **il presente documento è stato strutturato in modo da integrare la base conoscitiva impostata dallo strumento vigente e da renderla funzionale a supportare l'applicazione dei procedimenti valutativi utilizzati per l'interpretazione della forma e dei contenuti di quella che comunemente viene definita come "Città Pubblica".**

Ciò premesso, esiste un limite all'azione di aggiornamento effettivamente applicabile da parte della presente Variante, che si sostanzia nel fatto che molta parte dell'adeguamento – a partire dall'azione programmatica svolta per il tramite del Piano dei Servizi – passa attraverso il perfezionamento di contenuti (previsione insediativa in termini di definizione Ambiti di Trasformazione, definizione di Obiettivi qualitativi e quantitativi in generale, ecc) che rientrano tra le competenze del Documento di Piano.

**Nel caso di specie, dunque, la Variante 2015 – essendo limitata a contenuti specifici del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi – avrà il compito di recepire quelle che sono le indicazioni di indirizzo e di programmazione espresse in seno al Documento di Piano, non solo confermandone gli Obiettivi e le principali Scelte ed Azioni, ma anche e soprattutto perfezionando una serie di Strumenti tecnici che consentano a dette scelte di poter effettivamente essere perseguite con profitto.**

A livello tecnico, dunque, si è operato in primo luogo effettuando una ricognizione del censimento effettuato nel 2009, volto all'individuazione e catalogazione delle strutture e dei servizi esistenti, sia a livello locale che sovralocale, procedendo, per quanto riguarda le strutture e le attrezzature esistenti alla "verifica dello stato di fatto", ovvero alla valutazione della "capacità di contenimento e della funzionalità" dei luoghi e delle strutture dedicate, rispetto alla pressione esercitata dalla popolazione residente e dalla popolazione prevista, calcolata in termini di "pressione insediativa endogena", analizzata in termini di "utenza".

**E' stato pertanto assunto, e viene allegato al presente elaborato in ALLEGATO, il Catalogo dei Servizi Esistenti e in Progetto [questi ultimi "di prevista realizzazione" in quanto compresi all'interno di atti di pianificazione attuativa già convenzionati e dunque in qualche misura "garantiti" da impegni fidejussori prestati dai diversi Soggetti Attuatori].**

*L'ALLEGATO in parola corrisponde all'estratto della Relazione del Piano dei Servizi 2009, da pag. 19 a pag. 52.*

Detto documento costituisce base conoscitiva rilevante ai fini di comprendere quella che è stata non solo l'impostazione del Piano dei Servizi vigente (2009) che il percorso di definizione degli Obiettivi definiti dall'allora Documento di Piano – attualmente ancora vigente, per i propri effetti, in forza di quanto previsto dalla l.r. 31/2014 e s.m.i. .

### *Il Dimensionamento del Piano dei Servizi*

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

- da un lato, il dimensionamento del Piano non può prescindere dalla determinazione e dalla disamina di quelli che sono i **fabbisogni progressi** e i **fabbisogni insorgenti** rilevati/previsti in relazione alla domanda di servizi espressa da una comunità definita – detta utenza;
- dall'altro, il dimensionamento del Piano deve essere relazionato sia a ciò che c'è, ovvero alle strutture, attrezzature e servizi esistenti, sia ai nuovi servizi localizzati all'interno del territorio comunale o

<sup>13</sup> Secondo le indicazioni metodologiche espresse dai criteri interpretativi collegati alla L.R. del 15 Gennaio 2001 n. 1, ancora individuati da Regione Lombardia come "attuali" nell'ambito della definizione di criteri di redazione del Piano.

comunque funzionali allo sviluppo della “Città Pubblica”, in relazione sia al mantenimento che al potenziamento del sistema dei servizi;

- infine, il dimensionamento dei fabbisogni – ed in particolare del fabbisogno insorgente – non può prescindere dalla quantificazione della portata dello sviluppo insediativo<sup>14</sup> che un’Amministrazione Comunale intende dare al territorio da essa amministrato.

L’attuazione delle previsioni insediative espresse attraverso il Documento di Piano, quantificabile in termini di “pressione insediativa”<sup>15</sup> prodotta dal compimento delle azioni di PGT, determina un incremento della domanda di servizi variabile, ma tendenzialmente rapportabile e commisurabile in termini di “capacità insediativa”, ovvero di “peso insediativo”<sup>16</sup> prodotto da ciascuna trasformazione realizzata sul territorio comunale, che abbia contribuito alla variazione in senso negativo del livello di pressione insediativa iniziale.

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

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

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

*“1. La capacità insediativa residenziale di piano risulta dalla somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali previste dal piano regolatore generale, stimate secondo i seguenti criteri:*

- a) Per le aree edificate si assume come capacità insediativa il numero degli abitanti residenti, quali rilevati dal comune al 31 dicembre dell’anno antecedente l’adozione del piano o sua variante, aumentato del numero di abitanti insediabili, computati con i criteri di cui alla lettera b), in relazione alla possibilità di incremento della volumetria o della superficie utile rispetto a quella esistente, risultante da interventi di recupero urbanistico anche connessi a mutamenti della destinazione d’uso;*
- b) Per le aree di espansione e per i lotti liberi si assume come capacità insediativa il valore ottenuto moltiplicando le relative superfici per i rispettivi indici di fabbricabilità massima consentita, dividendo tale prodotto per il valore medio di centocinquanta metri cubi per abitante ovvero di cinquanta metri quadrati di superficie utile per abitante; tali valori medi possono essere modificati in aumento o in diminuzione, in relazione agli indici di affollamento e alle tipologie edilizie esistenti e previste, sulla base di adeguata motivazione, anche con riferimento al piano dei servizi di cui all’articolo 22.”*

Secondo la L.R. 1/2001, dunque, la determinazione della “capacità insediativa” coincideva in modo perfetto con il “peso insediativo” generato dalla realizzazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale – (in riferimento al Piano Regolatore Generale), restituendo nel contempo la stima dell’incidenza che le trasformazioni stesse avrebbero generato/prodotto sul sistema dei servizi, e quindi determinando in che misura le trasformazioni di Piano avrebbero dovuto provvedere alla domanda di nuovi servizi ed attrezzature.

---

<sup>14</sup> Dalla lettura delle dinamiche insediative interessanti la regione urbana milanese è possibile rilevare come, a partire dal 1960 in poi, il tema del dimensionamento del Piano Regolatore Generale (oggi Piano di Governo del Territorio) sia stato sovente condizionato o guidato da dinamiche evolutive dettate, in prima battuta, dalle dinamiche del mercato immobiliare. Non a caso molti centri appartenenti al territorio sud milanese e nord lodigiano sono stati interessati, nell’arco di pochi anni, da fenomeni di vera e propria duplicazione urbana.

<sup>15</sup> Misurabile in termini para-volumetrici: Superficie territoriale (o fondiaria) interessata da un intervento per Indice volumetrico assegnato.

<sup>16</sup> Misurabile in termini di pressione abitativa, ovvero di abitanti teoricamente insediabili, data dal rapporto tra Volume realizzabile (pressione insediativa) ed un valore parametrico funzionale all’espressione di un “abitante equivalente” – valore medio “equivalente all’ingombro prodotto da un individuo-tipo” in termini volumetrici e/o “di superficie minima abitativa”, assegnato dalle vigenti normative o dedotto per determinazione di Piano. In taluni condizioni, il “peso insediativo” può corrispondere al valore della “capacità insediativa”.

La sovrapposizione tra i due concetti è stata sottolineata anche da alcuni passaggi della circolare interpretativa alla L.R. 1/2001 prodotta dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia:

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

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

**Come però si è avuto modo di ribadire nel corso della trattazione, la L.R. 1/2001, così come la L.R. 51/1975, hanno perso la propria efficacia giuridica con l'entrata in vigore della L.R. 12/2005 e s.m.i., lasciando dietro diverse lacune e dubbi interpretativi spesso – si ritiene – sottovalutati.**

**Tra questi vi è il fatto che, in conseguenza dell'abrogazione dei suddetti disposti, la circolare interpretativa cui si fa' riferimento, seppur rappresenti una traccia interpretativa ancora valida per la redazione del Piano dei Servizi, non determina indicazioni di tipo quantitativo, assumendo, di fatto, una valenza di tipo unicamente metodologico.**

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

## **La determinazione della “capacità insediativa” e del “peso insediativo”**

### **La determinazione della “capacità insediativa”**

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

Seppur appaia coerente assumere come dato del problema la quantificazione della “pressione insediativa” prodotta dall'attuazione dello strumento, ovvero la somma delle previsioni di sviluppo attribuite ai singoli ambiti di trasformazione<sup>17</sup>; non può nel contempo essere ignorato il fatto che la stessa legge regionale, all'articolo 12 comma 3, indichi chiaramente come: la certezza dell'attribuzione volumetrica, ovvero dell'indice di edificabilità, si costituisca nel momento della pianificazione attuativa.

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

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

<sup>17</sup> Prodotto tra superficie territoriale (o fondiaria) allocata e indici di sviluppo territoriale assegnati.

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

**Rispetto a quest’ultimo punto, richiamando quanto già definito all’interno del Documento di Piano, relativamente al dimensionamento delle previsioni di Piano, pare opportuno sottolineare e ricordare come, per quanto riguarda il Comune di Salerano sul Lambro, il Piano di Governo del Territorio sia stato strutturato in modo tale da rispondere ad una domanda insediativa di tipo “endogeno” [locale].**

Con riferimento a detta previsione, pare opportuno e utile rilevare in fatto che in questi primi anni di vigenza dello strumento urbanistico generale: la popolazione comunale di **Salerano sul Lambro** abbia registrato un andamento stabile, tanto che la popolazione residente oggi – in termini numerici – è pressoché la medesima rispetto a quella presente alla data di prima redazione del PGT.

In questo senso è stata effettuata una verifica di carattere statistico tra il quadro di riferimento descritto dall’ultimo censimento ISTAT (anno 2011, Fonte: Census) da cui, rispetto al 31.12.2014, risulta una sostanziale stabilità tra il dato della Popolazione e dei numeri di Famiglie residenti.

Successivamente, definiti i parametri generali di analisi, verrà avviata la ricognizione delle singole superfici pubbliche, suddivise per tipologia (*ovvero distinte in “opera di urbanizzazione primaria” e “opera di urbanizzazione secondaria” e relative categorie*), in modo tale da verificare il livello dotazionale esistente (metri-quadrati di Servizi per ogni Abitante Residente) e quindi il punto da cui poi “derivare” i NUOVI PARAMETRI DI ATTUAZIONE del Piano dei Servizi.

*I parametri così definiti dovranno poi essere applicati ad ogni intervento che induca un incremento della pressione insediativa sul sistema dei Servizi (ovvero un incremento della Superficie lorda di pavimento – S<sub>lp</sub> – rispetto allo stato di fatto), in modo da poter garantire la Sostenibilità delle Azioni di Piano.*

#### **La determinazione del “peso insediativo”**

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

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

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

Il suddetto parametro era stato assunto dal primo Piano dei Servizi comunale come “dato di fatto”.

L’abrogazione della L.R. 1/2001 ad opera della L.R. 12/2005 però, ha comportato la perdita del riferimento normativo regionale, in quanto l’articolato della legge di “Governo del Territorio” non pone alcun riferimento né ad una parametrizzazione del peso insediativo né a modalità di computo della capacità insediativa<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Il fatto che, all’interno della documentazione metodologica e di indirizzo indicata da parte della Direzione Generale Urbanistica e Territorio della Regione Lombardia come “aiuto” alla redazione del Piano dei Servizi (ex lege 1/2001), vengano richiamate, in termini anche puntuali, le quantificazioni espresse della precedente legge regionale, non pare a livello tecnico una condizione sufficiente ad avallarne l’utilizzo “a-critico”, vale a dire senza che si proceda prima ad una verifica del parametro stesso.

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

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

In riferimento alla norma, appare di particolare interesse la possibilità, in sede di formazione degli strumenti urbanistici, di modificare il parametro di calcolo sia in eccesso che in difetto.

Tale possibilità, che evidentemente deve essere supportata da una dimostrazione che ne motivi le conclusioni, consente di andare ridefinire la quantificazione del “peso insediativo” prodotto da un individuo, connotandolo in modo da tradurre le caratteristiche abitative del luogo.

#### ***...per gli interventi di nuova costruzione di tipo residenziale***

All'interno della Variante del Piano dei Servizi viene introdotto il **principio paritetico** che prevede che ogni Cittadino deve poter beneficiare, secondo il proprio bisogno, al Sistema dei Servizi Secondari presenti presso il Comune. Conseguentemente, al fine di garantire il corretto perseguimento del suddetto principio, è necessario introdurre all'interno dello Strumento di Governo del Territorio un principio di dovere “verso la cosa pubblica”.

**In chiave urbanistico-edilizia, tale rapporto di equilibrio “dare/avere”, viene tradotto nella regola che “tutti gli interventi di nuova costruzione, ovvero che determinino incremento di superficie lorda di pavimento, producono un incremento del peso insediativo esistente”.**

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

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

Per quanto riguarda il Comune di Saleramo sul Lambro, dalle analisi effettuate in fase preliminare in rapporto allo stato di utilizzazione del patrimonio edilizio-abitativo esistente, è emerso come, con riferimento a dati di natura statistica [*metri-quadri per occupante in abitazioni occupate, secondo dato Censuario*], ciascun abitante del Comune disponga mediamente di circa di 38,7 mq<sup>19</sup> di superficie lorda abitabile.

Contestualmente a tale prima informazione è utile prendere in considerazione quelli che sono alcuni elementi regolamentativi e normativi di fondo, correlati alla “questione abitativa” ed afferenti la salubrità delle abitazioni. In particolare viene fatto riferimento ai contenuti espressi dal Regolamento Locale d'Igiene Tipo<sup>20</sup>, che individua la dimensione minima di un alloggio per una persona in 28 mq di superficie minima netta (dicasi calpestabile, ovvero al netto dei muri), nonché tenendo presente le indicazioni contenute dalla D.G.R del 3 Agosto 2000 n.VII/936<sup>21</sup>, che definisce le condizioni di affollamento degli alloggi.

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

<sup>19</sup> Dato ricavato da fonte statistica – rif. *Censimento Popolazione ed Abitazioni anno 2001, Fonte: ISTAT, arrotondato all'unità.*

<sup>20</sup> Titolo III, Capitolo 4, Paragrafi da 3.4.3. a 3.4.6.

<sup>21</sup> All'interno della quale, considerati gli artt. 7 e 12 della L.R. 15 Dicembre 1983 n. 91, vengono stabiliti i parametri minimi per l'attribuzione dell'idoneità alloggiativa - in particolare la legge pone, in forma di tabella, il rapporto tra componenti del nucleo e la metratura.

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

Tutti i suddetti elementi tendono a sottolineare come, in modo sempre più evidente, lo “spazio dell’abitante”, all’interno delle singole unità abitative, venga ridotto e derogato rispetto all’immagine dettata dalla precedente stagione urbanistica.

Tenendo conto di tali aspetti<sup>22</sup>, ritenendo di preservare la funzione di garanzia dello strumento Piano dei Servizi rispetto al tema della Città Pubblica, **si determina che il parametro ottimale di configurazione del “peso insediativo determinato da un singolo individuo insediabile e gravante sul contesto urbanizzato del Comune di Salerano sul Lambro”, corrisponda a 38,7 mq di superficie lorda di pavimento, pari a 116 mc/abitante teoricamente insediabile.**

Detto parametro viene determinato – in applicazione di quanto disposto della l.r. 12/2005 e s.m.i. – tenendo conto delle caratteristiche della popolazione e del tessuto insediativo esistente e corrisponde, per quanto concerne il Comune di Salerano sul Lambro, al volume virtuale generato da un abitante “residente” calcolato in rapporto al patrimonio edilizio esistente (*con dati riferiti all’ultimo censimento*).

#### ***...per gli interventi di recupero urbanistico ed edilizio***

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

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

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

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

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

**In questa seconda casistica**, in accordo con le linee interpretative derivate dalla sentenza del T.A.R. Lombardia, Sez. Brescia, 23 maggio 1996, n. 642 e del principio di irretroattività delle norme urbanistiche per edi-

<sup>22</sup> Anche tenendo conto del filo deduttivo seguito dal D.M. 1444/68 - articolo 3.

fici o insediamenti preesistenti e invariati, ovvero soggetti a interventi di sola manutenzione e conservazione, principio richiamato da differenti sentenze tra cui la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 14 marzo 1990, n. 176, **sono considerate rilevanti ai fini del computo del “peso insediativo”, le nuove superfici che contribuiscono a creare, rispetto a quelle preesistenti e alle nuove destinazioni individuate, un aggravio della pressione insediativa – sia in termini volumetrici, che di utilizzazione fondiaria.**

Nel corso dell'implementazione di pratiche edilizie<sup>23</sup> o strumenti attuativi riconducibili alle suddette fattispecie di interventi, il progettista dovrà produrre adeguata documentazione attestante la sussistenza o meno di un effettivo aggravio del carico urbanistico prodotto dall'intervento, che dovrà essere sottoposta a verifica da parte della Struttura Tecnica comunale nel corso dell'istruttoria della pratica edilizia o urbanistica aperta.

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

In caso venga accertata una situazione di incremento della pressione insediativa riferita ad interventi di tipo e), f) e g), il richiedente – titolare della pratica edilizia o urbanistica –, dovrà quantificare il “peso insediativo” prodotto in termini di “abitanti teoricamente insediabili” (o – per funzioni non residenziali – “superficie utilizzabile”); calcolare il corrispettivo di aree e servizi atti a garantire il riassorbimento dell'aggravio del carico urbanistico generato dall'intervento; e procedere alla monetizzazione dell'importo derivato, secondo le modalità di calcolo e quantificazione espresse dal Piano dei Servizi.

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

#### **Modalità di acquisizione/realizzazione di spazi, opere, prestazioni**

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

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

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

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

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

<sup>23</sup> Anche se presentate in forma di DIA o Permesso di Costruire semplice.

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

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

*Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta<sup>24</sup> ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto.*

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

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

Esistono inoltre due ulteriori meccanismi che possono essere utilizzati, secondo modalità da codificare a cura del Piano stesso, al fine di conseguire l'acquisizione “diretta e gratuita” di aree utili al conseguimento della “quota ottimale di servizi” generale, e anche eventualmente la realizzazione diretta delle opere – fermi restando i vincoli procedurali posti dalla normativa nazionale in materia di appalti pubblici.

**Tali meccanismi sono: lo strumento della “perequazione urbanistica” e lo strumento della “compensazione”** (L.R. 12/2005 e s.m.i., articolo 11, commi 1 e 2 e 3).

Le aree interessate dalla definizione di meccanismi di tipo perequativo o compensativo che siano comprese all'interno Ambiti assoggettati a Pianificazione Attuativa sono da reperirsi in sede di attivazione degli stessi e non possono essere soggette a monetizzazione (in luogo della loro cessione gratuita al Comune), in quanto già oggetto di “indennizzo volumetrico”.

**La mancata cessione delle aree individuate in perequazione e/o compensazione agli effetti del presente Piano dei Servizi, produce la perdita del diritto all'utilizzo del corrispondente indennizzo volumetrico.**

Per quanto attiene il **MECCANISMO COMPENSATIVO**, in particolare, **si tratta di uno strumento attivabile al fine di incrementare la fattibilità di azioni di Valorizzazione Ambientale e/o realizzazione di tracciati di fruizione paesistico-ambientale individuati attraverso il PGT o oggetto di future progettazioni.**

Costituisce altresì elemento in grado di incrementare il margine di fattibilità economica di progetti pubblici, in affiancamento all'utilizzo di altri strumenti quali, ad esempio, il ricorso a quanto previsto dall'art.53 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. .

L'introduzione all'interno del Piano dei Servizi del presente strumento è conseguente all'esigenza di esprimere, da parte del PGT, un'orizzonte di fattibilità per la costituzione della Rete Ecologica Comunale (sia intesa come infrastruttura “verde” che come infrastrutture per la fruizione ambientale).

In questo senso si richiama quanto stabilito da Regione Lombardia mediante delibera di Giunta Comunale n. 10962/2009 (e s.m.i.). In particolare, con riferimento al Piano dei Servizi, Regione richiede che il “Progetto di rete ecologica” sia individuato come “come infrastruttura di servizio” procedendo alla “individuazione di ambiti conformativi, programmazione finanziaria” per realizzazione della Rete.

Tra gli strumenti utilizzabili a questo scopo si colloca, inoltre, l'utilizzo delle maggiorazioni di oneri derivate da sottrazione di suolo “agricolo nello stato di fatto”, (come individuato da Regione Lombardia, in attuazione dell'articolo 43, c.2-bis, della l.r. 12/2005 e s.m.i.).

<sup>24</sup> Fermo restando quanto stabilito dalla Corte Costituzionale, Sentenza n. 129 del 2006, ovvero la sussistenza dell'obbligo di procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria; nonché le modifiche ed integrazioni intervenute, negli anni, rispetto alla normativa del Codice degli Appalti.

Per quanto attiene la definizione dei “*Criteri di definizione degli indici urbanistici di tipo perequativo e compensativo*”, la costruzione degli indici compensativi è stata ponderata considerando i seguenti fattori:

- a) la tipologia di destinazione urbanistica PGT vigente (agli effetti della "certificazione");
- b) la traduzione tipologica definita dal PGT (coerenza tra contenuti normativi e scelte).

Con riferimento alla “indicizzazione” delle aree interessate da previsioni di carattere agricolo (periurbano, produttivo, di interesse paesistico-ambientale, nonché per le aree di valorizzazione ambientale), più probabilmente interessate dall'individuazione, nel medio-lungo periodo, di progetti di realizzazione della Rete Ecologica Comunale – REC: **la determinazione dell'indice compensativo è stata condotta valutando l'incidenza dell'incremento di valore delle aree interessate da attribuzione di indice rispetto ai valori venali stabiliti per aree agricole (e simili) definita dall'Ente provinciale con riferimento alle parametrizzazioni espropriative.**

Di seguito si riporta un breve schema relativo al territorio extraurbano:

Definizione Ambiti extraurbani da Variante Piano delle Regole	Indicizzazione Compensativa mq/mq
Ambito Agricolo Produttivo	0,050
Ambito Agricolo Periurbano	0,075
Ambito Agricolo di Interesse paesistico-ambientale	0,050
Ambito di Valorizzazione Ambientale (già sub-Ambito “Agricolo di Filtro individuato dal PTCP)	0,025

Posto che la capacità edificatoria conseguita in ragione dell'applicazione di meccanismi perequativi e/o compensativi è “commerciabile”; si precisa che il peso insediativo derivato dall'applicazione dell'indice è soggetto alla corresponsione di oneri e monetizzazioni nei medesimi termini previsti per gli Ambiti di Trasformazione e del Tessuto Urbano Consolidato, a tutela del mantenimento in equilibrio del Sistema dei Servizi esistente.

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

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

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

### **Modalità di finanziamento della Città Pubblica: Oneri e Monetizzazioni**

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

#### **« Art. 43. (Contributo di costruzione)**

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

2-bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. [comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008, poi così modificato dall'art. 21 della legge reg. n. 7 del 2010]

2-bis 1. Per la realizzazione degli interventi di cui al comma 2-bis è istituito un fondo regionale alimentato da:

a) risorse regionali;

b) proventi delle maggiorazioni dei contributi di costruzione derivanti da interventi in aree ricadenti in:

1) accordi di programma o programmi integrati di intervento di interesse regionale;

2) comuni capoluogo di provincia;

3) parchi regionali e nazionali;

c) proventi delle maggiorazioni che i comuni non capoluogo di provincia decidano di destinare al fondo;

d) altre risorse.

[comma introdotto dall'art. 21 della legge reg. n. 7 del 2010]

2-bis 2. La Giunta regionale definisce linee guida relative all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2 bis e le modalità di gestione del fondo di cui al comma 2-bis 1.

[comma introdotto dall'art. 21 della legge reg. n. 7 del 2010]

2-ter. Per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15.

[comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008]

#### **Art. 44 Oneri di urbanizzazione**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai Comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi e a quelle del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.

6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.
7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.
8. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere correddati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:
- a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
- b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.
9. Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.
10. Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento.
- [comma così modificato dall'art. 4, comma 6, legge reg. n. 31 del 2014]*
- 10.bis I comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- [comma introdotto dall'art. 17, comma 3, legge reg. n. 7 del 2012]*
11. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.
12. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.
13. L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.
14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.
15. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi. Analoga facoltà di riduzione del 50 per cento è esercitata dai comuni relativamente agli interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata.
- [comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008]*
16. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971.
17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.

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

#### **Art. 45. Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

1. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici<sup>25</sup>). I comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.
2. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del comune.

#### **Art. 46. Convenzione dei piani attuativi**

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

*I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;*

b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

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

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

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

#### **Art. 48. (Costo di costruzione)**

<sup>25</sup> Riferimenti: art.32, comma 1,lett. g) e art.122, comma 8, d.lgs. n.163 del 2006.

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

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

Gli articoli sopra riportati vengono inseriti a fini argomentali e potrebbero non essere aggiornati alla data di consultazione del presente documento da parte di Utenti e Soggetti Terzi.

In caso l'Utente abbia necessità di citare i suddetti articoli si consiglia di verificare il testo con riferimento alla versione della Legge Regionale vigente e di riferirsi in modo diretto a quella.

## Capitolo 3 – Contenuti della Variante 2015

Il Comune di Salerano sul Lambro è dotato di P.G.T. Vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/03/2009 [BURL n. 20 del 20/05/2009 – Serie Inserzioni e Concorsi].

Con deliberazione di G.C. n. 34 del 04/06/2015, avente come oggetto: "Avvio del procedimento per la redazione della variante parziale agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente Piano delle Regole e Piano dei Servizi e contestuale al processo di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R. 12/05", l'Amministrazione comunale ha inteso avviare una procedura di Variante parziale al vigente P.G.T. (con particolare riferimento a contenuti ed elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi), finalizzata a:

- alla revisione di alcuni aspetti normativi funzionali al miglioramento dell'operatività del P.G.T. ;
- alla revisione di alcune indicazioni cartografiche che risultano da modificare a seguito di aggiornamenti conoscitivi e/o di variazioni d'uso;
- all'individuazione di aree in permuta per l'acquisizione dell'area privata in via Ada Negri angolo via L. Chiesa adiacente al plesso scolastico;
- alla modifica dei dettami contenute nel Piano delle Regole;
- alla correzione di eventuali errori cartografici e della norma tecnica.

In particolare, in sede di esame dei contenuti del Piano vigente, è stata evidenziata l'insorgenza di tre ordini di problematiche, che l'implementazione della Variante stessa è chiamata a risolvere.

**LA PRIMA è di carattere operativo** e verte sulla evidenziazione di elementi discordanti tra cartografia (Legenda), Norme di Piano delle Regole e definizioni stabiliti dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. .

**LA SECONDA**, anch'essa con effetti di carattere operativo-gestionale, è riconducibile al fatto che successivamente all'approvazione e poi alla vigenza dello strumento comunale, sia Regione Lombardia che la Provincia di Lodi, - ciascuna per le parti di competenza - hanno introdotto variazioni e/o ulteriori adempimenti demandando ai Comuni l'onere del recepimento delle stesse all'interno dei rispettivi strumenti di governo del territorio.

Dal punto di vista temporale il recepimento delle diverse norme e obblighi – a seconda del tipo di modifica introdotta – è imposto dall'Ente sovraordinato secondo due vie:

- o in concomitanza “con la prima variante utile del proprio Piano di Governo del Territorio”;
- o mediante l'avvio di una variante dedicata (attivabile anche in forma di “rettifica”, laddove la modifica fosse stata ascrivibile a mero recepimento della previsione sovraordinata e dunque non avrebbe potuto comportare modifiche da parte del livello comunale).

**LA TERZA**, questa volta di carattere gestionale (e in parte operativa), tocca in modo diretto, il **Piano dei Servizi** e si sostanzia in tre Linee di Azione:

- **aggiornamento e adeguamento dei Parametri di Piano dei Servizi**, da effettuare in rapporto alla verifica/aggiornamento del quadro socio-economico comunale ed in ragione delle mutate caratteristiche del contesto decisionale – finanza locale.
- **necessità di prevedere meccanismi dinamici di attuazione degli obiettivi di Piano, come l'individuazione di Ambiti di Trasformazione “per la Città Pubblica”**, ovvero di meccanismi compensativi complementari puntuali specificamente finalizzati alla realizzazione di interventi esplicitati dal Piano dei Servizi;

- **opportunità di distinguere tra contenuti normativi del Piano delle Servizi rispetto a contenuti normativi del Piano delle Regole ed orientamenti del Documento di Piano;**
- **necessità di recepire, in modo organico, le previsioni sovraordinate aventi ricadute sulla gestione della “Città Pubblica” e del Sistema dei Servizi (e del Verde).**

**Il presente elaborato, e in particolare al presente Capitolo, verranno evidenziati i soli contenuti di Variante correlati a competenze proprie del Piano dei Servizi.**

In particolare, **per quanto attiene l'AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI DEL PIANO DEI SERVIZI**, da effettuare in rapporto alla verifica/aggiornamento del quadro socio-economico comunale ed in ragione delle mutate caratteristiche del contesto decisionale – finanza locale, si rammenta come il presente punto comporterebbe, per poter essere sviluppato appieno, la necessità di effettuare una serie di verifiche quantitative a partire dalle Aree per Attrezzature e Servizi esistenti ed “in progetto”, (con riferimento ad atti di impegno già oggetto di sottoscrizione tra Comune e Privati - Convenzioni e Protocolli di Intesa), in modo tale da poter verificare il livello di dotazione di Aree per Attrezzature e Servizi esistente alla “data di verifica”, nonché il livello di dotazione di Aree per Attrezzature e Servizi “atteso” in forza di atti di impegno sottoscritti con il Comune (rispetto a Lottizzazioni e Programmi già Convenzionati).

Tuttavia, richiamando quanto anticipato al Capitolo precedente con riferimento all'immutato assetto delle Previsioni e degli Obiettivi di Piano, nonché richiamata la sostanziale staticità del mercato immobiliare, occorre prendere atto di quanto definito in prima battuta mediante verifica di tipo statistico (effettuata sulla base dell'ultimo censimento ISTAT - anno 2011, Fonte: Census) ovvero il fatto che secondo i dati disponibili al 31.12.2014, risulta una sostanziale stabilità tra il dato della Popolazione e del numeri di Famiglie residenti.

A ciò si aggiunge, richiamando quanto indicato in seguito ad introduzione della Parte B del presente elaborato, che dalla verifica dello stato della componente Endogena della Variante 2015, rispetto al PGT vigente (Documento di Piano), sia risultata essere sostanzialmente invariata, (e ciò anche dovuto al fatto che la Variante in essere non individua nuovi Ambiti di Trasformazione su aree agricole).

Da tutto ciò deriva un quadro programmatico sostanzialmente stabile/statico che, per quanto attiene le dinamiche di lettura dei fabbisogni pregressi ed insorgenti, ricalca in buona parte quanto già espresso dal Piano dei Servizi vigente, e che comunque a livello programmatico risulta essere condizionato al rispetto dell'obiettivo qualitativo espresso dal Documento di Piano vigente che prevede l'imposizione di un livello minimo di cessioni “standard” non inferiore a 45 mq/abitante teorico, (e dunque ben superiore al parametro minimo di verifica pari a 18 mq/ab).

**Ciò premesso, per quanto attiene l'integrazione di altri Parametri, rispetto a quelli già espressi dal PdS vigente, viene inserito, all'interno dell'Apparato Normativo del Piano dei Servizi, l'obbligo di verificare il livello di “Parcheggi Primari” presenti per ogni intervento di trasformazione urbanistica comportante incremento di peso insediativo.**

In particolare, agli effetti del Piano dei Servizi, la cessione in forma di Do.Min.O. (ex-standard urbanistico) di aree per parcheggi è ammessa solo in prossimità di Aree per Attrezzature e Servizi esistenti o in progetto connotate come: Servizi per l'Istruzione, Servizi Comunali, Aree Verdi Attrezzate, per il Gioco e per lo Sport.

In tutti gli altri casi la cessione di intende come “opera di urbanizzazione primaria” ed è valutata rispetto al fabbisogno primario derivato dall'Indice di Motorizzazione comunale. Per quanto attiene il Comune di Salerno sul Lambro, sulla base dei dati rilevati all'ultimo Censimento (2011), il numero di veicoli (auto)/abitante è pari a 0,6. Ne consegue che per ogni abitante insediato dovrebbe essere verificato la presenza di 7,50 mq di parcheggi primari, [*dimensione media “posto auto”: 12,50 mq (pari a m 5 x m 2,5)*].

In particolare, in sede di Pianificazione Attuativa ed intervento comportante obbligo di prestazione di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, per poter eventualmente individuare la cessione di aree “a parcheggio”

come forma di corresponsione del Do.Min.O. (in luogo della monetizzazione del c.d. "standard urbanistico"), dovrà prima essere verificata la presenza, all'interno del lotto di posti-auto (esclusi corselli di manovra) pari al "numero di abitanti teoricamente insediabili" moltiplicato per "7,50 mq".

Laddove tale requisito non fosse soddisfatto, ogni realizzazione di posti-auto/parcheggi all'esterno dell'area di pertinenza del lotto assumerebbe caratterizzazione di "opera di urbanizzazione primaria", sino alla verifica della concorrenza con parametro valutativo qui espresso.

Si rammenta per altro che il privato è tenuto al mantenimento del posto-auto interno alla proprietà in quanto, agli effetti della l.r. 12/2005 e s.m.i., anche i "posti-auto" individuati in eccedenza alle verifiche ex-Tognoli sono assimilati a Urbanizzazioni Primarie.

**Per quanto attiene ulteriori azioni definite dal Piano dei Servizi, si introduce l'individuazione di DUE "AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER LA CITTA' PUBBLICA" (ATCP), funzionali:**

- uno all'acquisizione dell'area destinata dal PGT vigente, ad Ampliamento dei Servizi per l'Istruzione (Scuola Primaria), mediante applicazione del meccanismo compensativo previsto dall'art.11 della l.r. 12/2005 e s.m.i. [ATCP SPM];
- l'altro a consentire la trasformazione preventiva di aree già individuate come "per attrezzature e servizi" dal PGT vigente, in una fase preventiva rispetto all'attivazione dell'Ambito di Trasformazione nella quale questa risulta essere ricompresa [ATCP-AR];

si esplicitano le seguenti considerazioni.

**A] PER QUANTO ATTIENE L'ATCP AR**, (in cui AR sta per "Attrezzature Religiose"), l'attivazione dello stesso non comporta incremento di peso insediativo in quanto la Capacità Edificatoria corrispondente, per effetto della l.r. 31/2014, viene mantenuta in capo all'attivazione dell'AT3.

**B] PER QUANTO ATTIENE L'ATCP-SPM**: al fine di veicolare l'acquisizione, da parte del Comune di Salerno sul Lambro del Piano delle Regole vigente ha apposto all'area privata confinante con la Palestra Comunale e la Scuola Elementare, un'area di interesse pubblico in cui insediare, in futuro, una Scuola pre-materna (Servizi per l'Infanzia di tipo educativo e/o socio-assistenziale).

**Ambiti di Trasformazione per la Città Pubbliga - individuati dal Piano dei Servizi**

Descrizione	Localizzazione	Superficie mq	Indice PGT vig. mc/mq	Volumetria mc	Slp max mq (V/3)
ATCP SPM - Lotti in permuta (edificabile)	Via Pirandello	654,50	1,00	654,50	218,17
ATCP SPM - Lotti in permuta (edificabile)	via Foscolo	852,00	1,00	852,00	284,00
ATCP SPM - Lotti in permuta (edificabile)	via Foscolo	557,55	1,00	557,55	185,85
ATCP SPM - Lotti in permuta (edificabile)	via Cadorna	564,55	1,00	564,55	188,18
<b>Totale Lotti in permuta (edificabile)</b>		<b>2.628,60</b>		<b>2.628,60</b>	<b>876,20</b>
ATCP SPM - Lotti in permuta (area in cessione al Comune)	angolo via Vistarini, via A. Negri	914,00	1,00	914,00	304,67
ATCP AR	[in parziale sovrapposizione ad AT3]	564,55	0,00	0,00	0,00

Nel fare ciò, lo strumento ha contestualmente individuato, in corrispondenza di due aree di proprietà pubblica in uso come “Verde Attrezzato”, due lotti edificabili funzionali ad ottenere, da parte del privato proprietario dell'area “per la scuola materna” la permuta dell'immobile.

Area da acquisire: mq 914 [Area edificata ricadente all'interno del centro abitato – ex zona “di completamento”]

Aree individuate con asterisco dal PGT vigente [\*]: mq 655 e mq 425 (sommano: 1.080 mq circa)

[idonee alla permuta/alienazione al fine di raccogliere risorse necessarie all'esproprio]

A dette aree fu attribuita una capacità edificatoria di 3.000 mc.

Il valore delle aree in permuta risulta essere decisamente inferiore al valore dell'area oggetto di pubblico interesse. Per contro, l'apporto volumetrico appare sovrastimato rispetto alle caratteristiche delle aree di possibile intervento in quanto prelude allo sviluppo di capacità edificatoria quasi superiori a quelle presenti presso i nuclei di antica formazione, (pari a 3 mc/mq).

Forse anche per detta motivazione, la finalizzazione della permuta entro il periodo di 5 anni dettati dall'atto di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, non ha dato esito positivo – dando per contro avvio ad una fase di stallo, negoziazione e contrapposizione con il Comune.

La rimodulazione espressa attraverso la Variante prevede l'attribuzione di una Capacità Edificatoria inferiore (circa 400 mc in meno) e un Peso Insediativo che, ricalcolato, si attesta su 23 abitanti teoricamente insediabili, da localizzarsi su 4 aree distinte (non più 2) e interventi a bassa densità edilizia.

**OBIETTIVO:** acquisizione, da parte del Comune di Salerano sul Lambro, dell'area adiacente l'attuale plesso scolastico primario al fine di garantire spazio sufficiente per futuri ampliamenti dettati dall'incremento del peso insediativo (prevedibile nel momento in cui troveranno piena attuazione le aree attualmente interessate da strumenti attuativi convenzionati) ovvero da variazione delle esigenze didattiche.

**TERMINI DI ATTIVAZIONE:** entro 1 anno e mezzo dalla vigenza della Variante di Piano dei Servizi, le aree pubbliche individuate e costituenti parte dell'Ambito di Trasformazione vengono connotate da potenziale edificatorio con indice assimilato a quello caratterizzante gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano (1 mc/mq).

**Decorso il suddetto termine [18 mesi] senza che le Parti addivengano alla sottoscrizione di un atto** (Protocollo di Intesa o Convenzione) in cui sia sancita l'attivazione dell'Ambito con contestuale cessione dell'area di interesse pubblico (PSM):

- le aree di proprietà pubblica tornano ad avere la propria originaria connotazione di Area per attrezzature e servizi connotata a Verde Attrezzato;
- l'area “in cessione”, individuata come “SPM”, viene confermata “di interesse pubblico”, ma connotata come “Area per servizi privati ad uso pubblico di tipo socio-assistenziale per l'infanzia o per l'istruzione”, applicando in questo senso la possibilità prevista dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. secondo cui In alternativa all'attribuzione di diritti edificatori di tipo compensativo: “sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio”.

## Capitolo 4 – Esame delle Istanze raccolte in sede di avvio del procedimento

Il presente Capitolo viene introdotto come elemento di raccordo meta-processuale tra fase di redazione della proposta di Variante ed esplicitazione dei contenuti della Variante stessa.

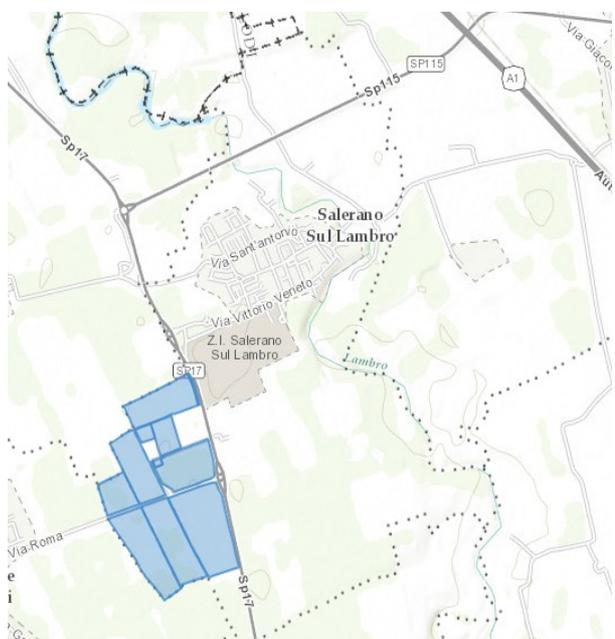
All'interno del presente Capitolo, in particolare, viene riproposto l'estratto della Relazione di Variante redatta in fase di Verifica di assoggettabilità alla VAS del procedimento, con particolare riferimento alla parte relativa alla valutazione delle Istanze pervenute a seguito dell'avvio del procedimento – ovvero tra il 18/06/2015 e il 18/07/2015.

Nel corso del suddetto periodo sono pervenute al Protocollo Comunale n. 5 Istanze, come segue riassunte, (alcune delle quali composte da più punti):

ID_Istanza	Oggetto/Descrizione	Richiedente	Richiesta
09/07/2015 n.2178 ID_01	Variante parziale al Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole e Piano dei Servizi	C. Patti Parroco <i>pro tempore</i> della Purificazione della Beata Vergine Maria	CHIEDE l'inserimento dell'area evidenziata in apposito allegato grafico (circa 6.500 mq), all'interno del Piano delle Regole, come Area Edificabile soggetta a Programma Integrato di Intervento.
09/07/2015 n.2179 ID_02	Variante parziale al Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole e Piano dei Servizi	C. Patti Parroco <i>pro tempore</i> della Purificazione della Beata Vergine Maria	CHIEDE l'individuazione dell'area golenale del Fiume Lambro evidenziata in apposito allegato grafico come area “di Valorizzazione e Riqualificazione Ambientale”.
14/07/2015 n.2239 ID_03	Variante parziale al Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole e Piano dei Servizi	Ing. Andrea Casarino Tecnico incaricato dalla Proprietà alla presentazione dell'Istanza	CHIEDE il “cambio di destinazione d'uso dei terreni identificati catastalmente al Fg2, Mapp. 351   10  11   353 ed al Fg6, Mapp. 1   2   3   10   33   12   13   14   32 del Comune di Salerano sul Lambro. L'Istanza ha la finalità di variare l'attuale destinazione d'uso (Ambito Agricolo di Sviluppo della Pianura Irrigua) con destinazione Logistica / Produttiva / Terziario.
17/07/2015 n.2261 ID_04	Istanza di variante al PGT	E. Monga , per Immobiliare Lambro s.r.l.	Visti i contenuti del Pdl sottoscritto tra Comune di Salerano sul Lambro-Immobiliare Lambro s.r.l.-S.I.P.C.A.M. SpA in data 13/03/2003, SI CHIEDE: 1) il recepimento del Pdl “indicando correttamente le aree a standard urbanistico di pertinenza dell'AT3 e dell'AT4 (... <i>omissis</i> )”; 2) lo stralcio dall'Ambito AT3 (area per attrezzature e servizi) di una porzione di area da individuarsi come “Area per Attrezzature Religione”, in modo da rendere la trasformazione attuabile in modo indipendente dall'attivazione dell'Ambito di Trasformazione.
18/07/2015 n.2281 ID_05	Variante parziale al Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole e Piano dei Servizi	G. Arioli , Proprietario	PROPONE a) l'eliminazione del “percorso ciclo-pedonale esistente” individuato in corrispondenza dell'attuale strada campestre che connette C.na Canovette alla s.p.204, in quanto non esistente; b) l'integrazione delle destinazioni d'uso ammesse in corrispondenza degli immobili individuati, aggiungendo (oltre alla funzione agricola: “fattoria didattica, ristorante, sala convegni, bed & breakfast e residenza del conduttore” c) l'ammissione, per le aree limitrofe agli edifici di proprietà esistenti, come individuate da allegato grafico, della possibilità di realizzare le strutture connesse alla fruizione della fattoria didattica come: tettoie per il ricovero degli animali, recinzioni per la delimitazione di spazi e percorsi a tema, aree ludico-ricreative scoperte, ecc.; d) di trasferire una parte della superficie lorda di pavimento esistente, demolendo fabbricati accessori che hanno snaturato la struttura originaria dei fabbricati agricoli, ricollocandola all'interno dei fabbricati esistenti; e) di ammettere un incremento generale della Superficie lorda di pavimento esistente, nella misura del 15%, da utilizzare per eventuali ampliamenti funzionali alle attività previste.

In prima analisi, esaminato il contenuto, la natura e le motivazioni di ciascuna istanza, si esprime la seguente valutazione tecnica:

ID_Ist.	Sintesi della Richiesta	Strumento PGT interessato	Valutazione tecnica di accoglibilità dell'Istanza
ID_01	Inserimento di un nuovo Ambito di Trasformazione residenziale attuabile con PII, di superficie territoriale pari a circa 6.500 mq.	Documento di Piano o Piano delle Regole (per il fatto che l'area indicata si trova all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato individuato dal PGT vigente).	<p>L'istanza non è accoglibile, in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la l.r. 31/2014 esplicita il divieto di produrre varianti al PGT (rispetto a qualunque strumento) che producano "consumo di suolo agricolo".</li> <li>Sino all'espressione di Criteri di maggior definizione, per Consumo di suolo agricolo si intende suolo individuato come "agricolo nello stato di fatto" ex art. 43 comma 2-bis della l.r. 12/2005 e s.m.i.;</li> </ul>  <p>sopra: rappresentazione delle aree interessate da Istanza all'interno del territorio comunale e in rapporto al Centro Abitato – Fonte: Geoportale della Provincia di Lodi, (applicativo "Particelle catastali).</p> <p><b>LA PRESENTE ISTANZA NON PUO' PERTANTO TROVARE ACCOGLIMENTO, A PRESCINDERE DALLO STRUMENTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI RIFERIMENTO, (DdP o PdR).</b></p>
ID_02	Individuazione, in corrispondenza dell'area golenale del Fiume Lambro, di un'area "di Valorizzazione e Riqualificazione Ambientale".	Piano delle Regole e Piano dei Servizi (per la parte riferita all'individuazione della Rete Ecologica Comunale)	<p>L'istanza è ammissibile ed accoglibile, fermi restando i limiti di operabilità e trasformabilità dei terreni ricadenti all'interno delle Fasce "A" e "B" del PAI. Inoltre l'area, di superficie territoriale pari a circa 6.100 mq, è soggetta a normativa Paesistica definita dal Piano Paesistico Regionale e dal d.Lgs. 42/2004 e s.m.i. .</p>  <p>sopra: rappresentazione delle aree interessate da Istanza all'interno del territorio comunale e in rapporto al Centro Abitato – Fonte: Geoportale della Provincia di Lodi, (applicativo "Particelle catastali).</p>
ID_03	Cambio di destinazione d'uso dei terreni identificati catastalmente al Fg2, Mapp. 351   10   11   353 ed al Fg6, Mapp. 1   2   3   10   33   12   13   14   32 del Comune di Salerano sul Lambro.  L'Istanza ha la finalità di variare l'attuale destinazione d'uso (Ambito Agricolo di Sviluppo della Pianura Irrigua) con destinazione Logistica / Produttiva / Terziario.	Documento di Piano	<p>L'istanza non è accoglibile, in quanto:</p>

			<p>- le aree indicate sono interessate da attività agricola attiva (non risultando quindi dismesse);</p> <p>- l'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione, visto il punto precedente e la consistenza delle aree interessate da Istanza (circa ...mq), è prerogativa del Documento di Piano;</p> <p>- la l.r. 31/2014 esplicita il divieto di produrre varianti al PGT (rispetto a qualunque strumento) che producano "consumo di suolo agricolo".</p> <p>Sino all'espressione di Criteri di maggior definizione, per Consumo di suolo agricolo si intende suolo individuato come "agricolo nello stato di fatto" ex art. 43 comma 2-bis della l.r. 12/2005 e s.m.i. .</p>  <p>sopra: rappresentazione delle aree interessate da Istanza all'interno del territorio comunale e in rapporto al Centro Abitato – Fonte: Geoportale della Provincia di Lodi, (applicativo "Particelle catastali).</p> <p>LA PRESENTE ISTANZA NON PUO' PERTANTO TROVARE ACCOGLIMENTO ENTRO LA CORNICE DEL PRESENTE PROCEDIMENTO.</p> <p>INOLTRE, DATA LA CONSISTENZA DELLE AREE INTERESSATE [complessivamente circa 568.413 mq di aree "agricole nello stato di fatto"] E VISTE LE INDICAZIONI DI CUI AGLI INDIRIZZI NORMATIVI DEL PTCP VIGENTE (ART. 14) L'AZIONE PROPOSTA DELINEA CARATTERIZZAZIONI DI TIPO "ESOGENO" E PERTANTO RICHIEDEREBBE, PRELIMINARMENTE ALL'INDIVIDUAZIONE DELL'EVENTUALE AMBITO DI TRASFORMAZIONE, UNA CONDIVISIONE PROGRAMMATICA CON L'ENTE PROVINCIALE.</p>
ID_04	<p>1) CHIEDE il recepimento del Pdl sottoscritto tra Comune di Salerano sul Lambro-Immobiliare Lambro s.r.l.-S.I.P.C.A.M. SpA in data 13/03/2003 "indicando correttamente" le aree a standard urbanistico di pertinenza dell'AT3 e dell'AT4;</p>	<p>Piano dei Servizi con adeguamento, (sul piano grafico e contenutistico), del Documento di Piano, in recepimento dei disposti relativi al Sistema dei Servizi.</p>	<p>1) L'istanza (punto 1) è ammissibile ed accoglibile.</p> <p>Il Protocollo di Intesa si configura come atto a valenza contrattuale tra e per tutti i Soggetti sottoscrittori.</p> <p>Al punto 5 del Protocollo di Intesa richiamato, il Comune di Salerano sul Lambro ha assunto il seguente impegno:  <i>"il Comune di Salerano sul Lambro consente che la fascia di terreno compresa tra il nuovo tracciato della S.P.115 ed il vecchio tracciato (questo incluso) venga inserita nella nuova proposta di P.I.I. come "standard urbanistico" che verrà ceduto al Comune stesso con futuri Piani Particolareggiati, ma di sua immediata disponibilità di utilizzo. Il Comune si impegna altresì a non modificare in futuro tale destinazione urbanistica di detta fascia."</i></p> <p>sotto: rappresentazione delle aree interessate da Istanza all'interno del territorio comunale e in rapporto al Centro Abitato – Fonte: Geoportale della Provincia di Lodi, (applicativo "Particelle catastali).</p>



Le aree oggetto di impegno interessano una superficie di circa 12.470 mq, attualmente indicate dal PGT come aree "Agricole di tutela ambientale".

POSTO che la proprietà delle aree in oggetto è la medesima degli Ambiti di Trasformazione AT3 e AT4, individuati dal Documento di Piano vigente;

VISTO l'impegno assunto dal Comune nei confronti di Immobiliare Lambro srl e attestata la mancanza di termini di decadenza dell'accordo espresso;

SI RITIENE che la Variante debba opportunamente correlare l'attuazione degli Ambiti AT3 e AT4 all'acquisizione dell'area esterna oggetto di impegno.

**Per detta motivazione:**

- gli Ambiti AT3 e AT4 vengono esclusi dall'applicazione di meccanismi perequativi e vengono correlati ad un obbligo diretto di cessione di Aree per Attrezzature e Servizi, individuando cartograficamente dette aree come descritto al punto 5 del sopra richiamato Pdl.

In questo senso, la quantificazione della superficie in cessione viene determinata in applicazione della misura di 45 mq/ab – già definito dal Documento di Piano come obiettivo di qualità ed in applicazione degli altri parametri (volume abitante teorico, percentuale massima di monetizzazione e altro) ridefiniti dal Piano dei Servizi.

- viene altresì prevista la possibilità da parte del Soggetto Attuatore di applicare un meccanismo compensativo alla cessione, in forma gratuita a favore del Comune, della restante area individuata dall'accordo protocollare, secondo modalità descritte in seno alla Variante – entro i termini definiti dal nuovo Piano delle Regole.

Data l'odierna connotazione delle aree (Agricole di Tutela Ambientale), il parametro di computo compensativo assunto per la quantificazione del valore di cessione sarà quello definito per "Ambiti agricoli di interesse paesistico-ambientale" (ovvero pari a 0,05 mq/mq);

- viene suggerito all'Amministrazione Comunale di inoltrare a Regione Lombardia una richiesta di correzione errore materiale nella definizione delle perimetrazioni delle aree agricole nello stato di fatto ex art. 43 comma 2-bis della l.r. 12/2005 e s.m.i., in quanto le aree in parola, sebbene non ancora acquisite tra le proprietà comunali e azionate dallo strumento vigente come "aree agricole", sono state, successivamente all'accordo del 2003, connotate come aree Verdi Attrezzate e dunque, a tutti gli effetti, come aree per attrezzature e servizi.

La Scheda d'Ambito – riportata nel Piano delle Regole, recepisce detto adeguamento declinandone i contenuti

	<p>2) CHIEDE lo stralcio dall'Ambito AT3 (area per attrezzature e servizi) di una porzione di area da individuarsi come "Area per Attrezzature Religione", in modo da rendere la trasformazione attuabile in modo indipendente dall'attivazione dell'Ambito di Trasformazione.</p>	<p>L'adeguamento del Piano delle Regole alla rappresentazione dei contenuti ad esso assegnati dalla l.r. 12/2005 e s.m.i., è comunque oggetto della presente Variante (per cui si veda nota in seguito esposta).</p>	<p>applicativi.</p> <p>2) L'istanza (punto 2) è ammissibile ed accoglibile. Le aree per attrezzature religiose dedicate al culto sono comprese dalla l.r. 12/2005 e s.m.i. tra le Aree per Attrezzature e Servizi [Opere di Urbanizzazione Secondaria].  <i>In questo senso</i>, posto che l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione prevede per l'attivazione degli stessi, un impegno alla cessione di aree per attrezzature e servizi: SI RITIENE non possa essere intesa come "in contrasto con lo strumento vigente" e con la disciplina urbanistica regionale la previsione, all'interno del Piano dei Servizi, di modalità operative atte a consentire la realizzazione preventiva di Servizi previsti in cessione/attuazione, all'interno di Ambiti di Trasformazione.</p> <p>Ciò detto, è altresì vero che per effetto della l.r. 31/2014, "<i>legge sul consumo di suolo</i>", per un periodo di 30 mesi dall'approvazione della suddetta legge deve essere garantita ai Proprietari di Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, di poter attivare i rispettivi ambiti secondo le caratteristiche di Capacità Edificatoria e Superficie territoriale stabilite dal PGT vigente.</p> <p>In questo senso, per quanto la richiesta di stralcio della previsione sia stata inoltrata dalla Proprietà del comparto, la stessa non ha esplicitamente rinunciato a poter utilizzare la Capacità Edificatoria posta in capo alla porzione di ambito da adibire ad Attrezzatura Religiosa. Occorre pertanto trovare una formulazione che consenta all'intervento di poter essere attivato senza ledere il diritto del Proprietario dell'AT3 di poter fruire della Capacità Edificatoria assegnata dal Documento di Piano per l'Ambito AT3.</p> <p>Una soluzione potrebbe essere l'individuazione, <i>in sovrapposizione alla porzione di AT3 oggetto di Istanza</i>, di un Ambito di Trasformazione per la Città Pubblica la cui prerogativa sia quella di prevedere che, "contestualmente all'attivazione dell'ATCP agli effetti del Piano dei Servizi (in applicazione di quanto previsto all'art.9 comma 13, della l.r. 12/2005 e s.m.i.)": venga rimodulata la perimetrazione dell'Ambito AT3 in recepimento della previsione prevalente (quella definita dal Piano dei Servizi), ma garantendo comunque al Soggetto Attuatore dell'AT3 di poter fruire della capacità edificatoria prevista dal Documento di Piano – sino alla decorrenza degli effetti previsti dalla l.r. 31/2014.</p>
ID_05	<p>Per C.na Canovete, PROPONE:</p> <p>a) l'eliminazione del "percorso ciclo-pedonale esistente" individuato in corrispondenza dell'attuale strada campestre che connette C.na Canovette alla s.p.204, in quanto non esistente;</p> <p>b) l'integrazione delle destinazioni d'uso ammesse in corrispondenza degli immobili individuati, aggiungendo (oltre alla funzione agricola: "fattoria didattica, ristorante, sala convegni, bed &amp; breakfast e residenza del conduttore"</p> <p>c) l'ammissione, per le aree limitrofe agli edifici di proprietà esistenti, come individuate da allegato grafico, della possibilità di realizzare le strutture connesse alla fruizione della fattoria didattica come: tettoie per il ricovero degli animali, recinzioni per la delimitazione di spazi e percorsi a tema, aree ludico-ricreative scoperte, ecc.;</p> <p>d) di trasferire una parte della superficie lorda di pavimento esistente, demolendo fabbricati accessori che hanno snaturato la</p>	<p>Piano delle Regole</p>	<p>L'istanza chiede che all'interno del delle Norme del Piano delle Regole, con riferimento ad uno specifico ambito agricolo (ma la valenza potrebbe essere estesa) vengano aggiunte alcune specifiche che rendano possibile l'insediamento di attività correlate alla conduzione del fondo, con valenza fruitiva. Le funzioni indicate sono, in linea di massima, compatibili con la valorizzazione ambientale dell'area e presentano, sotto diversi profili, valenza ecologica.</p> <p>Il punto a) evidenzia un errore materiale – la segnalazione viene accolto e gli elaborati corrispondenti corretti di conseguenza;</p> <p>Il punto b), è accoglibile condizionatamente al fatto che la conduzione dell'attività sia operata in forma di "attività agricola". L'Apparato Normativo del Piano delle Regole verrà aggiornato, in tal senso, recependo quelle che sono le principali normative di settore in tema di fruizione collegata a destinazioni agricole.</p> <p>Il punto c), è accoglibile condizionatamente alla definizione di specifiche attenzioni interessanti quelle aree ricadenti all'interno delle Fasce "A" e "B" del Piano di Assetto Idrogeologico, nonché ponendo attenzione alla presenza del vincolo ex-Galasso (di natura paesaggistica), che richiede, prima di poter effettuare (quasi) ogni intervento di modifica dello stato dei luoghi, l'acquisizione della necessaria autorizzazione da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali, Paesistici e Ambientali.</p> <p>I punti d) ed e), sono accoglibili in forma analoga a quanto previsto per il punto b) e sottolineando le medesime attenzioni espresse con riferimento al punto c).</p>

	<p>struttura originaria dei fabbricati agricoli, ricollocandola all'interno dei fabbricati esistenti;  e) di ammettere un incremento generale della Superficie lorda di pavimento esistente, nella misura del 15%, da utilizzare per eventuali ampliamenti funzionali alle attività previste.</p>		<p>Nel complesso non si ravvisano particolari criticità nel recepimento dell'istanza laddove la gestione del fondo e delle attività ivi insediate/insediabili siano operate da soggetti aenti requisiti di cui alla l.r. 12/2005 e s.m.i. - artt. Da 59 a 62-bis "TITOLO III - NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA".</p>
--	---	--	--

## PARTE II

### ANALISI DEI FABBISOGNI E FATTIBILITÀ ECONOMICA

Al fine di procedere alla valutazione degli effetti indotti dalla presente Variante 2015 al, a livello generale e come premessa, pare opportuno richiamare quanto definito dallo strumento vigente in relazione alla **verifica del dato relativo alla Superficie Endogena** (previsione insediativa ammessa dal PTCP vigente) definita dal Piano dei Servizi vigente, (pag.17):

*«Il Piano coerentemente con l'obiettivo del massimo contenimento del suolo prevede per lo sviluppo residenziale negli ambiti di trasformazione mq. 52.250 mentre i lotti liberi inseriti nel tessuto consolidato da trasformare la loro superficie è di mq. 8.360.*

*Pertanto la Superficie di trasformazione complessiva è pari a mq.  $52.250+8.360 = \text{mq.}60.610$  inferiore alla superficie endogena per il comune di Salerano aggiornata al 31.12.2007 risulta pari a mq. 66.311».*

Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

Descrizione	Localizzazione	Superficie mq, da Scheda	Indice PGT vig. mc/mq	Volumetria mc	Slp max mq (V/3)
AT1	Via U. Foscolo	8.130,00	1,00	8.130,00	2.710,00
AT2 (in corso di attuazione)	Via U. Foscolo	17.220,00	1,00	17.220,00	5.740,00
AT3	Via U. Foscolo	15.800,00	1,00	15.800,00	5.266,67
AT4	Via U. Foscolo	11.100,00	1,00	11.100,00	3.700,00
Totale "insorgente"	AT1 + AT3 + AT4	52.250,00		52.250,00	17.416,67
Totale "atteso"	AT2 [*]_come_a_Convenzione	17.220,00	1,00	17.220,00	5.740,00

**La Variante in essere NON MODIFICA la consistenza delle superfici territoriali interessate da previsioni di Ambiti di Trasformazione definiti dal Documento di Piano.**

L'applicazione alla Capacità Edificatoria ammessa (Volumetria) del nuovo parametro "mc/abitante teorico" induce una variazione del numero di abitanti teorici (da 233 complessivi a 302 complessivi), riferita ai soli Ambiti AT1, AT3 e AT4.

**Anche per queste trasformazioni la Variante prevede l'adempimento degli obblighi previsti per il soddisfacimento dei parametri minimi definiti dal PGT vigente.**

Dal presente computo sono esclusi gli abitanti attesi in ragione all'attivazione – già avvenuta – dell'AT2, che secondo Convenzione ammonterebbero a 115 unità e che potranno essere oggetto di "conguaglio" in caso di Variante dello Strumento Attuativo.

**Per quanto attiene i Lotti Liberi – interni al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato definito dal PGT vigente**, la Variante conferma le previsioni esistenti precisandone i contorni. Tale azione potrà comportare modifiche marginali all'estensione degli stessi, dovute in particolare:

- all'adeguamento dei contenuti del Piano delle Regole (modifiche geo-spaziali);
- all'utilizzo di una diversa base cartografica (aerofotogrammetrico nel PGT vigente, DataBase Topografico per la presente Variante).

**Aree Libere all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, individuate dal Piano delle Regole**

Descrizione	Localizzazione	Superficie mq	Indice PGT vig. mc/mq	Volumetria mc	Sp max mq (V/3)
TUC Lotto Libero	a	1.412,70	1,00	1.412,70	470,90
TUC Lotto Libero	b	4.010,00	1,00	4.010,00	1.336,67
TUC Lotto Libero	c	867,50	1,00	867,50	289,17
TUC Lotto Libero	d	1.094,55	1,00	1.094,55	364,85
TUC Lotto Libero	e	580,70	1,00	580,70	193,57
TUC Lotto Libero	f	509,00	1,00	509,00	169,67
TUC Lotto Libero	g (St adattata a morfologia area)	615,00	1,00	615,00	205,00
TUC Lotto Libero	h	912,30	1,00	912,30	304,10
<b>Totale</b>		<b>10.001,75</b>		<b>10.001,75</b>	<b>3.333,92</b>

L'applicazione alla Capacità Edificatoria ammessa (Volumetria) del nuovo parametro "mc/abitante teorico" induce una lieve variazione del numero di abitanti teorici (da 67 complessivi a 86 complessivi) distribuiti sulle diverse aree individuate come "Lotti Liberi".

**Anche per queste trasformazioni la Variante prevede l'adempimento degli obblighi previsti per il soddisfacimento dei parametri minimi definiti dal PGT vigente.**

Per quanto attiene la **verifica dei fabbisogni indotti dalla popolazione residente, dalla popolazione attesa e dalla popolazione insorgente sul Sistema dei Servizi**, si richiama quanto descritto all'interno del Piano dei Servizi vigente:

*«Per il soddisfacimento delle aree a standards prevista dal D.M.4 Aprile 1968 a dall'art. 9 comma 3 pari a mq.18 per abitante insediabile.*

*Considerando i due Piani Attuativi in Variante al Piano Regolatore Vigente, approvati dall'Amministrazione Comunale e Convenzionati, Programma Integrato di Intervento avente una Capacità Insediativi Teorica di 87 Abitanti e il Piano di Recupero della Cascina Ghione con la Capacità Insediativi teorica di 380 Abitanti, la loro capacità insediativa è pari a ; Abitanti 87+380=467 Abitanti teoricamente insediabili.*

*Considerata la Capacità insediativi teorica di a 404 nuovi abitanti che il prevista dal Piano di Governo del Territorio e aggiungendo i 467 abitanti teorici insediabili per effetto della attuazione dei due Piani, P.I.I. e del P.R. portano ad una capacità teorica complessiva di ; 404+ 467 = 871 Abitanti teoricamente insediabili sul territorio comunale.*

*Gli abitanti residenti al 31/12/2007 sono pari a 2.591, aggiungendo 864 nuovi Abitanti sommano a complessivi 2.591+ 871=3.462.*

*Verifica degli standards esistenti e di PGT per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale del comune.*

*Abitanti 3.462 x 18 mq/Abitante= mq.62.316 di aree a standards da destinare a servizi pubblici.»*

A tale indicazione si aggiunge quanto indicato alle pagine 6 e 7 dello strumento vigente, secondo cui l'Amministrazione Comunale aveva indicato **«quale obiettivo qualitativo alto e costante nel raggiungimento di standard elevati e pertanto la verifica dello standard generale viene effettuata assumendo come parametro quello dei 150 mq/abitante, intendendo questo come un ulteriore impegno volto a qualificare maggiormente il territorio.»**.

Tale seconda indicazione, probabilmente collegata alla volontà espressa (e certamente di lungo periodo) di implementare un progetto di valorizzazione complessivo del corridoio ambientale costituito dal Fiume Lambro, NON SI ESPlicita, nei fatti, nella creazione di un nesso diretto con la verifica dello "standard urbanistico" espresso dal vigente Piano dei Servizi – che fu quantificata in un rapporto pari a **45 mq/abitante**.

Ciò premesso, condividendo l'aspirazione e l'Obiettivo di Qualità che vede nella valorizzazione del Fiume e, in generale, nel potenziamento dei Servizi, al fine di perseguire la fattibilità e la sostenibilità ambientale, progettuale ed economica delle Azioni e degli Obiettivi espressi da Documento di Piano, **la Variante assume come parametro di riferimento per la corresponsione dello “standard urbanistico” (Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi di tipo secondario – Do.Min.O.) il valore di 45 mq/abitante, che sarà da corrispondere per ogni tipo di trasformazione che comporti incremento di Volume/Slp rispetto allo “stato di fatto” autorizzato.**

In questo senso, posto che l'obiettivo espresso, come formulato in premessa, richiama il termine generico “abitante” - sottintendendo che tale livello di servizi debba essere richiesto e mantenuto sia per gli abitanti esistenti che per gli abitanti attesi in ragione di atti di Convenzione sottoscritti), nonché per gli abitanti insediabili agli effetti delle previsioni definite dal Documento di Piano (AT), dal Piano dei Servizi (ATCP) e dal Piano delle Regole (incremento del peso insediativo all'interno del Tessuto Urbano Consolidato):

**“agli effetti della presente Variante, l'obbligo al versamento della quota di monetizzazione/cessione aree per attrezzature e servizi, si intende esteso a tutti gli interventi che comportino aumento della Superficie Lorda di Pavimento”,** *[compresi i cambi di Destinazione d'Uso senza opere, compresi i recuperi a fini abitativi dei sottotetti – specie se comportanti realizzazione di unità immobiliari nuove -, comprese le conversioni di parti volumetriche già realizzate, all'interno di edifici esistenti, non già computate come Volume abitabile/Slp all'atto della realizzazione dell'immobile].*

## Capitolo 1 – Geografia della Città Pubblica: principi base e contestualizzazione

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

Dall’osservazione della cartografia di rilievo si può notare come, a livello comunale, vi sia una maggior concentrazione di servizi presso il Capoluogo (che coincide con il centro abitato maggiormente popolato) rispetto alle frazioni.

Osservando poi la distribuzione dei servizi di interesse comune si nota la presenza di due “poli” attrattori: uno presso la piazza del municipio (che vede anche l’adiacenza dei servizi per l’istruzione primaria e secondaria di primo grado); l’altro presso le strutture private di via Leopardi.

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

### ***Servizi e attrezzature per l’istruzione***

- Scuola per l’Infanzia
- Scuola Primaria
- Scuola Secondaria di Primo Grado
- Asilo Nido

### ***Servizi e attrezzature di Interesse Comune***

- Municipio e Servizi Comunali connessi all’Amministrazione
- Spazi comunali connessi all’Amministrazione
- Spazi di aggregazione e socializzazione (piazze e auditori)
- Spazi per la Cultura – Biblioteca
- Servizi alla Persona – Ambulatorio
- Servizi alla Persona – Alloggi comunali / Edilizia convenzionata
- Attrezzature Religiose (Chiesa, Oratorio e strutture di servizio al culto)
- Struttura Cimiteriale

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

- Verde Attrezzato
- Verde Attrezzato per il Gioco
- Attrezzature Sportive

[sub-tema: “***Aree non qualificate***”]

### ***Aree per la sosta di carattere Secondario***

- Parcheggi di supporto ai Servizi per la Residenza

[sub-tema: “***Parcheggi di supporto ad attività Commerciali e ad attività Produttive***”]

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

- zona per attrezzature e Servizi tecnologici (Depuratore e Centro di Raccolta) e Servizi comunali ivi provvisoriamente insediati (già oggetto di annotazioni in seno al Capitolo 1);
- rete viabilistica locale (strade, marciapiedi e piste ciclo-pedonali) e parcheggi di tipo “primario”;
- verde di mitigazione.

## Servizi e attrezzature per l'Istruzione

Localizzazione: Salerano sul Lambro

Caselle Lurani (per quanto attiene la Scuola Secondaria di Primo Grado)

Lodi, Sant'Angelo Lodigiano, Melegnano, Milano, Pavia (per quanto attiene ordini superiori)

### Livello di Accessibilità al servizio<sup>26</sup>

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

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

### Approfondimento relativo agli Spazi interni ed alle caratteristiche delle Strutture <sup>27</sup>

Tipologia di Servizio	Numero min. alunni per classe	Numero max di alunni per classe	Superficie netta per alunno <sup>28</sup>	Superficie lorda per alunno <sup>29</sup>	Utenza potenziale
Scuola per l'Infanzia	15	30	1,80 mq/alunno	6,77 mq/alunno	Bambini 3-5 anni
Scuola Primaria	15	25	1,80 mq/alunno	7,56 mq/alunno	Bambini 6-10 anni
Scuola Secondaria di Primo Grado	18	27 (28 in caso di necessità)	1,80 mq/alunno	11,02 mq/alunno	Bambini 11-14 anni
Scuola Secondaria di Secondo Grado	27 (per le prime e le terze)	30 (per le prime e le terze, con deroga supplem.)	1,96 mq/alunno (in laboratorio: 2 mq/utente)	Strutture e Programmazione di competenza provinciale	Strutture e Programmazione di competenza provinciale

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

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

<sup>26</sup> Con riferimento alle caratteristiche prestazionali di contesto, enunciate per tipologia di servizio, si richiamano i disposti del D.M. del 18/12/1975, come modificati dal D.M. 331/1998 e dal successivo regolamento attuativo 27/02/2009), si riporta la seguente schematizzazione.

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

<sup>28</sup> I presenti parametri non vengono indicati dalle normative vigenti come "derogabili".

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

<sup>29</sup> Scuola per l'infanzia → Struttura dimensionata per 4 Sezioni; Scuola Primaria → Struttura dimensionata per 2 Sezioni; Scuola Secondaria di Primo Grado → Struttura dimensionata per 2 Sezioni.

## Servizi e attrezzature di Interesse Comune

### Livello di Accessibilità al servizio

Tipologia di Servizio	Localizzazione <sup>30</sup>	Accessibilità (indic. preferenziale)	Annotazioni
Funzioni Amministrative	Municipio: non definito a priori	Pedonale o comunque in 15 minuti	Il Municipio si trova al Centro del Capoluogo.
	Altre strutture: non definito a priori	Pedonale o comunque in 15 minuti	Sede Protezione Civile, Archivio e Magazzini. Sede Polizia Locale, presso il Municipio.
Funzioni Sanitarie e Socio-Assistenziali	Ambulatorio: 1500 mt	Pedonale o comunque in 15 minuti	All'interno del Capoluogo è sito un Poliambulatorio. Ciò detto è opportuno annotare come l'erogazione del servizio dipenda dalla gestione ASL, dai Medici e solo in parte dal Comune, che può – nel caso - mettere a disposizione una struttura funzionale all'utilizzo ambulatoriale. La presenza di una struttura dedicata, presso un dato Comune non garantisce l'utilizzo da parte dei Medici assegnatari di utenti della locale comunità. Per quanto attiene l'allegato A al presente elaborato, si precisa che a seguito dell'entrata in funzione del nuovo Poliambulatorio, il precedente "Ambulatorio Comunale" (Scheda pag.33, Allegato A: superata) ha cessato la propria funzione. Analogamente, anche la sede della Farmacia comunale è stata spostata in posizione di maggior prossimità al nuovo Poliambulatorio (Scheda pag. 36, Allegato A: superata).
	Alloggi comunali: non specificato	All'interno del Tessuto Urbano	Presso il Comune sono presenti diverse unità immobiliari, (appartamenti).
	Edilizia convenzionata (E.R.P.): non definibile	All'interno del Tessuto Urbano	---
	Area per la sosta o il transito dei nomadi:	in prossimità o adiacenza al Tessuto Urbano	n.r.
Funzioni Sociali e Culturali (livello comunale)	Biblioteca: 1.000 mt	pedonale o comunque in 15 minuti	La biblioteca comunale è collocata all'interno di una struttura privata convenzionata. Di buon dimensionamento, viene comunque consigliato il potenziamento della struttura con altre "funzioni analoghe per tipologia".
	Spazi di aggregazione e socializzazione: zona ben servita da parcheggi e piste ciclo-pedonali	pedonale o comunque in 30 minuti con mezzo privato.	A Salerano sul Lambro detti spazi si identificano con le piazze principali e con gli spazi utilizzabili da parte di Consulte e Cittadini. Altri spazi di aggregazione sono individuati presso gli Oratori.
Funzioni Religiose	Chiese e Oratori: preferibilmente al centro del paese.	La geografia delle Parrocchie è stabilita dall'Ente Religioso.	Presso il Comune sono presenti unicamente servizi legati alla Chiesa Cattolica.
	Strutture Cimiteriali: preferibilmente all'esterno dei centri abitati.	Entro un raggio di 2 km a piedi (rif. corteo – distanza pedonale dalla chiesa).	La localizzazione delle strutture esistenti, così come l'eventuale ampliamento delle stesse sono condizionati dal rispetto di alcune norme costruttive (distanze da centri abitati e "altezza" della falda) legate al mantenimento della salubrità dei luoghi.

**I suddetti elementi conoscitivi ed annotazioni costituiscono base di valutazione rispetto cui, in sede di revisione del Documento di Piano (previsione insediativa) dovrà essere ricalibrato l'intera ponderazione del sistema dei Fabbisogni Progressi e Insorgenti.**

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

<sup>30</sup> L'indicazione delle presenti indicazioni ha carattere "manualistico" e di "buon senso".

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

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

Localizzazione prevalente: Salerano sul Lambro

Livello di Accessibilità al servizio

Tipologia di Servizio	Distanze massime a piedi <sup>31</sup>	Distanze massime in tempi di percorrenza	Annotazioni
Verde Attrezzato (urbano) <sup>32</sup>	300 mt – 500 mt	Pedonale o comunque in 15 minuti	Area in via L. Chiesa, via Europa e via Sant'Antonio Aree in via Foscolo Area in via L. Cadorna
Verde Attrezzato per il Gioco <sup>33</sup>	150 mt – 300 mt (preferibilmente)	Pedonale, senza alcun attraversamento	Area in via L. Chiesa, via Europa e via Sant'Antonio (parte) Area in via Colombi e via Quaini (parte) Area in via L. Cadorna (parte) Altre attrezzature "a gioco" sono individuabili presso gli Oratori. Dette individuazioni sono state tuttavia ricomprese nella voce "Attrezzature Religiose" in quanto prevalente rispetto alla funzione "gioco".
Attrezzature Sportive <sup>34</sup>	500 mt – 1000 mt per ragazzi, 1000 mt-1500mt per adulti; 1 Centro Sportivo per Comune	Pedonale, ciclabile o con mezzi propri entro 15 minuti	Bocciodromo Palestra comunale (spazio polivalente) "Nuovo centro sportivo polifunzionale" correlato all'attuazione del Piano di Recupero "Cascina Ghione"

Si segnala la presenza di una c.d. "Area di protezione ambientale" situata tra l'impianto produttivo SIPCAM e l'urbanizzato di tipo residenziale. L'area, già attrezzata "a verde (piantumato)", non è ancora entrata in disponibilità/proprietà pubblica ed è in attesa che siano create le condizioni affinché tale passaggio possa avvenire – così come previsto da specifico Protocollo di Intesa sottoscritto nell'anno 2003.

**La presente Variante, correlando l'attivazione degli Ambiti di Trasformazioni AT3 e AT4 alla cessione/acquisizione della suddetta area, ne renderà effettiva la fruibilità pubblica.**

Per quanto attiene le aree "non qualificate" individuate in forma censuaria, si annota come sebbene non tutte le individuazioni siano posizionate in prossimità di aree già infrastrutturate, la maggior parte di queste possa, se adeguatamente qualificata, essere ricondotta ad una funzione di utilità verso il completamento del Disegno della Città Pubblica.

D'altra parte, il mantenimento delle stesse come "reliquato" o "verde incolto", comporterebbe per l'economia del Piano dei Servizi, una voce di costo non motivata al perseguimento di benefici per la comunità.

Con riferimento alle aree "residuali" (ovvero ai reliquati o alle aree di mitigazione che non presentino particolare attitudine alla connessione con altri servizi o aree verdi esistenti) occorrerà valutare il tipo di funzione cui si intendono destinare (in primo luogo se primaria o secondaria), ovvero se sia maggiormente utile per la Città Pubblica disporre l'alienabilità, (a norma di legge).

<sup>31</sup> L'indicazione delle presenti indicazioni ha carattere "manualistico" e di "buon senso".

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

<sup>32</sup> Comprendono i "parchi di quartiere" ovvero le aree a verde attrezzate per la sosta e la socializzazione, con caratterizzazioni diverse dalle successive.

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

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

<sup>33</sup> Comprendono i Campi gioco "per bambini da 2 a 5 anni" e "per bambini da 6 a 10 anni", in quanto a livello comunale le due fattispecie non vengono distinte e separate in modo così netto.

<sup>34</sup> Comprendono i Campi "di avviamento allo sport (11-14 anni)", "le attrezzature sportive aperte e chiuse", in quanto a livello comunale le due fattispecie non vengono distinte e separate in modo così netto.

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

## **Aree per la Sosta di carattere Secondario**

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

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

Ciò che deficitava, in vero, è la consistenza e (talvolta) la distribuzione delle aree per la sosta di caratterizzazione primaria che interessano il Tessuto Urbano Consolidato e il Nucleo di Antica Formazione.

Alcune scelte insediative non sufficientemente governate hanno condotto alcuni quartieri a soffrire la mancanza di aree primarie necessarie alla sosta dei veicoli.

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

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

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

### **Localizzazione delle Funzioni Primarie – Centro di Raccolta e Depuratore**

*Localizzazione:* in ambito extra-urbano.

*Livello di Accessibilità:* con limitazioni

<b>Tipologia di Servizio</b>	<b>Distanze massime a piedi</b>	<b>Distanze massime in tempi di percorrenza</b>	<b>Annotazioni</b>
Depuratore	non accessibile	Non definibile	Il Depuratore costituisce un servizio la cui accessibilità deve essere garantita ai soli addetti.
Centro Raccolta rifiuti ingombranti	non definibile	Accessibile con mezzo privato	Il Centro Raccolta è localizzato in ambito urbano, in prossimità degli insediamenti produttivi esistenti.

La gestione delle dinamiche insediative legate all’Area per Attrezzature Tecnologiche appare particolarmente delicata sia per la natura del servizio individuato che per le indicazioni di ampliamento connesse all’ambito del depuratore. Il necessario e programmato ampliamento dell’impianto esistenti – di carattere consortile – determina la necessità di definire le eventuali relative zone di espansione ottimali, coordinandone la previsione del Piano dei Servizi (e prima ancora nel P.U.G.S.S.) con esigenze progettuali e di gestione ad oggi ancora non esplicitate.

E’ attualmente in corso la procedura di autorizzazione all’ampliamento promosso dall’Ente gestore.

## Capitolo 2 – Linee Programmatiche e priorità di Intervento

Il presente Capitolo richiama quelli che sono i contenuti programmatici descritti in seno alla Relazione del Piano dei Servizi 2009 che, per coerenza di contenuto e di indirizzo, vengono confermati anche in seno alla Variante 2015.

In particolare, viene richiamato in toto quanto espresso con riferimento alla sezione “Il Piano partecipato”, dando rilievo a istanze raccolte in sede di prima stesura di PGT e per diversi aspetti ancora attuali, in quanto collegate non sono ad un sistema di Obiettivi, di Scelte e di Azioni ancora vigente (DdP 2009), ma anche collegate a previsioni urbanistiche ancora in essere (ovvero che ancora non hanno avuto modo di esprimere i propri effetti territoriali).

### « Il piano partecipato

#### *Inquadramento del percorso partecipato*

La legislazione regionale, in materia di partecipazione democratica alla stesura dello Strumento di Pianificazione Territoriale del comune, si è evoluta mediante un'estensione delle iniziative verso un ruolo più attivo dei cittadini. Infatti, alla tradizionale fase di partecipazione attraverso le osservazioni ed opposizioni sul Piano Adottato si sono aggiunti, nel tempo, i seguenti momenti:

- a) Avviso di avvio della procedura di revisione del Piano, comunicato alla cittadinanza affinché, chiunque avesse interesse, possa presentare suggerimenti e proposte;
- b) Indagini sulle esigenze di Servizi espresse dagli utenti;
- c) Pareri, sul progetto, delle parti sociali ed economiche.

L'amministrazione comunale ha inteso dare una più ampia apertura, al processo di partecipazione dei propri cittadini, al fine di giungere all'elaborazione di un Piano per il Governo del Territorio concretamente partecipato.

E' stata avviata una fase preliminare che, passando attraverso mirate interviste di amministratori e tecnici, coinvolgeva in sede plenaria direttamente i cittadini, le parti sociali e quelle economiche sui diversi argomenti e le linee d'indirizzo del programma amministrativo di pianificazione del territorio.

Successivamente, per la decisione finale sugli argomenti da approfondire, i diversi partecipanti (cittadini e rappresentanti delle parti sociali ed economiche), a maggioranza, hanno scelto i principali temi da affrontare, quindi sono stati avviati i seguenti 4 tavoli di discussione:

- a) Mobilità, Piste Ciclabili e Trasporti Pubblici;
- b) Insediamenti e Parchi urbani;
- d) Servizi, Attività aggregative e culturali.

#### *Risultanze del processo partecipativo in materia di Servizi*

Il Piano dei Servizi riprende i contenuti dei tavoli partecipati nella specifica materia delle attrezzature collettive e generali a servizio degli insediamenti residenziali e delle attività lavorative.

#### *Mobilità, piste ciclabili e trasporti pubblici*

Confermare la centralità della rete delle piste ciclabili nell'ambito della riorganizzazione gerarchica delle reti della mobilità collegando i nodi strategici della città con le piste ciclabili e mettendosi in rete con i comuni limitrofi. Privilegiare la mobilità pedonale prevedendo una estensione dei marciapiedi, punti di attraversamento in sicurezza .

### Insedimenti e verde urbano

Intervenire sui parchi urbani esistenti migliorando la manutenzione e la dotazione di strutture ed attrezzature. Sostegno delle attività agricole esistenti, insediamento nelle strutture edilizie dismesse solo di funzioni compatibili con la necessità di tutela.

### Aree produttive e attività commerciali

Rafforzamento e promozione delle aree ed attività produttive a salvaguardia dei lavoratori addetti alle aziende locali

Previsione di corsi di formazione per giovani.

### Attività culturali e strutture aggregative

Spazi ed attrezzature segnalati ritenuti necessari per Salerano sul Lambro : spazi idonei alle necessità della scuola di musica, spazio espositivo, spazi per le associazioni, spazio per aggregazione giovanile, struttura polivalente (attività sportive e che possa ospitare riunioni, mostre, polo di aggregazione).

In merito alla modalità concreta di realizzazione delle richieste dei servizi si prevede di rispondere ad ogni esigenza singolarmente, adattando e ricavando in strutture esistenti spazi ad hoc per le varie esigenze. L'attuale edificio poliuso, palestra esistente, sito via Ludovico Vistarini in posizione centrale del tessuto urbano di antica formazione, si adatterà a spazio poliuso al fine di poter accogliere le diverse attività e necessità (spazio espositivo, luogo di aggregazione e scambio di informazioni.) disponibile per le diverse associazioni presenti sul territorio.

### Salerano vista dai bambini

La sintesi delle richieste dei bambini è "ancora più verde, in un contesto urbano a misura di pedone"; i bambini chiedono soprattutto piste ciclabili, nuove o da completare, seguite da parchi ed alberi .

Le proposte dei ragazzi:

1. Allargare i marciapiedi lungo alcune strade
2. Strutture nei parchi: campo pallavolo, campo basket, chiosco ristoro/gelateria
3. Piste ciclabili
4. Giochi e attrattive nei parchi per i ragazzi più grandi
5. Migliorare servizio scuolabus
6. Salvare gli Insediamenti rurali –Cascine-
7. Creare dei luoghi di ritrovo Cinema e/o teatro»

Alcune delle Azioni espresse nel corso del processo partecipato non afferiscono ad "attuazioni" di carattere urbanistico-edilizio e pertanto non possono trovare attuazione diretta mediante la definizione dello strumento PGT (come ad esempio la richiesta di promuovere "corsi di formazione", che afferisce ad una sfera di tipo sociale più che urbanistico); tuttavia anche questo genere di istanze può essere ricondotto ad un bisogno di carattere aggregativo che, agli effetti della pianificazione urbanistica, può trovare collocazione nella domanda di creare o rafforzare la presenza, a livello locale, di strutture pubbliche in grado di ospitare corsi formativi o culturali anche in ore serali.

## Capitolo 3 – Fattibilità Economica delle Previsioni di Piano: potenziamento

### Contabilità del Piano: i costi della Trasformazione

Posto che la “fattibilità politica” delle azioni e degli obiettivi espressi è tema trattato dal Documento di Piano, e che la fattibilità progettuale degli interventi e delle previsioni definite a partire dagli Obiettivi viene sviluppata in sede attuativa, si ricorda in prima istanza come il Piano dei Servizi abbia il compito di esplicitare la “fattibilità economica” delle Azioni di Piano e degli interventi evidenziati come “necessari al conseguimento di un livello (minimo) di Servizi per la Comunità”<sup>35</sup>.

Alla luce del suddetto compito, conseguentemente, il Piano dei Servizi deve definire le condizioni per cui detta “fattibilità”, qualora non riscontrata, possa essere stabilita, intervenendo sui parametri economici e quantitativi che sottendono l’attuabilità di una data trasformazione (ovvero cambio di destinazione).

Dunque, un volta definiti quelli che sono gli interventi che compongono il Progetto della Città Pubblica, il Piano dei Servizi determina quelli che sono “i costi della Trasformazione” verificando la fattibilità dei suddetti interventi e in ciò, se necessario, ridefinendo l’ammontare minimo del valore di Monetizzazione<sup>36</sup> e degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria<sup>37</sup>.

Nell’ambito delle suddette competenze, agli effetti della l.r. 12/2005 e s.m.i., articolo 9, comma 4: « *Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell’ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.* ».

In rapporto al suddetto adempimento, il PdS, di norma, assume i costi di realizzazione delle Opere indicate in seno al Programma Triennale vigente al momento della redazione dello strumento (anche in sede di variante). **Nel caso di specie, il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2016-2018 non risulta essere stato predisposto approvato. Pertanto, agli effetti della presente variante, non vi sono interventi di valore complessivo superiore a 100.000,00 euro (in “somme a disposizione”) di cui debba essere programmato il reperimento per il prossimo triennio ma, soprattutto, per l’anno 2016.**

Con riferimento alle indicazioni di alienazione di beni di proprietà comunale, il Programma Triennale delle Opere Pubbliche (Scheda 2b “*Elenco degli Immobili da trasferire extends art.19 comma 5 ter della legge 109/94 e s.m.i.*”), non indica beni in alienazione.

**Agli effetti delle normative vigenti e del presente Piano dei Servizi, l’alienabilità dei beni è subordinata a verifica di dismissione degli stessi da usi pubblici.**

Con riferimento al presente tema si ricorda inoltre che sia la l.r. 12/2005 e s.m.i., (Articolo 11), che il **D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE” e s.m.i., (Articolo 53), prevedono la possibilità, da parte della Pubblica Amministrazione, di acquisire Opere e/o Servizi e/o Immobili ricorrendo al principio della “permuta”.**

<sup>35</sup> Rientrano in questa particolare fattispecie tutti quegli interventi che, sebbene non anticipati in termini di “Azioni” all’interno della Proposta di Documento di Piano, siano traduzione di “Fabbisogno prestazionale” evidenziati nell’ambito del Capitolo 2 del presente elaborato, ovvero siano oggetto di integrazioni successive formulate in coerenza con uno o più Obiettivi Strategici.

<sup>36</sup> In relazione al presente punto si ricorda che secondo l.r. 12/2005, il valore di “monetizzazione” dovrà essere “una somma commisurata all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell’acquisizione di altre aree” da parte del Comune. In base al presente punto va da sé che il valore di monetizzazione di definito dal Piano dei Servizi non potrà in alcun modo essere inferiore al valore dell’area edificabile.

<sup>37</sup> In relazione al presente punto si ricorda che secondo l.r. 12/2005, «*Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai Comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.*».

In ciò, il Piano dei Servizi, definisce un primo aggiornamento delle quote unitarie degli Oneri, definendo le successive modalità di aggiornamento-adequamento degli importi unitari.

In particolare l'art. 53 sopra richiamato, al comma 6, stabilisce quanto segue:

« In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice, già indicati nel programma di cui all'articolo 128<sup>38</sup> per i lavori, o nell'avviso di pre-informazione per i servizi e le forniture, e che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico.

Possano formare oggetto di trasferimento ai sensi del presente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato già pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero se la procedura di dismissione ha avuto esito negativo. »

Rientrano nella suddetta categoria di beni anche gli immobili attualmente censiti dal presente Piano dei Servizi come “non qualificati” e per i quali il presente documento non individui forme di valorizzazione specifica riconducibile a una delle famiglie di servizi esaminate, ovvero modalità attuative di trasformazione “per la città pubblica”.

**Per quanto attiene le Opere individuate dal presente Piano dei Servizi, o di futura programmazione, al fine di semplificare le stime di costo da redigere, in termini di Studi di Fattibilità, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, di definisce la seguente tabella denominata “Tabella A - Definizione dei costi parametrici di realizzazione di Opere Pubbliche” [\*]**

Opera	Costo unitario (euro/mq)	Principali voci di stima considerate
Verde Attrezzato e spazi attrezzati esterni ad Attrezzature Collettive	100,00	Scavi e allestimento cantiere, stradossamenti, sottofondi e reinterri, coltivo e formazione prato, piantumazione, pavimentazione vialetti pedonali, impianto di irrigazione automatizzato, fognatura acque bianche, illuminazione pubblica, arredi, segnaletica
Verde per il Gioco	120,00	Come sopra + recinzioni, zona gioco bimbi pavimentata secondo normativa, attrezzature (giochi per bambini).
Attrezzature sportive (esterni) – livello base	100,00	Scavi, riempimenti e allestimento cantiere, sottofondi e reinterri, massicciate, pavimentazione aree pertinenziali ai campi e allestimento campi, allacciamento ai sottoservizi, segnaletica.
Attrezzature sportive (esterni)	150,00 <i>forfait tra tipo “prato” e tipo “sintetico”</i>	Scavi, riempimenti e allestimento cantiere, sottofondi e reinterri, massicciate, pavimentazione aree pertinenziali ai campi e allestimento campi, impianto di irrigazione automatizzato per spazi verdi, fognature, illuminazione pubblica, attrezzature sportive, arredo urbano, segnaletica.
Attrezzature sportive (edifici)	1.300,00	Allestimento cantiere, scavi e reinterri, struttura prefabbricata in c.a., copertura e impermeabilizzazioni, murature e tavolati (spogliatoi), pavimentazioni rivestimenti e tinteggiature, serramenti, canne e fognature, impianto idrosanitario e anti-incendio, riscaldamento, impianto elettrico, arredo ed attrezzature, finiture varie ed allacciamenti.
Attrezzature Collettive (piazze e luoghi di aggregazione complessi realizzati “in esterno”)	250,00	Demolizioni e scavi e allestimento cantiere, sottofondo pavimentazioni, isolamenti e impermeabilizzazioni, impianto fognario per drenaggio fioriere e aiuole comprese le protezioni alle impermeabilizzazioni, e opere in cls levigato, opere in ferro, opere a verde ed impianto di irrigazione automatizzato a goccia, pubblica illuminazione, sottoservizi, pavimentazioni e arredo.
Edifici “Attrezzature Collettive” (Servizi Amministrativi, Sanità, Assistenza, Cultura, Istruzione)	1.500,00	Allestimento cantiere, scavi e reinterri, opere in c.a., vespai sottofondi pavimenti, isolamenti ed impermeabilizzazioni, murature e tavolati, intonaci, pavimenti rivestimenti e tinteggiature, opere in ferro, canne e fognature, controsoffitti, opere in marmo, pareti mobili e serramenti, impianto idrosanitario e anti-incendio, riscaldamento, condizionamento, impianto elettrico, ascensore, arredo ed attrezzature, finiture varie

<sup>38</sup> Art.128 “Programma Triennale dei Lavori Pubblici”,

Comma 4 → Nel programma triennale sono altresì indicati i beni immobili pubblici che, al fine di quanto previsto dall'articolo 53, comma 6, possono essere oggetto di diretta alienazione anche del solo diritto di superficie, previo esperimento di una gara; tali beni sono classificati e valutati anche rispetto ad eventuali caratteri di rilevanza storico-artistica, architettonica, paesaggistica e ambientale e ne viene acquisita la documentazione catastale e ipotecaria.

Interventi di “messa in sicurezza” rivolti ad edifici rurali acquisiti mediante “compensazione”.	500,00	Interventi consolidamento conservativo con messa in sicurezza delle coperture.
Parcheggi a raso	100,00	Scavi, riempimenti e allestimento cantiere, sottofondi e reinterri, sistemazione a verde, bituminati, pavimentazioni, cordoli, rete irrigazione per parti “a verde”, segnaletica stradale, illuminazione pubblica.

[\*] *Stime sviluppate sulla base dei Prezzi descritti dal Bollettino della Camera di Commercio di Milano – anno 2015.*

*Le suddette stime non comprendono eventuali costi di acquisizione delle aree.*

*Le suddette stime non comprendono l'ammontare degli oneri per la sicurezza, i costi di progettazione, direzione lavori e collaudo, raggruppati al successivo paragrafo “Oneri Vari”.*

Per quanto attiene le realizzazioni in sottosuolo, a livello prestazionale dovranno essere assunte eventuali indicazioni progettuali indicate e definite nel P.U.G.S.S. - se vigente -, che, per il Piano dei Servizi, con specifico riferimento alle reti, assume valenza di “strumento di settore” e di maggior dettaglio.

A livello generale, si ricorda inoltre che la qualificazione di Aree pubbliche (o private, per cui sia garantita mediante Convenzionamento la fruibilità pubblica) site in ambito urbano, che avvenga mediante la realizzazione di interventi di “incremento di dotazione verde” e “con attenzione al recupero di aree degradate” rientra tra le destinazioni ammesse per l'utilizzo dei “fondi” relativi alla maggiorazione della quota di Oneri di Trasformazione definiti dalla D.G.R. n. 8757 del 22/12/08 e s.m.i., nonché delle risorse derivate dalla monetizzazione della Quota Verde stabilita con il presente Piano dei Servizi, in coerenza ed attuazione degli Obiettivi del Documento di Piano.

### **Oneri “Vari”** <sup>39</sup>

#### **a) Oneri per la Sicurezza:** variabili.

In linea di massima dipendono dalla complessità realizzativa del progetto (durata del cantiere, fasi realizzative/cronoprogramma lavori, professionalità presenti in cantiere, ecc..) <sup>40</sup>;

#### **b) Oneri per la Progettazione:** variabili a seconda del tipo di progetto e delle competenze professionali necessarie alla composizione del progetto e, in caso, alla direzione lavori. A base di gara sono calcolati secondo applicazione del Decreto Parametri (2013 e 2014), che resta il riferimento primario di computo per la determinazione degli importi da porre “a base di gara”.

In generale comprendono: spese tecniche, spese per attività di consulenza o di supporto, spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche, collaudi (se comprese nell'incarico di progettazione);

#### **c) altre Somme a disposizione della stazione appaltante:** comprendono 1)eventuali lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto; rilievi, accertamenti e indagini; allacciamenti ai pubblici servizi; imprevisti; accantonamento di cui all'articolo 26, comma 4, della Legge (recupero dell'inflazione); eventuali spese per commissioni giudicatrici; spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche;

#### **d) I.V.A ed eventuali altre imposte.**

In linea di massima tutte e tre le voci sopra richiamate, così come i Costi delle Opere, sono maggiori per “cantiere e opere” di dimensioni minori, per via della maggior incidenza dei costi fissi (che non riesce ad essere ammortizzati).

<sup>39</sup> La presente voce viene stimata tenendo conto dei recenti Bandi per Lavori Pubblici aggiudicati presso i Comuni del Lodigiano e contribuisce alla determinazione dei valori unitari delle Opere di Urbanizzazione.

<sup>40</sup> “Nella predisposizione delle gare di appalto e nella valutazione dell'anomalia delle offerte nelle procedure di affidamento di appalti di [...], di servizi e di forniture, gli enti aggiudicatori sono tenuti a valutare che il valore economico sia adeguato e sufficiente rispetto al costo del lavoro e al costo relativo alla sicurezza, il quale deve essere specificamente indicato e risultare congruo rispetto all'entità e alle caratteristiche dei lavori, dei servizi o delle forniture.” – estratto da art.86 - Codice dei contratti pubblici, di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. .

Al fine di dare forma alla stima dei Costi della Trasformazione, valutati i costi relativi alle suddette voci associati agli appalti banditi ed aggiudicati dai Comuni nel costo degli ultimi anni, si è stabilito *un forfait* percentuale minimo “pre-gara” da assommare al costo delle Opere pari:

- al 15% relativo a Oneri da voci a), b) e c);

- all'importo IVA, variabile a seconda del tipo di Opera da realizzare<sup>41</sup> e qui considerata per un valore medio del 10%.

*In ciò si ricorda che la progettazione e la sicurezza rappresentano parti essenziali per la realizzazione delle Opere Pubbliche e pertanto determinano un'incidenza reale sulla realizzazione di Opere a Servizio della Cittadinanza.*

- *Oneri legati all'acquisizione dei terreni*: non previsionabile.

Con riferimento alla presente voce di costo si veda il successivo Paragrafo “Sub-1”.

La funzione delle stime definite al presente Capitolo è strettamente connessa e finalizzata a definire la sostenibilità delle azioni di Piano “*allo stato attuale*”, in modo da ottemperare ai disposti disciplinati dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché a stabilire l'ammontare dei prevedibili costi di realizzazione delle Opere Primarie e Secondarie, agli effetti dell'art. 44 della succitata legge regionale.

Tutte le stime di costo sviluppate si intendono come “soglia minima” e sono comunque da verificare ed eventualmente aggiornare in corrispondenza dei “*momenti di revisione e verifica*” del Piano dei Servizi.

**Si tenga conto, in ciò, che possono incidere sulla determinazione degli oneri di realizzazione delle opere pubbliche diversi fattori, uno dei quali è la possibilità o meno di realizzare un intervento in una soluzione unica (e tempi “ridotti”) piuttosto che in più Fasi e permanenza di cantiere.**

**Alla realizzazione della Città Pubblica concorrono, oltre agli Oneri di Trasformazione prodotti da interventi di natura edilizia, anche risorse acquisite e/o acquisibili mediante risposta a Bandi di tipo sovralocale.**

**Si intendono interventi da realizzare mediante risorse derivate da “*economie*” generate in sede di “**Bandi di aggiudicazione di Opere Pubbliche**” ovvero come elementi qualitativi associati a richieste di Variante in atti di pianificazione attuativa (Standard di Qualità), **tutte le opere funzionali al potenziamento delle strutture esistenti.****

**L'apporto di dette “*economie*” rispetto al quadro di sostenibilità economica della Città Pubblica, viene quantificato in una somma compresa tra il 10% e il 25% dell'importo posto a base di gara (a seconda del tipo di contratto) – *tenendo conto della formulazione di “ribassi di gara” che vengano prestati sulla base di computi metrici stimativi puntuali e di bandi in cui venga esplicitamente richiesta e verificata sia un'attenzione “alla qualità e al controllo delle materie prime fornite”; che alla presenza di condizioni di “giusto prezzo”, (con riferimento sia alle prestazioni e retribuzioni della manodopera impegnata che all'impresa - come espressamente indicato anche dal Codice dei Contratti).***

**ALTRE SPESE ED INTERVENTI che producono incidenza sulla determinazione del valore degli Oneri di Urbanizzazione:**

---

<sup>41</sup> IVA 10% → Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria comprese dall'elenco di cui all'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847; la casistica va sviluppata – a seconda del tipo e del livello di “Servizio” – alla luce delle diverse integrazioni normative e circolari interpretative promulgate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dall'Agenzia delle Entrate;  
IVA 22% (o superiore) → Opere di manutenzione “ordinaria” e in generale Opere non ricadenti in casistiche di cui al punto precedente;  
IVA 4% → Opere direttamente finalizzate all'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

**a) Costi Ordinari e Straordinari di “gestione” e mantenimento del patrimonio pubblico** <sup>42</sup>

La presente voce comprende: i costi di manutenzione “verde”; i costi di manutenzione ordinaria “edifici pubblici e strade”; i costi di manutenzione straordinaria degli edifici pubblici; i costi di manutenzione straordinaria della segnaletica stradale;

*DATO OMESSO per sopraggiunte modifiche nella conformazione della finanza locale.*

**b) COSTI di “gestione” del Sistema della Conoscenza e del Governo del Territorio<sup>43</sup> e dell'implementazione del Sistema di Monitoraggio dell'attuazione delle azioni di Piano previsto dalla VAS**

**Contabilità del Piano: Previsioni realizzative definite dal PdS vigente (2009)**

Per quanto attiene le previsioni realizzative descritte in seno alla Relazione del Piano dei Servizi 2009, sezione “SOSTENIBILITA' DEI COSTI DEI SERVIZI”, si richiama quanto ivi descritto al netto dei riferimenti formulati all'allora Programma Triennale dei Lavori Pubblici (2013-2015), oggi superato.

«Le stime relative alle previsioni dei costi per la realizzazione degli interventi pubblici, scuola pre materna/asilo nido contemplati nel presente Piano, sono state calcolate con il supporto dei bollettini vigenti della Camera di Commercio e del prontuario degli Architetti e Ingegneri. (...)

Gli interventi previsti sono in equilibrio finanziario con le entrate i cui proventi sono riferibili : agli oneri di urbanizzazione, alla valorizzazione del patrimonio disponibile comunale, ai contributi costruttivi.

Le migliori condizioni negoziali in regime di pianificazione attuativa potranno concorrere, al fine di garantire l'equilibrio finanziario nell'eventualità di realizzazione di nuove opere e/o per maggiori costi.

*Interventi previsti nel Piano dei Servizi*

Il costo stimabile della struttura pre-materna per una Superficie Lorda di Pavimento di mq.400 risulta pari a  
: Euro/mq

Costo di costruzione € 1.100,00

Costo dell'arredo € 120,00

Sistemazione area verde con particolari attrezzature € 60,00

Recinzione € 50,00

Spese tecniche e imprevisti 15% € 185,00

-----  
TOTALE € 1.415,00

Valutando la superficie lorda di pavimento della scuola pre-materna pari a mq.400 si determina un costo previsto di mq 400 x € 1.415,00 = € 566.00000

<sup>42</sup> La presente voce viene stralciata in quanto la capacità economica all'esecuzione delle azioni da essa derivate è stata ricollegata all'imposta TASI, o sua futura declinazione normativa.

<sup>43</sup> Durata dello Strumento PGT:

→ Documento di Piano (e Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano): 5 anni [salvo proroghe o modifiche introdotte da successive leggi regionali]

→ Piano dei Servizi: durata illimitata.

*Opportuna una verifica ogni 30 mesi (funzionale all'adeguamento degli Oneri di Urbanizzazione – obbligatorio ogni 3 anni).  
Necessaria una coerenza delle previsioni del Piano dei Servizi al Documento di Piano in corrispondenza della scadenza dello Strumento.*

→ Piano delle Regole: durata illimitata.

*In generale è da coerenza e/o variare ogni qualvolta risultati non coordinati alle attuazioni espresse dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, ovvero in rapporto a specifiche indicazioni derivate dalle normative sovraordinate.*

Durata degli Strumenti di Settore ad esso correlati o “di supporto”:

→ Piani di Settore: condizionata al tipo di strumento. In generale sono da coerenza e/o variare ogni qualvolta risultino non coordinati alle attuazioni espresse dal PGT, ovvero in rapporto a specifiche indicazioni derivate dalle normative sovraordinate.

→ Studi di Settore: sono generalmente redatti in approfondimento a specifiche tematiche.

Se consideriamo le risorse finanziarie che l'Amministrazione comunale introiterà per le trasformazioni delle aree e per l'attività edilizia conseguente prudentemente in € 7.31.575,00 si evince che la previsione della nuova struttura per la scuola pre materna è realisticamente attuabile.»

### **Contabilità del Piano: SOSTENIBILITA' dei Costi di Trasformazione**

Prima di provvedere alla redazione del Bilancio della Città Pubblica, si richiamano alcuni tra i contenuti stabiliti dalla Normativa Regionale:

rif. l.r. 12.2005: Art. 43, commi 1, 2 e 2-bis:

*«1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.*

*2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.*

*2-bis. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. »*

**Con riferimento a quest'ultimo punto si richiama come la percentuale di maggiorazione applicata presso il Comune di Saleramo sul Lambro sia variabile a seconda di dove ricada l'intervento di trasformazione (che, come disposto dalla D.G.R. VIII/8757/08 comprendono sia gli Oneri di Urbanizzazione Primaria, che Secondaria, che il Contributo sul Costo di Costruzione).**

**L'utilizzo delle risorse derivate dalla presente Maggiorazione è richiamato in seno al presente elaborato e in generale dall'Apparato Normativo del Piano dei Servizi.**

**Oltre a ciò, la l.r. 12.2005: Art. 38, comma 7-bis, stabilisce che:**

*«L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data della approvazione medesima. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, fatta salva la facoltà di rateizzazione.»* [comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2012]

Dunque, contribuiscono alla costruzione della Città Pubblica:

- tutti gli interventi che producono "incremento di Peso Insediativo" e pertanto sono chiamati a corrispondere la quota Do.Min.O. (Dotazione Minima Ottimale di aree per attrezzature e servizi), che non siano già compresi in ambiti di pianificazione attuativa con atto di convenzionamento "attivo" (ovvero vigente);
- tutti gli interventi che contribuiscono al versamento degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione – anche quando compresi in atti di pianificazione attuativa, 'sì come stabilito agli effetti dell'articolo 38, comma 7-bis sopra richiamato.

In questo senso, al fine di garantire la corretta attuazione dei disposti definiti alla l.r. 12/2005 e s.m.i., nonché di preservare l'effettiva Fattibilità degli Obiettivi e delle Azioni di Piano (Documento di Piano e Piano dei Servizi), il presente documento definisce, al presente Capitolo:

A) lo Schema di Aggiornamento degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;

B) la Determinazione della Quota “minima” di Monetizzazione delle Aree per Attrezzature e Servizi da applicare in sede di attuazione di Piano.

**Il rispetto delle presenti definizioni costituisce condizione di fattibilità del Piano dei Servizi e, conseguentemente, degli Obiettivi e delle Azioni di Piano (PGT).**

#### A) Criteri di aggiornamento degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

L'ammontare degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria è attualmente definito dalla Delibera di Giunta Comunale n.106 del 14/11/2003, Allegato B.

I valori contenuti all'interno del suddetto prospetto risultano essere “lontani” nel tempo e “non attuali” (sia per quanto attiene gli importi relativi alle singole tipologie di opere, sia con riferimento alle voci di di legenda, ancora declinate in riferimento al P.R.G.).

Al fine di ripristinare un livello minimo accettabile di aggiornamento dei parametri descritti, la presente Variante procede rideterminando i valori minimi degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, applicando l'indice di adeguamento ISTAT [*Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (senza tabacchi)*] corrispondente al periodo 2003-2015, nonché integrando le voci di computo mancanti.

Per voci di computo mancanti si intendono le voci corrispondenti a tipi di intervento/attuazioni non precedentemente definiti, ma comunque possibili a livello locale e territoriale (ad esempio relativamente alla realizzazione di interventi “privati di uso o interesse pubblico”).

**1- RESIDENZIALE** E FUNZIONI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA non diversamente classificate (ovvero ricadenti in tabelle successive) - in relazione agli Ambiti individuati dal Piano delle Regole ed alla tipologia di intervento

ZONA omogenea	OO.UU.	Nuove costruzioni, ampliamenti, Demolizioni con ricostruzione
		€/mc
<b>Nuclei di Antica Formazione</b>	primarie	<b>15,70</b>
	secondarie	<b>16,91</b>
<b>Tessuto Urbano Consolidato</b>	primarie	<b>4,83</b>
	secondarie	<b>16,91</b>
<b>Ambiti assoggettati a Pianificazione Attuativa: ATU, ART, ARU, ARTU, ACCP ed interventi PEEP, ERP e/o similia</b>	primarie	<b>6,04</b>
	secondarie	<b>16,91</b>
<b>Interventi in Ambiti Agricoli di natura residenziale</b>	primarie	<b>6,04</b>
	secondarie	<b>16,91</b>

**2- INDUSTRIA e ARTIGIANATO** – In relazione alla tipologia di intervento

OO.UU.	Nuove costruzioni, ampliamenti, Demolizioni con ricostruzione
	€/mq
primarie	<b>19,33</b>
secondarie	<b>18,12</b>
<b>Smaltimento Rifiuti</b>	<b>6,04</b>

**3 - ATTIVITA' ALBERGHIERA, CAMPEGGI e simili** – In relazione alla tipologia di intervento

OO.UU.	Nuove costruzioni, ampliamenti, Demolizioni con ricostruzione
	€/mq
primarie	<b>28,99</b>
secondarie	<b>18,12</b>

#### 4 – ATTIVITA' DIREZIONALE e COMMERCIALE – In relazione alla tipologia di intervento

OO.UU.		Nuove costruzioni, ampliamenti, Demolizioni con ricostruzione
		€/mq
primarie		<b>68,86</b>
secondarie		<b>18,12</b>

#### 5 – OPERE DI INTERESSE GENERALE NON CONSIDERATE DAL PUNTO F DELL'ART. 9 L.10/77 – in relazione alla tipologia di intervento

ZONA omogenea	OO.UU.	ONERI	Note
		€/mc	
Parcheggi coperti e silos autoveicoli	primarie	<b>412,50</b>	riferiti a posto macchina
	secondarie	<b>255,00</b>	
Attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali	primarie	<b>20,50</b>	riferiti al mq di s.l.p.
	secondarie	<b>12,50</b>	
Attrezzature sportive	primarie	<b>10,50</b>	riferiti: nel caso di impianti sportivi coperti al mq di Sc, e nel caso di impianti sportivi scoperti al mq s.l.p. Dei servizi annessi
	secondarie	<b>6,50</b>	
Attrezzature per lo spettacolo	primarie	<b>31,00</b>	riferiti al mq si s.l.p. Posto macchina
	secondarie	<b>19,00</b>	

Le presenti tabulazioni costituiscono il livello di aggiornamento minimo necessario sia ad ottemperare ai disposti previsti dalla l.r. 12/2005 e s.m.i., in termini di adeguamento dei valori degli oneri di urbanizzazione, sia al fine di garantire la fattibilità delle azioni e degli obiettivi di Piano.

L'Ufficio Tecnico comunale, in applicazione di quanto definito al Regolamento Attuativo posto in appendice, che applicando la metodologia di computo definita a livello regionale per la determinazione degli Oneri, può procedere in qualunque momento al ri-aggiornamento dei presenti Schemi.

#### B) Determinazione della Quota “minima” di Monetizzazione delle Aree per Attrezzature e Servizi da applicare in sede di attuazione di Piano.

Secondo l'art. 46, comma 1, lettera a), in caso di mancata cessione di aree per attrezzature e servizi, il Soggetto Attuatore deve corrispondere al Comune un valore corrispondente ad **“una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree”**.

In sede di definizione della Convenzione, al fine di garantire la Fattibilità delle Azioni e degli Obiettivi di Piano, detto valore non potrà mai essere inferiore al valore IMU aree edificabili (o parametro assimilabile), relativo al tipo di funzione individuata, con un minimo assoluto non inferiore a euro 60,00 al metroquadrato di superficie in cessione.

Il Comune ha sempre facoltà di richiedere una perizia di stima volta ad accertare di volta in volta il valore di cui all'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 e s.m.i. (summenzionato). Detta perizia di stima dovrà essere effettuata a cura di un Tecnico abilitato scelto dall'Amministrazione Comunale e a spese del Richiedente/Soggetto Attuatore, successivamente alla definizione dell'Accordo Preliminare di attuazione dell'Ambito di Trasformazione (ovvero di altro Strumento Attuativo).

## Capitolo 4 – Revisione, Aggiornamento e Variante del Piano dei Servizi – Contenuti generali e modalità di applicazione

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

La norma regionale non esplicita casi in cui il Piano debba forzatamente essere assoggettato a variante obbligatoria; tuttavia, all'articolo 9, comma 4, la norma regionale stabilisce che lo strumento debba esplicitare *“la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati”*.

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

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

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

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

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

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

## APPENDICE

# Regolamento Attuativo per la gestione del Piano dei Servizi

## TITOLO I – Disposizioni Generali e Definizioni

### CAPO I – Natura e contenuti del Regolamento e Campi di applicazione

#### Articolo 1 – Natura e Finalità del Regolamento Attuativo

1. Il presente Regolamento Attuativo ha natura di specificazione di alcuni tra i disposti espressi dall'Apparato Normativo del Piano dei Servizi e di precisazione delle procedure da esso introdotte, con particolare riferimento alle modalità di revisione e verifica dello strumento PdS.
2. I contenuti espressi al presente Regolamento Attuativo sono redatti in coerenza al Piano dei Servizi vigente. Per la suddetta motivazione, in alcun modo l'applicazione delle norme regolamentari descritte negli articoli successivi potrà esplicitare una disciplina che sia in contrasto con i contenuti espressi dalle norme definite dall'Apparato Normativo del Piano dei Servizi, ovvero recare pregiudizio all'attuazione degli Obiettivi assunti attraverso il Documento di Piano.
3. Il presente Regolamento Attuativo viene redatto al fine:
  - di precisare le procedure di cui all'articolo 3 "Casi di Variante obbligatoria al Piano dei Servizi" dell'Apparato Normativo del Piano dei Servizi;
  - di definire le modalità di aggiornamento dei valori monetari correlati alle definizioni parametriche indicate all'articolo 7 dell'Apparato Normativo del Piano dei Servizi;
  - di precisare le procedure di utilizzo, sotto forma di permuta o di attuazione, delle aree di proprietà pubblica che siano individuate dal PdS come "non qualificate".
4. Non costituisce oggetto del presente Regolamento la variazione quantitativa dei parametri urbanistici definiti all'articolo 7 dell'Apparato Normativo del Piano dei Servizi, né la definizione di ulteriori parametri urbanistici.

#### Articolo 2 – Campi di Applicazione

1. L'attuazione delle previsioni del PGT spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti, ovvero ad altri soggetti, sia pubblici che privati, purché titolati all'intervento sulla base delle presenti norme poiché riconosciuti come tali dalle presenti norme o in quanto titolari in base a specifiche norme vigenti.
2. Il presente Regolamento Attuativo stabilisce disposti di carattere sia gestionale che operativo, volti alla precisazione di procedimenti da condurre, prevalentemente, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, con riferimento ad adempimenti previsti dal Piano dei Servizi e dalla normativa regionale vigente in materia di "governo del territorio".
3. Per la redazione degli elaborati di verifica e aggiornamento del Piano dei Servizi, come definiti al presente regolamento, la struttura tecnica comunale potrà avvalersi del supporto di Professionisti esterni, secondo modalità di selezione definite ai sensi di Legge.

## CAPO II – Procedure di Verifica e Revisione del Piano dei Servizi

### Articolo 3 – Definizione dei “Casi di Variante obbligatoria al Piano dei Servizi”, come definiti all’art.3 dell’Apparato Normativo del PdS vigente

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

Secondo la L.R. 12/2005, così come modificata dalla L.R. 4/2008, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l’applicazione della procedura di variante al Piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

2. Con riferimento a quanto richiamato al comma 1, e tuttavia tenendo conto del fatto che comunque sono soggetti a revisione annuale (ovvero al limite triennale) sia l’aggiornamento della quota unitaria relativa agli Oneri di Urbanizzazione che l’organizzazione delle Programmazioni afferenti i Lavori Pubblici; al fine di preservare l’efficacia ed il mantenimento delle funzioni gestionali dello strumento Piano dei Servizi, l’articolo 4 dell’Apparato Normativo del Piano dei Servizi ha individuato i seguenti casi di Verifica obbligatoria (e in caso Aggiornamento e Variante):

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

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

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

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

### Articolo 4 – Modalità di esecuzione delle verifiche e degli aggiornamenti di cui ai casi 1 e 2 dell’articolo 3 del presente Regolamento

1. Al fine di preservare e mantenere il livello di fattibilità economica espresso dal PGT con riferimento alle Azioni definite dal Documento di Piano occorre verificare la tenuta del Progetto della Città Pubblica sia con riferimento ad attuazioni eseguite *in variante al PGT*, sia rispetto a modifiche programmatiche collegate a variazioni apportate al Programma Triennale delle Opere Pubbliche – documento aggiornato annualmente da parte dei Comuni.

La variazione delle priorità di intervento o delle voci di programmazione, piuttosto che delle risorse stimate per la realizzazione delle opere, è in grado di determinare variazioni anche per il quadro programmatico definito in seno al Piano dei Servizi, inducendo la necessità di dar corso alla coerenza tra i due strumenti.

Sempre con riferimento alla fattibilità delle Opere Pubbliche da realizzare in attuazione del PdS, tenendo conto che, per effetto dell'articolo 45 della l.r. 12/2005 e s.m.i., comma 2 "Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del comune."; occorre dunque procedere alle verifiche distinguere in particolare quelle che sono indicazioni programmatiche di carattere strategico, rispetto a priorità operative da precisare nell'ambito della Programmazione Triennale.

2. In applicazione di quanto definito al comma 1, in sede di redazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, l'Ufficio Tecnico comunale verifica l'elenco degli Interventi Prioritari individuati dal Piano dei Servizi vigente e, tra questi, individua quelli la cui realizzazione non venga prevista "da realizzarsi a scomputo" in sede di attuazione di Ambiti di Trasformazione.
3. Nel caso in cui, nel corso dell'anno precedente alla verifica, vi siano stati interventi afferenti la Città Pubblica realizzati "in attuazione del Piano dei Servizi" ovvero approvati in applicazione della procedura di cui all'articolo 9 comma 15, l'Ufficio Tecnico procede alla redazione di un elaborato di aggiornamento.

I contenuti minimi dell'elaborato di aggiornamento saranno:

- α) l'aggiornamento degli elenchi delle opere "da realizzare" inseriti nell'elaborato PdS\_01, specificando se queste comportino:
  - una realizzazione "diretta" da parte dell'Amministrazione Comunale;
  - una realizzazione "indiretta" da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero la possibilità di attuazione "a scomputo oneri" secondo le modalità previste dal Codice degli Appalti e dalle disposizioni legislative vigenti;
  - una realizzazione "indiretta" da parte dell'Amministrazione Comunale, mediante ricorso a modalità di "gare per progettazione e gestione" di beni e servizi (ferma restando l'acquisizione del terreno da parte del Comune;
- β) l'inserimento, secondo il medesimo schema, dell'elenco delle opere realizzate o realizzande, con indicazione del costo complessivo, una descrizione delle caratteristiche dell'intervento e la fonte del finanziamento utilizzato per la realizzazione.

In caso di opere *da realizzare* già indicate dal PdS vigente dovranno essere utilizzate le voci già inserite nello strumento vigente.

In caso di opere *da realizzare* individuate mediante procedura di cui all'articolo 9, comma 15 della l.r. 12/2005 e s.m.i. e per le quali non sia stato ancora predisposto un computo metrico estimativo, la definizione del "costo parametrico" dovrà essere sviluppata applicando le voci di "costo-unitario" indicate dal Piano dei Servizi, elaborato PdS\_01, Tabella A, (eventualmente aggiornati secondo parametro ISTAT di riferimento).

4. Il documento, come sopra redatto fotografa una situazione *ex-post*, ponendosi come elemento di rendicontazione delle attività eseguite nel corso dell'anno solare precedente (o del periodo intercorso dalla precedente verifica); ponendosi come elemento di supporto alle scelte da compiere in sede di Programmazione Triennale, esplicitando modalità attuative.
5. I contenuti del documento sono propedeutici alla valutazione di opportunità nel procedere ad una modifica del valore minimo di monetizzazione del Do.Min.O., secondo le modalità descritte al successivo articolo 8.

### **Articolo 5 – Modalità di esecuzione delle verifiche e degli aggiornamenti di cui al caso 3 dell'articolo 3 del presente Regolamento**

1. La natura delle programmazioni legate alla Città Pubblica sono fortemente collegate sia alla struttura del Documento di Piano (in quanto contenitore dell'immagine di sviluppo territoriale condotto dall'Amministrazione Comunale) che a diversi aspetti regolati mediante le norme e gli azionamenti dettati dal Piano delle Regole.

Per la suddetta motivazione è importante che questi due strumenti siano sempre coordinati con i contenuti espressi attraverso il Piano dei Servizi e pertanto che, in sede di variante di uno dei due strumenti, sia nel contempo svolta una verifica delle ricadute che le modifiche introdotte andranno a esprimere rispetto alla fattibilità delle azioni di Piano legate alla Città Pubblica.

2. Particolarmente rilevante, in questo senso, è la verifica dell'incidenza che le modifiche connaturate ai procedimenti di variante generale possono condurre in termini di "previsione insediativa" e quindi di "sostenibilità economica di lungo periodo.
3. In tutti i casi di variante al PGT che interessino il Documento di Piano o il Piano delle Regole, l'elaborato di verifica del Piano dei Servizi dovrà contenere:
  - a) il confronto tra popolazione esistente e prevista allo "Scenario Zero" e a Previsione Insediativa, dettagliando eventuali modifiche rispetto al Piano dei Servizi vigente;
  - b) l'aggiornamento del quadro e dei costi delle opere redatto secondo le indicazioni di cui all'articolo 4, comma 3;
  - c) la verifica di sostenibilità delle Azioni di Piano.
4. In caso la variante si estenda al Piano dei Servizi, l'elaborato di verifica costituirà parte integrante del Quadro Conoscitivo.
5. Si ricorda infine che la modifica delle definizioni parametriche e delle definizioni quantitative espresse in seno al Piano dei Servizi vigente costituisce contenuto di variante generale allo strumento vigente e potrà essere effettuata solo previa apertura di un procedimento di variante dello strumento.

#### **Articolo 6 – Pubblicità degli atti di verifica e aggiornamento del Piano dei Servizi**

1. La documentazione redatta al fine di verifica e aggiornamento, ai sensi del presente Regolamento Attuativo, viene pubblicata sul sito del Comune di Salerano sul Lambro, nella sezione dedicata al Piano di Governo del Territorio, unitamente ai documenti di aggiornamento derivati dall'apertura della procedura di verifica del Piano dei Servizi.

## **CAPO III – Modalità di aggiornamento dei valori monetari correlati alle definizioni parametriche indicate all'art.7 dell'Apparato Normativo del PdS.**

### **Articolo 7 – Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria**

1. Secondo quanto stabilito all'art.44 della l.r. 12/2005 e s.m.i.: *“Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.”*
2. In applicazione di quanto definito al comma 1, in sede di aggiornamento delle tabelle relative al valore unitario degli Oneri di Urbanizzazione, l'Ufficio Tecnico comunale procede applicando, a seconda del caso, una delle modalità di adeguamento di seguito descritte:
  - a) adeguamento dei costi-unitari, per ciascuna tipologia funzionale, applicando ai valori tabellari la percentuale di incremento ISTAT registrata rispetto al valore iniziale.  
La presente modalità va effettuata, in particolare, nel caso in cui il Comune abbia deliberato o comunque utilizzi una parte degli incassi derivati da Oneri di Urbanizzazione per la copertura, a Bilancio, delle voci di Spesa corrente (facoltà prevista dalle normative vigenti). Nel presente caso la fattibilità economica del Piano dovrà essere garantita attraverso l'applicazione del valore unitario minimo di “monetizzazione” alla quota Do.Min.O.;
  - b) adeguamento dei costi-unitari, per ciascuna tipologia funzionale, derivando i valori tabellari dalla stima dei costi di realizzazione delle opere (rispettivamente “primarie” e “secondarie”) previsti dal Piano dei Servizi. La presente modalità richiede, al fine di essere efficace, la definizione di una rappresentazione minima delle Opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi all'interno di tutti gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa e un rapporto diretto tra “acquisizione delle risorse” e “realizzazione delle opere programmate”, escludendo pertanto l'utilizzo delle risorse incassate a copertura di spese diverse dalla progettazione e realizzazione di Opere di Urbanizzazione.

Nel presente caso il valore unitario minimo di “monetizzazione” della quota Do.Min.O. potrà essere ricondotto all'applicazione della sola definizione indicata dalla l.r. 12/2005 e s.m.i., art. 46, comma 1, lettera a), determinando un valore da corrispondere al comune stante in *“una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree “.*

3. In caso di applicazione della modalità definita al comma 2, lettera b), nel calcolo dei valori minimi da corrispondere, al fine di evitare duplicazioni, non dovranno essere computati costi di tipo manutentivo già compresi all'interno di tariffe puntuali espresse dal Comune (come ad esempio Tasi, o imposte simili), ovvero coperti dall'istituzione temporanea di tasse o contributi “di scopo”.

### **Articolo 8 – Condizioni di Modificabilità del valore unitario Do.Min.O.**

1. Con riferimento all'impostazione del PGT vigente, si richiama come la determinazione del valore unitario vigente sia stata definita in sede di Verifica della Sostenibilità dei costi di trasformazione effettuata in seno all'elaborato PdS\_01, in applicazione della scelta, effettuata dall'Amministrazione Comunale, di contenere l'adeguamento degli importi unitari degli Oneri di Urbanizzazione ascrivendone l'incremento al solo adeguamento ISTAT.  
Ne consegue che i maggiori oneri di realizzazione delle opere afferenti la Città Pubblica vengano correlati ad interventi edilizi che producano incremento di Peso Insediativo (Slp).
2. In coerenza con quanto definito al comma 1, a seconda della modalità di aggiornamento delle tabelle relative al valore unitario degli Oneri di Urbanizzazione effettuate descritte all'articolo 7, nonché tenendo conto di eventuali modifiche programmatiche espresse dall'Amministrazione Comunale con riferimento alla Programmazione Triennale delle Opere: l'Ufficio Tecnico verifica il livello di aggiornamento del valore unitario Do.Min.O. definito dal PdS vigente.

3. In caso il valore vigente risulti sottostimato rispetto alla quadratura del Bilancio di Fattibilità complessivo del Piano – da sviluppare sullo schema definito dall'elaborato PdS\_01, l'Ufficio Tecnico comunale può procedere al ricalcolo del valore "minimo" di riferimento, al fine di ristabilire "il pareggio" del bilancio di fattibilità, tenendo conto del fatto che il suddetto valore non potrà mai essere inferiore ad *"una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree"*.
4. In caso il valore vigente risulti sovrastimato rispetto alla quadratura del Bilancio di Fattibilità complessivo del Piano – da sviluppare sullo schema definito dall'elaborato PdS\_01, l'Ufficio Tecnico comunale può procedere al ricalcolo del valore "minimo" di riferimento, al fine di ristabilire "il pareggio" del bilancio di fattibilità, tenendo conto del fatto che il suddetto valore non potrà mai essere inferiore ad *"una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree"*.
5. In tutti i casi, la ratifica della modifica del valore dell'importo unitario di monetizzazione è subordinata ad approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del documento di verifica redatto a cura dell'Ufficio Tecnico comunale, secondo indicazioni di cui all'articoli 4.  
Trattandosi di verifica realizzata con riferimento ad attuazioni avvenute "non in variante" al PGT, e tese a perfezionare contenuti di aggiornamento e non di variante, si individua come procedura di approvazione da utilizzare quella della "rettifica" al Piano dei Servizi.