

**COMUNE** DI **MARTIGNANA DI PO**  
**PROVINCIA** DI **CREMONA**  
**REGIONE** **LOMBARDIA**



# PIANO DEI SERVIZI

---

PS 1

**Relazione con schede dei servizi esistenti e  
modalità attuative**

Il Sindaco .....

Il Segretario Comunale .....

ADOTTATO IL .....  
CON DELIBERA C.C. N° .....

APPROVATO IL .....  
CON DELIBERA C.C. N° .....

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](mailto:cremona@studiotamagnini.it)  
Pec: [studiotamagnini@pec.it](mailto: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**

Architetto  
CRISTIAN GREPPI

Ingegnere Ambientale  
ANJA BEGRICH

Architetto  
PAOLA CERIALI

Urbanista  
ROBERTA ARRIGONI

Geologo  
LUCA GIORGI

***Comune di Martignana di Po:***

**Staff dell'Ufficio Tecnico**

Geometra  
ATTILIO VALSECCHI



Regione  
LOMBARDIA



Provincia di  
CREMONA



Comune di  
MARTIGNANA  
DI PO

## **INDICE**

<b>PARTE I:</b>	<b>RELAZIONE DELLO STATO DEI SERVIZI E DELLA DOMANDA/OFFERTA DEI SERVIZI</b>	pag. 7
<i>Capitolo 1:</i>	<b><u>Analisi della domanda</u></b>	pag. 7
<i>Capitolo 2:</i>	<b><u>Analisi dell'offerta</u></b>	pag. 8
<i>Capitolo 3:</i>	<b><u>La valutazione dei servizi comunali</u></b>	pag. 9
<i>Capitolo 4:</i>	<b><u>Servizi e standard urbanistici</u></b>	pag. 10
<i>Capitolo 5:</i>	<b><u>Criteri valutativi dei servizi</u></b>	pag. 12
	5.1 <i>Efficienza dei servizi</i>	pag. 12
	5.2 <i>Indice di qualità</i>	pag. 12
	5.3 <i>Categorie di servizi</i>	pag. 13
	5.4 <i>Parametri di qualità e relative aliquote per ciascuna categoria di servizi.</i>	pag. 13
	5.5 <i>Parametri di qualità e relative aliquote per ciascuna categoria di servizi, distinti per efficienza della prestazione, efficienza della struttura e per efficienza della prestazione e struttura.</i>	pag. 15
<i>Capitolo 6:</i>	<b><u>I servizi immateriali</u></b>	pag. 20
<i>Capitolo 7:</i>	<b><u>Valutazione del valore dei servizi immateriali offerti o richiesti in alternativa alla cessione di aree standard</u></b>	pag. 21
<i>Capitolo 8:</i>	<b><u>Modalità per la determinazione del costo delle strutture e/o attrezzature</u></b>	pag. 21
<i>Capitolo 9:</i>	<b><u>Classificazione dei servizi</u></b>	pag. 22

9.1	<i>Schede d'analisi dei servizi</i>	pag. 23
	<i>S2 – Servizi per attrezzature a carattere religioso</i>	pag. 24
	<i>S3 – Servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo</i>	pag. 28
	<i>S4 – Servizi per il verde sportivo e ricreativo</i>	pag. 31
	<i>S5 – Servizi per la mobilità, parcheggi pubblici e di interesse collettivo</i>	pag. 39
9.2	<i>Valutazioni conclusive dei servizi comunali</i>	pag. 48
<b>PARTE II:</b>	<b>RELAZIONE DI PROGETTO- PRIORITA' DI AZIONE</b>	pag. 50
<i>Capitolo 1:</i>	<b><u>Coordinamento degli strumenti di P.G.T.</u></b>	pag. 50
1.1	<i>Estensione spazio temporale del campo di intervento</i>	pag. 50
1.2	<i>Le azioni di Piano</i>	pag. 50
	<i>S1 – Servizi per l'Istruzione</i>	pag. 52
	<i>S2 – Servizi per attrezzature a carattere religioso</i>	pag. 52
	<i>S3 – Servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico e collettivo</i>	pag. 52
	<i>S4 – Servizi per il verde sportivo e ricreativo</i>	pag. 53
	<i>S5 – Servizi per la mobilità, parcheggi pubblici e di interesse collettivo</i>	pag. 55
1.3	<i>Le priorità</i>	pag. 55
1.4	<i>Quadro economico e fattibilità delle azioni di Piano</i>	pag. 56
1.5	<i>Indennizzo</i>	pag. 56
1.6	<i>Fonti di finanziamento</i>	pag. 58
	1.6.1 <i>Perequazione</i>	pag. 59
	1.6.2 <i>Compensazione</i>	pag. 61
	1.6.3 <i>Incentivazione</i>	pag. 62
	1.6.4 <i>Criteri e scelte per la realtà di Martignana di Po</i>	pag. 63
1.7	<i>Requisiti delle aree per i servizi</i>	pag. 65
1.8	<i>Quantificazione e verifica delle aree per i servizi</i>	pag. 65
	1.8.1 <i>Quantificazione delle aree per i servizi</i>	pag. 66
	1.8.2 <i>Tabelle di quantificazione</i>	pag. 67
<b>PARTE III:</b>	<b>NORME GENERALI, MODALITA' D'ATTUAZIONE</b>	pag. 75

<i>Capitolo</i> 1:	<b><u>Contenuti del piano dei Servizi</u></b>	pag. 75
<i>Capitolo</i> 2:	<b><u>Campo d'applicazione</u></b>	pag. 77
<i>Capitolo</i> 3:	<b><u>Elaborati costitutivi del Piano dei Servizi</u></b>	pag. 78
<i>Capitolo</i> 4:	<b><u>Aspetti normativi di riferimento</u></b>	pag. 79

**PARTE IV: CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO DEI SERVIZI** pag. 81

<i>Capitolo</i> 1:	<b><u>Criteri e indicazioni del Piano dei Servizi</u></b>	pag. 81
<i>Capitolo</i> 2:	<b><u>Riconoscimento di interesse pubblico</u></b>	pag. 83

**PARTE V: CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER I SERVIZI** pag. 84

<i>Capitolo</i> 1:	<b><u>Aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale</u></b>	pag. 84
1.1	<i>Tipologia dei servizi</i>	pag. 84
1.5	<i>Prescrizioni particolari</i>	pag. 85
1.5.1	<i>Parcheggi</i>	pag. 85
1.5.2	<i>Strade e piste ciclabili</i>	pag. 86
1.5.3	<i>Filari e viali alberati</i>	pag. 86
1.5.4	<i>Mitigazione delle nuove infrastrutture</i>	pag. 87
1.6	<i>Edilizia residenziale pubblica</i>	pag. 89
<i>Capitolo</i> 2:	<b><u>Servizi immateriali</u></b>	pag. 90
<i>Capitolo</i> 3:	<b><u>Perequazione, monetizzazione, compensazione incentivazione</u></b>	pag. 91

3.1	<i>Criteria per la perequazione e il trasferimento delle potenzialità edificatorie</i>	pag. 91
3.2	<i>Criteria di monetizzazione</i>	pag. 91
3.3	<i>Criteria d'incentivazione</i>	pag. 92
<b>Capitolo 4:</b>	<b><u>Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u></b>	pag. 93
4.1	<i>Urbanizzazioni primarie</i>	pag. 93
4.2	<i>Urbanizzazioni secondarie</i>	pag. 93
4.3	<i>Scomputo opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	pag. 94
<b>Capitolo 5:</b>	<b><u>Indirizzi per le pianificazioni comunali collegate</u></b>	pag. 95
5.1	<i>Coordinazione della programmazione</i>	pag. 95
5.1.1	<i>Programma triennale delle Opere pubbliche</i>	pag. 95
5.1.2	<i>Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (P.R.I.C.)</i>	pag. 95
5.1.3	<i>Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (P.U.G.S.S.)</i>	pag. 95
5.1.4	<i>Piano di Zonizzazione Acustica</i>	pag. 96
5.1.5	<i>Piano Cimiteriale</i>	pag. 96
5.1.6	<i>Regolamento Edilizio</i>	pag. 96
5.1.7	<i>Altri regolamenti</i>	pag. 96

## **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 2002 – 2012 presenta un incremento costante della popolazione che contrasta la tendenza di spopolamento avvenuta a partire dall'inizio del secolo scorso ed arrestatasi solamente all'inizio degli anni '80.

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 che nemmeno autorevoli soggetti (istituzionali e non, nazionali ed internazionali) riescono a chiarire con chiarezza e certezza.

E' comunque plausibile ipotizzare un'ulteriore affermazione dei settori residenziali con un possibile aumento delle funzioni di servizio ad ulteriore sfavore delle categorie manifatturiere.

Rispetto a tale scenario la programmazione dei servizi dovrà adeguarsi alle nuove necessità delle aree residenziali insediabili e dei relativi futuri residenti differenziando l'offerta con particolare riferimento alla componente paesistico-ambientale delle aree a verde all'interno delle zone produttive.

## Capitolo 2: **Analisi dell'offerta**

L'analisi sul sistema dei servizi e delle infrastrutture di servizio è stato svolto interfacciando i dati relativi alla realtà comunale di Martignana di Po 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.

L'analisi dei servizi e delle infrastrutture di servizio a scala comunale, in particolare riprende quanto già svolto per la redazione del Piano dei Servizi allegato al Piano di Governo del Territorio approvato in data 20.04.2009 con delibera del C.C. n.9.

Il vigente Piano dei Servizi ha allargato il campo di indagine, oltre ai servizi ed alle attrezzature comunemente intese (amministrative, assistenza socio sanitaria, sportivo-ricreative, aree verdi) anche a settori di tipo immateriale, come meglio specificato in seguito, sia per soddisfare abitudini ed esigenze quotidiane, sia per uno sviluppo attento ed integrato delle politiche di pianificazione del territorio.

### 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 Martignana di Po.

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, comunque universalmente condiviso.

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;
- ✓ i parchi;
- ✓ i 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 2 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 si attua 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:

- ✓ Assistenziali.
- ✓ Sanitari.
- ✓ Uffici pubblici compresi quelli religiosi.
- ✓ Trasporti e mobilità.
- ✓ Attività culturali e ricreative.
- ✓ Luoghi di ritrovo e ristoro, bar, trattorie, ecc...
- ✓ Attività commerciali, artigianali e terziarie di servizio.
- ✓ Verde ed attrezzature pubbliche.
- ✓ Parcheggi.
- ✓ 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.

**5.5 Parametri di qualità e relative aliquote per ciascuna categoria di servizi, distinti per efficienza della prestazione, efficienza della struttura e per efficienza della prestazione e struttura.**

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
<b>TOTALE</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

SERVIZI SANITARI			
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	0.20	0.10	0.20
d	0.05	0.10	0.05
e	0.05	0.05	0.05
f	0.15	0.05	0.10
g	0.20	0.05	0.15
h	0.20	0.20	0.20
i	0.05	0.05	0.05
<b>TOTALE</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

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	0.125
d	0.05	0.10	0.125
e	0.025	0.05	0.05
f	-----	0.05	0.125
g	0.20	0.05	0.125
h	0.30	0.20	0.15
i	0.025	0.05	0.125
<b>TOTALE</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

TRASPORTI			
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	0.20	0.20
i	0.05	0.05	0.05
<b>TOTALE</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

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
<b>TOTALE</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

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
<b>TOTALE</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

**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
<b>TOTALE</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

**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
<b>TOTALE</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

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	0.20	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
<b>TOTALE</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI			
aliquote	Efficienza della prestazione	Efficienza della struttura	Efficienza prestazione e struttura
a	0.05	0.20	0.20
b	0.05	0.20	0.20
c	0.35	0.20	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
<b>TOTALE</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

## 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 infatti 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 monetizzazione 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:

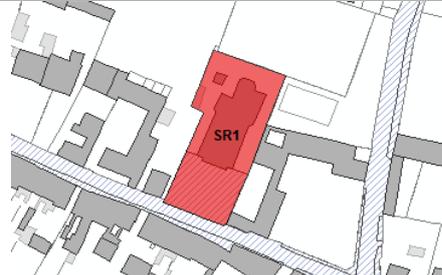
## **9.1 Schede d'analisi dei servizi**

### **S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO**

Appartengono a questa categoria la Parrocchia di Martignana di Po, l'oratorio dedicato a S. Serafino in via S. Serafino, la sala parrocchiale e le strutture oratoriali e tutte le funzioni religiose e servizi che le parrocchie forniscono.

## CHIESE E LUOGHI DI CULTO

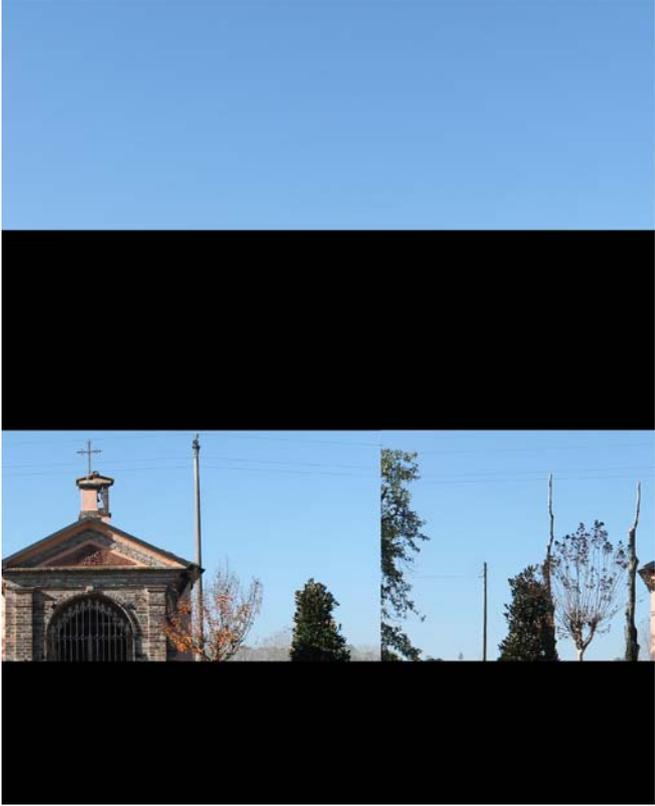
1

<b>DENOMINAZIONE:</b> <i>Chiesa di S. Lucia Vergine e martire</i>	<b>INDIRIZZO:</b> <i>Via della Libertà</i>	<b>LOCALIZZAZIONE:</b> <i>Martignana di Po</i>	
<p>L'edificio venne eretto nel 1754 dopo che da secoli, ormai, il paese era arretrato in una zona più interna e sicura per sfuggire alla violenza delle "piene" del fiume. La facciata neoclassica è ornata da quattro lesene ioniche e dalle cornici mistilinee delle finte finestre. L'interno è a croce latina, in stile barocco, con tre cappelle per lato. Il transetto è ornato alle sue estremità da due altari ed introduce ad un ampio presbiterio con altare e tarsie in marmo. All'interno della chiesa sono conservate tele di particolare valore artistico.</p>	 <p><b>Figura 1: Chiesa di S. Lucia Vergine e martire</b></p>		
			
<b>CARATTERISTICHE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Buono stato di manutenzione;</li> <li>- Importante valenza artistica per il comune;</li> <li>- Stretta relazione con il cimitero;</li> <li>- Campanile separato;</li> </ul>			
<b>CRITICITA':</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilità veicolare critica (mancanza di parcheggi);</li> </ul>			
<b>DATI DIMENSIONALI:</b>	<b>Pertinenza (m2):</b> 2.170,93	<b>Sc (m2):</b> 847,73	<b>Slp (m2)</b> 847,73

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

## CHIESE E LUOGHI DI CULTO

2

<b>DENOMINAZIONE:</b> Oratorio SanSerafino	<b>INDIRIZZO:</b> Via S.Serafino	<b>LOCALIZZAZIONE:</b> Martignana di Po	
<p><b>Entro lo spazio su cui si trova la piccola cappella dedicata ai Santi Serafini e all'Esaltazione della Santa Croce, un tempo sorgeva la parrocchiale di Martignana, a ridosso della quale vi era il cimitero, che rimase utilizzato sino all'inizio del 1600, l'antica immagine della Madonna con il Bambino unico reperto tramandatoci di quella chiesa, ora collocata nella parrocchiale di Santa Lucia.</b></p> <p><b>E' probabile che l'edificio si trovasse al centro o a ridosso del paese che, a causa delle inondazioni del Po, dovette successivamente spostarsi dov'è attualmente.</b></p>			
			
<b>CARATTERISTICHE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Importante riferimento all'interno della comunità locale;</i></li> <li>- <i>Stato manutentivo ottimo.</i></li> </ul>			
<b>CRITICITA':</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Localizzazione decentrata rispetto all'attuale assetto del nucleo di Martignana di Po;</i></li> <li>- <i>Critica accessibilità per mancanza di percorsi in sede protetta;</i></li> <li>- <i>Ridotti spazi per le attività oratoriali.</i></li> </ul>			
<b>DATI DIMENSIONALI:</b>	<b>Pertinenza (m2):</b> 1.630,15	<b>Sc (m2):</b> 36,21	<b>Slpr (m2):</b> 36,21

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

## ORATORI E SERVIZI ASSISTENZIALI ALLE PARROCCHIE

3

**DENOMINAZIONE:**  
Servizi oratoriali

**INDIRIZZO:**  
Via della Libertà

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

Il complesso oratoriale è situato in adiacenza alla chiesa parrocchiale di S. Lucia ed è composto da servizi quali:

- la sala parrocchiale
- la canonica
- l'oratorio ed il suo giardino
- un campo da calcio
- un campo da pallacanestro



**Figura 3** : Sala parrocchiale, Martignana di Po



**Figura 4** : Giardini dell'oratorio, Martignana di Po

**CARATTERISTICHE:**

- Localizzazione centrale all'interno del centro abitato;
- discreta accessibilità veicolare; non esiste un trasporto pubblico locale, ma nei pressi esiste la fermata delle reti sovra locali;
- buono stato di manutenzione;
- importante valenza sociale culturale per il comune;

**CRITICITA':**

- Carenza di posti auto;

**DATI DIMENSIONALI:**

Pertinenza (m2):  
8.044

Sc (m2):  
1.138

Slp (m2):  
1.971

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

### **S3 - SERVIZI PUBBLICI ED 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 e socio-assistenziale; l'ambulatorio medico, l'assistente sociale, il dispensario farmaceutico.

Tra i servizi possiamo inoltre elencare:

- ✓ Il servizio scolastico, effettuato per la scuola materna, la scuola primaria e la scuola secondaria inferiore .
- ✓ Il servizio di trasporto alunni con scuolabus verso le scuole primarie e secondaria inferiore di
- ✓ Il servizio assistenza sociale
- ✓ I servizi ecologici; raccolta differenziata dei rifiuti porta a porta, gestita da società esterna;
- ✓ L'edilizia pubblica e sociale;
- ✓ Il servizio di trasporto pubblico, collegamento autobus linea radiale.

**SERVIZI PER LA COMUNITA'****1**

**DENOMINAZIONE:**  
Municipio e altri servizi

**INDIRIZZO:**  
Via della Libertà

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

All'interno dell'area sono presenti diversi servizi quali:

- Sede Municipale
- Uffici postali
- Sede associazione "Le Aquile"
- Ambulatorio medico



**Figura 5:** Biblioteca, Martignana di Po



**Figura 6:** Deposito, Martignana di Po



**Figura 7:** Municipio, Martignana di Po

**CARATTERISTICHE:**

- la sede municipale è posta centralmente rispetto al comune;
- buona accessibilità veicolare e ciclo-pedonale;
- concentrazione in un unico punto di più servizi;
- presenza esterna di aree a verde;

**CRITICITA':**

- Accesso difficoltoso per disabili;
- Necessità di ristrutturazione della sala consigliare

**DATI DIMENSIONALI:**

**Pertinenza (m2):**  
3.024,86

**Sc (m2):**  
1.720,86

**Slp (m2):**  
4.041

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

## SERVIZI PER LA COMUNITA'

2

**DENOMINAZIONE:**  
Cimitero

**INDIRIZZO:**  
Via della Libertà/ via Giuseppe  
Mazzini

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

All'interno dell'area sono presenti diversi servizi quali:

- Oratorio parrocchiale
- Bar
- Canonica
- Sala parrocchiale



**Figura 6:** Cimitero



**Figura 7:** Cimitero



**CARATTERISTICHE:**

- Buona accessibilità pedonale e veicolare;
- Stretta correlazione i servizi dedicati alla sosta dei veicoli;
- Buona accessibilità tramite percorsi pedonali;

**CRITICITA':**

- Necessità di riqualificazione di alcuni edifici in un basso stato di conservazione.

**DATI DIMENSIONALI:**

**Pertinenza (m2):**  
1330

**Sc (m2):**  
1.201,4

**Slp (m2):**  
2.275,09

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

**SERVIZI TECNOLOGICI****3**

**DENOMINAZIONE:**  
Piazzola ecologica

**INDIRIZZO:**  
Strada Provinciale 51

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

All'interno dell'area sono presenti diversi servizi quali:

- Oratorio parrocchiale
- Bar
- Canonica
- Sala parrocchiale



**Figura 7:** Piazzola ecologica

**CARATTERISTICHE:**

- Buona accessibilità veicolare per la vicinanza alla S.S. 343;
- Buona la distanza dalle abitazioni più prossime.

**CRITICITA':****DATI DIMENSIONALI:**

**Pertinenza (m2):**  
1880,13

**Sc (m2):**

**Slp (m2):**

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

## **S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO**

Nel territorio comunale si trova un impianto sportivo di proprietà pubblica di recente formazione con presenza di un campo da calcio, palestra ed un'area di somministrazione cibi e bevande.

L'offerta di aree verdi si concentra principalmente in prossimità del nucleo di antica formazione.

All'interno del tessuto urbano è ridimensionato il numero dei piccoli spazi verdi sparsi e difficili da gestire, infatti, l'intento dell'amministrazione comunale con la realizzazione del parco urbano Caduti di Nassyria era quello di creare pochi spazi ma di medie dimensioni dove concentrare il ritrovo e lo svago dei residenti.

Intento raggiunto parzialmente, infatti la dislocazione poco centrale del parco ne ha destinato il sottoutilizzo.

S4 – SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO

**VERDE SPORTIVO**

**1**

**DENOMINAZIONE:**  
Verde sportivo

**INDIRIZZO:**  
Strada Provinciale n. 85

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

L'area verde con il campo da calcio con le relative tribune sono collocate all'interno dell'area recintata del polo sportivo. All'interno dell'area si trova anche un edificio adibito la palestra, di recente formazione e il campo da tennis.



**Figura 16: Campo da calcio, Martignana di Po**



**CARATTERISTICHE:**

- Area verde attrezzata di buono stato manutentivo;
- Buona gestione dei campi sportivi;
- Buona l'accessibilità e di sosta veicoli per la fruizione del servizio stesso;

**CRITICITA':**

- Poco fruibile per l'assenza di attrezzature;

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
22.591,47

**Sc (m2):**  
1004,76

**Slp (m2):**  
1004,76

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

## VERDE NON ATTREZZATO

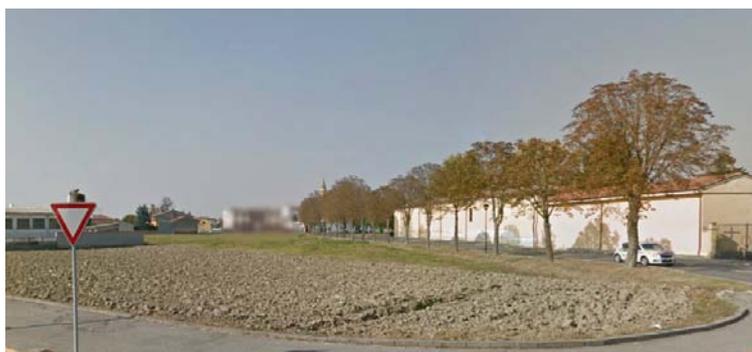
2

**DENOMINAZIONE:**  
Verde non attrezzato di quartiere

**INDIRIZZO:** Via Camillo Benso  
Conte di Cavour

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

L'area a verde non attrezzato costituisce un verde importante di accesso al paese dal lato est, consentendo un'importante visuale panoramica del centro anche dalla SP 85.



**Figura 17:** Area verde non attrezzato , SP 85 Martignana di Po



**Figura 16:** Area verde non attrezzato via Camillo Benso Conte di Cavour, Martignana di Po

**CARATTERISTICHE:**

- Buona accessibilità ciclo-pedonale dal centro abitato;
- Zona tampone fra abitato e strade principali;
- 

**CRITICITA':**

- Aree verdi non attrezzate;
- Elevato rapporto manutenzione/fruibilità;
- Povertà di specie vegetali
- Nessun tipo di protezione verso le strade circostanti.

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
12.604,75

**Sc (m2):**  
-----

**Su (m2):**  
-----

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

## VERDE NON ATTREZZATO

3

**DENOMINAZIONE:**  
Area verde attrezzato

**INDIRIZZO:**  
Via Pietro Nenni

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

Il suddetto servizio a verde posizionato in via Pietro Nenni risulta di ridotte dimensioni a servizio delle residenze adiacenti.

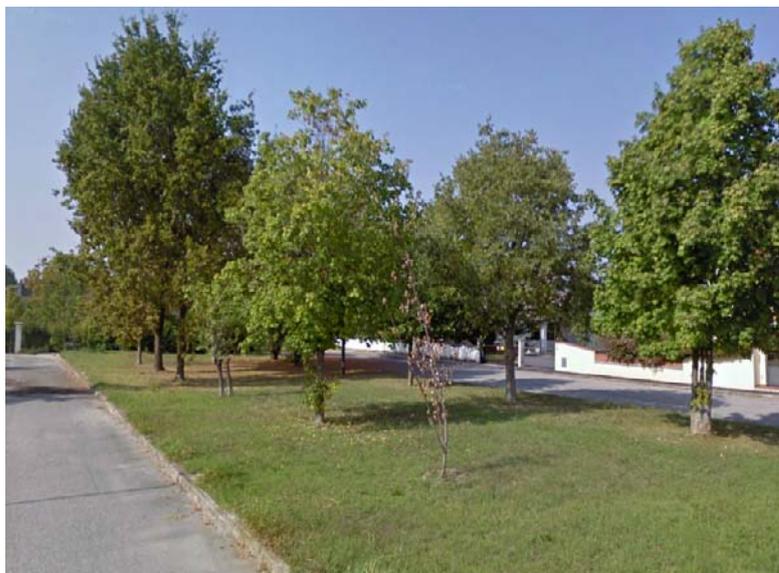


Figure 19-22: Area verde non attrezzato , Martignana di Po

**CARATTERISTICHE:**

- Area dal pregio naturalistico e ambientale;
- Buona accessibilità ciclo-pedonale;

**CRITICITA':**

- Nessun tipo di protezione verso le strade circostanti.
- Carezza di parcheggi

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
956,56

**Sc (m2):**  
-----

**Slp (m2):**  
-----

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

## VERDE NON ATTREZZATO

4

**DENOMINAZIONE:**  
Verde non attrezzato

**INDIRIZZO:**  
Via Giuseppe Garibaldi

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

L'area verde non attrezzato in via Giuseppe Garibaldi si presenta di forma allungata in adiacenza ad un'area adibita a sosta di autoveicoli  
Le modeste dimensioni fanno sì che l'area, se attrezzata possa risultare un importante servizio per le abitazioni adiacenti.



**Figura 23/24: Aree verdi a nord del centro abitato di Martignana di Po**

**CARATTERISTICHE:**

- Zona tampone fra abitato e strade principali;
- Buona accessibilità ciclo-pedonale;

**CRITICITA':**

- Aree verdi non attrezzate;
- Elevato rapporto manutenzione/fruibilità;
- Povertà di specie vegetali
- Nessun tipo di protezione verso le strade circostanti.

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
794,78

**Sc (m2):**  
-----

**Slp (m2):**  
-----

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

**VERDE NON ATTREZZATO****5**

**DENOMINAZIONE:**  
Area naturale

**INDIRIZZO:**  
Via Giuseppe Verdi

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

*L'area è immersa in un quartiere residenziale di nuova formazione. Situata in adiacenza ad un'area per la sosta dei veicoli, risulta possedere una buona accessibilità ma la mancata attrezzatura del parco lo rende inutilizzabile da parte dei residenti.*



**Figura 26: Area verde non attrezzato Via Giuseppe verdi**

**CARATTERISTICHE:**

- Verde a servizio delle residenze del quartiere di nuova formazione;
- Area di modeste dimensioni;
- Buona l'accessibilità e la dotazione di parcheggi;

**CRITICITA':**

- Aree verdi non attrezzate;

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
10176

**Sc (m2):**  
-

**Slp (m2):**  
-

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

## PARCO URBANO

6

**DENOMINAZIONE:**  
Verde attrezzato

**INDIRIZZO:**  
Via della Libertà

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

Il Parco urbano “Caduti di Nassiriya” è un’area verde attrezzata di recente realizzazione e di modeste dimensioni posta ad ovest del centro urbano. L’area è nata per risposta alle esigenze della popolazione di avere un luogo sicuro dedicato alla socializzazione ed al ritrovo.



Figura 27: Parco urbano di Via della Libertà

**CARATTERISTICHE:**

- Area dal pregio naturalistico e ambientale;
- Area parco urbano cintato;
- Area dedicata al ritrovo ed alla socializzazione nonché all’organizzazione di eventi per la comunità;

**CRITICITA’:**

- Delocalizzazione dal centro urbano;
- Contraddistinta da un elevato grado di gestione e manutenzione;
- Carenza di aree dedicate alla sosta che ne compromettono la fruibilità;
- Problemi relativi all’accessibilità.

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
11.313

**Sc (m2):**  
-

**Slp (m2):**  
-

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

## VERDE ATTREZZATO

7

**DENOMINAZIONE:**  
Verde attrezzato di quartiere

**INDIRIZZO:**

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

L'area verde, parzialmente attrezzata e parzialmente naturale risulta abbondantemente piantumata con essenze di vario genere e già formate. attrezzata con panchine lungo il percorso che porta all'ingresso del cimitero creando una situazione di sicurezza per chi si reca al servizio cimiteriale.



**Figura 28: Verde attrezzato antistante il cimitero**

**CARATTERISTICHE:**

- Zona tampone fra abitato e strade principali;
- Buona accessibilità ciclo-pedonale;
- Area dal pregio naturalistico e ambientale;
- Buona l'accessibilità e la dotazione di parcheggi;

**CRITICITA':**

- Nessun tipo di protezione verso le strade circostanti.

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
3.876,88

**Sc (m2):**  
-

**Slp (m2):**  
-

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

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

L'offerta di parcheggi nel comune di Martignana di Po non risulta essere disomogenea sul territorio comunale.

Tale quantità risulta essere più che sufficiente a soddisfare le richieste giornaliere che investono il comune.

Per quando riguarda le nuove lottizzazioni, vi è una buona dotazione di parcheggi sia pubblici che interni di tipo privato.

Le piste ciclabili presenti sul territorio comunale si concentrano nel capoluogo all'interno dell'area residenziale di recente realizzazione.

Sul territorio comunale non vi sono distributori di carburante.

**PARCHEGGI PUBBLICI****1**

**DENOMINAZIONE:**  
*Parcheggio pubblico*

**INDIRIZZO:**

**LOCALIZZAZIONE:**  
*Martignana di Po*

*Il parcheggio pubblico di Via Giuseppe Verdi è fondamentale per l'offerta di aree per la sosta derivate dalla nuova costruzione di residenze in questo quartiere.*



**Figura 36/37: Parcheggio pubblico via Giuseppe Verdi**

**CARATTERISTICHE:**

- *Parcheggio pubblico a servizio delle residenze di recente formazione;*
- *Buon inserimento nel contesto residenziale; buona l'illuminazione.*

**CRITICITA':**

- *Segnaletica orizzontale mancante;*

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
1100,31

**Sc (m2):**  
-

**Slp (m2):**  
-

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

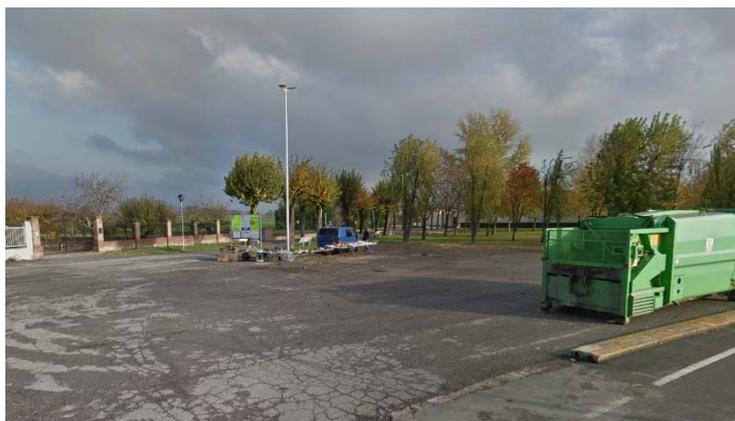
**PARCHEGGI PUBBLICI****2**

**DENOMINAZIONE:**  
Parcheggio pubblico

**INDIRIZZO:**  
via di ingresso dalla SP85

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

*Il parcheggio è posto in una posizione strategica a servizio del cimitero comunale.*



**Figura 38: Parcheggio a servizio del cimitero**

**CARATTERISTICHE:**

- *Parcheggio pubblico a servizio del cimitero;*
- *Possibilità parcheggio autotreni;*
- *Buona accessibilità sia dal centro urbano sia dalla SP 85.*

**CRITICITA':**

- *Segnaletica orizzontale mancante;*

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
1075,26

**Sc (m2):**  
-

**Slp (m2):**  
-

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

**PARCHEGGI PUBBLICI****3**

**DENOMINAZIONE:**  
Parcheggio pubblico

**INDIRIZZO:**  
Via Giuseppe Garibaldi

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

*I parcheggi sono distribuiti lungo la fascia verde filtro.*



**Figure 39-43: parcheggi pubblici Via Giuseppe Garibaldi**

**CARATTERISTICHE:**

- *Disponibilità complessiva di 19 posti macchina;*
- *Buona accessibilità.*

**CRITICITA':**

- *Disponibilità complessiva di 0 posti macchina per diversamente abili;*

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
299,74

**Sc (m2):**  
-

**Slp (m2):**  
-

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

**PARCHEGGI PUBBLICI****4**

*DENOMINAZIONE:*  
*Parcheggio pubblico*

*INDIRIZZO:*  
*Via Giuseppe Verdi*

*LOCALIZZAZIONE:*  
*Martignana di Po*

*Il suddetto parcheggio è posto nel centro di Martignana di Po, a servizio delle residenze.*



**Figura 44: Parcheggio pubblico Via Giuseppe Verdi**

**CARATTERISTICHE:**

- *Parcheggio posto centralmente e fruibile per le residenze adiacenti;*
- *disponibilità e di ca. 4 posti macchina;*

**CRITICITA':**

- *Segnaletica orizzontale mancante;*

**DATI DIMENSIONALI:**

*Sf (m2):*  
*64,44*

*Sc (m2):*  
 -

*Slp (m2):*  
 -

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

**PARCHEGGI PUBBLICI****5**

*DENOMINAZIONE:*  
*Parcheggio pubblico*

*INDIRIZZO:*  
*Via Giuseppe Verdi*

*LOCALIZZAZIONE:*  
*Martignana di Po*

*Il suddetto parcheggio è posto nel centro di Martignana di Po, a servizio delle residenze.*



**Figura 45: Parcheggio pubblico Via Giuseppe Verdi**

**CARATTERISTICHE:**

- *Parcheggio pubblico a servizio dell'area residenziale;*
- *disponibilità complessiva di 3 posti macchina.*

**CRITICITA':**

- *Segnaletica orizzontale mancante;*

**DATI DIMENSIONALI:**

*Sf (m2):*  
*54,19*

*Sc (m2):*  
 -

*Slp (m2):*  
 -

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

**PARCHEGGI PUBBLICI****6**

**DENOMINAZIONE:**  
Parcheggio pubblico

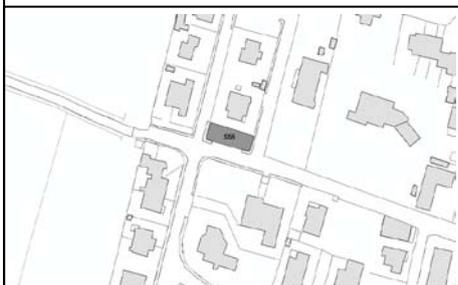
**INDIRIZZO:**  
Via Giacomo Brodolini

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

*Il suddetto parcheggio è posto nel centro di Martignana di Po, a servizio del comparto residenziale.*



**Figura 46: Parcheggio Via Giacomo Brodolini**

**CARATTERISTICHE:**

- Parcheggio pubblico a servizio dell'area residenziale;
- disponibilità complessiva di 6 posti macchina.

**CRITICITA':**

- Segnaletica orizzontale mancante.

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
254,97

**Sc (m2):**  
-

**Slp (m2):**  
-

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

**PARCHEGGI PUBBLICI****7**

**DENOMINAZIONE:**  
Parcheggio pubblico

**INDIRIZZO:**  
Via del volontariato sociale

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

*Il suddetto parcheggio è posto nel centro di Martignana di Po, a servizio del comparto residenziale.*



**Figura 47: Parcheggio pubblico Via del volontariato sociale**

**CARATTERISTICHE:**

- Parcheggio pubblico a servizio dell'area residenziale;
- disponibilità complessiva di 6 posti macchina.
- 

**CRITICITA':**

- Segnaletica orizzontale mancante.

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
266,32

**Sc (m2):**  
-

**Slp (m2):**  
-

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

**PARCHEGGI PUBBLICI****8**

**DENOMINAZIONE:**  
Parcheggio pubblico

**INDIRIZZO:**

**LOCALIZZAZIONE:**  
Martignana di Po

*Il suddetto parcheggio presenta una posizione strategica in quanto ricopre la necessità di posti auto pubblici nelle vicinanze di alcune attività commerciali. La realizzazione dei parcheggi ricade parte su suolo pubblico e parte su suolo privato.*



**Figure 48-49: Parcheggi pubblici a servizio delle attività commerciali presenti**

**CARATTERISTICHE:**

- disponibilità complessivamente di 29 posti macchina a servizio delle attività commerciali presenti.
- Tali parcheggi risultano parte su suolo pubblico e parte su suolo privato.

**CRITICITA':**

- Segnaletica orizzontale in parte mancante.

**DATI DIMENSIONALI:**

**Sf (m2):**  
553,82

**Sc (m2):**

-

**Slp (m2):**

-

\* Le superfici sono state calcolate con il sistema computerizzato ArcGis.

## **9.2 Valutazioni conclusive dei servizi comunali**

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

L'offerta in linea di massima soddisfa in larga parte le esigenze della cittadinanza. Nel complesso non sono emerse necessità e criticità gravi, specie riferite ai servizi primari.

Il comune, la parrocchia, il centro sportivo, gli enti di distribuzione del gas e dell'acqua, i servizi di smaltimento rifiuti e di acque reflue, offrono servizi che sono dotati di infrastrutture di buon livello.

Comunque, pur registrando come sopraesposto 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. In particolar modo dall'analisi dei servizi esistenti sono emerse le seguenti esigenze:

- ✓ Ristrutturazione dell'edificio comunale;
- ✓ La creazione di un nuovo edificio adibito a biblioteca nell'area dei complessi scolastici e l'adeguamento dell'attuale struttura a sala civica.
- ✓ Nuova costruzione di spogliatoi per la palestra inserita all'interno del polo sportivo;
- ✓ La riqualificazione dell'asse viabilistico via Camillo Benso Conte di Cavour nel tratto antistante le scuole con la definizione di nuovi parcheggi;
- ✓ La definizione di un progetto di rete ecologica comunale.

Alla luce dell'indagine effettuata appaiono inoltre evidenti alcune carenze o squilibri:

- ✓ Il sottoutilizzo del parco urbano "Caduti di Nassiriya"
- ✓ La salvaguardia delle aree di possibile espansione cimiteriale..

Dal punto di vista degli impianti e delle infrastrutture a reti non esistono particolari criticità, anche se l'utilizzo di soluzioni per il risparmio energetico

negli edifici (pannelli fotovoltaici, pannelli solari) non trova pressoché riscontro.

La dotazione di servizi o meglio di quanti così classicamente definiti “standard”, evidenzia una dotazione pro capite di 48,84 mq.

## 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 programma con specifica 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 Martignana di Po, coerente con le disponibilità economiche del comune.

#### **1.2 Le azioni di Piano**

Il programma d'azione connesso con la materia servizi ha preso avvio nel 2009 con l'approvazione del Piano di Governo del Territorio del quale fa parte il Piano dei Servizi, redatto in conformità della L.R. 12/2005.

Alcune proposte dello stesso sono state attivate dal Comune nel corso di questi anni e trovano in alcuni casi, la definitiva conferma nel presente documento.

Le proposte che seguono, raccolgono, in aree tematiche d'intervento, i diversi servizi individuati.

Si tratta di strutture da realizzare ex-novo, da completare, riqualificare o ristrutturare.

Sono stati individuati gli spazi più adatti per lo svolgimento del servizio.

Tali indicazioni preliminari saranno chiaramente da verificare 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 infine 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.

Nelle pagine a seguire vengono sintetizzati alcuni obiettivi del Piano dei Servizi suddivise per le aree tematiche di riferimento; la tavola di previsione del Piano dei Servizi è in questo senso esaustivo in quanto sono rappresentati tutti gli ambiti per servizi suddivisi per tipologia di servizio e per stato di attuazione, numerandole in modo sistematico.

### **S1 – SERVIZI PER L’ISTRUZIONE**

Il Piano dei Servizi non prevede interventi in tale settore.

### **S2 - SERVIZI E ATTREZZATURE A CARATTERE RELIGIOSO**

Il Piano dei Servizi non prevede interventi in tale settore.

### **S3 - SERVIZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO**

#### **S3.1 Promozione del territorio**

Il territorio di Martignana di Po presenta potenzialità di sviluppo turistico di tipo paesaggistico:

È indispensabile la messa a sistema di un’azione di promozione del territorio che coinvolga: le associazioni culturali, sociali, economiche, ambientaliste, e anche la provincia e i comuni limitrofi, al fine di catalizzare l’attenzione verso il territorio.

A questo scopo si propongono:

- la partecipazione a fiere e manifestazioni legate al settore del turismo e dell’enogastronomia;
- la creazione di eventi legati al territorio e alle sue ricchezze;
- la promozione delle attività all’aria aperta;
- la connessione con il sistema delle piste ciclabili provinciali e regionali;

- la creazione di un'immagine riconoscibile e coordinata tra i diversi soggetti;

- la creazione di servizi di eccellenza (possibilmente consorziandosi con altri comuni), attrattori di utenze non solo sovracomunali, ma anche regionali e nazionali.

Le attività di promozione potrebbero essere svolte dal comune di concerto con le associazioni culturali, sociali, economiche e ambientaliste, la Provincia, la Regione, i comuni limitrofi.

### **S3.2 Spazi ed attrezzature pubbliche**

Il Piano dei Servizi si pone l'obiettivo di riqualificare la struttura comunale e la biblioteca comunale spostandola dall'edificio attuale dietro stante il comune, ad un'area più consona ed accessibile nel contesto scolastico attraverso la costruzione di un nuovo edificio.

L'attuale edificio adibito a biblioteca sarà riqualificato con la funzione di una sala civica multifunzionale.

### **S3.3 Aree ed attrezzature per impianti tecnologici**

Il Piano dei Servizi non prevede progetti per la realizzazione di nuovi impianti tecnologici.

## **S4 - SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO**

### **S4.1 Impianti e attrezzature sportive**

L'offerta di attrezzature sportive sul territorio comunale è concentrata nel polo sportivo di recente impianto, e che costituisce un polo d'attrazione importante d'interesse comunale. Il Piano dei Servizi prevede la nuova creazione di locali spogliatoi per la palestra inserita in questo contesto.

#### S4.2 Aree verdi

Il complesso e articolato sistema di tutele che svolgono il tema delle aree di rilevanza ambientale è già stato descritto nel Documento di Piano, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

La filosofia che lega il progetto delle aree di interesse ambientalistico vede come punto fondamentale la diversificazione degli usi al fine di garantire un'offerta variegata adatta ad un'utenza differenziata per caratteristiche ed esigenze.

Tale offerta tiene conto delle caratteristiche naturali dei luoghi e limita, secondo il principio della sostenibilità, i fattori di pressione derivanti dall'uso medesimo.

Tali spazi possono soddisfare molteplici esigenze e funzioni: didattiche, ludiche, tempo libero, tutela ecosistema.

A livello comunale la Variante Generale al PGT prevede la pianificazione adeguata per rilanciare il parco urbano "Caduti di Nassiriya" il quale attualmente sottoutilizzato.

Inoltre l'inserimento del progetto di rete ecologica che vedrà le aree di rilevanza ambientale entro le quali indirizzare opere per l'implementazione delle aree naturali ed il rimboschimento.

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

#### S5.1 Viabilità

- ✓ L'attuazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione prevede un'iniziale riforma della rete infrastrutturale del paese.
- ✓ A livello sovra comunale la Variante Generale nel Piano dei servizi recepisce di gran lunga i progetti viabilistici previsti quali "Ti.Bre" e la rotatoria verso Gussola.
- ✓ Il potenziamento dell'attuale pista ciclabile sovra comunale.

## S5.2 Parcheggi

La dotazione di parcheggi è complessivamente soddisfacente e ben distribuita sul territorio comunale. Il piano dei Servizi prevede:

- ✓ la formazione di nuovi parcheggi in sede di attuazione degli ambiti di trasformazione-riqualificazione

la Variante Generale al P.G.T. definisce i livelli qualitativi e prestazionali di tipo progettuale da seguire per la realizzazione dei parcheggi nei diversi ambiti del territorio in funzione delle caratteristiche del contesto.

### 1.3 **Le priorità**

Stabilire delle priorità e dei tempi di attuazione all'interno di un panorama economico e finanziario così delicato per gli enti locali comporta inevitabilmente dei rischi: rischio di volare troppo in alto; di essere, viceversa, pessimisti; di scrivere un libro dei sogni, ecc..

Il comune fino ad oggi ha svolto un discreto grado di attività del resto proporzionato con le modeste disponibilità economiche che lo caratterizzano; ha realizzato infrastrutture, potenziato e creato forme di convenzionamento con altri comuni per una gestione sovracomunale dei servizi.

Siamo di fronte ad un soggetto attivo, capace di trovare le risorse con propensione programmatica.

Le opere inserite nel programma triennale delle opere pubbliche (2010-2012) sono:

<b>Descrizione d'intervento</b>	<b>Stima dei costi</b>
1. Asfaltature strade comunali	€ 50.000,00
2. Realizzazione nuovi spogliatoi palestra	€ 100.000,00
3. Formazione nuovi parcheggi con allargamento sede stradale Via Cavour zona scuole	€ 70.000,00
4. Ristrutturazione sala civica Comunale messa a norma	€ 105.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€325.000,00</b>

#### **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 Martignana di Po, 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..

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

#### **1.5 Indennizzo**

La Sentenza della Corte Costituzionale del 1999 ha rappresentato l'ennesimo tentativo di chiarimento dell'annosa vicenda legata al regime dei suoli, alla disciplina degli espropri e, più in generale, alla filosofia giuridica connessa allo "jus aedficandi".

Da oltre un secolo (dal 1885 con la famosa legge 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.

Nonostante il lungo tempo trascorso ancora nel 1999 la suprema Corte è dovuta intervenire con una sentenza e un indirizzo al legislatore affinché la materia sia nuovamente e univocamente disciplinata a testimonianza del fatto che non vi è completa chiarezza nel sistema legislativo vigente.

Il punto fondamentale, sottolineato nella Sentenza, è che i vincoli preordinati all’esproprio hanno una scadenza naturale pari ad un quinquennio oltre il quale devono essere attuati (ovvero acquisite le aree) o indennizzati.

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

Anche in questo caso è il Piano/programma dei Servizi che in qualche modo scioglie il nodo attraverso:

- ✓ 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. 8 del 20 febbraio 2013 per la regione agraria n. 7 di cui il Comune di Martignana di Po fa parte:

	Tipi di coltura	Reg. agr. n. 1 valori medi	Reg. agr. n. 2 valori medi	Reg. agr. n. 3 valori medi	Reg. agr. n. 4 valori medi	Reg. agr. n. 5 valori medi	Reg. agr. n. 6 valori medi	Reg. agr. n. 7 valori medi
		€/mq						
1	Seminativo	5,04	5,28	4,95	4,95	4,91	4,95	4,77
2	Seminativo arborato	0	3,50	0	3,73	3,57	4,31	5,14
3	<b>Seminativo irriguo</b>	<b>5,60</b>	<b>5,87</b>	<b>5,50</b>	<b>5,50</b>	<b>5,45</b>	<b>5,50</b>	<b>5,30</b>
4	Seminativo arborato irriguo	6,62	5,31	4,86	5,10	5,40	5,34	5,45
5	Prato	4,48	4,70	4,40	4,40	4,36	4,40	4,24
6	Prato irriguo	5,04	5,28	4,95	4,95	0	4,95	4,77
7	Prato a marcita	4,31	3,94	3,75	3,95	4,18	3,95	0
8	Prato arborato irriguo	5,07	4,70	4,33	4,39	0	4,32	4,79
9	Orto*	0	0	0	0	0	0	5,00
10	Orto irriguo*	0	7,46	7,12	6,50	6,94	6,50	7,85
11	Frutteto*	0	0	0	5,26	0	0	0
12	Frutteto irriguo*	9,19	0	10,05	6,98	6,98	7,00	6,17
13	Vigneto	0	0	0	0	5,16	5,20	5,71
14	Incolto produttivo	0,63	0,58	0,59	0,45	0,53	0,63	0,60
15	Pioppeto	3,92	4,11	3,85	3,85	3,82	3,85	3,71
16	Bosco ceduo	3,92	4,11	3,85	3,85	3,82	3,85	3,71
17	Bosco misto	3,92	4,11	3,85	3,85	3,82	3,85	3,71
18	Culture flora-vivaistiche	6,24	5,86	5,55	5,70	5,86	5,92	5,84

*Tabella dei valori agricoli medi dei terreni*

## 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 o, si spera, potendo sfruttare un bando pubblico o privato o un contributo ad hoc.

In via generale si possono quindi individuare le seguenti fonti:

- 1) Direzioni Generali dell'Unione Europea, in particolare quelle legate all'ambiente, all'agricoltura, alla cultura, all'interno dei programmi:
  - ✓ LIFE (Natura e Ambiente) finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione dell'ambiente;
  - ✓ Leader + (2000-2006), che prevede azioni finalizzate ad incoraggiare gli operatori rurali a prendere coscienza delle potenzialità del territorio agricolo;
  - ✓ Cultura 2000, grazie al quale possono essere chiesti finanziamenti legati al recupero del patrimonio storico- architettonico e alla creazione di eventi e manifestazioni culturali di vario genere.

- 2) Ministeri statali (Ambiente e tutela del territorio, Infrastrutture e Trasporti, quello dei Beni e attività culturali, quello del Lavoro e Politiche sociali). Ad esempio: i bandi del Ministero dell'Ambiente legati al risparmio energetico degli edifici pubblici, alla creazione di zone a traffico limitato, all'attivazione di Agenda 21 locale (che prevede azioni mirate alla sostenibilità territoriale in tutti i settori: dalla mobilità alle politiche sociali alla riqualificazione urbana).
- 3) Regione Lombardia, attenta alle tematiche legate ai trasporti, al sociale, allo sviluppo turistico, in particolare di quello agriturismo, allo sport, all'ambiente, ai trasporti, compresa la mobilità ciclabile, alla formazione.
- 4) Provincia di Cremona, che in coerenza con quanto definito dal quadro programmatico regionale, promuove ed indirizza i processi di trasformazione territoriale e sviluppo economico, definisce le strategie d'assetto, organizzazione e riequilibrio territoriale, nonché quelle di tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali.
- 5) Fondazioni private, la cui azione comprende una vasta gamma di aree di intervento.

A queste forme di sostegno economico possono infine essere aggiunte altre modalità che vedono coinvolti in prima persona i soggetti privati attraverso sponsorizzazioni o compartecipazione alla fase sia realizzativa sia gestionale: project financing, società di trasformazione urbana, ecc..

#### 1.6.1 Perequazione

La perequazione urbanistica può essere definita come uno strumento di gestione dell'attività edificatoria che, attraverso una redistribuzione dei diritti (a costruire) e dei doveri (a realizzare le opere di urbanizzazione) fra tutti i proprietari, consente di "ammortizzare" le differenze di rendita immobiliare connesse con la localizzazione delle aree e di parificare la posizione dei cittadini rispetto alle scelte di pianificazione compiute dall'Amministrazione nell'interesse complessivo.

Per chiarire: la pianificazione è assolutamente svincolata da valutazioni di ordine fondiario, ovvero non tiene conto delle proprietà in quanto compie

scelte nel solo interesse della collettività. Ciò a volte comporta che vi siano dei soggetti che trovano vantaggio dalle scelte di piano (edificabilità dei suoli) e altri che, viceversa, devono sopportare l'onere di contribuire con le proprie aree alla costruzione della città pubblica oppure non vedono concretizzate le aspettative di edificazione.

Per livellare, seppur in parte, queste differenze sono introdotte misure di perequazione che attribuiscono anche alle aree non soggette a edificazione dei diritti edificatori commerciabili che ristorano economicamente i proprietari e li rendono partecipi del processo urbanistico complessivo.

Questo principio rende in pratica indifferente il vantaggio immobiliare dalla localizzazione delle previsioni.

E' necessario però a questo punto esprimere un giudizio realistico sul meccanismo perequativo e in particolare ricordarlo con le situazioni territoriali e urbanistiche rispetto alle quali tali principi di "democratizzazione" sono applicati.

L'applicazione del metodo perequativo è assodato da ritenersi non solo valido ma necessario al fine di risolvere problematiche connesse a progetti d'area vasta ove si palesa la necessità di suddividere in modo proporzionale tra i vari attori, comuni, ecc., gli indici edificatori e le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e collettivo a prescindere dalla localizzazione degli interventi.

In pratica, come peraltro sottolineato anche dalla Regione nelle "*Modalità per la pianificazione comunale*", la scelta di utilizzare la perequazione e soprattutto con quale grado di incidenza applicarla, è lasciata ai Comuni, che decidono autonomamente sulla base della propria situazione territoriale. Le Province possono consigliarla e promuoverla nell'ambito di accordi di programmi che coaugolino più comuni.

Anche per ovviare alle criticità sopra esposte, la LR 12/2005 ipotizza due tipologie limite e lascia spazio a tutte le soluzioni intermedie; tali ipotesi sono:

- ✓ *Perequazione circoscritta* = riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata;
- ✓ *Perequazione generalizzata* = estesa all'intero territorio comunale.

La prima non è in realtà una novità, trattasi della normale ripartizione fra tutti i partecipanti ad un piano attuativo della capacità edificatoria ammessa e dei relativi oneri in termini di opere di urbanizzazione.

La seconda è viceversa la perequazione in senso completo, ovvero quella che coinvolge un comparto esteso all'intero territorio comunale e che crea il mercato diffuso dei diritti immobiliari. Una declinazione altrettanto interessante della perequazione è quella cosiddetta "territoriale" ossia quella che trova applicazione non a livello comunale bensì nelle iniziative tra comuni o, in generale, tra enti pubblici.

### 1.6.2 Compensazione

Uno degli elementi che mettono abitualmente "in crisi" il processo di attuazione dei piani urbanistici è la netta separazione fra aree edificabili (soggette quindi ad interventi privati) ed aree riservate a infrastrutture di interesse generale (prevalentemente riservate all'intervento pubblico).

Tale distinzione comporta da una parte, l'attribuzione di un "valore aggiunto" a determinate parti del territorio che favorisce spesso atteggiamenti speculativi; dall'altra rende più difficoltosa la realizzazione delle attrezzature pubbliche considerate come interventi avulsi dal comune processo di edificazione e privi di ritorno economico.

Per rispondere a questi fenomeni la disciplina urbanistica e la legislazione hanno assunto l'obiettivo di individuare e promuovere strumenti di riequilibrio tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie e quelli di aree vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche. Tali meccanismi assumono il nome di "compensazione".

Fra i diversi sistemi proposti dalla disciplina urbanistica quello che, a giudizio degli scriventi, ha dato risultati più interessanti si basa:

- ✓ sull'attribuzione di un indice di edificabilità virtuale alle aree per attrezzature pubbliche;
- ✓ sulla individuazione di aree di concentrazione volumetrica nelle quali la capacità edificatoria viene realizzata;

- ✓ sull'assegnazione di un indice edificatorio aggiuntivo utilizzabile solo a condizione che vengano acquisiti i proporzionali diritti edificatori dalle aree per attrezzature pubbliche.

Il meccanismo si fonda sulla compartecipazione di più soggetti alle iniziative immobiliari o, in altri termini, sulla suddivisione della possibilità edificatoria fra aree per attrezzature pubbliche dotate di volume e aree residenziali/produktive dotate di superficie edificabile.

In aggiunta a questo sistema di compensazione è opportuno prevedere la possibilità che le attrezzature previste dal Piano nelle diverse aree siano attuabili anche da parte di soggetti privati, attraverso adeguate forme di convenzionamento. Tale pratica appare utile non solo per aumentare la "fattibilità" degli interventi (non più basata sulle sole risorse pubbliche) ma anche per condividere con le forze sociali ed economiche il miglioramento della "città pubblica".

E' infine importante sottolineare come attraverso questa tipologia di compensazione si risponda anche alla giusta sollecitazione portata dalla Corte Costituzionale, attraverso la sentenza n. 179/1999, in materia di reiterazione e/o indennizzo delle aree sottoposte a vincoli espropriativi.

### 1.6.3 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 sovracomunale.

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.

In campo comunale tale sistema si traduce nella concessione di:

- ✓ Bonus edificatorio: misura di incentivazione che consente un'edificazione addizionale rispetto a quella ammessa.
- ✓ Bonus economico: misura di incentivazione che consente la riduzione degli oneri finanziari dovuti al Comune.

La legislazione regionale vigente ha istituzionalizzato il principio dell'incentivazione andando a definire alcuni criteri generali:

- ✓ negli ambiti soggetti a piano attuativo aventi come finalità la riqualificazione urbana è possibile concedere bonus edificatori fino al 15% della volumetria ammessa;
- ✓ in tutto il territorio è possibile introdurre misure di incentivazione ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- ✓ è possibile ridurre degli oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico.

Appare evidente che il nocciolo della questione è, da un lato definire la "normalità", e dall'altro graduare gli obiettivi di qualità aggiuntiva associandoli con corrispondenti livelli di premio. A tale riguardo è possibile ipotizzare alcuni temi che possono costituire riferimento per la progettazione da parte dei privati e per la valutazione da parte dell'Amministrazione.

Tra le tematiche di maggiore interesse si possono citare:

- ✓ la qualità urbana (ovvero la componente pubblica e sociale delle proposte);
- ✓ la qualità edilizia (intesa sia come architettura sia come qualità del costruire);
- ✓ la sostenibilità degli interventi (con specifico riferimento alla componente energetica);
- ✓ l'integrazione paesistica (ovvero il contributo alla costruzione di un paesaggio qualificato).

#### 1.6.4 Criteria e scelte per la realtà di Martignana di Po

La Variante Generale al P.G.T. di Martignana di Po, sulla base degli elementi emersi dal quadro conoscitivo sceglie di delineare i principi generali sopraesposti secondo le seguenti specifiche, già peraltro pienamente illustrate nel Documento di Piano.

##### 1) *Perequazione per comparto*

Da applicare a tutti gli ambiti di trasformazione, lo stesso per ogni piano attuativo, ne determina la capacità edificatoria e la corrispondente quota

di aree per attrezzature pubbliche, nonché le linee essenziali per l'attuazione dell'intervento.

2) *Perequazione diffusa*

La perequazione diffusa prevede la possibilità di trasferire all'interno del tessuto urbano consolidato e degli ambiti di riqualificazione, escluso il centro storico, una capacità edificatoria aggiuntiva attribuita alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale al fine di:

- ✓ accrescere la disponibilità del patrimonio collettivo, per realizzare gli obiettivi previsti dal Piano dei Servizi
- ✓ garantire un trattamento egualitario dei cittadini rispetto alla distribuzione dei diritti edificatori.

3) *Perequazione aggiuntiva*

La perequazione aggiuntiva prevede il trasferimento di S.l.p. assegnata alle aree per servizi, all'interno degli ambiti di trasformazione.

4) *Compensazione urbanistica*

Questa previsione normativa ha lo stesso scopo di consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione su altre aree private poste nel tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico.

5) *Trasferimento dei diritti edificatori da una zona insediativa ad un'altra*

Negli ambiti ricadenti nel tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico, è consentito trasferire SLP di pertinenza a un'area di con previsione insediativa.

6) *Incentivazioni*

Si introducono misure di incentivazioni urbanistiche finalizzate a premiare le proposte progettuali specifiche per gli ambiti di trasformazione, soggetti a piano attuativo.

## **1.7 Requisiti delle aree per servizi**

Il Piano dei Servizi (PS) individua in via preliminare le seguenti caratteristiche minime dei servizi:

- ✓ parcheggio: area dotata di alberatura di alto fusto e impianto di illuminazione notturna;
- ✓ spazio aggregativo urbano: area pavimentata coerentemente con il contesto, dotata di impianto di illuminazione notturna, elementi di arredo;
- ✓ verde attrezzato: area sistemata a verde filtrante con dotazione arborea d'alto fusto superiore a 1 albero ogni 100 mq, camminamenti pavimentati, attrezzature ricreative;
- ✓ attrezzatura sportiva scoperta: area adeguatamente sistemata e pavimentata, dotata delle attrezzature necessarie allo svolgimento di attività sportive;
- ✓ attrezzatura sportiva coperta: edificio dotato di spazi, attrezzature e impianti tecnologici necessari allo svolgimento di attività sportive;
- ✓ attrezzatura scolastica: edificio composto da più spazi coperti e climatizzati destinati ad accogliere utenti e personale di servizio secondo le disposizioni di settore;
- ✓ attrezzatura civica: edificio composto da più spazi coperti e climatizzati, dotato di impianti tecnologici civili.

## **1.8 Quantificazione e verifica delle aree per servizi**

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 nuova legge 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.

Per quanto riguarda le aree produttive, terziarie e commerciali, per le quali non esiste più alcun parametro di legge, è necessario considerare che le indagini effettuate hanno mostrato che la dotazione esistente in termini di aree (parcheggi) e infrastrutture soddisfa abbondantemente il fabbisogno indotto dalle attività insediate e, pertanto, non vi è alcun fabbisogno pregresso a cui far fronte con le nuove previsioni.

Inoltre, in virtù della specifica localizzazione delle nuove previsioni destinate ad attività produttive (adiacenti a quelle esistenti), le aree per servizi già attuate risultano sufficienti anche per soddisfare il futuro fabbisogno.

Per ulteriori precisazioni si rimanda al Documento di Piano.

#### 1.8.1 Quantificazione delle aree per i servizi

In termini numerici, coerentemente con gli obiettivi espressi dal Documento di Piano e con la classificazione operata dal Piano delle Regole, la dotazione di aree per i servizi nel territorio di Martignana di Po può essere desunta dalla tabella A – Bilancio dei Servizi.

Sono previsti complessivamente 93.735,18 mq di aree per servizi al servizio della popolazione.

Attualmente tra esistente e progetto si prevedono aree a :

- ✓ servizi ed attrezzature di carattere religioso per complessivi 14.700 mq;
- ✓ servizi ed attrezzature civiche 11.813,18 mq;
- ✓ servizi ed impianti per l'istruzione per complessivi 6.475,94 mq \*;
- ✓ servizi per verde sportivo e ricreativo per complessivi 57.076,99 mq;
- ✓ servizi per la viabilità , parcheggi pubblici e di interesse collettivo per complessivi 3.669 mq;

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 1919 abitanti) la dotazione di aree dei servizi per abitante teorico risulta pari a 48,84 mq/abitante, superiore al minimo di legge previsto in 18 mq/abitante.

### 1.8.2 Tabella di Quantificazione

Nelle pagine seguenti sono riassunti in forma tabellare tutti i dati di riferimento per la quantificazione della Variante Generale al P.G.T. di Martignana di Po.

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 11 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole.

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

- Tabella A – Bilancio dei Servizi: nella tabella sono contenuti tutti i dati numerici del piano in forma sintetica al fine di verificare la rispondenza dello stato dell’arte 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.

La tabella A è costituita da:

- 1) Verifica del fabbisogno di aree per servizi suddiviso per funzioni insediate ed insediabili, che generano fabbisogno:
    - ✓ Residenza: abitanti residenti, lotti liberi, piani attuativi vigenti, ambiti di riqualificazione, ambiti di trasformazione.
    - ✓ Produttive: ambiti produttivi esistenti, SLP in piani attuativi vigenti, ambiti di trasformazione e ambiti di riqualificazione.
    - ✓ Commerciali/terziarie: ambiti commerciali esistenti, SLP in piani attuativi vigenti, ambiti di riqualificazione.
  - 2) Computo delle aree per servizi (esterne ai piani attuativi) suddivise per tipologia di servizi di interesse pubblico, per stato di attuazione e per funzioni.
  - 3) Computo delle aree per servizi all’interno dei piani attuativi suddivise per tipologia di servizi di interesse pubblico, per stato di attuazione e per funzioni.
- Tabelle di dettaglio che hanno concorso alla formazione della “Tabella A – Bilancio dei Servizi”, ciò a dire: lotti liberi, ambiti di riqualificazione residenziale, ambiti di trasformazione produttivi, ambiti di riqualificazione produttivi, ambiti di trasformazione residenziale, piani attuativi vigenti,

aree per servizi di interesse pubblico attuati per tipologia, ambiti per servizi di interesse pubblico non attuati per tipologia.

La verifica di piano porta ad evidenziare che l'obiettivo di piano di 18 mq/ab di aree per servizi è soddisfatto, infatti il dato verificato è di 48,84 mq/ab. La necessità di aree per servizi produttivi, attualmente non soddisfatta, presenta allo stato attuale dei fatti un fabbisogno di 9.252 mq.

**FABBISOGNO AREE SERVIZI**

**TAB. A**

<b>AREE RESIDENZIALI</b>	<b>ABITANTI</b>	<b>L.R. 12/2005</b>	<b>FABBISOGNO</b>
ABITANTI RESIDENTI	1919	18 mq/ab	34542
LOTTE LIBERI IN AMBITO CONSOLIDATO	135	18 mq/ab	2430
PIANI ATTUATIVI VIGENTI	195	18 mq/ab	3510
AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	229	18 mq/ab	4122
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	97	18 mq/ab	1746
AMBITI PREVISTI DALLA PEREQUAZIONE DIFFUSA	50	18 mq/ab	900
<b>TOTALE</b>	<b>2625</b>	<b>18 mq/ab</b>	<b>47250</b>

<b>AREE PRODUTTIVE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>L.R. 12/2005</b>	<b>FABBISOGNO</b>
AMBITI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI ESISTENTI	92.525	0,1 MQ/M	9.252
AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE	0	0,1 MQ/M	0
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE	0	0,1 MQ/M	0
<b>TOTALE</b>	<b>92.525</b>	<b>0,1 mq/M</b>	<b>9.252</b>

<b>AREE TERZIARIE COMMERCIALI</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>L.R. 12/2005</b>	<b>FABBISOGNO</b>
AMBITI COMMERCIALI, ARTIGIANALI ESISTENTI	34.798	0,6 MQ/M	20.878,8
AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE	0	0,6 MQ/M	0
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE	0	0,6 MQ/M	0
<b>TOTALE</b>	<b>34.798</b>	<b>24 mq/ab</b>	<b>20.878,8</b>

**TOTALE FABBISOGNO RESIDENZIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE**

**77.380,8**

**SERVIZI ESTERNI AI PIANI ATTUATIVI****TAB. B**

<b>SERVIZI ESISTENTI</b>	<b>FABBISOGNO</b>
Servizi per l'istruzione	6.475,94
Servizi e attrezzature a carattere religioso	14.700
Servizi di interesse pubblico e collettivo	11.813,18
Servizi per il verde sportivo e ricreativo	57.076,99
Servizi per la mobilità	3.669,05
<b>TOTALE</b>	<b>93.735,18</b>

DI CUI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

93.735,18

TOTALE FABBISOGNO RESIDENZIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE

0

**TOTALE AREE PER SERVIZI ESTERNE AI PIANI ATTUATIVI****93.735,18****SERVIZI INTERNI AI PIANI ATTUATIVI****TAB. C**

<b>AREE RESIDENZIALI</b>	<b>ABITANTI</b>	<b>AREE PER SERVIZI</b>	<b>AREE PER LA SOSTA</b>
PIANI ATTUATIVI VIGENTI	195	3510	2.437,5
AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	229	4122	2.862,5
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	97	1746	582
AMBITI PREVISTI DALLA PEREQUAZIONE DIFFUSA	50	900	625
<b>TOTALE</b>	<b>2625</b>	<b>10.278</b>	<b>6.507</b>

DI CUI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

11.196

TOTALE FABBISOGNO RESIDENZIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE

0,00

**TOTALE AREE PER SERVIZI ESTERNE AI PIANI ATTUATIVI****10.278**

<b>TOTALE SERVIZI ESISTENTI E PREVISTI</b>	<b>TAB. D</b>
--	---------------

<b>TOTALE SERVIZI</b>	<b>AREA</b>
SERVIZI ESISTENTI ESTERNI AI PIANI ATTUATIVI	<b>93.735,18</b>
SERVIZI PREVISTI INTERNI AI PIANI ATTUATIVI	<b>10.278</b>
<b>TOTALE</b>	<b>104.931,18</b>

<b>DI CUI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA</b>	<b>100.347,43</b>
<b>TOTALE FABBISOGNO ARTIGIANALE COMMERCIALE</b>	<b>5.269,63</b>

<b>TOTALE DOTAZIONE ABITANTE FUTURA</b>	<b>39,97 MQ/AB</b>
---	--------------------

<b>Lotti liberi ambito consolidato</b>					
Riferimento Tav 1- PdS	S.t. (mq)	I.f. (mq/mq)	Slp (mq)	V. (mq)	Abitanti teorici
PCC1	5.505,61	0,90	4.955,04	14.865,14	100
L1	1.900	0.90	1710	5.130	35
<b>TOTALE</b>				<b>19.995,14</b>	<b>135</b>

<b>Piani Attuativi vigenti</b>					
Riferimento Tav 1- PdS	S.t. (mq)	Su. (mq)	V. (mq)	Abitanti teorici	Servizi interni
PL1	....	.....	....	195	3.510

<b>Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale</b>						
Riferimento Tav 1- PdS	S.t. (mq)	U.T. (mq/mq)	F.t.	S.u. (mq)	Slp. (mq)	Abitanti teorici
ATR1	12.260	0,33	0,84	3.398,64	4.046	68
ATR2	21.878	0,33	0,84	6.064,58	7.219,74	121
ATR3	16.362	0,33	0,84	4.535,54	5.399,46	90
ATR4	10.950	0,3	0,84	2.759,40	8.278,20	54
<b>TOTALE</b>					<b>24.943,4</b>	<b>279</b>

<b>Ambiti di riqualificazione</b>				
Riferimento Tav 1- PdS	S.l.p. (mq)	S.u. (mq)	F.t.	Abitanti teorici
AR1	3.276	2.751,84	0,70	55
AR2	2.520	2.116,8	0,70	42
<b>TOTALE</b>				<b>97</b>

## AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO - ATTUATE

Ambiti destinati ad attrezzature civiche					
Riferimento scheda)	(n.	Superficie (mq)	Localizzazione		Sup. Interne a P.A.
(S31) Municipio e altri servizi		3.024,86	Via della Libertà	Martignana di Po	
(S32) Cimitero		6.908,19	Via della Libertà/ via Giuseppe Mazzini	Martignana di Po	
(S33) Piazzola ecologica		1.880,13	Strada Provinciale 51	Martignana di Po	
<b>TOTALE</b>		<b>11.813,18</b>			

Ambiti destinati ad attrezzature di carattere religioso					
Riferimento scheda)	(n.	Superficie (mq)	Localizzazione		Sup. Interne a P.A.
(S21) Chiesa S. Lucia Vergine e martire		3.018,66	Via della Libertà	Martignana di Po	
(S22) Oratorio SanSerafino		1.666,36	Via S.Serafino	Martignana di Po	
(S23) Servizi oratoriali		10.015,00	Via della Libertà	Martignana di Po	
<b>TOTALE</b>		<b>14.700</b>			

Servizi per il verde sportivo e ricreativo					
Riferimento scheda)	(n.	Superficie (mq)	Localizzazione		Sup. Interne a P.A.
(S41) Verde sportivo		22.261,39	Strada Provinciale n. 85	Martignana di Po	
(S42) Verde non attrezzato di quartiere		12.604,75	Via Camillo Benso Conte di Cavour	Martignana di Po	

		956,56		
(S43) Area verde attrezzato	956,56	Via Pietro Nenni	Martignana di Po	
(S44) Verde non attrezzato	794,78	Via Giuseppe Garibaldi	Martignana di Po	
(S45) Verde non attrezzato	5269,63		Martignana di Po	
(S46) Verde attrezzato	11313	Via della Libertà	Martignana di Po	
(S47) Verde attrezzato di quartiere	3876,88		Martignana di Po	
<b>TOTALE</b>	<b>58.316,69</b>			

Servizi per l'istruzione				
Riferimento (n. scheda)	Superficie (mq)	Localizzazione		Sup. Interne a P.A.
(S11) Scuola Primaria "A. Maroli	2.854,93	Via Camillo Benso Conte di Cavour	Martignana di Po	
(S12) scuola secondaria di primo grado	2.286,17	Via Camillo Benso Conte di Cavour	Martignana di Po	
(S13) asilo	1.334,84	Via Camillo Benso Conte di Cavour		
<b>TOTALE</b>	<b>6.475,94</b>			

Ambiti destinati alla mobilità				
Riferimento (n. scheda)	Superficie (mq)	Localizzazione		Sup. Interne a P.A.
(S51) Parcheggio pubblico	1100,31	via Giuseppe Verdi	Martignana di Po	
(S52) Parcheggio pubblico	1075,26	via di ingresso dalla SP85	Martignana di Po	
(S53) Parcheggio pubblico	299,74	Via Giuseppe Garibaldi	Martignana di Po	
(S54) Parcheggio pubblico	64,44	Via Giuseppe Verdi	Martignana di Po	

(S55) Parcheggio pubblico	54,19	Via Giuseppe Verdi	Martignana di Po	
(S56) Parcheggio pubblico	254,97	Via Giacomo Brodolini	Martignana di Po	
(S57) Parcheggio pubblico	266,32	Via del volontariato sociale	Martignana di Po	
(S58) Parcheggio pubblico	553,82		Martignana di Po	
<b>TOTALE</b>	<b>3.669,05</b>			

*\*N.B.: Si precisa che nel conteggio del computo dei servizi residenziali è stato omissso ed il centro sportivo con rispettive aree verdi e parcheggio.*

#### AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO - NON ATTUATE

Sul territorio comunale di Martignana di Po non vi sono aree per servizi di interesse pubblico previsti e ancora non attuati.

## 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 di verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.
- 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 Il piano dei Servizi è integrato dal Piano Urbano Generale del Sottosuolo (P.U.G.S.S.).

## 1.7 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.

Capitolo 2: **Campo di applicazione**

- 2.1 Le presenti norme si applicano alle aree per i servizi e agli ambiti di trasformazione, 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:

#### **QUADRO CONOSCITIVO E VALUTATIVO**

##### OFFERTA DEI SERVIZI

Relazione	Relazione, schede e modalità attuative
Tav.1a	Analisi dei servizi esistenti e di progetto - NORD 1:5.000
Tav.1b	Analisi dei servizi esistenti e di progetto - SUD 1:5.000
Tav.2	Tavola della Rete Ecologica

#### **TAVOLE**

TAV.P1 PUGSS	Linee telefoniche 1:2.000
TAV.2P PUGSS	Linee elettriche ad alta tensione 1:5.000
TAV.3P PUGSS	Acquedotto 1:5.000
TAV.P4A PUGSS	Rete fognaria 1:1.000
TAV.P4B PUGSS	Rete fognaria 1:1.000
TAV.P4C PUGSS	Rete fognaria 1:1.000
TAV.P5 PUGSS	Rete gas 1:5.000
TAV.P6A PUGSS	Linee elettriche di media e bassa tensione 1:5.000
TAV.P6B PUGSS	Linee elettriche di media e bassa tensione 1:5.000
TAV.P7B PUGSS	Illuminazione pubblica 1:5000

##### RELAZIONI

Rel.1	<i>Modalità di attuazione</i>
Allegato 1.1	<i>Rapporto territoriale – Analisi delle criticità – Piano degli interventi</i>
Allegato 1.2	<i>Monografie manufatti rete fognaria</i>

#### 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. 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: Criteria 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 della stessa Variante Generale al 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 individuati dal Documento di Piano valgono le disposizioni contenute nell'allegato 3 (Ambiti di Trasformazione).
- 1.6 Per gli ambiti di riqualificazione valgono le disposizioni contenute nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole.
- 1.7 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.
- 1.8 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.
- 1.9 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.
- 1.10 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 abilitativi 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 per l'istruzione (S1)
- ✓ Servizi ed attrezzature a carattere religioso (S2)
- ✓ Servizi di interesse pubblico e collettivo (S3)
- ✓ Servizi per il verde sportivo e ricreativo (S4)

Da annoverare tra le aree destinate ai servizi i parcheggi, anche se inclusi nelle opere di urbanizzazione primaria.

- ✓ Servizi per la mobilità (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***

### **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.

### **1.5.2 Strade e piste 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...) e previste la realizzazione di piste ciclopedonali.

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 sede stradale di 7.00 - 7.50 m;
- ✓ marciapiedi su entrambi i lati di larghezza 1.50 m;
- ✓ piste ciclabili di larghezza di 1.50 m per un senso di marcia e di 2.50 m per doppio senso di marcia.

I tracciati della rete provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali debbono essere sottoposti a salvaguardia.

**Il progetto previsto per la nuova rotatoria a confine con Comune di Gussola dovrà essere preventivamente concordato ed autorizzato dall'ufficio viabilità della Provincia di Cremona. (PRESCRIZIONE N. 1 Provincia di Cremona)**

### 1.5.3 Filari e viali alberati

I filari ed i viali alberati esistenti devono essere tutelati attraverso una corretta manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio vegetale stesso.

Gli abbattimenti di esemplari arborei 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.

Per quanto riguarda i filari alberati preesistenti deve essere fatta inoltre particolare attenzione alla ricostituzione degli stessi.

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

#### 1.5.4 Mitigazione delle nuove infrastrutture

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

Gli interventi di restauro del paesaggio costituiscono un filone di rilevante interesse e potenzialità, alla luce delle valenze insediative, storiche e ambientali che il territorio attraversato presenta, e delle interferenze che il tracciato avrà con queste.

Sono state valutate diverse modalità di realizzazione di una fascia "boscata", che di volta in volta si allarga o restringe, oltre che per mitigare la percezione dell'infrastruttura dal territorio, per "ricostruire e riprogettare le relazioni tra l'infrastruttura e l'organizzazione storicizzata del territorio attraversato, anche al fine di valorizzare la percezione di tale organizzazione spaziale da parte di chi percorre l'infrastruttura" per mantenere e potenziare la continuità dei corridoi ecologici attraversati, per approfittare degli ambiti di minore appetibilità agricola risparmiando quelli di maggiore potenzialità.

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.

Gli interventi di mitigazione sono finalizzati alla minimizzazione delle interferenze ambientali e paesaggistiche delle opere infrastrutturali in progetto.

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.

## **1.6 Edilizia residenziale pubblica**

Non sono previste aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica.

## 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 in come previsto al precedente capitolo 7 parte I.

## Capitolo 3: **Perequazione, monetizzazione, compensazione, incentivazione**

### **3.1 Criteri per la perequazione e il trasferimento delle potenzialità edificatorie**

3.1.2 Ai fini dell'applicazione della perequazione per comparto, diffusa e della compensazione urbanistica si applicano i dispositivi di cui al capitolo 7, parte II del Documento di Piano.

3.1.2 La capacità edificatoria attribuita alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale ai fini della perequazione diffusa con un (Utc) indice territoriale complessivo pari a 0,35 mq/mq.

### **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, qualora sia prevista la cessione di aree inferiore a 500 mq.

- 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.
- 3.2.3 Quando da insindacabile parere dell'amministrazione comunale, il comparto è oggetto di recupero sia già dotato di una necessaria autorizzazione pubblica.

### **3.3 Criteri d'incentivazione**

- 3.3.1 Sono definiti nel capitolo 7, 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: Indirizzi per le pianificazioni comunali collegate

### 5.1 **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 ed dell'accessibilità da parte della popolazione.

#### 5.1.1 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.

#### 5.1.2 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.

#### 5.1.3 Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (P.U.G.S.S.)

Il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (P.U.G.S.S.) è lo strumento di pianificazione del sottosuolo previsto dalla direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 3/3/99, dalla L.R. 26/2003, dalla L.R. 3/2005 e dalle L.R. 6/2010. Il Piano è predisposto per l'utilizzo razionale del sottosuolo e per definire strategie di infrastrutturazione coerenti.

La L.R. 12/2005 indica all'art. 9, comma 7, che il Piano dei Servizi deve essere integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (P.U.G.S.S.).

#### 5.1.4 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.

#### 5.1.5 Piano Cimiteriale

Il comune deve procedere alla dotazione del Piano Cimiteriale comunale in conformità della L.R. 18/11/2003 n. 22, del Regolamento Generale del 09/11/2004 n. 6 e del D.M. 11/11/1988.

#### 5.1.6 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.

#### 5.1.7 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.