

REGIONE LOMBARDIA / PROVINCIA DI PAVIA

# PGT

**Piano di Governo del Territorio**

COMUNE DI VILLANTERIO

# PS

PIANO DEI SERVIZI

# 5

# RELAZIONE

ELABORATO DEFINITIVO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

MARZO 2013

P.G.T. del Comune di VILLANTERIO (Pavia)

*Redatto da:*

**Arch. Roberto Alessio**

Studio di Architettura ed Urbanistica  
via Villa Eleonora, 23/c- 27100 PAVIA

con la collaborazione di:

**Arch. Simona Pizzocarò**

per la Valutazione Ambientale Strategica :

**EcoCentro-Naturalista Dott. Armando Gariboldi**

con i contributi disciplinari di:

per gli aspetti Idrogeologici e Sismici : Geologo Dott. Felice Sacchi

per gli aspetti di Classificazione Acustica : Ingegnere Dott. Moraldo Bosini

#### **IL SINDACO**

Dott. Massimo Brusoni

#### **IL SEGRETARIO COMUNALE**

Dott. Giuseppe Ferrara

#### **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Geom. Siro Schiavi

#### **APPROVAZIONE:**

Delibera del Consiglio Comunale n°.....del.....

#### **PUBBLICAZIONE ALL' ALBO PRETORIO**

dal.....al.....

#### **PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.**

n°.....del.....

## ELENCO ELABORATI

PIANO DEI SERVIZI				
PS.1	PIANO DEI SERVIZI	INDIVIDUAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI: REGIME DI PROPRIETA'	scala 1: 5.000	
PS.2		REPERTORIO DEI SERVIZI ESISTENTI (SCHEDE)		
PS.3		AZZONAMENTO DI SINTESI DEI SERVIZI	scala 1: 5.000	
PS.4a		AZZONAMENTO DEI SERVIZI	scala 1: 2.000	
PS.4b		AZZONAMENTO DEI SERVIZI	scala 1: 2.000	
PS.5		RELAZIONE		
PS.6		NORME DI DETTAGLIO		

## INDICE SOMMARIO:

- **IL PIANO DEI SERVIZI** pag. 4
- **IL BILANCIO DELLE ATTUAZIONI** pag. 6
- **REPERTORIO DEGLI IMMOBILI GIA' UTILIZZATI A SERVIZI : LE SCHEDE** pag. 8
- **FUNZIONI E ARTICOLAZIONE DELLE PREVISIONI DI SERVIZI NEL P.G.T.** pag. 9
- **LA TIPOLOGIA DEI SERVIZI E IL REGIME GIURIDICO DEGLI IMMOBILI INTERESSATI** pag. 11
- **LE PREVISIONI DI NUOVE AREE PER SERVIZI** pag. 14
- **QUADRO DEGLI INVESTIMENTI PER I NUOVI SERVIZI E LE POSSIBILI FONTI DI FINANZIAMENTO** pag. 18

## IL PIANO DEI SERVIZI

### Generalità

- 1. Il Piano dei Servizi ha l'obiettivo di assicurare nel territorio di Villanterio una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde attrezzato e sportivo, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.*
- 2. Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza consolidata, deve valutare l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale non più in termini quantitativi, ma soprattutto con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantificare i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Il Piano dei Servizi indicherà , con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal presente Documento di Piano, le necessità di integrazione dei servizi esistenti, ne quantificherà i costi eventuali, ne prefigurerà le modalità di attuazione.ed esplicherà anche il livello di sostenibilità dei costi nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla eventuale realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.*
- 3. Il Piano dei Servizi provvederà inoltre ad indicare i servizi di nuova previsione da assicurare negli ambiti di trasformazione con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista la possibile attivazione di strutture di distribuzione commerciale e/o terziarie e/o produttive, nonché di servizio, che risultino caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.*
- 4. Le opportunità di soluzione che vengono oggi offerte per una risposta adeguata e pianificata a queste tematiche non risiedono, certo, nelle risicate capacità di investimento del Comune, alle prese da anni con i limiti di indebitamento e di spesa che il "patto di stabilità" impone a livello nazionale per gli enti locali territoriali. La carta da giocare, indubbiamente, è quella del massimo coinvolgimento dell'operatore privato,*

*attraverso i meccanismi di incentivazione possibili, sia a livello di realizzazione che di diretta gestione dei servizi, attivando in tal modo un processo di messa a disposizione degli interessi ed attese della collettività di una consistente quota di capitale privato.*

5. *La stessa scelta di provare a mettere in gioco, attraverso Programmi Integrati di Intervento, alcuni ambiti importanti di attività produttive dismesse(ex Riseria Scotti- ex attrezzature agricole"Giudici") vuole essere una risposta ai temi e alle criticità di cui si è detto ed un invito esplicito agli operatori privati a farsi essi stessi promotori di iniziative immobiliari capaci di contemperare, in modo integrato, equilibrato e qualificato, gli interessi pubblici e privati in gioco in questa difficile congiuntura economica.*

## IL BILANCIO DELLE ATTUAZIONI

Per quanto già evidenziato nella Relazione del Documento di Piano (punto 1.4. pag.36 e seguenti- Tabb. **A** e **B**), il Comune di Villanterio è pervenuto ad una superficie di oltre 114.000 mq .di aree di servizi standard, raggiungendo gli **oltre 34,75 mq** (mq.114.000/3.280 resid.) **di servizi per abitante al 31.12. 2011.**

Un dato quantitativo elevato (la legge ne richiede 18 mq.) e che non può, da solo, rappresentare anche il livello qualitativo delle dotazioni di cui dispone la collettività, ma che esprime inconfutabilmente il valore positivo dell'azione amministrativa esercitata negli anni trascorsi nella produzione dei servizi alla cittadinanza ed alle attività insediate.

Alcuni di questi servizi non hanno nemmeno possibilità di essere computati nel bilancio degli standard, pur essendo di grande rilevanza gestionale/amministrativa per il Comune, come nel caso del rifacimento di un lungo tratto del condotto fognario principale e del contestuale allargamento della carreggiata di via Roma (P.I.I. "Gemelli"), classico "standard qualitativo" che ha avuto una contabilizzazione significativa solo sul piano dell'investimento finanziario richiesto all'operatore. Lungo la via Novaria è stato anche possibile realizzare un parcheggio e un'area a parco pubblico.

Analogo ragionamento deve essere applicato all'Impianto Consortile di depurazione ed al collettore generale di fognatura lungo la via Marconi, opere di indiscussa rilevanza sia sul piano della salvaguardia della qualità ambientale, come pure sotto il profilo dei costi che l'intervento ha richiesto alle Amministrazioni cointeressate.

Alcuni altri non hanno ancora espresso i loro effetti perché appena realizzati, come il caso del nuovo Centro Ambulatoriale(288 mq) e della nuova piazza in fregio alla via Marconi (foto 1), seppure sono già apprezzati sia per la qualità dell'impianto urbanistico nel cui contesto sono stati realizzati (P.I.I. "Sangiorgia") con oltre 5.000 mq. aree a verde e parcheggi, che per il pregevole livello delle architetture che ospitano le funzioni di servizio pubblico ed alcune destinazioni terziarie private.

Non può essere dimenticato il considerevole impegno espresso nel campo della viabilità. Vanno menzionati, sia per importanza strategica che per l'entità dell'onere finanziario che

la loro realizzazione comporta:

- la nuova variante alla “SP. 412” e la contestuale nuova rotatoria sulla SP.235 in corrispondenza della via XI Febbraio, entrambe in fase avanzata di esecuzione;
- la nuova rotatoria sulla SP.235 in corrispondenza della via Marconi e delle Aree del Piano degli Insediamenti Produttivi(P.I.P.), che dovrà fungere anche da supporto al nuovo collegamento viabilistico con il comune di Gerenzago.
- La viabilità e la dotazione di parcheggi pubblici internamente al P.I.P., nonché tutti i prolungamenti intervenuti nelle reti tecnologiche sotterranee(gas, acqua, elettrificazione, ecc.) e fuori terra(illuminazione pubblica)

*Foto 1- il nuovo Centro Ambulatoriale e la nuova piazza intitolata al “Dott. R. Bocchiola “*



## REPERTORIO DEGLI IMMOBILI GIA' UTILIZZATI A SERVIZI :

### LE SCHEDE

Nell'elaborato **PS.2** " REPERTORIO DEGLI IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI" sono catalogati tutti gli immobili (aree e/o edifici) che già ospitano servizi nelle diverse zone del territorio comunale: quelli che oggi assicurano una risposta alle primarie esigenze dei cittadini (istruzione, assistenza socio-sanitaria, amministrazione civile, commercio al dettaglio, ecc.), come anche quelli che oggi garantiscono il necessario supporto agli insediamenti produttivi ed in generale alle attività imprenditoriali e professionali presenti in Villanterio.

Le schede che compongono detto Repertorio e che contengono i dati salienti di ogni singolo servizio, sono state solo in parte compilate per mancata disponibilità di tutti i dati analitici di cui ognuna di esse si compone: la raccolta di tutti i dati è infatti da considerarsi un processo che oggi si avvia ma che dovrà trovare in prosieguo momenti ed occasioni di costante aggiornamento, arricchimento ma anche di sviluppo operativo-gestionale da parte degli uffici comunali preposti.

Il Repertorio potrà costituire, ad esempio, un valido supporto per la programmazione e quantificazione delle manutenzioni, nella consapevolezza che queste voci costituiranno per il futuro di breve/medio periodo il principale problema ed assillo dell'attività politico/amministrativa/gestionale dell'Ente.

Non dobbiamo ignorare che, in un periodo (presumibilmente ancora lungo) di recessione generale e contrazione delle risorse pubbliche da impegnare a favore dei servizi per la comunità locale e che vedrà quest'ultima chiamata sempre di più a finanziare direttamente i loro costi, di fondamentale importanza diventa la saggia ed efficace manutenzione e gestione di tutte le risorse esistenti.

## FUNZIONI E ARTICOLAZIONE DELLE PREVISIONI DI SERVIZI NEL P.G.T

1. Il Piano dei Servizi, in sinergia ed integrazione con i contenuti programmatici e metodologici del Documento di Piano e del Piano delle Regole, valuta l'insieme delle
  - **attrezzature pubbliche o private d'uso pubblico** richieste obbligatoriamente da disposizioni di legge negli insediamenti ed attività consolidate del territorio comunale;
  - **attrezzature pubbliche o private di interesse generale e/o collettivo** riconosciute comunque opportune ed utili per gli stessi insediamenti dall'Amministrazione comunale,in quanto entrambe costituiscono fattore strategico di supporto delle principali funzioni e bisogni espressi dalla popolazione e dalle attività presenti nel territorio comunale.
  
2. Il Piano dei Servizi contiene, nelle tavv. PS 3 e PS 4, le dotazioni e le previsioni concernenti:
  - **servizi pubblici comunali o di altri enti pubblici o di diritto pubblico** per prestazioni amministrative, sociali, socio-sanitarie, assistenziali, ricreative e per il tempo libero, sportive, scolastiche, religiose, culturali, educative, ecc. e nel campo dell'edilizia sociale;
  - **infrastrutture e reti a sviluppo lineare** pubbliche, di uso pubblico consolidato o private di interesse pubblico, presenti anche nel sottosuolo, per l'erogazione di servizi
  - **servizi privati di interesse generale**in correlazione stretta con le altre scelte di pianificazione delle zone consolidate interessate
  
3. Il Piano dei Servizi, correlandosi al Piano delle Regole, indica nelle specifiche tavole e nelle schede di rilievo a corredo la localizzazione dei diversi servizi tenuto conto:
  - **per quelli esistenti**, dell'idoneità dell'attuale ubicazione ed assetto rispetto al fabbisogno del bacino d'utenza ;
  - **per quelli di nuova previsione**, delle necessità quantitative complessivamente richieste dal fabbisogno pregresso e futuro correlato al bacino d'utenza,

anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e tenuto conto dei valori paesaggistici e le tematiche ambientali eventualmente presenti.

4. Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole esprimono le proprie indicazioni di natura programmatica, pianificatoria e di normativa generale, con riferimento anche al contesto urbano in cui si opera e che prevalgono rispetto ad eventuali discostamenti del Piano dei Servizi, salvo che questi siano concepiti ed espressi dalla presente normativa come specifiche e necessarie disposizioni di maggior dettaglio.
5. Il Piano dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di pianificazione individuati nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi rispetto al fabbisogno della collettività cui sono destinati, quantificandone i tempi e modalità di realizzazione, nonché i presumibili costi di attuazione.

## **LA TIPOLOGIA DEI SERVIZI E IL REGIME GIURIDICO DEGLI IMMOBILI INTERESSATI**

1. Il Piano dei Servizi individua gli immobili destinati per i servizi alla collettività nelle specifiche tavole di azionamento e normativamente li classifica in ragione della tipologia, ossia della loro funzione o meno di standard urbanistico in base alla legislazione vigente, come pure affronta la specificazione del regime giuridico cui sono sottoposti gli immobili(aree e/o edifici) interessati, al fine di evitare, per quanto possibile, il vincolo espropriativo obbligatorio e, conseguentemente, la sua decadenza dopo un quinquennio, fattore questo che ha sempre pregiudicato nel passato un'efficace attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

### **2. I servizi standard urbanistici**

In forza delle disposizioni della L.R. 12/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni, i **servizi standard urbanistici** sono quelli esistenti o previsti in aree pubbliche o private di uso pubblico e come qui di seguito individuati:

#### **a) Servizi standard per le zone residenziali**

- Attrezzature di interesse comune, civiche o religiose
- Istruzione dell'obbligo
- Spazi pubblici attrezzati: Verde Attrezzato e Attrezzature Sportive
- Parcheggi

#### **b) Servizi standard per le zone produttive (terziario commerciali industriali e artigianali)**

- Spazi pubblici attrezzati a verde
- Parcheggi

### **3. I servizi che non costituiscono standard**

Un rilievo non marginale assumono, poi, i **servizi che non costituiscono standard** urbanistico in base ai dettami legislativi ma che, però, sono caratterizzati da un ruolo ed interesse generale indiscusso per le esigenze della collettività locale.

- **Attrezzature per la Mobilità** (strade, marciapiedi, piste ciclabili o ciclo-pedonali)
- **Servizi Tecnici urbani** (impianti e rete acquedotto, gas, elettrificazione, illuminazione pubblica, impianto di depurazione, ecc.)
- **Servizi e attrezzature private di uso e/o interesse pubblico** (farmacia, ambulatori medici e veterinari, negozi e strutture commerciali per i beni di prima necessità, scuole private, attività per lo spettacolo, associative, culturali, sindacali, ecc.)

#### 4. Il regime giuridico degli immobili per servizi

In ordine al **regime giuridico** cui sono sottoposti gli immobili (aree e/o edifici) destinati ad ospitare servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di nuova programmazione, i vicoli saranno di due diverse tipologie :

**A. I vincoli a servizi che sono preordinati all'espropriazione**, quando la loro realizzazione è riservata esclusivamente all'iniziativa della Pubblica Amministrazione. Essi, come si è già detto, hanno la durata di cinque anni decorrenti dall'entrata in vigore del PGT e decadono qualora, entro tale termine, l'intervento non sia stato inserito nel programma triennale delle opere pubbliche del Comune ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

In applicazione delle disposizioni di legge regionale, vi è comunque la possibilità per il proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, di provvedere alla realizzazione diretta delle previste attrezzature e servizi originariamente programmati con vincolo espropriativo, previo assenso della Giunta comunale e stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Questi immobili con destinazione per servizi, a seconda delle determinazioni che verranno assunte dalla Pubblica Amministrazione, sono perciò:

- da espropriare su iniziativa diretta della Pubblica Amministrazione, con le procedure di legge, come pure

- da cedere direttamente dal soggetto proprietario/attuatore alla Pubblica Amministrazione nell'ambito di piani attuativi, come pure
- da assoggettare all' uso pubblico, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso o da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella eventualmente servita seppure non residente.

**B. I vincoli a servizi che non sono preordinati all'espropriazione,** quando le norme del Piano dei Servizi demandano direttamente al proprietario dell'area la realizzazione delle attrezzature e servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento diretto della Pubblica Amministrazione.

Detti vincoli non sono soggetti a decadenza e sono perciò sempre attuabili su iniziativa del soggetto proprietario pubblico o privato.

## LE PREVISIONI DI NUOVE AREE PER SERVIZI

Nella Relazione del Documento di Piano (DP24) vi è una puntuale prospettazione delle previsioni di trasformazione urbanistica del territorio di Villanterio nel quinquennio a venire, quelle trasformazioni che perciò sono tenute a programmare la contestuale realizzazione, oltre che delle urbanizzazioni ed infrastrutturazioni primarie (strade, piste ciclabili, reti tecnologiche in sottosuolo e soprasuolo, ecc), anche dei relativi servizi di standard, cedendo o vincolando all'uso pubblico i relativi sedimi.

In particolare troviamo nelle tabb. 49 e 52 (che di seguito riportiamo) le quantificazioni di massima di queste aree per servizi negli Ambiti per le trasformazioni, previste o di potenziale programmazione nel quinquennio, in campo residenziale (ATR),

Dalla "Relazione DP 24" del Documento di Piano

**TABELLA N. 49 - NUOVE TRASFORMAZIONI RESIDENZIALI PREVISTE NEL P.G.T.**

RESID	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	VOLUME 1 MC/MQ	ABITANTI 150 MC/AB	STANDARD 18 MQ/AB
	A	P.L. Residenziale (ATR4) via Roma	10.733	10.733	72	1.296
	B	P.L. Residenziale (ATR5) Fraz. Bolognola	8.100	8.100	54	972
	<b>TOTALE</b>		<b>18.833</b>	<b>18.833</b>	<b>126</b>	<b>2.268</b>

**TABELLA N. 52 - POTENZIALI PROGRAMMI (P.I.I.) RESIDENZIALI INDIVIDUATI NEL P.G.T.**

RESID	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	VOLUME 1 MC/MQ	ABITANTI 150 MC/AB *	STANDARD 18 MQ/AB	STANDARD ** 100% Sip comm.
	C	P.I.I. preval. Res. (AREA "SCOTTI")	45.475	45.475	243	4.374	3.032
	D	P.I.I. preval. Res. (AREA "GIUDICI")	51.269	51.269	342	6.152	3.418
	<b>TOTALE</b>		<b>96.744</b>	<b>96.744</b>	<b>585</b>	<b>10.526</b>	<b>6.450</b>

\* calcolati sull'80% della volumetria max V/m

\*\* calcolati sul 20% della Sip max

mentre nella tab.48 (stralcio) e nella tab.54 sono indicate le analoghe quantificazioni di massima negli Ambiti per trasformazioni in campo produttivo (ATP) programmati.

**TABELLA N. 48(stralcio) - TRASFORMAZIONI PRODUTTIVE RIPROPOSTE NEL P.G.T.**

PROD	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	SUL = 0,6 MQ/MQ	STANDARD 50% PRODUUTT = 10% SU	STANDARD 50% COMM = 100%SU	TOTALE STANDARD
	8	P.L. Produttivo (ATP1)	18.966	11.380	569	5.690	6.259
	10	P.L. Produttivo (ATP4)	12.634	7.580	379	3.790	4.169
	11	P.L. Produttivo (ATP3)	14.535	8.721	436	4.361	4.797
	12	P.L. Produttivo (ATP5)	15.590	9.354	468	4.677	5.145
	13	P.L. Produttivo (ATP6)	69.600	41.760	2.088	20.880	22.968
	<b>TOTALE</b>		<b>131.325</b>	<b>78.795</b>	<b>3.940</b>	<b>39.398</b>	<b>43.337</b>

TABELLA N. 54 - NUOVE TRASFORMAZIONI PRODUTTIVE PREVISTE NEL P.G.T.

PROD	N°	DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ	SU 0,6 MQ/MQ	STANDARD 50% PRODUTT = 10% SU	STANDARD 50% COMM = 100%SU
	E	P.L. Produttivo (ATP7)	90.526	54.316	2.716	27.158
	<b>TOTALE</b>		<b>90.526</b>	<b>54.316</b>	<b>2.716</b>	<b>27.158</b>

Dal punto di vista cartografico, poi, oltre a quanto è evidenziato nelle tavole **PS 3** e **PS 4**, anche negli SCHEMI DIRETTORI (**DP 25-Allegato A** alle Norme del Documento di Piano) sono individuati in modo ulteriormente dettagliato la localizzazione, qualità e quantità delle zone a nuovi standard residenziali e produttivi, così complessivamente distribuiti, almeno in linea teorica in base al DM: 1444/68, nelle diverse tipologie funzionali:

### NUOVE AREE PER SERVIZI STANDARD RESIDENZIALI

In base alle prospettazioni contenute nel P.G.T. per il quinquennio 2013/2017, ove si concretizzassero gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia delle aree indicate nelle tavole di azionamento, si verrebbe teoricamente a disporre a fine periodo di:

- **mq. 1.422** di zone per attrezzature di interesse comune civile(AC) e religioso (AR)
- **mq. 3.198** di zone per l'Istruzione dell'obbligo(IS)
- **mq. 6.397** per spazi pubblici a verde attrezzato(VA) e per attrezzature sportive(AS)
- **mq. 1.777** di aree per Parcheggi (P)

Si incrementerebbe così la dotazione di aree pubbliche comunali di complessivi **mq. 12.794** che, rapportata alla potenziale soglia di **3.580 residenti** raggiungibili nel quinquennio, comporterebbe un incremento di circa **+3,57 mq./abitante**.

Se riferito al complesso delle aree per servizi esistenti (mq.114.263) e di previsione nel P.G.T (mq.12.794) si conseguirebbe **un rapporto complessivo medio di 35,49 mq./abitante al 2017** (mq.127.052/3.580 resid.), indiscutibilmente un valore molto alto e pari al doppio di quanto sarebbe oggi richiesto dalla legislazione in materia.

Non c'è da contarci molto, non fosse altro perchè una parte di dette previsioni sono ancorate alla assai improbabile circostanza che si concretizzino effettivamente ed in modo

esteso le prospettazioni di programmazione negoziata attraverso P.I.I. che il Documento di Piano ha contemplato tra le potenziali trasformazioni territoriali del prossimo quinquennio.

### NUOVE AREE PER SERVIZI STANDARD PRODUTTIVI

Per quanto si evince dalle suesposte tab. 48 e 54, nell'ottimistica ipotesi di una totale realizzazione delle previsioni del PGT, per metà a commercio all'ingrosso e per metà per attività manifatturiere, si potrebbe disporre di ben **73.210 mq.** di nuovi spazi per verde e parcheggio.

Anche in questo settore le previsioni sono davvero poco rosee, seppure rimane la convinzione che il potenziamento in corso della SP 412 e il recente varo del polo sovracomunale produttivo(Piano d'Ambito) con Marudo e S. Angelo Lodigiano sulla SP. 123 possano costituire una spinta quantomeno alla rilocalizzazione di aziende oggi insediate nel caotico interland milanese.

E' indubbiamente un buon segnale il fatto che si stia proprio oggi concretizzando la realizzazione della nuova sede (al momento prevalentemente destinata alla logistica) de' "L'Oreal Italia" nell'area di lottizzazione produttiva "Due Alberi" (ATI 6, oggi ATP 6), che tra l'altro ha già consentito, oltre che la costituzione un vincolo di uso pubblico su oltre 9.000 mq. di aree per parcheggi e per mitigazioni a verde, di portare alle casse comunali un significativo versamento di oneri secondari (oltre 200.000 euro) che in questi tempi costituiscono finanziariamente una bella boccata di ossigeno per Villanterio.

A tal proposito, proprio le esigenze di "fare cassa" da un lato, ma anche quelle di limitare la dotazione di nuove aree(e nuovi costi manutentivi) per servizi pubblici o di uso pubblico in zone produttive periferiche che non siano quelli strettamente necessari ( es.:parcheggi e verde di mitigazione), porterà presumibilmente l'Amministrazione comunale a privilegiare, almeno per alcuni di questi insediamenti, la loro parziale monetizzazione.

### ALTRE AREE PER SERVIZI PARTICOLARI

Esistono attualmente alcune attrezzature di proprietà e gestione privata, nelle zone del “sistema agricolo-naturale”, che si ritengono potenzialmente capaci di offrire spazi e strutture per attività anche di particolare interesse collettivo, da perseguire attraverso opportune forme di convenzionamento con il Comune.

Vi è infatti la presenza di attrezzature di rilevante interesse generale:

- il “Centro Terapeutico Maria Nascente” alla cascina Malcontenta, dove sono presenti strutture di accoglienza e lavoro riservate ad alcune particolari categorie di persone necessitanti di sostegno socio-assistenziale.
- Le attrezzature ippiche (scuderie, box, maneggi, piste di allenamento) interessanti oltre 132.000 mq. di territorio agricolo in località Bolognola, oggi d’uso esclusivamente privato, già individuate nel Documento di Piano (tav. DP23) come potenziali servizi alla collettività: per esse si auspica la possibilità di ospitare, in forme compatibili e regolamentate (vedi punto 9 dell’art. 23 delle Norme di Dettaglio PS.6), manifestazioni pubbliche partecipate tra privato proprietario e Comune, anche attraverso eventuali sponsorizzazioni, per facilitare la conoscenza diretta delle tradizionali attività e discipline equestri soprattutto da parte delle generazioni più giovani per favorirne l’approccio alle pratiche sportive e del tempo libero.
- la nuova “garzaia”, formatasi in un contesto naturalistico/ambientale preesistente ed oggi arricchitosi della presenza di una colonia di uccelli (aironi, garzette ed altre specie ornitologiche) che hanno scelto il proprio luogo di nidificazione in prossimità delle anse e della piega verso est del Lambro meridionale: E’ una realtà da salvaguardare, , anche per le evidenti valenze scientifiche e per le potenziali finalità didattiche, ed è un obiettivo che si vorrebbe concretizzare attraverso il meccanismo di compensazione ambientale ex art. 21 delle NTA (DP25) e in attuazione dello Schema Direttore del P.I.I. “Giudici” ( DP25/A) e con la cessione delle aree interessate.

## **QUADRO DEGLI INVESTIMENTI PER I NUOVI SERVIZI E LE POSSIBILI FONTI DI FINANZIAMENTO**

Per quanto già evidenziato nei vari titoli della presente Relazione, una cospicua parte dei costi realizzativi nel campo dei servizi sono sostenuti direttamente dai soggetti privati negli interventi di trasformazione previsti:

- attraverso Permessi di Costruire convenzionati o Piani di Lottizzazione , quanto meno a livello di viabilità e parcheggi interni agli ambiti ATR nel rispetto delle indicazioni vincolanti degli Schemi Direttori;
- attraverso Programmi Integrati di Intervento, in questo caso ben oltre le soglie dei contributi edilizi dovuti, degli standard di legge richiesti e anche dei limiti dell'Ambito di trasformazione interessato.

Perciò, se dall'esame delle tipologie e delle connotazioni giuridico-amministrative delle singole programmazioni nel campo dei servizi, l'esecuzione di alcune opere sono di consueto legate al reperimento ed impiego di risorse pubbliche ( ad es.,nuovi investimenti per il polo scolastico e sportivo, nuova viabilità extracomparti) e quindi potenzialmente da inquadrare nel P.O.P. comunale, le stesse potrebbero invece trovare alternativa copertura finanziaria proprio nel quadro operativo della pianificazione urbanistica negoziata, i P.I.I. per l'appunto, esigendo dall'operatore privato interessato di farsi carico di simili oneri di investimento quale contropartita da riconoscere al Comune nell'interesse generale. Ma si tratta pur sempre di una prospettiva non verificabile a priori e, si ribadisce, difficile da conseguire in un periodo di congiuntura economica generalizzata, fatti salvi i benefici 18 effetti ora attesi dai provvedimenti governativi e regionali(Piano Casa) la cui efficacia potrà valutarsi solo più in là nel tempo.

Per questa ragione trova ragionevolezza la scelta di non pretendere in cessione alcuni standard, quali ad esempio le aree per il verde pubblico attrezzato, nelle trasformazioni con procedura ordinaria (i Piani di Lottizzazione) soprattutto di tipo produttivo, ma anche nei P.I.I., per assicurare il massimo possibile di entrate finanziarie al Comune attraverso oneri secondari e monetizzazioni, così da incrementare le possibilità di investimento dell'Ente per opere assegnate alla sua programmazione ed iniziativa.

Dalle tabelle di seguito riportate si possono desumere le previsioni di entrata correlate agli interventi di trasformazione urbanistica sottoposti a Piano di Lottizzazione o a P.I.I. e di nuova costruzione edilizia diretta (lotti di completamento) contemplati dal P.G.T., sia in campo residenziale che produttivo.

TABELLA 1: INTROITI PER CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE PER INTERVENTI RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE-ARU e ATR  
(valori quantitativi volumetrici della programmazione 2013/2017 della tab. 53 della Relazione.DP 24, pag.104)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	VOLUMETRIE ATTUABILI 2013/2017 mc.	A	B	C			TOTALI
		ONERI URBANIZZAZ. 2° (x € 6,00)	COSTO COSTRUZIONE (x € 4,00)	MONETIZZAZIONI			A+B+C3
				1. abitanti	2. abit.x mq 15,5	3. (x € 30/mq)	
ARU1 - ARU 2 - ATR 3	7.486	44.916	29.944	64	992	29.760	104.620
ATR 4 - ATR 5	5.650	33.900	22.600	38	589	17.670	74.170
<b>TOTALE PREVISTI</b>	<b>13.136</b>	<b>78.816</b>	<b>52.544</b>	<b>102</b>	<b>1.581</b>	<b>47.430</b>	<b>178.790</b>
<b>P.I.I.</b>							
AREA "SCOTTI"	9.095	54.570	36.380	60	.....	.....	
AREA "GIUDICI"	10.254	61.524	41.016	68	.....	.....	
<b>TOTALE POSSIBILI</b>	<b>19.349</b>	<b>116.094</b>	<b>77.396</b>	<b>128</b>	.....	.....	<b>193.490</b>
<b>TOTALE POTENZIALE</b>	<b>32.485</b>	<b>194.910</b>	<b>129.940</b>	<b>230</b>	<b>1.581</b>	<b>47.430</b>	<b>372.280</b>

TABELLA 2: INTROITI PER CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE PER INTERVENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO- ZONE ZTR1 - ZTR2

ZONE ZTR1 - ZTR2	VOLUMETRIE in mc	A	B	C	TOTALI
		ONERI URB. 1° (x € 5,50)	ONERI URB. 2° (x € 12,00)	COSTO COSTRUZIONE (x € 8,00)	A+B+C
ORDINARI	3.262	17.941	39.144	26.096	83.181
CONVENZIONATI	6.908	37.994	82.896	55.264	176.154
<b>TOTALE</b>	<b>10.170</b>	<b>55.935</b>	<b>122.040</b>	<b>81.360</b>	<b>259.335</b>

Complessivamente, in campo residenziale (tabb. 1 e 2) si prevede di portare alle casse comunali soldi liquidi per investimenti in opere urbanizzative primarie (viabilità, parcheggi, fognature, reti tecnologiche, ecc), secondarie( verde attrezzato o altro) e costo di costruzione per circa **€. 613.615** con la precisazione che, nel caso degli interventi convenzionati, l'Amministrazione dovrebbe rinunciare a parte del contributo di costruzione a bilanciamento ed incentivazione dei benefit che si intendono conseguire ed ottenere dall'operatore o, anche solo e non ultima, anche in caso di esecuzione diretta di adeguamenti urbanizzativi nella zona.

Per quanto computato nella tab. 3, concernente invece le trasformazioni in campo produttivo, si presume di poter disporre di entrate (ipotesi 50% commerciale e 50% manifatturiero) per circa **€ 7.888.772**.

TABELLA 3: INTROITI PER CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE PER INTERVENTI PRODUTTIVI DI TRASFORMAZIONE - AMBITI ATP

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (50% industr-artig 50% commerc)	SLP in mq	CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE						TOTALI A+B+C+D
		A		B		C	D	
		ONERI URB. 1°		ONERI URB. 2°		SMALTIMENTO RIFIUTI	COSTO COSTRUZIONE	
		industr-artigian (x € 7,70)	commerciale (x € 32,50)	industr-artigian (x € 3,90)	commerciale (x € 8,50)	(x € 3,10)	(x € 100,00)	
ATP1	5.690 + 5.690	esecuz. diretta	esecuz. diretta	22.191	48.365	17.639	569.000	657.195
ATP3	4.360 + 4.360	esecuz. diretta	esecuz. diretta	17.004	37.060	13.516	436.000	503.580
ATP4	2.890 + 2.890	esecuz. diretta	esecuz. diretta	11.271	24.565	8.959	289.000	333.795
ATP5	4.677 + 4.677	esecuz. diretta	esecuz. diretta	18.240	39.754	14.499	467.700	540.193
ATP6(incremento)	10.440 + 10.440	80.388	339.300	40.716	88.740	32.364	1.044.000	1.625.508
ATP7	27.158 + 27.158	209.117	882.635	105.916	230.843	84.190	2.715.800	4.228.501
<b>TOTALE</b>	<b>66.555 + 66.555</b>	<b>289.505</b>	<b>1.221.935</b>	<b>215.338</b>	<b>469.327</b>	<b>171.167</b>	<b>5.521.500</b>	<b>7.888.772</b>

I proventi complessivamente accreditabili da interventi edilizi privati al bilancio comunale superano pertanto i **8,520 milioni di euro nel quinquennio 2013/2017**.

Se si considera che l'eventuale attivazione dei P.I.I. prospettati potrebbe coprire il costo finanziario della realizzazione totale o parziale di alcuni importanti servizi in "surplus" rispetto agli oneri dovuti, si verrebbe in tal caso a disporre di una cospicua entità di fondi da investire per le iniziative che il Comune ha programmato nel P.G.T., conseguendo in tal modo un elevato livello di fattibilità della propria azione pianificatoria nel campo dei servizi alla collettività.