

COMUNE DI **PIEVE D'OLMI**
PROVINCIA DI **CREMONA**
REGIONE **LOMBARDIA**



PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE MODALITA' ATTUATIVE

Il Sindaco **Attilio Paolo Zabert**

Il Segretario
Comunale

ADOTTATO IL 15/06/2023
CON DELIBERA C.C. N°26

APPROVATO IL 21/12/2023
CON DELIBERA C.C. N° 42

PUBBLICATO IL

SUL B.U.R.L. N°



**Responsabile del progetto
e coordinatore scientifico**

**Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI**

Via Milano 52c - 26100 Cremona
Tel. 0372 491359 - Fax 0372 447224
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
Pec: studiotamagnini@pec.it

Variante Generale

**Piano di Governo
del Territorio PGT**





Gruppo di lavoro:

**Responsabile del progetto e
coordinatore scientifico**

Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI

Responsabili operativi

Urbanista
DAVIDE BASSI

Comune di Pieve d'Olmi:

Staff dell'Ufficio Tecnico

Geometra
RAFFAELLA GIPPONI



Regione
LOMBARDIA



Provincia di
CREMONA



Comune di
PIEVE D'OLMI

INDICE

PARTE I: RELAZIONE DELLO STATO DEI SERVIZI E DELLADOMANDA/OFFERTA DEI SERVIZI	1
Capitolo 1: Analisi della domanda.....	1
Capitolo 2: Analisi dell'offerta	2
Capitolo 3: La valutazione dei servizi comunali.....	2
Capitolo 4: Servizi e standard urbanistici.....	3
Capitolo 5: Criteri valutativi dei servizi	5
5.1 Efficienza dei servizi	5
5.2 Indice di qualità.....	5
5.3 Categorie di servizi	6
5.4 Parametri di qualità e relative aliquote per ciascuna categoria diservizi	6
Capitolo 6: I servizi immateriali	12
Capitolo 7: Valutazione del valore dei servizi immateriali offerti o richiesti inalternativa alla cessione di aree standard	13
Capitolo 8: Modalità per la determinazione del costo delle strutture e/o attrezzature	14
Capitolo 9: Classificazione dei servizi	15
9.1 Schede d'analisi dei servizi	15
9.2 Valutazioni conclusive dei servizi comunali.....	38
PARTE II: RELAZIONE DI PROGETTO- PRIORITÀ DI AZIONE	39
1.1 Estensione spazio temporale del campo di intervento	39
1.2 Le azioni di Piano	39
1.3 Le priorità.....	46
1.4 Quadro economico e fattibilità delle azioni di Piano	47
1.5 Indennizzo	48
1.6 Fonti di finanziamento.....	50
1.7 Quantificazione delle aree per servizi e verifica del fabbisogno.....	53
PARTE III: NORME GENERALI, MODALITA' D'ATTUAZIONE.....	57
PARTE IV: CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	61
Capitolo 1: Criteri e indicazioni quantitative del Piano dei Servizi.....	61
PARTE V: CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER I SERVIZI.....	64
Capitolo 1: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	64
1.1. Tipologia dei servizi	64
1.5 Prescrizioni particolari per la qualificazione del sistema dei servizi.....	65
3.2 Criteri di monetizzazione	68
3.3 Criteri d'incentivazione	69
4.1 Urbanizzazioni primarie	69
4.2 Urbanizzazioni secondarie	70
4.3 Scomputo opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	70

Capitolo 5: Realizzazione della Rete Ecologica Comunale e tutela della biodiversità secondo la D.G.R. 15 dicembre 2010 - n. 9/999.....	71
5.2 <i>Promozione della rete ecologica negli ambiti agricoli.....</i>	<i>71</i>
5.3 <i>Promozione della rete ecologica negli ambiti urbanizzati.....</i>	<i>72</i>
Capitolo 6: Indirizzi per le pianificazioni comunali collegate.....	73
6.1 <i>Coordinazione della programmazione.....</i>	<i>73</i>

PARTE I: RELAZIONE DELLO STATO DEI SERVIZI E DELLA DOMANDA/OFFERTA DEI SERVIZI

Capitolo 1: **Analisi della domanda**

L'analisi dei dati statistici, per i quali si rimanda alla fase conoscitiva del Documento di Piano (DP), conformemente all'obiettivo di raffronto con le politiche dei servizi, evidenzia che il trend demografico del periodo 2001 — 2020 presenta una generale situazione di relativa stabilità, con tendenza negativa successivamente al 2015, a conferma dell'effetto della crisi economica che ha colpito le realtà territoriali indipendentemente dalla dimensione e dalla localizzazione geografica.

Attualmente la popolazione residente nel comune di Pieve d'Olmi è pari a 1.252 abitanti.

A questi si aggiungono i residenti derivanti dalle previsioni insediative pregresse in corso di attuazione.

Le politiche in materia di servizi dovranno quindi tenere conto di quanto suddetto, seppur in un generale equilibrio fra fattori d'intervento.

In termini di servizi alle imprese le sintesi sui possibili scenari (di ripresa, ulteriore stagnazione o recessione), appaiono assai più ardue in quanto dipendono da valutazioni macroeconomiche e dagli effetti della pandemia non ancora pienamente prevedibili.

E' comunque plausibile ipotizzare una possibile ripresa del settore residenziale, anche in forza delle politiche di rigenerazione urbana, con un correlato aumento delle funzioni di servizio a sfavore delle categorie manifatturiere.

Rispetto a tale scenario la programmazione dei servizi dovrà adeguarsi alle necessità delle aree residenziali differenziando l'offerta con particolare riferimento alla componente paesistico-ambientale delle aree a verde.

Capitolo 2: **Analisi dell'offerta**

Per l'analisi dei servizi e delle infrastrutture di servizio a scala comunale si conferma in buona parte quanto già presente nella redazione del Piano dei Servizi allegato al Piano di Governo del Territorio approvato nel 2015.

L'analisi sul sistema dei servizi e delle infrastrutture di servizio è stata svolta interfacciando i dati relativi alla realtà comunale di Pieve d'Olmi con l'offerta a livello sovracomunale nel tentativo di elaborare un quadro complessivo in grado di determinare l'effettiva efficienza dei servizi stessi e rilevarne le carenze essenziali.

L'indagine pone l'obiettivo di comparare le strutture presenti sul territorio comunale al fine di effettuare una programmazione coerente con i caratteri territoriali e con l'offerta a livello sovracomunale.

Il giudizio sulla potenzialità e sulle criticità dei servizi esistenti vuole stabilire così un punto di riferimento per la scelta da parte dell'Amministrazione di programmi che, coerentemente con le risorse economiche disponibili, mirino a riqualificare i servizi esistenti ed a colmare eventuali carenze.

Capitolo 3: **La valutazione dei servizi comunali**

Per analizzare i servizi comunali e le strutture a livello comunale ci si è basati su una metodologia messa a punto nel corso di diversi studi condotti precedentemente su varie situazioni territoriali.

Tale metodo contiene ovviamente elementi e situazioni che di volta in volta devono essere adattati alla realtà locale ed è pertanto da considerarsi quadro di riferimento teorico dal quale trarre gli elementi peculiari per la valutazione del sistema dei servizi di Pieve d'Olmi.

La metodologia preposta si basa su un'analisi qualitativa e quantitativa delle strutture e dei servizi differenti finalizzata alla verifica del grado di soddisfacimento raggiunto rispetto al fabbisogno rilevato.

L'obiettivo è definire un set di indicatori di tipo qualitativo per la valutazione e compensazione dei servizi a livello comunale.

L'ipotesi metodologica di partenza è che tale griglia debba contenere una serie di criteri oggettivi (prevalentemente, ma non totalmente qualitativi) utili alle Amministrazioni Comunali per una valutazione strategica del sistema dei servizi.

Lo stesso set di indicatori potrebbe inoltre essere uno strumento di valutazione a disposizione della provincia nell'ambito della verifica di compatibilità della Variante Generale al P.G.T. rispetto al P.T.C.P.

I risultati parametrici e le valutazioni qualitative possono infine essere presi come riferimento per la stesura di convenzioni tra privati e comune o fra enti pubblici per la realizzazione o la gestione di strutture e servizi (comunali e sovracomunali).

Capitolo 4: Servizi e standard urbanistici

Benché non ci fossero mai stati dubbi sostanziali, all'interno della disciplina urbanistica sulla profonda differenza tra "standard" e "servizio" è comunque doveroso sottolineare come dalla nascita del Piano dei Servizi (PS) tale distinzione risulti ancora più netta, ma comunque universalmente condivisa.

Degli standard urbanistici fanno parte tradizionalmente:

- ✓ le aree per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- ✓ mercati di quartiere;
- ✓ presidi per la pubblica sicurezza;
- ✓ delegazioni comunali;
- ✓ chiese ed altri edifici religiosi;
- ✓ impianti sportivi;
- ✓ aree verdi;
- ✓ aree per lo sport;
- ✓ parchi;
- ✓ parcheggi.

A queste possono essere aggiunte altre tipologie che concorrono all'assolvimento di esigenze collettive ed al completamento del sistema comunale dei servizi.

Fra queste vi sono:

- ✓ le attrezzature connesse con la mobilità (reti di trasporto pubblico, strade ecc.);
- ✓ gli impianti tecnologici (depuratori, antenne ecc...);
- ✓ i servizi immateriali (ovvero la fornitura di un servizio in assenza di una struttura fisica all'interno della quale si svolge la prestazione,

oppure la copertura della rete internet wifi o fibre ottiche dell'intero territorio comunale);

Fra i compiti assegnati al Piano dei Servizi vi è quindi quello di definire quali tra i servizi esistenti e previsti nell'ambito del territorio comunale siano identificabili anche come servizi d'interesse pubblico.

Nei piani o programmi d'attuazione degli ambiti di trasformazione deve essere garantita una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale nelle modalità indicate nelle schede costituenti l'allegato 1 al Documento di Piano.

Fatta salva la dotazione obbligatoria di aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico, l'amministrazione comunale a suo insindacabile giudizio, a seguito di richiesta da parte dei richiedenti l'approvazione del Piano o Programma Attuativo può comunque ammettere:

- che vengano monetizzate;
- la realizzazione diretta da parte dei soggetti privati di strutture pubbliche all'interno dell'ambito di trasformazione o su altre aree esterne allo stesso di proprietà comunale;
- la cessione al comune di immobili esistenti da destinare a servizi pubblici;
- la cessione di servizi immateriali così come specificato nel Piano dei Servizi.

Le suddette opere sono alternative alla cessione delle aree per attrezzature pubbliche.

Gli eventuali proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione delle aree debbono essere utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

Quanto sopra espresso ha validità anche nel caso di Piani o Programmi Attuativi disciplinati dal Piano delle Regole.

In tale fattispecie la dotazione minima di aree da reperire all'interno dell'ambito è pari a 18 mq/ab, compresi gli ambiti di riqualificazione.

Capitolo 5: Criteri valutativi dei servizi

La valutazione dei servizi predetti sul territorio comunale è stata effettuata attraverso la verifica della loro efficienza e qualità.

5.1 **Efficienza dei servizi**

L'efficienza dei servizi viene valutata secondo tre criteri che concorrono a definire l'indice di qualità.

Primo: **la consistenza dimensionale**, nonché l'attrezzatura dell'area o della struttura secondo i parametri di qualità che definiscono la capacità di erogazione del servizio nei confronti della domanda e/o bisogni espressi dalla popolazione.

Secondo: **l'accessibilità**, rispetto agli utenti anziani, disabili, alla disponibilità di parcheggi, alla distanza utile, al servizio di trasporto pubblico, ai percorsi ciclo-pedonali, alle connessioni viabilistiche, localizzazione, presenza di criticità ambientali ecc...

Terzo: la fruibilità che tecnicamente intesa, interessa i servizi privati convenzionati e che si misura nella quota di spazio e tempo riservati all'uso pubblico.

5.2 **Indice di qualità**

Il Piano dei Servizi definisce il criterio di qualità con indice di base uguale a 1, al quale corrisponde un servizio od attrezzature in piena efficienza, la cui qualità è di grado elevato.

Tale indice è ottenuto attraverso la sommatoria di aliquote corrispondenti a parametri minimi di qualità.

I parametri quantitativi fissati dal Piano dei Servizi per ciascuna categoria dei medesimi, per le strutture pubbliche, costituiranno altrettanti criteri determinativi per i casi in cui le medesime strutture vengono realizzate da soggetti privati e successivamente cedute al comune.

Relativamente ai servizi a gestione privata la definizione dei suddetti parametri si converte nella fissazione dei contenuti essenziali degli atti di regolamentazione d'uso.

5.3 **Categorie di servizi**

Al fine di riassumere in gruppi funzionali le aree e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale meglio individuabili con il concetto di standard e servizi si identificano con le suddette categorie:

1. Servizi assistenziali;
2. Servizi sanitari;
3. Uffici pubblici compresi quelli religiosi;
4. Trasporti e mobilità;
5. Attività culturali e ricreative;
6. Luoghi di ritrovo e ristoro, bar, trattorie, ecc...;
7. Attività commerciali, artigianali e terziarie di servizio;
8. Verde ed attrezzature pubbliche;
9. Parcheggi;
10. Attrezzature ed impianti tecnologici.

Altri servizi non elencati saranno equiparati per analogia a quelli sopraesposti dall'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio.

5.4 **Parametri di qualità e relative aliquote per ciascuna categoria di servizi**

- a) Stato di consistenza: qualità architettonica (eventuale presenza di vincolo) stato di conservazione, tipologia edilizia, caratteristiche costruttive, impianti/edifici tecnologicamente rinnovabili (basse emissioni, ridotti consumi, fonti alternative, recupero energetico, riciclo delle acque, veicoli, mezzi meccanici, programma di manutenzione pluriennale (indicazione specifica di azioni e controlli nel corso di almeno un quinquennio).
- b) Accessibilità: parcheggio e fermata di mezzi pubblici in prossimità o localizzazione vicino ai normali percorsi del centro abitato; accessibilità diretta per anziani e disabili.
- c) Capacità di erogazione del servizio: qualità del verde sotto il profilo naturalistico, paesaggistico, della pavimentazione.

Attrezzatura sufficiente (illuminazione, panchine, area gioco, percorsi vita, contenitori per rifiuti, verde).

Estensione oraria oltre il normale (con particolare riferimento a fasce orarie comode per i lavoratori oppure per le visite dei parenti nelle

strutture sanitarie).

Contenimento dei consumi energetici, produzione di energia con fonti rinnovabili, comunicazione multimediale, qualità degli arredi, sufficienza di eventuali spazi comuni e dei servizi, accesso alle attrezzature informatiche, fruibilità degli spazi a verde (edifici) professionalità, preparazione, aggiornamento (prestazioni immateriali), particolare forma di gestione con finalità sociali (reintegro detenuti, impiego disabili ecc..), numero e specialità della prestazioni (per le strutture sanitarie), qualità e varietà delle discipline (per le attrezzature sportive polifunzionali), ore di utilizzo della struttura (per valutare servizi esistenti), tipologia e grado di differenziazione dei rifiuti smaltiti nei centri raccolta.

- d) Stato dell'ambiente:** assenza di fenomeni d'inquinamento acustico, atmosferico e delle acque.

Presenza di impianti tecnologicamente innovativi (basse emissioni, ridotti consumi, fonti alternative, recupero energetico, riciclo delle acque...).

Elementi integrativi della funzione principale: giardini, spazi pluriuso, scuole, aule speciali, servizio dopo scuola, mensa interna, scuolabus, biblioteca, servizio a domicilio, volumi disponibili, spazi per bambini, mediateca, organizzazione corsi, strutture per anziani, lavanderia, assistenza non autosufficienti, laboratori, palestra, ambulatori, consegna esami a domicilio, trasporto pazienti, parcheggi, custodia, coperti.

- e) Elementi integrativi alla funzione principale:** quali giardini, spazi pluriuso, ecc.
- f) Bacino d'utenza:** ambito territoriale la cui popolazione residente, gravitante sul territorio, occupata, studenti, flussi turistici, beneficia del servizio.
- g) Fruibilità:** capacità di soddisfare esigenze in termini di spazio e tempo.
- h) Spese di gestione:** per la gestione del servizio, per eventuali opere di manutenzione, integrazione funzionale al fine di renderlo conforme a sopraggiunte disposizioni legislative e/o normative.
- i) Connessione con altri servizi:** possibilità o grado d'integrazione con altri servizi al fine di ottimizzare il servizio stesso.

1. SERVIZI ASSISTENZIALI			
aliquote	Efficienza della prestazione	Efficienza della struttura	Efficienza prestazione e struttura
a	-----	0.15	0.125
b	-----	0.15	0.125
c	0.25	0.10	0.125
d	-----	0.10	0.125
e	0.05	0.05	0.05
f	0.20	0.10	0.125
g	0.20	0.15	0.125
h	0.25	0.15	0.15
i	0.05	0.05	0.05
TOTALE	1.00	1.00	1.00

2. SERVIZI SANITARI			
aliquote	Efficienza della prestazione	Efficienza della struttura	Efficienza prestazione e struttura
a	0.05	0.20	0.12
b	0.05	0.20	0.12
c	0.20	0.10	0.20
d	0.05	0.10	0.04
e	0.05	0.05	0.04
f	0.15	0.05	0.10
g	0.20	0.05	0.14
h	0.20	0.20	0.20
i	0.05	0.05	0.04
TOTALE	1.00	1.00	1.00

3. UFFICI PUBBLICI			
aliquote	Efficienza della prestazione	Efficienza della struttura	Efficienza prestazione e struttura
a	0.05	0.20	0.125
b	0.05	0.20	0.125
c	0.30	0.10	0.11
d	0.05	0.10	0.11
e	0.025	0.05	0.06
f	-----	0.05	0.11
g	0.20	0.05	0.11
h	0.30	0.20	0.14
i	0.025	0.05	0.11
TOTALE	1.00	1.00	1.00

4. TRASPORTI E MOBILITA'			
aliquote	Efficienza della prestazione	Efficienza della struttura	Efficienza prestazione e struttura
a	-----	0.15	0.10
b	-----	0.15	0.10
c	0.30	0.20	0.15
d	-----	0.10	0.10
e	0.05	0.05	0.05
f	0.25	0.10	0.15
g	0.05	0.10	0.10
h	0.30	0.10	0.20
i	0.05	0.05	0.05
TOTALE	1.00	1.00	1.00

5. ATTIVITA' CULTURALI E RICREATIVE			
aliquote	Efficienza della prestazione	Efficienza della struttura	Efficienza prestazione e struttura
a	0.05	0.20	0.125
b	0.05	0.15	0.125
c	0.30	0.15	0.125
d	0.10	0.10	0.125
e	0.05	0.05	0.05
f	0.10	0.05	0.125
g	0.10	0.05	0.125
h	0.20	0.20	0.15
i	0.05	0.05	0.05
TOTALE	1.00	1.00	1.00

6. LUOGHI DI RITROVO E RISTORO, BAR, TRATTORIE ECC...			
aliquote	Efficienza della prestazione	Efficienza della struttura	Efficienza prestazione e struttura
a	0.05	0.20	0.125
b	0.05	0.15	0.125
c	0.30	0.15	0.125
d	0.10	0.10	0.125
e	0.05	0.05	0.05
f	0.10	0.05	0.125
g	0.10	0.05	0.125
h	0.20	0.20	0.15
i	0.05	0.05	0.05
TOTALE	1.00	1.00	1.00

7. ATTIVITA' COMMERCIALI, ARTIGIANALI E TERZIARIE DI SEVIZIO			
aliquote	Efficienza della prestazione	Efficienza della struttura	Efficienza prestazione e struttura
a	0.05	0.20	0.125
b	0.05	0.15	0.125
c	0.30	0.15	0.125
d	0.10	0.10	0.125
e	0.05	0.05	0.05
f	0.10	0.05	0.125
g	0.10	0.05	0.125
h	0.20	0.20	0.15
i	0.05	0.05	0.05
TOTALE	1.00	1.00	1.00

8. VERDE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE			
aliquote	Efficienza della prestazione	Efficienza della struttura	Efficienza prestazione e struttura
a	0.05	0.15	0.15
b	0.05	0.15	0.15
c	0.35	0.15	0.15
d	0.05	0.15	0.15
e	0.05	0.05	0.05
f	0.15	0.10	0.10
g	0.05	0.05	0.05
h	0.20	0.15	0.15
i	0.05	0.05	0.05
TOTALE	1.00	1.00	1.00

9. PARCHEGGI			
aliquote	Efficienza della prestazione	Efficienza della struttura	Efficienza prestazione e struttura
a	0.05	0.20	0.125
b	0.05	0.20	0.125
c	0.35	0.10	0.125
d	0.05	0.05	0.125
e	0.05	0.05	0.05
f	0.15	0.15	0.125
g	0.05	0.05	0.125
h	0.20	0.15	0.15
i	0.05	0.05	0.05
TOTALE	1.00	1.00	1.00

10. ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI			
aliquote	Efficienza della prestazione	Efficienza della struttura	Efficienza prestazione e struttura
a	0.05	0.20	0.15
b	0.05	0.20	0.15
c	0.35	0.10	0.20
d	0.05	0.05	0.05
e	0.05	0.05	0.05
f	0.15	0.15	0.15
g	0.05	0.05	0.05
h	0.20	0.15	0.15
i	0.05	0.05	0.05
TOTALE	1.00	1.00	1.00

Capitolo 6: I servizi immateriali

I servizi immateriali sono rappresentati da quell'insieme di prestazioni, offerte dal settore pubblico, che non vengono svolte all'interno di una struttura fisicamente individuata, o che comunque la stessa svolge un ruolo del tutto marginale, rispetto al carattere prevalente della prestazione.

Tra questi l'assistenza a domicilio per anziani o disabili, l'assistenza sociale, educativa, fiscale, custodia bambini, anziani, disabili, soggiorni climatici , il servizio della rete wifi, fibre ottiche , banda larga ecc...

Fino ad oggi questa tipologia di servizi non ha trovato riscontro nella definizione delle infrastrutture di interesse pubblico perché non quantificabile in termini di superficie.

Tale assenza non appare oggi più concepibile sia perché i servizi sono valutati in termini prestazionali e non puramente quantitativi, sia per l'economicità e la flessibilità del servizio offerto rispetto a quanto possibile fare mediante le strutture tradizionali.

Si deve infatti sottolineare che i servizi immateriali consentono per le Amministrazioni notevoli economie in quanto spesso sono affidati ad associazioni o soggetti esterni, che possono fornire la prestazione senza l'impiego di personale dipendente o addirittura in forma di volontariato.

Si deve inoltre rilevare che solo attraverso un allargamento ed una diversificazione dell'offerta dei servizi è possibile rispondere in modo efficace ed efficiente alle esigenze dei cittadini ed in particolare di quelle fasce che possono essere soddisfatte solo attraverso attività a domicilio o personalizzate.

Data la rilevanza qualitativa dei servizi immateriali all'interno dell'offerta comunale appare logico, nonché opportuno, inserirli nel sistema dei servizi e consentire una loro qualificazione ai fini del bilancio complessivo comunale.

Capitolo 7: **Valutazione del valore dei servizi immateriali offerti o richiesti in alternativa alla cessione di aree standard**

Le modalità di calcolo per la valutazione dei servizi immateriali eventualmente proposti da privati o richiesti direttamente all'Amministrazione, in sostituzione della cessione di aree a standard, prevedono una equiparazione fra il valore economico dell'area da acquistare, da determinare in base a una perizia di stima effettuata dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, dal costo di monetizzazione delle aree a standard, al costo di gestione ed organizzazione del servizio alternativo.

Tale calcolo determinerà ad esempio le ore lavorative degli addetti al servizio offerto, calcolando il relativo costo come somma di denaro uguale al costo per l'acquisizione delle aree a standard dovute in cessione.

I suddetti servizi prestazionali conformemente ai disposti comma 3, art. 9, L.R. 12/2005 nel caso di piani o programmi attuativi possono essere alternativi alla cessione di aree, fatta salvo la dotazione di parcheggi nella quantità prevista dagli atti della Variante Generale al PGT.

Capitolo 8: **Modalità per la determinazione del costo delle strutture e/o attrezzature**

Il costo degli immobili esistenti è da intendersi quale costo di costruzione o acquisizione degli stessi, aggiornato attraverso gli indici Istat alla data di cessione.

Tale costo potrà subire variazioni, in aumento qualora nel corso degli anni siano state eseguite opere di adeguamento e/o migliorie, in diminuzione se dovessero essere necessari lavori di ripristino.

Tutti i costi e le spese sostenute, dovranno essere adeguatamente documentati, se ciò non fosse possibile, saranno stabiliti con apposita perizia di stima redatta dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Nel caso di immobili o comunque opere da realizzare, il costo sarà quello ricavato attraverso un computo metrico estimativo e preventivo particolareggiato utilizzando i prezzi del listino delle opere edili della Provincia di Cremona, qualora taluni prezzi non fossero disponibili, saranno concordati tra i richiedenti l'approvazione del Piano o Programma e l'amministrazione comunale.

Per quando concerne le attrezzature il costo sarà quello pagato per il loro acquisto con le suddette modalità. Per gli autoveicoli, si terrà conto del costo di acquisto aggiornato con le tabelle pubblicate sulla rivista Quattroruote.

Relativamente alle prestazioni, si farà riferimento al costo medio applicato in zona o stabilito da apposite tabelle redatte in Camera di Commercio a Cremona, o attraverso i contratti collettivi di lavoro.

Qualora vi fossero discordanze tra il proponente la cessione alternativa e l'Amministrazione Comunale avrà valore il costo delle strutture e/o prestazioni definito da quest'ultima.

Capitolo 9: **Classificazione dei servizi**

Il censimento ha preso in considerazione:

- a) **i servizi organizzativi** ovvero le attività utili a migliorare la qualità della vita e del lavoro sul territorio;
- b) **le infrastrutture di servizio** ovvero edifici o attrezzature che ospitano servizi, ne sono la sede fisica o la condizione perché questi possano essere erogati (come ad esempio l'edificio municipale o gli impianti sportivi).

Sono stati censiti i servizi appartenenti alle seguenti aree tematiche:

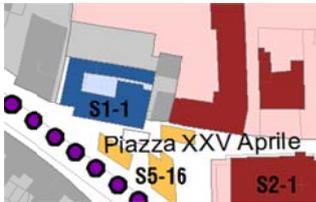
9.1 Schede d'analisi dei servizi

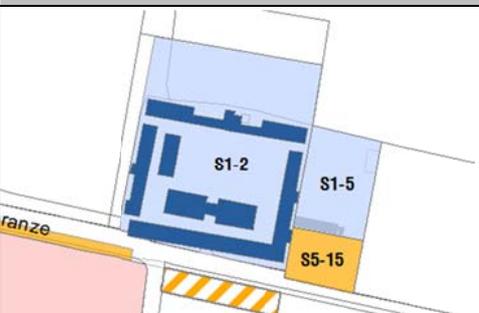
S1 - SERVIZI PUBBLICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO

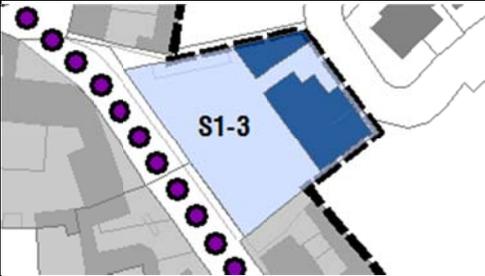
Appartengono a questa categoria i servizi amministrativi destinati ad erogare prestazioni di natura tecnico-amministrativa generalmente in forma gratuita.

Tra gli stessi si possono elencare il Municipio, la biblioteca comunale ecc.. Vi appartengono inoltre i servizi e gli immobili destinati ad erogare prestazioni di tipo sanitario, quelli di assistenza e/o sostegno sociale, oltre a quelli connessi con la raccolta e gestione dei rifiuti.

Tutti questi servizi sono localizzati all'interno del capoluogo.

S1- SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO			
MUNICIPIO E BIBLIOTECA		S1	1
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	Piazza XXV Aprile	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
	Estratto Catastale		
	Fronte del Municipio su piazza XXV Aprile		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 3 efficienza prestazione e struttura)		
Proprietà: Pubblica Stato di conservazione: Discreto Barriere architettoniche: Non presenti	a) CONSISTENZA	0,10	
	b) ACCESSIBILITA'	0,125	
	c) EROGAZIONE	0,08	
	d) STATO AMBIENTE	0,08	
	e) ACCESSORI	0,05	
	f) UTENZA	0,11	
	g) FRUIBILITA'	0,11	
	h) GESTIONE	0,14	
	i) CONNESSIONE	0,11	
	Coeff. qualità		0,9
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	994	95	1.089
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	980
	1.089	0,9	

S1- SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO			
CIMITERO		S1	2
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	V.le Rimembranze	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
	Estratto Catastale		
	Interno del cimitero		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 2 efficienza prestazione e struttura)		
Proprietà: Pubblica Stato di conservazione: Buono Barriere architettoniche: Non presenti	a) CONSISTENZA	0,12	
	b) ACCESSIBILITA'	0,10	
	c) EROGAZIONE	0,15	
	d) STATO AMBIENTE	0,04	
	e) ACCESSORI	0,04	
	f) UTENZA	0,10	
	g) FRUIBILITA'	0,14	
	h) GESTIONE	0,15	
	i) CONNESSIONE	0,04	
	Coeff. qualità		0,8
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	1.875	4.461	6.336
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	5.069
	6.336	0,8	

S1- SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO			
CASA DELLA CULTURA E MAGAZZINI COMUNALI		S1	3
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	Via Quaini	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
	<i>Edificio della casa della cultura</i>		
Estratto Catastale	<p>Gli edifici affacciano su via Quaini all'interno di un'area ove sono presenti anche spazi verdi. E' previsto il trasferimento della scuola per l'infanzia all'interno dell'edificio delle ex scuole al fine di adeguare gli spazi alle esigenze dei fruitori.</p>		
	STATO DI FATTO		
Proprietà: Pubblica		PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 5 efficienza prestazione e struttura)	
Stato di conservazione: Discreto		a) CONSISTENZA	0,10
Barriere architettoniche: Non presenti		b) ACCESSIBILITA'	0,125
		c) EROGAZIONE	0,10
		d) STATO AMBIENTE	0,10
		e) ACCESSORI	0,05
		f) UTENZA	0,125
		g) FRUIBILITA'	0,125
		h) GESTIONE	0,10
		i) CONNESSIONE	0,05
		Coeff. qualità	0,9
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	993	1.621	2.614
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	2.353
	2.614	0,9	

S1- SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO			
ALLOGGI COMUNALI IN VIA I MAGGIO		S1	4
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	Via I Maggio	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
			
Estratto Catastale	Ingresso edificio sud		
	Gli alloggi comunali sono distribuiti all'interno di due palazzine ad un piano poste all'estremità ovest di via I Maggio. Si rilevano segni di degrado delle strutture.		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 1 efficienza prestazione e struttura)		
Proprietà: Pubblica	a) CONSISTENZA	0,05	
Stato di conservazione: Sufficiente	b) ACCESSIBILITA'	0,10	
Barriere architettoniche: Non presenti	c) EROGAZIONE	0,08	
	d) STATO AMBIENTE	0,08	
	e) ACCESSORI	0,02	
	f) UTENZA	0,05	
	g) FRUIBILITA'	0,125	
	h) GESTIONE	0,05	
	i) CONNESSIONE	0,02	
	Coeff. qualità	0,6	
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	382	805	1.187
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	712
	1.187	0,6	

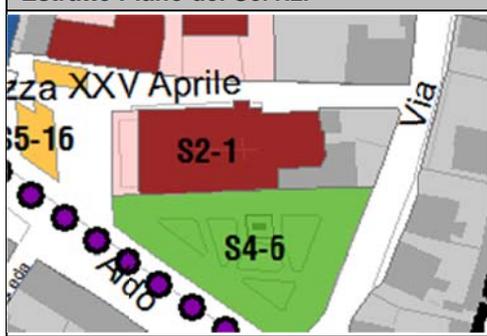
S1- SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO			
PIAZZOLA ECOLOGICA		S1	5
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	V.le Rimembranze	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
	Estratto Catastale		
	Interno della piazzola ecologica		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 10 efficienza prestazione e struttura)		
Proprietà: Pubblica	a) CONSISTENZA	0,15	
Stato di conservazione: -	b) ACCESSIBILITA'	0,05	
Barriere architettoniche: Non presenti	c) EROGAZIONE	0,20	
	d) STATO AMBIENTE	0,05	
	e) ACCESSORI	0,00	
	f) UTENZA	0,15	
	g) FRUIBILITA'	0,05	
	h) GESTIONE	0,10	
	i) CONNESSIONE	0,02	
	Coeff. qualità	0,8	
Superficie totale del servizio (mq)	Sp	Pertinenze	TOTALE
	-	1.303	1.303
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	1.042
	1.303	0,8	

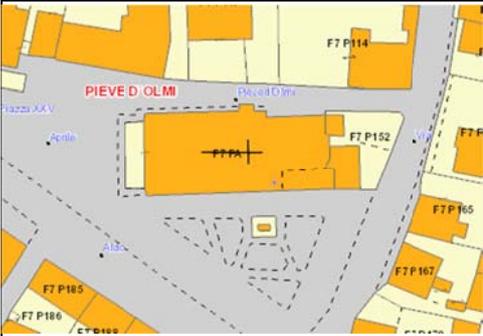
Rientrano nel novero delle aree e strutture nelle disponibilità dell'amministrazione comunale anche le seguenti:

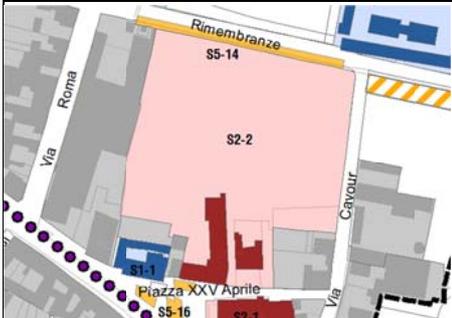
Numerazione	St (mq)	SL (mq)
S1-6 area ex depuratore	413	
S1-7 impianto tecnologico per pozzo idropotabile	453	24

S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO

Appartengono a questa categoria la Parrocchia di San Giminiano nel capoluogo e l'oratorio, situato sempre nel capoluogo, nel quale è presente anche un campo sportivo e nel quale sono riservati spazi per le funzioni e servizi associati alla struttura.

S2- SERVIZI E ATTREZZATURE DI CARATTERE RELIGIOSO		
PARROCCHIA DI SAN GIMINIANO	S2	1
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:
	<i>Piazza XXV Aprile</i>	<i>Pieve d'Olmi</i>
Estratto Piano dei Servizi		
		
Estratto Catastale	<i>Facciata della Parrocchia di San Giacomo</i>	

	<p>Sull'edificio è presente un vincolo del 25.04.1912 ai sensi della L. 364/1909 ed un vincolo del 12.03.1951 ai sensi della L. 1089/1939 (abrogata e sostituita dal D.Lgs 42/2204).</p> <p>L'origine della Chiesa è incerta e una delle teorie più diffuse è che risalga al 990 d.C. ad opera di monaci Benedettini.</p> <p>Un'epigrafe ne ricorda la consacrazione il 28.10.1726 in occasione probabilmente di un allargamento con la realizzazione della navata laterale.</p> <p>Nel 1812 vengono realizzati un prolungamento della chiesa e l'oratorio attigui alla torre, mentre nel 1842 viene realizzata una stanza a monte del coro con corrispondente stanza superiore.</p> <p>La struttura attuale si compone di 3 navate e al suo interno vi sono affreschi raffiguranti la vita di San Geminiano, opere secentesche di Luigi Quaini.</p>				
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 7 efficienza prestazione e struttura)				
<p>Proprietà: Curia</p> <p>Stato di conservazione: Ottimo (presenti due vincoli di carattere architettonico)</p> <p>Barriere architettoniche: Non presenti</p>	a) CONSISTENZA	0,125	b) ACCESSIBILITA'	0,125	
	c) EROGAZIONE	0,125	d) STATO AMBIENTE	0,125	
	e) ACCESSORI	0,05	f) UTENZA	0,125	
	g) FRUIBILITA'	0,125	h) GESTIONE	0,15	
	i) CONNESSIONE	0,05	Coeff. qualità		
Superficie totale del servizio (mq)	Slp		Pertinenze		TOTALE
	774	132			906
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.		Coeff. qualità		906
	906	1			

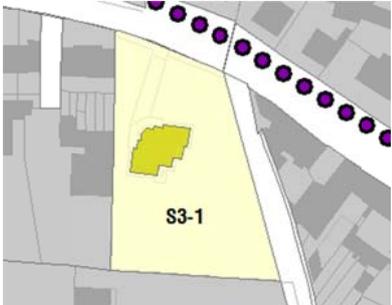
S2- SERVIZI E ATTREZZATURE DI CARATTERE RELIGIOSO			
ORATORIO DON BOSCO		S2	2
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	Piazza XXV Aprile	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi 			
Estratto Catastale 			
STATO DI FATTO		PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 7 efficienza prestazione e struttura)	
Proprietà: Curia		a) CONSISTENZA	0,125
Stato di conservazione: Buono		b) ACCESSIBILITA'	0,125
Barriere architettoniche: Non presenti		c) EROGAZIONE	0,125
		d) STATO AMBIENTE	0,125
		e) ACCESSORI	0,05
		f) UTENZA	0,125
		g) FRUIBILITA'	0,125
		h) GESTIONE	0,15
		i) CONNESSIONE	0,05
		Coeff. qualità	1
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	1.330	12.696	14.512
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	14.512
	14.512	1	

S3 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

Nel comune di Pieve d'Olmi è presente unicamente una scuola dell'infanzia lungo la SP 85 (via Quaini), facente parte dell'Istituto Comprensivo G.B. Puerari di Sospiro, mentre per le scuole primarie e secondarie di primo grado l'offerta è localizzata nei comuni confinanti:

- Scuole Primarie
 - G. Mori a Stagno Lombardo
 - G.B. Puerari a Sospiro
 - F.lli Cervi a Bonemerse
- Scuole Secondarie di Primo Grado
 - A. Stradivari a Sospiro
 - G.B. Puerari a Pieve S. Giacomo

Il riferimento principale per le scuole secondarie di secondo grado è Cremona.

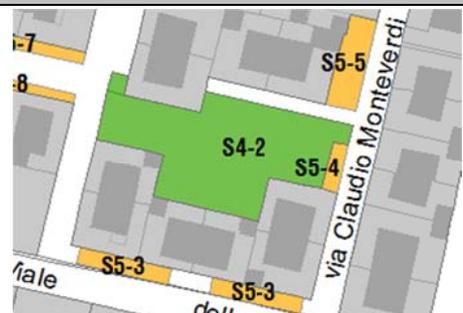
S3- SERVIZI PER L'ISTRUZIONE			
SCUOLA PER L'INFANZIA		S3	1
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	Via Quaini	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
	Estratto Catastale		
	Edificio della scuola per l'infanzia		
	L'edificio è inserito all'interno di un'area verde nella quale sono presenti attrezzature per il gioco dei bambini. E' previsto il futuro spostamento della scuola per l'infanzia nell'edificio delle ex scuole, mentre l'edificio sarà destinato ad ospitare gli ambulatori dei medici di base.		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 5 efficienza prestazione e struttura)		
Proprietà: Pubblica	a) CONSISTENZA	0,125	
Stato di conservazione: Discreto	b) ACCESSIBILITA'	0,125	
Barriere architettoniche: Non presenti	c) EROGAZIONE	0,125	
	d) STATO AMBIENTE	0,125	
	e) ACCESSORI	0,05	
	f) UTENZA	0,125	
	g) FRUIBILITA'	0,125	
	h) GESTIONE	0,15	
	i) CONNESSIONE	0,05	
	Coeff. qualità	1	
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	292	4.016	4.308
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	4.308
	4.308	1	

S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO

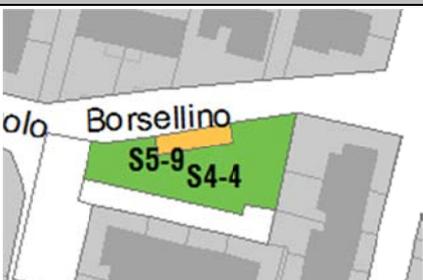
All'estremità ovest del capoluogo, all'incrocio tra le SP 85 e 26 è localizzato il centro sportivo "Le Querce" di proprietà privata, convenzionato con il Comune.

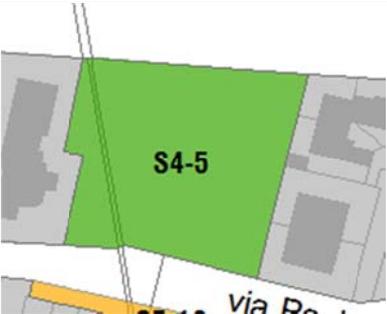
Sono inoltre presenti alcune aree verdi di buona qualità e manutenzione, alcune dotate di attrezzature per il gioco o arredi per la sosta (in particolare l'area di via Monteverdi S4-2 è stata riqualificata tramite il finanziamento regionale per i "parchi inclusivi"), tutte localizzate all'interno del capoluogo all'interno dei comparti residenziali di più recente formazione.

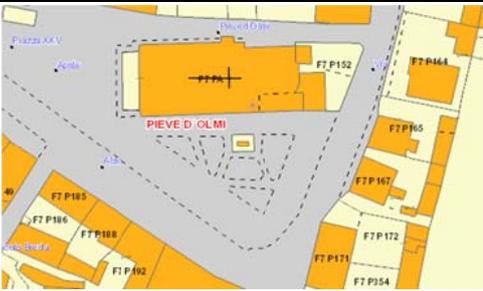
S4- SERVIZI E PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO			
CENTRO SPORTIVO "LE QUERCE"		S4	1
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	SP 26	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
Estratto Catastale	Centro sportivo "Le Querce"		
	<p>All'interno del centro sportivo si trovano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 piscine e 1 piscina idromassaggio • 3 campi da tennis • 1 struttura polivalente coperta • palestra (sala corsi e attrezzi) • 2 campi da bocce semicoperte • 1 campo da calcio regolamentare e campo da calcetto • 1 campo beach-volley • area giochi per bambini • ping-pong • bar - ristorante 		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 5 efficienza prestazione e struttura)		
<p>Proprietà: Privata (con convenzione)</p> <p>Stato di conservazione: Ottimo</p> <p>Barriere architettoniche: Non presenti</p>	a) CONSISTENZA	0,125	
	b) ACCESSIBILITA'	0,125	
	c) EROGAZIONE	0,125	
	d) STATO AMBIENTE	0,125	
	e) ACCESSORI	0,05	
	f) UTENZA	0,125	
	g) FRUIBILITA'	0,125	
	h) GESTIONE	0,15	
	i) CONNESSIONE	0,05	
	Coeff. qualità		1
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	1.501	30.456	31.957
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	31.957
	31.957	1	

S4– SERVIZI E PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO			
AREA VERDE VIA MONTEVERDI		S4	2
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	Via Monteverdi	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
			
Estratto Catastale	Area verde e spazio attrezzato		
	L'area si presenta alberata con manto erboso omogeneamente distribuito. L'estremità ovest dell'area è stata interessata nel 2021 da lavori di riqualificazione, conseguenti all'ottenimento di un finanziamento regionale relativo alla promozione di "parchi inclusivi", funzionali all'introduzione di giochi per bambini e sedute.		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 8 efficienza prestazione e struttura)		
Proprietà: Pubblica	a) CONSISTENZA	0,15	
Stato di conservazione: Discreto	b) ACCESSIBILITA'	0,15	
Barriere architettoniche: Non presenti	c) EROGAZIONE	0,15	
	d) STATO AMBIENTE	0,15	
	e) ACCESSORI	0,05	
	f) UTENZA	0,10	
	g) FRUIBILITA'	0,05	
	h) GESTIONE	0,15	
	i) CONNESSIONE	0,05	
	Coeff. qualità	1	
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	-	1.995	1.995
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	1.995
	1.995	1	

S4- SERVIZI E PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO			
AREA VERDE VIA MONTEVERDI - NORD	S4	3	
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	Via Monteverdi	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
			
Estratto Catastale	Area verde		
	L'area si presenta alberata con manto erboso omogeneamente distribuito e presenza di vegetazione arbustiva. Non sono presenti sedute.		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 8 efficienza prestazione e struttura)		
Proprietà: Pubblica	a) CONSISTENZA	0,15	
Stato di conservazione: Discreto	b) ACCESSIBILITA'	0,15	
Barriere architettoniche: Non presenti	c) EROGAZIONE	0,15	
	d) STATO AMBIENTE	0,15	
	e) ACCESSORI	0,05	
	f) UTENZA	0,10	
	g) FRUIBILITA'	0,05	
	h) GESTIONE	0,15	
	i) CONNESSIONE	0,05	
	Coeff. qualità	1	
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	-	537	537
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	537
	537	1	

S4- SERVIZI E PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO			
AREA VERDE VIA BORSELLINO		S4	4
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	Via Borsellino	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
			
Estratto Catastale	Area verde		
	L'area si presenta alberata con manto erboso omogeneamente distribuito. E' presente una seduta.		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 8 efficienza prestazione e struttura)		
Proprietà: Pubblica Stato di conservazione: Discreto Barriere architettoniche: Non presenti	a) CONSISTENZA	0,15	
	b) ACCESSIBILITA'	0,15	
	c) EROGAZIONE	0,15	
	d) STATO AMBIENTE	0,15	
	e) ACCESSORI	0,02	
	f) UTENZA	0,10	
	g) FRUIBILITA'	0,02	
	h) GESTIONE	0,15	
	i) CONNESSIONE	0,05	
	Coeff. qualità	0,9	
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	-	779	779
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	701
	779	0,9	

S4- SERVIZI E PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO			
PARCO VENERE		S4	5
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	Via Borsellino	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
			
Estratto Catastale	Area verde		
	L'area si presenta alberata con manto erboso omogeneamente distribuito. Sono presenti sedute ed un tavolo in legno con panche.		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 8 efficienza prestazione e struttura)		
Proprietà: Pubblica Stato di conservazione: Buono Barriere architettoniche: Non presenti	a) CONSISTENZA	0,15	
	b) ACCESSIBILITA'	0,15	
	c) EROGAZIONE	0,15	
	d) STATO AMBIENTE	0,15	
	e) ACCESSORI	0,05	
	f) UTENZA	0,10	
	g) FRUIBILITA'	0,05	
	h) GESTIONE	0,15	
	i) CONNESSIONE	0,05	
	Coeff. qualità		1
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	-	2.687	2.687
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	2.687
	2.687	1	

S4- SERVIZI E PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO			
GIARDINO DELLE RIMEMBRANZE		S4	6
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	Via Quaini	Pieve d'Olmi	
			
Estratto Catastale	<i>Giardino e monumento ai caduti</i>		
	<p>L'area si presenta alberata con manto erboso presente all'interno delle aiuole che compongono il giardino e circondano il monumento ai caduti. Sono presenti sedute.</p> <p>L'area è oggetto di un progetto di riqualificazione, associato ad interventi sulla piazza XXV Aprile atti a rilanciarla come centralità e luogo di aggregazione e frequentazione per i residenti anche al fine di favorire processi di integrazione dei nuovi abitanti, stimolando un uso consuetudinario dei luoghi.</p>		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 8 efficienza prestazione e struttura)		
<p>Proprietà: Pubblica</p> <p>Stato di conservazione: Sufficiente</p> <p>Barriere architettoniche: Non presenti</p>	a) CONSISTENZA	0,10	
	b) ACCESSIBILITA'	0,15	
	c) EROGAZIONE	0,15	
	d) STATO AMBIENTE	0,10	
	e) ACCESSORI	0,02	
	f) UTENZA	0,10	
	g) FRUIBILITA'	0,05	
	h) GESTIONE	0,10	
	i) CONNESSIONE	0,02	
	Coeff. qualità		0,7
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	-	1.352	1.352
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	946
	1.352	0,7	

S4- SERVIZI E PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO			
AREA VERDE VIA FALCONE		S4	7
INQUADRAMENTO:	INDIRIZZO:	LOCALIZZAZIONE:	
	Via Cavalli	Pieve d'Olmi	
Estratto Piano dei Servizi			
			
Estratto Catastale	Area verde		
	<p>Nell'area non sono presenti alberature, distribuite sul perimetro lungo i corpi irrigui. Il manto erboso è omogeneamente distribuito.</p> <p>E' presente un tavolo in legno con panche.</p>		
STATO DI FATTO	PARAMETRI DI QUALITA' (tab. 8 efficienza prestazione e struttura)		
Proprietà: Pubblica	a) CONSISTENZA	0,08	
Stato di conservazione: Buono	b) ACCESSIBILITA'	0,10	
Barriere architettoniche: Non presenti	c) EROGAZIONE	0,15	
	d) STATO AMBIENTE	0,10	
	e) ACCESSORI	0,02	
	f) UTENZA	0,10	
	g) FRUIBILITA'	0,02	
	h) GESTIONE	0,10	
	i) CONNESSIONE	0,00	
	Coeff. qualità	0,7	
Superficie totale del servizio (mq)	Slp	Pertinenze	TOTALE
	-	1.030	1.030
Superficie Ponderata (mq)	Sup. tot.	Coeff. qualità	721
	1.030	0,7	

S5 - SERVIZI PER LA MOBILITA'

L'offerta di parcheggi e spazi per la sosta veicolare nel comune di Pieve d'Olmi risulta essere concentrata nel capoluogo, prevalentemente presso il centro sportivo e in corrispondenza del comparto residenziale che si sviluppa a nord di viale Rimembranze.

Le attività commerciali si localizzano prevalentemente lungo via Quaini nel capoluogo e i posti auto presenti in piazza XXV Aprile sono sufficienti a garantire la sosta alla clientela.

La tabella che segue riassume la consistenza quantitativa e qualitativa dell'offerta complessiva di parcheggi e spazi per la sosta:

Numerazione	St (mq)	Coeff. qualità	Sup. ponderata (mq)	Immagine
S5-1 parcheggio centro sportivo sud	1.711,11	0,8	1.368,80	
S5-2 parcheggio centro sportivo est	1.686,37	1	1.686,37	
S5-3 Aree di sosta via delle rimembranze	320,29	0,9	288,26	

Numerazione	St (mq)	Coeff. qualità	Sup. ponderata (mq)	Immagine
S5-4 Area di sosta via Monteverdi	77,64	1	77,64	
S5-5 Area di sosta via Monteverdi	277,00	0,9	249,30	
S5-6 Area di sosta via Monteverdi	166,93	0,9	150,30	
S5-7 Area di sosta via della Repubblica	318,23	0,9	286,20	
S5-8 Area di sosta via della Repubblica	132,42	0,9	118,80	
S5-9 Area di sosta via Borsellino	95,95	1	95,95	
S5-10 Area di sosta via Borsellino	362,47	1	362,47	
S5-11 Area di sosta via degli Ulivi	119,39	1	119,39	

Numerazione	St (mq)	Coeff. qualità	Sup. ponderata (mq)	Immagine
S5-12 Area di sosta via delle Margherite	72,50	1	72,50	
S5-13 Parcheggio via Borsellino	242,04	1	242,04	
S5-14 Parcheggio via delle Rimembranze	575,42	1	575,42	
S5-15 Parcheggio cimitero	663,07	0,9	596,70	
S5-16 Parcheggio P.zza XXV Aprile	250,40	1	250,40	
S5-17 Aree di sosta via I Maggio	332,62	1	332,62	
	7.402		6.872	

L'unica pista ciclabile esistente corre lungo l'asse della SP 85 all'interno del capoluogo ed è composta da un tracciato bidirezionale in sede protetta tra via Marconi e piazza XXV Aprile, che poi si ramifica su entrambi i lati della provinciale con delimitazione tramite segnaletica orizzontale e presenza di segnaletica verticale in corrispondenza degli incroci.



Ciclabile bidirezionale sul lato nord di via Quaini in sede protetta



Ciclabile su entrambi i lati di via Quaini delimitata da segnaletica orizzontale

9.2 *Valutazioni conclusive dei servizi comunali*

L'offerta dei servizi del comune di Pieve d'Olmi, tenuto conto del numero di abitanti, appare nel complesso discreta in termini di quantità, di differenziazione delle tipologie e di qualità delle prestazioni erogate.

Sono presenti sul territorio 80.860 mq di servizi (pari a 64,58 mq/ab.), che corrispondono, attraverso l'applicazione dell'indice di qualità a 77.165 mq (pari a 61,63 mq/ab.).

Nel complesso non sono emerse necessità e criticità gravi, specie riferite ai servizi primari, anche in considerazione del fatto che alcuni servizi sono erogati in forma consorziata con i comuni contermini.

Pur registrandosi in generale un buon grado di qualità dei servizi, le indagini effettuate evidenziano la necessità di migliorare ulteriormente l'offerta dei servizi esistenti dal punto di vista qualitativo.

I servizi sono localizzati esclusivamente nel capoluogo, elemento che può determinare qualche criticità in ordine all'accessibilità da parte di persone con ridotte capacità motorie residenti nelle frazioni o nei nuclei cascinali.

Anche per quanto concerne le aree verdi, sono presenti quasi esclusivamente nel comparto residenziale a nord del viale Rimembranze e solo quella di via Monteverdi (S4-2) è dotata di giochi per bambini accessibili anche ad utenti con disabilità.

Dal punto di vista dei servizi di acquedotto e fognatura non emergono particolari problematiche o carenze.

Dall'analisi dei servizi esistenti sono emerse le seguenti esigenze:

- Dotare il territorio di un presidio di riferimento che possa avere valenza di ascolto, accoglienza e di legalità, assicurazione e recepimento delle dinamiche sociali
- Dotare la frazione Ca' de Gatti di spazi verdi e per la sosta
- Miglioramento dei livelli di accessibilità al cimitero
- Traslazione della piazzola ecologica in area maggiormente idonea soprattutto in relazione alle necessità dei mezzi pesanti ivi diretti

PARTE II: RELAZIONE DI PROGETTO- PRIORITÀ DI AZIONE

Capitolo 1: Coordinamento degli strumenti di P.G.T.

Il Piano dei Servizi si inserisce nel contesto del P.G.T. quale strumento programmatico e pianificatorio dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate e una loro razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle funzioni insediative previste.

Il Piano dei Servizi è strutturato in forma di Piano o Programma con valenza progettuale in quanto rimanda la componente prettamente urbanistica alle specifiche N.T.A. (Norme Tecniche d'Attuazione dello stesso), dove è contenuta la specifica disciplina degli interventi nonché i limiti edilizi e le destinazioni d'uso.

Allo stesso modo sono rimandate al Piano delle Regole l'individuazione e la classificazione "delle aree servizi".

1.1 Estensione spazio temporale del campo di intervento

Il ventaglio di infrastrutture e servizi ipotizzato in progetto è proporzionato rispetto alle dimensioni territoriali e demografiche del comune di Pieve d'Olmi ed è coerente con le disponibilità economiche del comune.

1.2 Le azioni di Piano

Il PGT 2015 non prevedeva aree per servizi di nuova individuazione al di fuori di quelle connesse all'attivazione dei singoli ambiti di trasformazione relative alla realizzazione di spazi per la sosta ed aree verdi.

Veniva già rilevata la difficoltà per un comune delle dimensioni di Pieve d'Olmi di gestire i servizi a suo carico, stante la crisi economica in atto, che nei tempi recenti si è viepiù acuita.

Il Comune, indipendentemente dal PGT, ha messo in campo uno sforzo progettuale legato alle opportunità offerte da bandi nazionali e regionali da

cui provengono fondi per la riqualificazione dei sistemi urbani in generale e dei servizi in particolare.

Tramite suddetti bandi sono stati realizzati o sono in corso politiche ed interventi di qualificazione del sistema dei servizi:

1. Razionalizzazione del sistema dei servizi

Si tratta di un programma di ricollocazione di servizi esistenti nel territorio comunale che prevede il trasferimento della scuola per l'infanzia all'interno dell'edificio delle ex scuole che attualmente ospita la casa della cultura.

Il progetto per il trasferimento è stato finanziato tramite un bando di Regione Lombardia.

All'interno dell'edificio della scuola per l'infanzia troveranno invece collocazione spazi per servizi socio-assistenziali comprendenti gli ambulatori medici attualmente localizzati all'interno del palazzo comunale.

2. Attuazione di interventi di rigenerazione urbana

Il Comune di Pieve d'Olmi ha ottenuto il finanziamento regionale per l'attivazione di 3 interventi di rigenerazione urbana organizzati in un unico programma e riferibili alla piazza XXV Aprile che si intende rilanciare come centralità e luogo di aggregazione e frequentazione per i residenti anche al fine di favorire processi di integrazione dei nuovi abitanti, stimolando un uso consuetudinario dei luoghi, al fine di contrastare la tendenza odierna a vivere il comune unicamente come "dormitorio":

- **Riqualificazione di Piazza XXV Aprile**

Si procederà al rifacimento dell'attuale pavimentazione tramite sostituzione dell'attuale manto in asfalto con pavimentazione in materiale lapideo, che, attraverso variazioni cromatiche, delimiti gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli.

L'intervento comporta anche il rifacimento del tratto di marciapiedi lungo via Quaini antistante la piazza tramite ricostruzione in materiale lapideo e posizionamento di arredi urbani che favoriscano l'accoglienza del luogo (sedute, aiuole).

La ridefinizione siffatta della piazza è necessaria al fine di trasformarla in spazio multifunzionale, mentre la presenza di elementi di arredo nelle

porzioni centrali (totem, fontane, lampioni) renderebbe difficoltoso il raggiungimento dell'obiettivo.

- **Riqualificazione del Palazzo Comunale**

L'intervento prevede lo spostamento al piano terra del front-office posto al primo piano, con traslazione dell'ambulatorio medico nei locali dell'attuale scuola per l'infanzia, al fine di rendere gli spazi più funzionali e a facilitarne l'accessibilità anche agli utenti con difficoltà motorie. Gli spazi liberati al primo piano saranno condivisi dagli uffici attualmente presenti al fine di rafforzarne l'operatività.

Si prevede anche il trasferimento in altra sede della biblioteca comunale e la messa a disposizione degli spazi per giovani ed associazioni.

Sono previsti anche interventi complementari di riqualificazione degli impianti, in special modo l'impianto elettrico che verrà riconvertito a led, ed il miglioramento della struttura attraverso il rifacimento della copertura sia per quanto concerne la struttura portante, sia per quanto riguarda il manto.

Inoltre si provvederà ad effettuare un accurato intervento di miglioramento sismico dell'intera struttura.

- **Riqualificazione del Giardino delle Rimembranze**

Si rafforzerà il legame tra l'area verde e la piazza XXV Aprile tramite una ridefinizione del verde e degli arredi attualmente presenti al fine di dare continuità alla filosofia dello spazio centrale polifunzionale.

Si effettuerà una riqualificazione del monumento ai caduti presente al centro dell'area al fine di rafforzare il simbolismo del luogo che possa divenire un punto di riferimento per la memoria storica della comunità.

3. Realizzazione della Ciclovia VenTo

La porzione sud del territorio comunale, a sud dell'argine maestro del Po, è interessata dalla previsione della Ciclovia VenTo, che dovrebbe connettere Venezia e Torino con un tracciato che, in provincia di Cremona, corre lungo la valle del Po, utilizzando in parte la viabilità podereale esistente ed intervenendo, ove necessario, con nuovi manufatti o interventi atti a favorire la sicurezza della percorrenza da parte degli utenti deboli della strada in

corrispondenza degli attraversamenti o affiancamenti alla viabilità ordinaria. I fondi per la realizzazione degli interventi sono in parte erogati dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e in parte dalle Regioni interessate, sebbene ad oggi non coprano l'intero ammontare previsto per implementare l'intero tracciato.

A novembre 2022, a valle di un processo di condivisione con le amministrazioni locali in merito alla definizione del tracciato, sono stati avviati i lavori di realizzazione del tratto lodigiano e cremonese che interessano 60 km dei 350 in Lombardia.

Nel solco della progettualità in atto più sopra analizzata si inseriscono gli interventi previsti dal PGT, già anticipati nel Documento di Piano in quanto parte integrante della strategia di revisione dello strumento urbanistico.

Quanto contenuto nel Piano dei Servizi costituisce un'indicazione preliminare che dovrà essere verificata in sede di attuazione dello specifico servizio, in relazione alle disposizioni normative di settore, alle disponibilità finanziarie e alla tempistica (trattandosi di un programma di medio-lungo periodo potrebbe intercorrere un tempo non breve prima dell'avvio di alcune proposte).

Si vuole inoltre sottolineare che il ricorso al convenzionamento con soggetti privati per la fase sia realizzativa che gestionale appare assolutamente consigliabile al fine di garantire l'attuazione del maggior numero possibile di servizi/standard, ridurre la spesa pubblica, sostenere e potenziare l'economia locale ecc....

La forma "gestionale convenzionata", garantisce infatti un controllo da parte dell'ente pubblico.

Gli obiettivi dell'Amministrazione dovranno essere in questi casi:

- ✓ il controllo della qualità progettuale del servizio (indipendentemente dal fatto che sia una struttura o un servizio immateriale);
- ✓ l'attenta costruzione del contratto di gestione, nella fase di avvio, con particolare riferimento ai servizi offerti in forma gratuita o convenzionata ai cittadini;
- ✓ il mantenimento di una posizione di verifica e controllo nell'ambito degli organi direzionali facenti capo ai diversi servizi (Consiglio di Amministrazione, direttivo, ecc...).

Non sono, infine, da escludere altre modalità operative che vedono il Comune entrare in modo più forte anche nella fase di gestione pur senza averne la totale responsabilità: le società a capitale misto pubblico-privato. La materia è in forte evoluzione, anche sotto l'aspetto normativo, e deve scontare una serie di inerzie e di reciproche diffidenze, ma potrebbe diventare una nuova e positiva strada per coniugare l'efficienza dei servizi con le disponibilità finanziarie degli Enti Locali.

La Tavola PS 1A – 1B – Servizi pubblici e di uso pubblico esistenti e di progetto, costituisce il riferimento principale per l'individuazione puntuale delle previsioni relative al Piano dei Servizi, in quanto contiene la rappresentazione di tutte le aree per servizi numerate e suddivise per tipologia, oltre alle aree in cui ricadono le nuove previsioni che si riportano di seguito suddivise per categoria.

S1 – SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO

S1.1 Realizzazione della Stazione dei Carabinieri

Al fine di dotare la comunità locale di un presidio di riferimento sul territorio che possa avere valenza di ascolto, accoglienza e di legalità, assicurazione e recepimento delle dinamiche sociali, si prevede l'insediamento nel tessuto urbano di una Stazione dei Carabinieri.

L'area individuata per la localizzazione di tale servizio è quella situata all'estremità sud del capoluogo in corrispondenza dell'ambito CTR 5 del PGT 2015 la cui previsione viene fatta decadere.

L'area ha accessibilità diretta dalla SP 85, garantendo l'eventuale rapida uscita dei mezzi di intervento, tuttavia, anche in recepimento delle indicazioni del settore viabilità della Provincia di Cremona, il progetto di intervento dovrà considerare che la viabilità dovrà avvenire esclusivamente tramite strada comunale "Via A. Stradivari.

La dimensione dell'area è funzionale a garantire la realizzazione non solo dell'edificio della stazione, ma anche dei servizi accessori ad

essa connessi.

L'attuazione dell'intervento prevede un preventivo accordo con il corpo dei Carabinieri che deve avallarne le caratteristiche fondamentali.

S1.2 Traslazione della piazzola ecologica in area maggiormente idonea

L'attuale localizzazione della piazzola ecologica non appare idonea in quanto posta ad est del cimitero e raggiungibile solo tramite percorsi urbani, che vengono attraversati anche dai mezzi pesanti utilizzati per lo sgombero dei cassoni.

Si è individuata lungo la SP 85, in prossimità dell'impianto di depurazione non più funzionante, un'area di circa 1.370 mq, dimensionata sulla base della piazzola esistente, maggiormente consona alla localizzazione di tale funzione.

S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO

Il Piano dei Servizi non prevede interventi.

S3 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

Il Piano dei Servizi non prevede interventi.

S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO

S4.1 Realizzazione di un'area a verde attrezzato e per la sosta in frazione Ca' de' Gatti

In frazione Ca' de' Gatti l'amministrazione comunale intende procedere con un'operazione di acquisizione alla proprietà pubblica di un insieme di edifici dismessi di cui è prevista la demolizione al fine di liberare un'area per poter realizzare uno spazio verde attrezzato, associato ad un parcheggio, a servizio dei residenti della frazione.

S5 - SERVIZI PER LA MOBILITA', PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO

S5.1 Nuova area per la sosta nei pressi del cimitero

Al fine di incrementare i livelli di accessibilità alla struttura cimiteriale è stata individuata un'area di circa 500 mq a sud di viale Rimembranze per la sosta dei veicoli, più prossima all'ingresso principale rispetto all'area attualmente localizzata immediatamente ad est.

S5.2 Piste ciclopedonali

In considerazione delle politiche di livello sovralocale che incentivano l'uso della bicicletta per gli spostamenti a breve raggio e per la fruizione turistica del territorio, vengono individuati tracciati ciclopedonali a completamento della rete esistente.

La conformazione di tali tracciati è differenziata a seconda del livello di protezione che deve essere garantito agli utenti.

Nel caso di tracciati che seguono i percorsi della viabilità carrabile sarà necessaria la predisposizione di vere e proprie piste ciclabili realizzate secondo le regole tecniche vigenti in materia.

I tracciati che invece si sovrappongono ad una viabilità minore di carattere vicinale o poderale potranno prevedere un rifacimento dei fondi stradali al fine di rendere meno disagiata la percorribilità anche alle biciclette non attrezzate per il fuoristrada.

Nello specifico si individuano i seguenti tracciati:

1. Prolungamento della pista ciclopedonale lungo via Quaini che procede verso nord lungo via Marconi per poi affiancare la SP 26 fino al confine comunale
2. Tracciato di collegamento con Ca' de' Gatti che procede da via Quaini verso sud per poi seguire la strada per la ex Cava Rossa, costeggiata la quale piega verso est seguendo il Dugale Pozzolo per poi percorrere la via Ca' de Gatti dalla quale è poi possibile raggiungere l'Argine maestro del Po lungo il quale si incontra il tracciato regionale PCIR 8 (via del Po). Successivamente il

tracciato corre ancora verso sud lungo la strada che percorre la golena fino ad incontrare la Ciclovía VenTo di livello interregionale.

3. Tracciato lungo via Ca' de Staoli di collegamento tra il capoluogo e la frazione Bardella
4. Tracciato di collegamento tra la SP 26 e la Cascina Borlenga lungo percorsi poderali a carattere prevalentemente turistico-sportivo.

1.3 **Le priorità**

Il comune fino ad oggi ha calibrato gli interventi nel settore dei servizi con le modeste disponibilità economiche ed amministrative a disposizione: ha realizzato infrastrutture e potenziato e creato forme di convenzionamento con altri comuni per una gestione sovra-comunale dei servizi, dimostrandosi un soggetto attivo, capace di trovare le risorse con propensione programmatica.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 95 del 30.11.2021 è stato approvato il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2022/2024 che prevede i seguenti interventi:

Descrizione d'intervento	Stima dei costi
1. Riqualficazione Municipio	€ 268.618,39
2. Riqualficazione Piazza XXV Aprile	€ 221.300,00
3. Messa in sicurezza e recupero primo piano della casa della cultura	€ 470.000,00
TOTALE	€ 959.918,39

Le opere di cui ai punti 1 e 2 sono state finanziate da Regione Lombardia a seguito della partecipazione del Comune di Pieve d'Olmi al Bando "Interventi finalizzati all'avvio di processi di rigenerazione urbana".

Il progetto inerente l'opera di cui al punto 3 è stato finanziato tramite bando regionale.

Per quanto concerne le restanti previsioni del Piano dei Servizi ulteriori

disponibilità proverranno dall'attuazione degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e dalle relative Convenzioni.

1.4 **Quadro economico e fattibilità delle azioni di Piano**

Al fine di stimare il quadro di spesa derivante dal complesso degli interventi proposti, si elencano di seguito una serie di costi parametrici, riferiti a strutture tipo, che possono essere presi a riferimento per la definizione di un programma finanziario di medio - lungo periodo nonché per l'attivazione degli opportuni canali di finanziamento (pubblici o privati).

Si deve sottolineare che i costi di seguito indicati non possono essere considerati preventivi di spesa per le specifiche attrezzature di Pieve d'Olmi, vista l'assenza di progetti dettagliati ma, viceversa, sono finalizzati all'inquadramento economico del progetto dei servizi nell'ambito dei Bilanci e nei Programmi Comunali.

I costi parametrici sono desunti da realizzazioni già eseguite, da prezziari ufficiali di Enti pubblici o associazioni di categoria, pubblicazioni di settore, ecc..

TIPOLOGIA ATTREZZATURA	UNITA'	COSTO
PARCHEGGIO A RASO ALBERATO	€/mq	55,00
VERDE ATTREZZATO	€/mq	35,00
VERDE MITIGAZIONE	€/mq	15,00
PISTA CICLABILE URBANA O SEMIURBANA	€/m	50,00
AREA DI SOSTA ATTREZZATA	€/mq	40,00

INTERVENTO IN PREVISIONE	Superficie / lunghezza	Stima
Nuovo parcheggio presso il cimitero	504 mq	€ 27.720,00 (55,00 €/mq)
Nuova piazzola ecologica	1.378 mq	€ 55.120,00 (40,00 €/mq)
Area verde attrezzata a Ca' de Gatti con spazi per la sosta	789 mq	€ 31.560,00 (40,00 €/mq)

I costi sopra esposti sono relativi alla sola realizzazione delle opere e non contemplano i costi di acquisizione delle aree.

Occorre inoltre precisare che il momento storico attuale non consente stime

attendibili in quanto i valori di mercato per i materiali hanno una variabilità quasi mensile, rendendo difficoltosa l'acquisizione di preventivi e l'esecuzione di lavori relativi alle opere pubbliche.

Per quanto concerne la stazione dei Carabinieri dovrà essere costruito un progetto ad hoc con l'accordo del Corpo e non è quindi possibile una stima a priori.

Altrettanto si può dire dei percorsi ciclabili in previsione in quanto saranno necessari interventi puntuali per risolvere singole problematiche di promiscuità tra mezzi diversi che non riguarderanno la totalità dell'estensione dei percorsi medesimi che, come detto, si sviluppano lungo tracciati poderali già esistenti non interessati dal passaggio di veicoli non connessi all'attività rurale.

1.5 Indennizzo

Da oltre un secolo (fin dall'approvazione della Legge 2892 del 1885 relativa al risanamento della città di Napoli) si dibatte sul tema dei vincoli imposti ai privati dalla pianificazione urbanistica e sulla necessità che a questi soggetti sia riconosciuto un "giusto ristoro" rispetto all'eliminazione o riduzione dei propri diritti.

Attualmente sia la normativa nazionale che quella regionale concordano sul punto che i vincoli preordinati all'esproprio, preordinati alla realizzazione di attrezzature pubbliche, hanno una scadenza naturale pari ad un quinquennio oltre il quale devono essere attuati (ovvero acquisite le aree) o indennizzati.

Il DPR 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" all'art. 9 comma 2 afferma che Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

La LR 12/2005 all'art. 9 comma 12 precisa che *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. È 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 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.

Le ricadute sulla pianificazione delle aree a standard (laddove queste prevedano l'inedificabilità e/o l'esproprio) sono ovviamente considerevoli e impongono un'attenta ponderazione della politica in materia di servizi.

Il Piano dei Servizi comporta:

- ✓ una valutazione dell'effettiva necessità comunale;
- ✓ una attenta e misurata programmazione dei servizi;
- ✓ la definizione di strumenti e modalità per l'espletamento di servizi da parte di soggetti/strutture private.

La sommatoria di questi aspetti consente:

- ✓ il giusto dimensionamento delle aree rispetto al fabbisogno;
- ✓ la risposta a tutte le necessità pur in assenza di completa copertura finanziaria ricorrendo al convenzionamento con i privati;
- ✓ la concentrazione delle risorse economiche comunali verso quei servizi che impongono un'iniziativa a gestione pubblica.

In via preliminare si individuano i seguenti valori come parametri di riferimento per la determinazione dei suddetti indennizzi, come riportato dal BURL serie Avvisi e concorsi n. 11 del 16 marzo 2016 per la regione agraria n. 6 di cui il Comune di Pieve d'Olmi fa parte:

Tipi di coltura	Regione agraria						
	1. Pianura cremasca	2. Pianura di Crema	3. Pianura Sores. dell'Adda	4. Pianura di Soresina	5. Pianura di Cremona	6. Pianura tra Oglio e Po	7. Pianura di Piacenza
Seminativo	5,14	5,42	4,95	4,95	4,95	4,95	4,93
Seminativo arborato	-	3,59	-	3,73	3,60	4,31	5,31
Seminativo irriguo (1)	5,71	6,02	5,50	5,50	5,50	5,50	5,48
Seminativo arborato irriguo	6,75	5,44	4,86	5,10	5,45	5,34	5,64
Prato	4,57	4,82	4,40	4,40	4,40	4,40	4,38
Prato irriguo	5,14	5,42	4,95	4,95	-	4,95	4,93
Prato a marcita	4,40	4,04	3,75	3,95	4,22	3,95	-
Prato arborato irriguo	5,17	4,82	4,33	4,39	-	4,32	4,95
Orto (3)	-	-	-	-	-	-	5,17
Orto irriguo (3)	-	7,65	7,12	6,50	7,00	6,50	8,12
Frutteto (3)	-	-	-	5,26	-	-	-
Frutteto irriguo (3)	9,37	-	10,05	6,98	7,04	7,00	6,38
Vigneto	-	-	-	-	5,21	5,20	5,90
Incolto produttivo	0,64	0,59	0,59	0,45	0,53	0,63	0,62
Pioppeto (2)	4,00	4,21	3,85	3,85	3,85	3,85	3,84
Bosco ceduo (2)	4,00	4,21	3,85	3,85	3,85	3,85	3,84
Bosco misto (2)	4,00	4,21	3,85	3,85	3,85	3,85	3,84
Culture floreo-vivaistiche (2)	6,36	6,00	5,55	5,70	5,91	5,92	6,04

Fonte: Regione Lombardia - Bollettino Ufficiale

- (1) Per i terreni a seminativo irriguo siti in golena si applicherà una riduzione del 10%
 (2) I valori si riferiscono al terreno nudo, mentre il soprassuolo dovrà essere valutato a parte.
 (3) Si riferiscono a colture non biologiche.
 N.B. ex articolo 41 comma 4° del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 e successive modificazioni.

1.6 Fonti di finanziamento

Sono di seguito sintetizzate alcune delle possibili fonti di finanziamento alle quali fare riferimento per sostenere e supportare i progetti precedentemente descritti.

E' evidente che, si tratta di un'elencazione puramente indicativa dovendosi attivare per ogni progetto uno specifico canale ed essendo la materia in continua evoluzione.

In via generale si possono individuare le seguenti fonti:

- 1) Finanziamenti provenienti dalla Programmazione Comunitaria con particolare riferimento alle materie ambiente, agricoltura, energia.
- 2) Finanziamenti provenienti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza
- 3) Finanziamenti o stanziamenti ministeriali, ad esempio quelli destinati all'incremento della sicurezza delle infrastrutture o al contrasto al dissesto idrogeologico.
- 4) Finanziamenti regionali derivanti da bandi che concentrano l'attenzione in particolare sulla rigenerazione urbana, sulla promozione del sistema del verde, sull'inclusività dei servizi e sull'abbattimento delle barriere architettoniche
- 5) Enti e Fondazioni private (es Fondazione Cariplo o Cassa Depositi e

Prestiti), la cui azione comprende una vasta gamma di aree di intervento.

1.6.1 Incentivazione

Il ricorso a “meccanismi premiali” per riconoscere comportamenti virtuosi è una tecnica che si va diffondendo sempre più all'interno della disciplina urbanistica a scala sia locale che sovra-comunale.

L'assunto è abbastanza semplice: a fronte di un modo di operare che produce benefici pubblici aggiuntivi rispetto alla “normalità” si riconosce un premio al soggetto proponente.

Regione Lombardia è intervenuta nel 2020 sul tema emanando due DGR funzionali all'attuazione della LR 18/2019 relativa alla rigenerazione urbana:

- ✓ La DGR 3508/2020 contiene criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05), ossia le condizioni per le quali è ammissibile un'edificazione addizionale rispetto a quella ammessa dal Piano
 - a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali
 - b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni
 - c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali
 - d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
 - e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica
 - f) demolizione di opere edilizie incongrue
 - g) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
 - h) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti
 - i) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano

- effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione
- j) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio
 - k) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana
 - l) eliminazione delle barriere architettoniche
- ✓ La DGR 3509/2020 contiene criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05), ossia le condizioni per le quali è ammissibile una riduzione degli oneri finanziari dovuti al Comune:
- a) Promozione dell'efficientamento energetico
 - b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni
 - c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali
 - d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile
 - e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica
 - f) tutela e restauro degli immobili di interesse storicoartistico ai sensi del d.lgs. 42/2004);
 - g) demolizione di opere edilizie incongrue
 - h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità
 - i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti
 - j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione
 - k) utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro

1.7 **Quantificazione delle aree per servizi e verifica del fabbisogno**

La L.R. 12/2005 ha definitivamente cancellato il concetto di standard urbanistico, tradizionalmente inteso come superficie minima di territorio da destinare ai servizi per ogni abitante o per mq di attività produttiva o commerciale.

Al di là di garantire una dotazione minima come prevista dalla normativa nazionale (ovvero 18 mq per abitante così come espresso dal DM 02/04/1968), la normativa vigente non attribuisce un parametro base da applicare a tutti i comuni indistintamente, ma rimanda alla pianificazione comunale il compito di garantire una adeguata dotazioni di servizi.

In termini numerici la dotazione attuale di aree per i servizi nel territorio di Pieve d'Olmi è riassunta nella tabella seguente:

Categoria servizio	Superficie totale destinata a servizio*
Servizi ed attrezzature di interesse pubblico collettivo	11.022 mq
Servizi ed attrezzature a carattere religioso	15.418 mq
Servizi per l'istruzione	4.308 mq
Servizi per il verde sportivo e ricreativo	39.545 mq
Servizi per la mobilità	6.872 mq
TOTALE	77.165 mq

* ponderata secondo i criteri di performance illustrati in precedenza

La situazione attuale vede la presenza di 77.165 mq di aree per servizi, corrispondenti a 61,63 mq/ab.

1.7.1 Tabella di quantificazione

Nelle pagine seguenti sono riassunti in forma tabellare tutti i dati numerici del piano in forma sintetica al fine di verificare la rispondenza dello stato di fatto e delle previsioni di piano con le disposizioni in materia di servizi, previsti quale obbligo per il funzionamento complessivo del piano stesso, ma, così pure, per la verifica degli obiettivi che si è posti in materia di servizi.

Si ricorda che i servizi che entrano a far parte della quantificazione sono gli

“Ambiti per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale”, così come definiti al Capitolo 10, Parte IV, delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole.

Nello specifico sono rappresentati, secondo l'ordine di visualizzazione:

- 1) **Tabella A:** Verifica del fabbisogno di aree per servizi suddiviso per funzioni insediate ed insediabili:
 - ✓ Residenza: abitanti residenti, piani attuativi vigenti, ambiti di riqualificazione, ambiti di trasformazione.
 - ✓ Produttivo: ambiti produttivi esistenti, SLP in piani attuativi vigenti, ambiti di trasformazione e ambiti di riqualificazione.
 - ✓ Commerciale/terziario: ambiti commerciali esistenti, SLP in piani attuativi vigenti, ambiti di riqualificazione.
- 2) **Tabella B:** Computo delle aree per servizi da reperire all'interno degli ambiti di trasformazione e rigenerazione.
- 3) **Tabella C:** Computo delle aree per servizi derivanti dai processi di perequazione esterna agli ambiti di trasformazione e rigenerazione e di perequazione diffusa associata ad interventi sul tessuto edificato residenziale
- 4) **Tabella D:** Bilancio totale delle aree a servizi esistenti e previste

Per le tabelle A e B i riferimenti in merito alla quota minima di servizi sono:

- residenza: 18 mq/ ab
- commerciale: 100% SL
- produttivo-artigianale: 15% SL
- artigianato di servizio: 10% SL
- terziario – ricettivo: 50% SL
- servizi socio - assistenziali e sanitari: 70% SL

FABBISOGNO AREE SERVIZI			TAB. A
Aree residenziali	Abitanti insediati o previsti		Fabbisogno (mq)
Tessuto urbano consolidato residenziale	1.252	18 mq/ab	22.536
Ambiti di Trasformazione e P.A. vigenti	271	18 mq/ab	4.878
Ambiti di rigenerazione urbana	71	18 mq/ab	1.278
Totale	1.594		28.692
Aree produttive-artigianali	SL (mq)		Fabbisogno (mq)
Aree produttive-artigianali esistenti	9.140	0,15 mq/mq	1.371
Totale	9.140	0,15 mq/mq	1.371
TOTALE FABBISOGNO			30.063
SERVIZI INTERNI AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE			TAB. B
Ambiti di trasformazione residenziale			12.045
Ambiti di rigenerazione urbana (ipotesi residenziale più riduttiva)			1.107
		Totale	13.152 mq
SERVIZI DERIVANTI DAI PROCESSI DI PEREQUAZIONE			TAB. C
ATR 1			132
ARR 1			141
ARR 2			171
Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale			13.276
		Totale	13.720 mq
BILANCIO SERVIZI			TAB. D
Servizi esistenti			77.165
Servizi previsti dal PGT:			7.580
• Parcheggio cimitero			504
• Piazzola ecologica			1.378
• Stazione carabinieri			4.909
• Area verde Ca' de Gatti			789
Servizi aggiuntivi interni agli ambiti di trasformazione e rigenerazione			13.152
Servizi derivanti dai processi di perequazione			13.276
	Totale aree per servizi		111.617 mq
	Fabbisogno totale		30.063 mq
	Totale dotazione servizi /residente all'attuazione del PGT		61,41 mq/ab
	(al netto dei servizi derivanti dai processi di perequazione)		

Sulla base delle scelte di piano in materia di aree per servizi alla popolazione e con riferimento alla popolazione teorica prevista dal Documento di Piano (pari a 1.594 abitanti) la dotazione all'attuazione del PGT risulta pari a 61,41 mq/abitante, superiore al minimo di legge previsto in 18 mq/abitante.

Si rileva inoltre che la dotazione presente è già sufficiente a soddisfare il fabbisogno attuale ed insorgente.

L'attivazione dei processi di perequazione nei soli ambiti di trasformazione e rigenerazione non è sufficiente all'acquisizione delle aree per i nuovi servizi previsti.

PARTE III: NORME GENERALI, MODALITA' D'ATTUAZIONE

Capitolo 1: Contenuti del Piano dei Servizi

- 1.1 Il Piano dei Servizi concorre al raggiungimento degli obiettivi e dell'assetto territoriale strategico definito nel Documento di Piano, con particolare riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, all'accessibilità per i servizi ed all'integrazione del sistema dei servizi.
- 1.2 Il Piano dei Servizi individua all'interno del territorio comunale:
- ✓ le aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale;
 - ✓ le aree destinate a verde;
 - ✓ il sistema della mobilità dolce.
- 1.3 Il Piano dei Servizi nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano:
- ✓ individua i soggetti deputati all'attuazione delle previsioni;
 - ✓ definisce i requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico;
 - ✓ disciplina le modalità di cessione delle aree dei servizi;
 - ✓ individua i servizi di tipo immateriale (fornitura di prestazioni e beni mobili) che possono sostituire la cessione di aree per servizi.
- 1.4 Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti contenuti nel P.G.T.
- 1.5 Le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e degli atti abilitativi comunque denominati.
- 1.6 Sono parti integranti del Piano dei Servizi il Piano Urbano Generale del Sottosuolo (P.U.G.S.S.) ed il Piano per Attrezzature Religiose.

1.7 A) Il P.U.G.S.S.:

- ✓ detta le prescrizioni per gli interventi del sottosuolo;
- ✓ definisce le procedure, la documentazione e l'iter per le autorizzazioni;
- ✓ stabilisce i corrispettivi economici e le responsabilità civili e penali;
- ✓ definisce i criteri, le competenze, la programmazione dell'ufficio del sottosuolo;
- ✓ detta le norme per l'attuazione degli interventi; nonché le modalità di gestione delle cartografie informatizzate e i loro aggiornamenti.

B) Il Piano per Attrezzature Religiose

In ottemperanza ai disposti della L.R. 2/2015 (modifiche alla L.R. 12/2005 - Legge per il Governo del Territorio - principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi) deve essere redatto il Piano per Attrezzature Religiose.

Così come indicato al comma 1, art. 72, L.R. 12/2005, le aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse sono specificatamente individuate nel piano delle attrezzature religiose, dove vengono dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose.

Capitolo 2: Campo di applicazione

2.1 Le presenti norme si applicano alle aree per i servizi, agli ambiti di trasformazione, agli ambiti di rigenerazione e riqualificazione, nonché ai Piani Attuativi.

2.2 Le presenti norme si applicano inoltre:

- ✓ agli interventi soggetti a pianificazione attuativa e agli atti di programmazione negoziata con valore di Piano Attuativo anche se non esplicitamente indicati nel DP e dal PR;
- ✓ agli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato;
- ✓ alle forniture di prestazioni e alla realizzazione di attrezzature riconosciute come servizi.

- 2.3 Le presenti norme sono integrate dalle disposizioni di norma urbanistica contenute nel Piano delle Regole (PR) e nel Documento di Piano (DP).

Capitolo 3: Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi

- 3.1 I seguenti elaborati costituiscono il Piano dei Servizi:

Relazione	Relazione, schede e modalità attuative
Tav. 1A	Analisi dei servizi esistenti e di progetto - territorio Nord 1:5.000
Tav. 1B	Analisi dei servizi esistenti e di progetto - territorio Sud 1:5.000
Tav. 1C	Analisi dei servizi esistenti e di progetto – centri abitati 1:2.000
Tav. 2	Tavola della Rete Ecologica 1:10.000

Capitolo 4: Aspetti normativi di riferimento

- 4.1 Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 5 della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m. ed i.
- 4.2 Le prescrizioni e le indicazioni di piano in esso contenute, in relazione alle aree per i servizi che rivestono interesse pubblico o generale, **hanno carattere vincolante.**
- 4.3 Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi.
- 4.4 Le previsioni di aree per i servizi previste all'interno degli ambiti di trasformazione definite dal Documento di Piano non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza, ai fini della LR. 11 Marzo 2005 n. 12, in quanto lo stesso non ha carattere di conformazione dei suoli.
- 4.5 Le previsioni di Piano dei Servizi che demandino al proprietario delle aree, ai sensi dell'art 12 comma 11 della LR. 11 Marzo 2005 n. 12, la diretta realizzazione delle aree dei servizi, ovvero prevedano in alternativa l'intervento dell'amministrazione pubblica, non sono soggette a vincolo

preordinato all'esproprio, nonché ne si configura la decadenza.

- 4.6 Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- 4.7 La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 15 della LR. 11 Marzo 2005 n. 12, modificato dalla L.R. 4 del 2008, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione normativa del Consiglio comunale.
- 4.8 Il Piano dei Servizi promuove forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra comune, enti e privati per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi.
- 4.9 L'attuazione delle previsioni del PGT spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti.
- Sulle stesse aree è inoltre consentito l'intervento da parte di altri soggetti pubblici o privati sulla base dell'atto di riconoscimento di interesse pubblico. In tale atto si specifica che:
1. Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche.
Assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria.
 2. L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione nonché regolamento d'uso, in conformità alle disposizioni di cui al presente PS.
 3. Sulle aree individuate dal PdR come Aree per servizi, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione.
Al di fuori dei suddetti ambiti l'onerosità del titolo abilitativo è stabilita dall'atto di cui al presente articolo.

PARTE IV: CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO DEI SERVIZI

Capitolo 1: Criteri e indicazioni quantitative del Piano dei Servizi

- 1.1 Il dimensionamento del Piano dei Servizi tiene conto delle possibili attivazioni di sinergie pubblico/private per la sua realizzazione e per la realizzazione dei propri obiettivi quantitativi con il fine primario di ottenere un recupero di qualità della vita anche attraverso la concorrenza dell'imprenditoria privata.
- 1.2 All'interno dei Piani Attuativi, si possono modificare le localizzazioni e le definizioni delle aree per i servizi previste.
Le modifiche non possono comportare una diminuzione nella loro previsione dimensionale.
Le superfici a servizi da reperire, tra le quali le aree da destinare a parcheggi sono indicate negli atti del PGT.
- 1.3 I Piani Attuativi, i Permessi di Costruire Convenzionati, nonché i mutamenti di destinazione d'uso, definiti dal Piano delle Regole, che comportino aumento di carico urbanistico, devono prevedere il reperimento delle aree per servizi nella misura prevista dal Piano dei Servizi, dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.
- 1.4 Il Piano dei Servizi prevede la seguente dotazione minima di aree per servizi.
- ✓ per destinazioni residenziali o assimilabili 18 mq / equivalente per abitante;
 - ✓ per le destinazioni artigianali / industriali 10% della SLP massima realizzabile;
 - ✓ per le destinazioni terziarie, direzionale e commerciali il 100% della SLP realizzabile, il 200% nell'ipotesi di centri commerciali, di cui almeno il 50% a parcheggi.

- 1.5 Per gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione e riqualificazione individuati dal Documento di Piano valgono le disposizioni contenute nell'allegato 1 (Ambiti di Trasformazione - prescrizioni e indirizzi).
- 1.6 Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente.
- 1.7 Per ogni piano attuativo deve essere prevista:
- ✓ La cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria nonché la realizzazione delle stesse;
 - ✓ La cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore alle quantità fissate dal presente articolo.
- 1.8 L'edificazione sulle aree cedute a seguito dell'attuazione dei piani e/o programmi deve avvenire nel rispetto delle norme relative ai corrispondenti ambiti di servizio.
- 1.9 Nel caso di interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, le aree per i servizi devono essere individuate nel progetto e cedute all'Amministrazione entro il termine di validità dell'atto attuativo.

Capitolo 2: **Riconoscimento di interesse pubblico**

- 2.1 Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche. Assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria.
- 2.2 L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione da parte del Consiglio Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione nonché regolamento d'uso, in conformità alle disposizioni di cui al presente Piano dei Servizi.
- 2.3 Sulle aree individuate dal Piano delle Regole come aree per i servizi, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione. Al di fuori dei suddetti ambiti l'onerosità del titolo abilitativo è stabilita dall'atto di cui al presente articolo.

PARTE V: CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER I SERVIZI

Capitolo 1: Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

1.1. Tipologia dei servizi

Il piano, coerentemente con la classificazione del territorio assunta dal Piano delle Regole, identifica le aree per i servizi, quali opere di urbanizzazione secondaria secondo la seguente suddivisione:

- ✓ Servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico e collettivo (S1)
- ✓ Servizi ed attrezzature a carattere religioso (S2)
- ✓ Servizi per l'istruzione (S3)
- ✓ Servizi per il verde sportivo e ricreativo (S4)
- ✓ Servizi per la mobilità, parcheggi pubblici e di interesse collettivo (S5).

1.2 Negli ambiti destinati alle suddette specifiche funzioni sono annesse destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con le destinazioni d'uso principali purché strettamente legate alla funzione pubblica o di interesse pubblico o generale e non escluse dal Piano delle Regole.

1.3 L'art. 72 della L.R. 12/2005 stabilisce che le aree che accolgono attrezzature religiose o destinate alle attrezzature stesse, sono specificatamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose. 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 regolamentazione d'uso.

Ai sensi del comma 2 del suddetto articolo, si stabilisce che nelle aree in cui siano previsti nuovi insediamenti residenziali, potranno essere reperite aree per attrezzature religiose, tenendo conto delle esigenze rappresentate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'art. 70 della L.R. 12/2005.

1.4 Ai sensi dell'art. 9 al comma 1-bis della L.R. 12/2005 la realizzazione ovvero il mantenimento di campi di sosta o di transito dei nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-ter. Tali campi devono essere dotati tutti di servizi primari, dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva prevista. Il Documento di Piano non prevede aree destinate a tale funzione.

1.5 *Prescrizioni particolari per la qualificazione del sistema dei servizi*

1.5.1 Parcheggi

I parcheggi pubblici o di uso pubblico a raso dovranno essere opportunamente piantumati e dovranno prevedere fasce di mitigazione alberate in rapporto alle aree circostanti. Essi inoltre dovranno preferibilmente essere realizzati con pavimentazione permeabile (ad es. prato armato).

I parcheggi a contatto con parchi e giardini urbani e con aree agricole dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinzioni.

I parcheggi in sottosuolo dovranno garantire, almeno per una parte dell'area, una piantumazione con essenze autoctone in superficie.

Le aree di pertinenza dei parcheggi e degli autosilos dovranno essere prioritariamente destinate lasciate a verde e opportunamente piantumate.

Ove possibile ed opportuno le superfici a parcheggio dovrebbero essere dotate di impianti di illuminazione notturna.

1.5.2 Spazi aggregativi

Gli spazi urbani all'aperto destinati all'aggregazione, soprattutto se coincidenti con piazze o aree urbane interne ai nuclei di antica formazione, dovrebbero avere pavimentazioni coerenti con il contesto e dovrebbero essere dotate di opportuni arredi ed impianti di illuminazione

1.5.3 Strade e percorsi ciclabili

In applicazione del vigente codice della strada le strade esistenti e di progetto vengono classificate, in relazione alle loro caratteristiche, come segue:

- ✓ Autostrade
- ✓ strade extraurbane principali
- ✓ strade extraurbane secondarie
- ✓ strade urbane di scorrimento
- ✓ strade urbane di quartiere
- ✓ strade locali.

Nella realizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche nonché per l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti, dovranno essere previste adeguate opere complementari (ad es. alberature, aiuole, marciapiedi, illuminazione, arredo urbano ecc...).

Per le nuove infrastrutture ed in particolare per quelle a contatto con aree agricole, con ambiti di particolare rilevanza paesaggistica e con aree urbane, dovranno essere previste opere a verde di mitigazione ambientale e dovranno essere attentamente valutati gli impatti ambientali generati ed eventualmente previste opere di contenimento degli stessi.

Le strade di lottizzazione e di allacciamento alla viabilità principale devono essere dotate delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- ✓ larghezza minima sede stradale di 7.00 - 7.50 m;
- ✓ marciapiedi su entrambi i lati di larghezza 1.50 m, rialzati e dotati di apposito cordolo;

Per quanto concerne le piste ciclabili di nuova realizzazione in affiancamento della viabilità esistente le caratteristiche sono le seguenti:

- ✓ larghezza minima di 1.50 m per un senso di marcia e di 2.50 m per doppio senso di marcia.
- ✓ realizzazione di filare arboreo su almeno un lato al fine di mitigare gli effetti del soleggiamento nel periodo estivo

La realizzazione dei filari deve essere implementata anche lungo i tratti dei percorsi ciclabili corrispondenti alla viabilità poderale o vicinale esistente in coerenza con il disegno di Rete Ecologica Comunale.

1.5.4 Filari arboreo arbustivi e alberature stradali

I filari arboreo arbustivi e le alberature stradali esistenti devono essere tutelati attraverso una corretta manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio vegetale stesso.

Gli abbattimenti di esemplari arborei, in accordo con le indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale, sono consentiti solo per comprovate ragioni di

sicurezza di incolumità, di riqualificazione ambientale necessaria a causa di alberi ammalati e compromessi a condizione che sia assicurata la piantumazione nel medesimo luogo o in prossimità di esso di nuova essenza arborea autoctona.

La progettazione di nuove infrastrutture e percorsi ciclabili deve essere eseguita avendo riguardo all'inserimento di nuovi filari alberati.

1.5.5 Mitigazione delle nuove infrastrutture

Il tema delle compensazioni e mitigazioni da prevedersi in relazione agli effetti ambientali e paesaggistici delle nuove infrastrutture richiede una valutazione attenta degli impatti prodotti dall'opera e delle tipologie di interventi di mitigazione attuabili.

Gli interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale devono porsi l'obiettivo di:

- ✓ tutelare e conservare il regime idrogeologico, gli habitat naturali e le risorse ambientali;
- ✓ stabilizzare eventuali movimenti franosi,
- ✓ regolarizzare i corsi d'acqua;
- ✓ prevenire l'inquinamento atmosferico ed acustico.

Si impone pertanto la necessità di pensare la progettazione delle nuove infrastrutture di viabilità e mobilità all'interno di un'ottica di integrazione tra ambiente e territorio.

Oltre che a rispondere a ragioni di accessibilità urbanistica e trasportistica, il disegno delle infrastrutture, diventa infatti occasione di sperimentazione di progetti di ambientazione e compensazione ecologica che dovrebbero essere realizzati contestualmente alla fase di progettazione esecutiva delle infrastrutture stesse.

Negli ambiti di mitigazione devono essere previste "fasce di ambientazione", come aree adibite all'inserimento delle opere di mitigazione, all'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura, ed all'incremento delle dotazioni ecologiche del territorio attraversato.

Per quanto attiene la vegetazione il progetto deve prevedere la realizzazione di opere a verde distribuite su tutta la linea dell'infrastruttura al fine di consolidare ed innescare processi di ricostruzione di ecosistemi

naturali o paranaturali.

Elementi di attenzione ed indirizzo progettuale:

- ✓ realizzazione di una fascia boscata arboreo arbustiva sui due lati dell'infrastruttura (comprese le eventuali opere di mitigazione acustica, ove possibile da realizzarsi tramite dune in terra),
- ✓ recupero e valorizzazione nelle aree ulteriori acquisite (sfridi maggiori ed aree interstiziali) degli elementi colturali tradizionali esistenti e caratterizzati da elevata valenza colturale e paesaggistica (piantate, siepi, filari, . . .);
- ✓ ricucitura dell'insieme paesaggistico attraverso l'inserimento o il potenziamento della dotazione arboreo arbustiva sugli assi stradali minori, le strade interpoderali.

Per i nuovi impianti vegetazionali si fa riferimento alle specie arboree e arbustive autoctone.

Capitolo 2: **Servizi immateriali**

In alternativa a quanto disposto agli articoli precedenti in materia di aree per i servizi da reperire o cedere negli interventi edilizi e urbanistici è possibile fornire un servizio immateriale quantificato come previsto al precedente Capitolo 7, Parte I.

Capitolo 3: **Monetizzazione, compensazione, incentivazione**

- 3.1. La capacità edificatoria attribuita alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale ai fini della perequazione aggiuntiva verrà differenziata in funzione della destinazione d'uso dell'Ambito in cui verrà trasferita (vedi punto 4, Capitolo 4, Parte II delle "Disposizioni Attuative" del Piano delle Regole).

3.2 Criteri di monetizzazione

La monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale è prevista nei seguenti casi:

- ✓ Nell'ambito dei Piani Attuativi in conformità ai disposti dell'art. 46 della L.R. 12 del 2005;

- ✓ Nei casi previsti dal punto 7.11, capitolo 7, parte II del Documento di Piano, in applicazione della procedura della perequazione diffusa e/o aggiuntiva, in alternativa alla cessione delle aree se accettata dall'Amministrazione Comunale.

- 3.2.1 Nell'ambito storico e nei tessuti consolidati, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree all'interno del lotto o nelle aree adiacenti.
- 3.2.2 In caso di interventi relativi ad attività commerciali non oltre le medie strutture di vendita che prevedano ristrutturazione edilizia o ampliamento inferiore al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata.
- 3.2.3 Impossibilità al reperimento dei parcheggi pertinenziali derivanti dagli interventi di recupero dei sottotetti esistenti.
- 3.2.4 Quando da insindacabile parere dell'amministrazione comunale, un comparto oggetto di recupero sia già dotato di una necessaria autorizzazione pubblica.

3.3 Criteri d'incentivazione

Sono definiti nel Capitolo 7, paragrafo 7.13, Parte II del Documento di Piano.

Capitolo 4: Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

4.1 Urbanizzazioni primarie

Sono urbanizzazioni primarie le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area. Le urbanizzazioni primarie sono le seguenti:

- ✓ strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali;
- ✓ parcheggi e spazi per la sosta;
- ✓ rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multiservizi e relative cabine di distribuzione;

- ✓ attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti;
- ✓ verde attrezzato.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti previste nel Piano delle Regole.

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico - ambientale.

4.2 Urbanizzazioni secondarie

Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di sue ampie zone. Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:

- ✓ asili nido, scuole per l'infanzia, scuole primarie e secondarie, università e centri di ricerca;
- ✓ attrezzature amministrative, centri sociali, presidi per la sicurezza pubblica;
- ✓ mercati di quartiere;
- ✓ chiese, edifici religiosi, luoghi per il culto;
- ✓ impianti sportivi di quartiere;
- ✓ attrezzature culturali;
- ✓ attrezzature sanitarie e assistenziali;
- ✓ cimiteri;
- ✓ parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane;
- ✓ parcheggi pubblici di interscambio al servizio di vaste zone urbane.

4.3 Scomputo opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Qualora i soggetti privati realizzino direttamente le opere di urbanizzazione, il loro valore potrà essere scomputato dal valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per i provvedimenti edilizi relativi.

Capitolo 5: Realizzazione della Rete Ecologica Comunale e tutela della biodiversità secondo la D.G.R. 15 dicembre 2010 - n. 9/999

5.1 Il riferimento grafico per la definizione del progetto di Rete Ecologica Comunale è la Tavola 2 del Piano dei Servizi nella quale, oltre agli elementi delle reti di livello regionale e provinciale sono individuati:

- I corridoi della REC
- I corridoi verdi connessi alla realizzazione dei tracciati ciclopedonali

Tali corridoi costituiscono le linee di sviluppo prioritario del disegno del verde extraurbano che realizza il rafforzamento delle reti ecologiche sovralocali, e devono essere considerati in sede di definizione di:

- Interventi di compensazione ambientale legati a progetti di insediamenti o infrastrutture da realizzarsi nel territorio comunale
- Progetti connessi a finanziamenti o cofinanziamenti di livello europeo (es. PLIS), nazionale (es. PNRR) o regionale

Ad integrazione delle linee prioritarie di intervento costituite dai corridoi si forniscono indicazioni in merito alla definizione di interventi di rafforzamento della REC all'interno degli ambiti agricoli (es. in sede di finanziamenti PAC) e degli ambiti urbanizzati che possono essere svolti:

In occasione dell'implementazione degli ambiti di trasformazione o di interventi di nuova edificazione nel tessuto urbano dai soggetti privati nelle operazioni di ordinaria gestione delle aree libere tramite interventi sul patrimonio pubblico di verde e strade.

5.2 *Promozione della rete ecologica negli ambiti agricoli*

- conservare e realizzare macchie, radure, aree boscate, zone umide, anche in considerazione della possibilità di «ricucire» parti del sistema verde non connesse;
- incentivare e prevedere l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico;
- controllare e ridurre la pressione antropica sui corsi d'acqua,

potenziandone la capacità autodepurativa, riqualificandone la vegetazione ripariale e le fasce lungo le sponde;

- recuperare le aree di cava a fini naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi;
- favorire pratiche agricole non intensive e biologiche, con un uso di sostanze chimiche più moderato e coltivazioni a rotazione.

5.3 *Promozione della rete ecologica negli ambiti urbanizzati*

- progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, controllo dell'illuminazione notturna, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente edule);
- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- incentivare nelle nuove trasformazioni la presenza di quote significative di vegetazione, adottando soluzioni quali per esempio: tetti verdi, dotazione arborea/arbustiva in rapporto alle volumetrie insediate, recinzioni verdi o semipermeabili, superfici permeabili in profondità;
- orientare negli interventi per nuove realizzazioni o riqualificazioni la sistemazione degli spazi aperti al fine di favorire la continuità delle aree verdi di pertinenza.

Capitolo 6: Indirizzi per le pianificazioni comunali collegate**6.1 Coordinazione della programmazione**

Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale e generale e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate ai servizi sia della qualità, della fruizione e dell'accessibilità da parte della popolazione.

6.1.1 Programma Triennale delle Opere Pubbliche

Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento di riferimento per la programmazione delle opere pubbliche.

In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche l'Amministrazione Comunale indica i valori economici generali per l'attuazione triennale delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi. Tale indicazione tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione dei servizi, dell'individuazione delle risorse pubbliche e private necessarie. Nella medesima sede viene verificato lo stato di attuazione del Piano dei Servizi determinando gli eventuali adeguatamente.

6.1.2 Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (P.R.I.C.)

Il Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale, previsto dalla L.R. 17/2000 come modificata dalla L.R. 38/2004, detta le prescrizioni riguardanti i caratteri illuminotecnica e formali degli impianti di illuminazione al fine di programmare uno sviluppo organico degli interventi di illuminazione nell'area comunale.

6.1.3 Piano di Zonizzazione Acustica

Il Piano di Zonizzazione Acustica, previsto ai sensi della legge Quadro sull'inquinamento n. 447/95 e ai sensi della Legge Regionale 13/2001 ed al Regolamento riguardante i criteri per la redazione del Piano di Zonizzazione Acustica (delibera di Giunta Regionale 12/07/2002), detta norme e individua interventi per la mitigazione ed il risanamento acustico e tutela degli insediamenti e dei servizi presenti suddividendo il territorio in sei classi

acustiche. In particolare, dovranno essere valutati i Piani di Risanamento Acustico relativi agli edifici pubblici ricadenti nella classe I e contigui alle classi acustiche dalla III ed oltre.

6.1.4 Piano Regolatore Cimiteriale

Il comune deve essere dotato di Piano Regolatore Cimiteriale redatto in conformità alla LR 33/2009, ed ai Regolamenti Regionali 6/2004 e 4/2022.

6.1.5 Regolamento Edilizio

Il Regolamento Edilizio Comunale disciplina in conformità alla L.R. 12/2005 e s.m. ed i., alle altre leggi in materia ed alle disposizioni sanitarie vigenti.

6.1.6 Altri regolamenti

L'Amministrazione Comunale con i Regolamenti relativi alla qualità urbana definisce i criteri e le norme di riqualificazione dell'ambito urbano a salvaguardia e in conformità ai principi generali di tutela, di qualità formale e funzionale dell'ambiente.

In particolare il regolamento per la realizzazione di insegne, targhe, vetrine e tende, il regolamento per l'occupazione di suolo pubblico con manufatti ed elementi di arredo urbano, il regolamento per i colori e le finiture di facciata.