

# Comune di Borgo San Giovanni

(Provincia di Lodi)

## VARIANTE di REVISIONE del PIANO per il GOVERNO del TERRITORIO Piano dei Servizi

Ai sensi dell'art.13 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. e LR 31/2014

### ALLEGATI VARIANTE DI PGT

- relazione descrittiva
- tavola di mitigazioni e compensazioni ambientali

### DOCUMENTO DI PIANO

#### 1 - QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

- 1.1 - relazione del quadro conoscitivo e ricognitivo
- 1.2 - relazione e schede dello stato dei servizi
- 1.3 - documentazione fotografica
- 1.4 - tavola degli usi del suolo
- 1.5 - tavola dello stato dei servizi
- 1.6 - tavola delle componenti del paesaggio
- 1.7 - allegato dello studio sul traffico dell'ambito SP235
- 1.8 - allegato RIR

#### 2 - QUADRO STRATEGICO

- 2.1 - relazione dello scenario strategico
- 2.2 - tavola delle previsioni di piano
- 2.3 - tavola dei vincoli
- 2.4 - relazione degli ambiti di trasformazione
- 2.5 - schede degli ambiti di trasformazione
- 2.6 - norme tecniche degli ambiti di trasformazione
- 2.7 - allegato indice fogliare

### PIANO DEI SERVIZI

- 1 - relazione del piano dei servizi
- 2 - schede del piano dei servizi
- 3 - norme tecniche PdS
- 4 - tavola di piano dei servizi
- 5 - tavola del sistema del verde e della viabilità dolce
- 6 - quantificazione dei costi
- 7 - allegato P.U.G.S.S. - relazione e tavole

### PIANO DELLE REGOLE

- 1 - norme tecniche PdR
- 2 - tavola di piano delle regole 1:5000
- 3a - tavola di piano delle regole 1:2000 (centro)
- 3b - tavola di piano delle regole 1:2000 (cascine)
- 4 - tavola degli ambiti ed elementi sottoposti a disciplina paesaggistica ed ambientale
- 5 - tavola della sensibilità paesistica
- 6 - allegato studio geologico e integrazione componente sismica

PdS
<b>1-3</b>

DATA
febbraio 2025

adozione
approvazione

1 : 1000
1 : 2000
1 : 5000
1 : 10000

Adozione : delibera CC n°     del  
Pubblicazione dal             al  
Approvazione : delibera C.C. n°     del

progettista     Arch. Sergio Uggetti - Studio di Architettura ed Urbanistica - Lodi, Via Nino Dall'Oro n° 11  
Tel. - Fax 0371/1730544 - e-mail: info@studiouggetti.it - P.E.C.: studiouggetti@pec.it  
P. IVA: 11665310154     C.F. GGTSRG54P06Z110Z

sindaco             Sigra Moira Rebughini  
segretario

## INDICE

---

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE MODALITÀ DI CALCOLO.....</b>	<b>4</b>
<b>3. PREVISIONI .....</b>	<b>8</b>
3.1.PREVISIONI INSEDIATIVE E FABBISOGNO FUTURO .....	8
<b>4. SISTEMA DEI SERVIZI .....</b>	<b>10</b>
4.1. SISTEMA DEI SERVIZI COMUNALI .....	10
4.1. SISTEMA DELLA VIABILITÀ .....	14
4.2. SISTEMA DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE .....	17
4.3. SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SCOLASTICHE .....	24
4.4. SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE .....	28
4.5. SISTEMA DEI PARCHEGGI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA	30
4.6. SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO .....	34
4.7. SISTEMA DELLE ATTREZZATURE TECNOLOGICHE .....	36
4.8. AMBITI DI RECUPERO RESIDENZIALI IN TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE .....	37
4.9. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE.....	38
4.10. SISTEMA DEI SERVIZI DELLE AREE PRODUTTIVE .....	40
4.11. AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO PRODUTTIVI .....	42
4.12. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI .....	43
4.13. ATTIVITA' COMMERCIALI.....	45
<b>5. PESI INSEDIATIVI E FABBISOGNO FUTURO .....</b>	<b>47</b>
<b>6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI     RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E COMMERCIALI .....</b>	<b>52</b>
<b>7. INDICE SCHEDE TECNICHE .....</b>	<b>68</b>

## 1. PREMESSA

Il Piano dei Servizi, insieme al Documento di Piano ed al Piano delle Regole, sono articolazioni di unico atto - il Piano di Governo del Territorio - le cui previsioni, che hanno validità a tempo indeterminato, sono sempre modificabili, così come definito e secondo le modalità esplicitate dall'art. 10 bis "Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti" della L.R. 12/2005 e s.m.i. .

In particolare, secondo quanto definito al comma 5 del suddetto articolo:

*"Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato.(...) Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento."*

All'interno del medesimo comma, proprio in relazione alla determinazione dei fabbisogni, la norma stabilisce che *"in base alle necessità della popolazione, il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale."*

In relazione a tale definizione, appare opportuno aprire una parentesi per ricordare come il primo riferimento al concetto di *"dotazione di aree per attrezzature e servizi"* sia stato introdotto dal legislatore regionale con la L.R. 1/2001 *"Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico"*, che all'articolo 7, introducendo lo strumento del Piano dei Servizi, determinava in un certo senso il superamento del concetto di *"standard urbanistico"* a favore di una definizione più dinamica del concetto di fabbisogno, legata all'unione tra una dimensione *"reale"* (fissata in misura minima pari a 26,5 mq/abitante) e una dimensione *"qualitativa"*, nonché alla nozione di *"servizio"*.

Oggi la L.R. 1/2001 è stata superata dall'articolato normativo della L.R. 12/2005, che ha provveduto a ridefinire, a livello quantitativo, la quota minima di aree per attrezzature e servizi che deve essere assicurata dai piani attuativi, tuttavia il concetto di fabbisogno - definito in base alla lettura dei rapporti tra domanda e offerta di servizi - permane e lo strumento urbanistico *"Piano dei Servizi"* vede un rafforzamento nella propria natura programmatico-operativa.

Proprio in ragione di tale mutamento di assetto normativo e rispetto alle modalità di redazione dello strumento, l'approccio metodologico seguito, oltre che alle indicazioni contenute dal testo di legge e dal documento *"Modalità per la Pianificazione Comunale"* (D.G. Territorio e

Urbanistica - Regione Lombardia), è stato sviluppato tenendo conto delle indicazioni e delle interpretazioni contenute dall'atto n° 7/7586 del 2001 "*Criteria orientativi per la redazione del piano dei servizi ex-art.7, comma 3, della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1*" e dalla Circolare n° 41 del 13 luglio 2001, "*Criteria e indirizzi per l'applicazione della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1: «Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico»*".

Nonostante la norma regionale oggi non indichi, almeno per quanto concerne i Comuni con popolazione inferiore ai 2.000 abitanti, una quantità minima pre-definita di "*dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*", si è comunque ritenuto di sviluppare la valutazione relativa allo *stato dei servizi esistenti* tenendo conto di un parametro oggettivo di riferimento pari a 18,00 mq/abitante - già indicato dall'art. 9, comma 3, della L.R. 12/2005 e s.m.i., in coerenza con quanto definito dall'art. 3 del D.M. 1444/68.

Rispetto al progetto di Piano invece, (dopo aver riscontrato l'esistenza di uno stato di pieno soddisfacimento della domanda generale di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico; e volendo mantenere un livello di soddisfacimento del suddetto parametro in modo che sia superiore al minimo (indicato dalle normative regionali e nazionali) a favore del miglioramento della "qualità della vita"), la valutazione dello *stato dei servizi "in progetto"* è stata formulata secondo criteri di verifica funzionali al soddisfacimento dei *fabbisogni insorgenti determinati dall'incremento previsionale di popolazione generata dall'attuazione dello stesso PGT*, in modo da rispondere ad un parametro sia quantitativo che qualitativo individuato in 26,5 mq/abitante (parametro oggettivamente determinato ed in linea con le indicazioni attuative-operative fornite dai documenti di indirizzo correlati alla normativa regionale).

---

## 2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE MODALITÀ DI CALCOLO

Al fine di una valutazione complessiva e dettagliata del sistema dei servizi, sono state predisposte delle schede di valutazione suddivise per singolo servizio o per gruppi omogenei, territorialmente riuniti, con valutazioni differenziate sia per quanto riguarda la specificità, sia per la qualità urbana degli stessi. I criteri che hanno contribuito a definirne gli aspetti di valutazione, che vengono successivamente illustrati, rientrano nelle indicazioni fornite dalla D.G.R. n° 7/7586 del 21/12/2001 e dal capitolo 3 delle modalità per la pianificazione comunale della LR n° 12/05 (e successive modificazioni) che definisce i criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi. La norma, infatti prevede che la modalità di computo “debba essere raggugliata alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde realizzate anche in sottosuolo o multipiano e relative aree di pertinenza”. Nel presente piano vengono quindi riportati, in apposite schede o individuati nelle tavole di insieme, gli elementi appartenenti ai vari sistemi di servizi e vengono quindi riportate per ogni singolo servizio, nelle apposite schede, le slp con eventuali relative aree di pertinenza.

La norma citata, inoltre, prevede di graduare la valenza di questo criterio dimensionale, in rapporto ad altri fattori che possono essere valutati in termini economici, funzionali o strategici che danno luogo ad un fattore di conversione. Per la determinazione di questo fattore di conversione sono stati valutati e confrontati i costi di realizzazione delle varie tipologie di servizi (valutati secondo i criteri della determinazione dei costi di urbanizzazione e/o dal **prezziario di tipologie edilizie 2024 DEI e Prezziario Opere pubbliche 2023 Regione Lombardia DEI** al fine di determinarne un costo indicativo a mq/slp e quindi un parametro di riferimento in rapporto al minor costo individuato che viene preso come fattore di unità. Questa operazione è stata eseguita creando due categorie distinte, per aree ed edifici, e prendendo come unità di riferimento il minor prezzo della singola categoria. Inoltre, divise sempre per aree ed edifici, sono state verificate le percentuali di incidenza dei costi parziali di singole voci, quali impianti etc. sul totale del costo dell'opera al fine di determinare dei valori di conversione che fossero collegabili a situazioni esistenti con carenze funzionali.

Un ultimo criterio di valutazione a cui la norma fa riferimento è il cosiddetto fattore di qualità, fattore che viene determinato secondo criteri derivanti dal rapporto con il contesto urbano o territoriale e quindi valutabili in termini ambientali, ecologici, estetico/architettonici o strategici, che in funzione di questi fattori, possono aumentare o diminuire la valenza del singolo servizio, e che vengono definiti secondo i criteri della tabella allegata alla presente relazione.

Per quanto riguarda la tabella 2 allegata al presente piano, sono chiaramente da utilizzarsi unicamente in presenza di servizi esistenti per i quali verranno applicati delle deduzioni proporzionali in funzione della situazione esistente verificata in loco.

Per i servizi di progetto non verranno applicate le tabelle FC2 in quanto si parte dal presupposto che vengano eseguiti in perfetta conformità alle norme vigenti, ma sarà comunque compito del tecnico comunale la verifica dei valori effettivi di conversione, che potrà avvalersi della consulenza della Commissione edilizia e del tecnico collaudatore al fine di definire il valore finale dello standard specifico di nuova creazione, da applicarsi ad eventuali convenzioni o conteggi.

**TABELLA N°1 – fattore di conversione FC1**AREE

<b>Intervento</b>	<b>Descrizione</b>	<b>€/mq</b>	<b>Fattori di conversione</b>
verde pubblico*	Scavi, stradosamenti, sottofondi e reinterri, coltivo e formazione prato, piantumazione, pavimentazioni, irrigazione, fognatura acque bianche, illuminazione pubblica	41,00	1
parcheggi a raso	Scavi, sottofondi e reinterri, sistemazione a verde, bitumati, pavimentazioni, cordoli, fognature, rete irrigazione, segnaletica stradale, illuminazione pubblica	59,00	1,1
attrezzature sport (esterni)	Scavi e reimpimenti, fognature, massicciate, illuminazione, irrigazione, murature, accessori, arredo urbano, cordoli, pavimentazioni, segnaletica, campo di calcio.	77,65	1,5
* = verde pubblico è assunto quale fattore di conversione (1)			

EDIFICI

scuole**	Scavi e reinterri, opere in c.a., vespai sottofondi pavimenti, isolamenti ed impermeabilizzazioni, murature, intonaci, fognature ed esalazioni, rivestimenti, copertura, serramenti, impianti riscaldamento elettrico idrosanitario ed antincendio, ascensore	825,22	1
attrezzature sport (edifici)	Scavi e riempimenti, struttura prefabbricata in c.a., murature, copertura e impermeabilizzazioni, serramenti, impianti idrosanitario ed antincendio, riscaldamento, impianto elettrico, pavimentazioni, arredo ed attrezzature, finiture varie	883,32	1,2
parcheggi multipiano	Demolizione e scavi, murature e strutture in c.a., impermeabilizzazioni, opere in ferro, opere di finitura, impianti elettrico ed antincendio, impianto elettromeccanico di movimentazione vetture	562,10	1,5
attrezzature collettive	Scavi e reinterri, opere in c.a., vespai sottofondi pavimenti, isolamenti ed impermeabilizzazioni, murature e tavolati, intonaci, pavimenti rivestimenti e tinteggiature, opere in ferro, canne e fognature, controsoffitti, opere in marmo, pareti mobili e serramenti interni ed esterni, impianti idrosanitario, riscaldamento, condizionamento, impianto elettrico, ascensore, varie ed allacciamenti	1510,55	2

**TABELLA N°2 – fattore di conversione FC2**AREE

		Illuminazione pubblica	Arredo urbano e attrezzature	Semina e piantumazione sistemazioni a verde		Pavimentazioni e segnaletica	
verde pubblico attrezzato	%	7,35	4,08	33,33	13,10 prato 20,24 piante	12,33	
verde pubblico attrezzato	€/mq	5,21	2,89	23,66	9,30 prato 14,36 piante	8,68	
attrezzature sport (esterni)	%	6,24	17,20	12,80		10,40	
attrezzature sport (esterni)	€/mq	4,84	13,37	9,97		8,06	
parcheggio a raso	%	9,86	0,00	6,08		19,77	19,04 pav 0,73 segn
parcheggio a raso	€/mq	5,82	0,00	3,59		11,66	11,23 pav 0,43 segn
media	%	7,82	7,09	17,40		14,17	
media	€/mq	5,29	5,42	12,41		9,47	

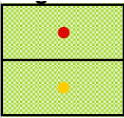
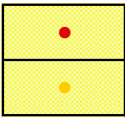
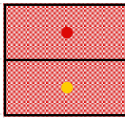


EDIFICI

		Impianto elettrico e speciali	Impianto idrosanitario	Impianto antincendio	Impianto riscaldamento	Impianto condizionamento	Ascensori	Serramenti
scuole %	%	5,05	2,45	1,35	7,05	-	1,10	8,15
scuole €/mq	€/mq	41,67	20,22	11,14	58,18	-	9,08	67,26
attrezzature collettive %	%	10,60	6,11	3,29	8,84	4,76	3,80	7,80
attrezzature collettive €/mq	€/mq	160,12	92,29	49,70	133,53	71,90	57,40	117,82
media %	%	7,83	4,28	2,32	7,95	4,76	2,45	7,98
media €/mq	€/mq	100,90	56,26	30,42	95,86	71,90	33,24	92,54

**TABELLA N°3 – fattore di qualità FQ**

	AMBIENTALE	ECOLOGICO	ESTETICO/ ARCHITETTONICO	STRATEGICO
Degradante	0,1	0,1	0,1	0,1
Insufficiente	0,5	0,5	0,5	0,5
Mediocre	0,9	0,9	0,9	0,9
Sufficiente	1	1	1	1
Discreto	1,1	1,1	1,1	1,1
Buono	1,2	1,2	1,2	1,2
Ottimo	1,3	1,3	1,3	1,3

**Valutazione delle aree per servizi all'interno delle schede tecniche- Legenda**

	problematiche risolte		problematiche risolte in parte		problematiche non risolte
	situazioni già ottimali		caratteristiche non necessarie		

---

### 3. PREVISIONI

Le previsioni incluse nel presente Piano dei Servizi partono da considerazioni diversificate di carattere socioeconomico ed amministrativo che sono:

- da una parte il risultato di scelte programmatiche che l'Amministrazione Comunale sta portando avanti sotto il profilo delle scelte urbanistiche territoriali e dei documenti o progetti che si stanno eventualmente attuando ai vari livelli previsti dal D. Lgs 163/2006 e smi nel piano triennale delle opere pubbliche;
- d'altra parte, dalle previsioni e valutazioni che nascono dall'analisi dei servizi esistenti e dalle previsioni date dalle proiezioni della popolazione effettuate in sede di piano dei servizi. Previsioni che tengono comunque conto dei limiti edificatori previsti dal PGT e che quindi non possono essere svincolate dalla edificabilità del piano e dalle sue previsioni di popolazione teorica.

Le scelte amministrative in merito alle previsioni dei servizi, si sono focalizzate quindi, da una parte al miglioramento di alcuni servizi esistenti, (che dalle schede di analisi hanno riportato dei bassi valori VPS dovuti a consistenti carenze oggettive) dall'altra alla ricerca di un salto qualitativo su alcuni servizi specifici per i quali l'Amministrazione Comunale ha messo a fuoco la progettualità dei prossimi anni.

#### 3.1.PREVISIONI INSEDIATIVE E FABBISOGNO FUTURO

Le previsioni insediative vengono definite secondo i seguenti criteri :

- la valutazione della popolazione teorica insediabile delle nuove aree edificabili valutata secondo il parametro di **1 abitante teorico ogni 140 mc** assunto come parametro di riferimento;
- l'utilizzo dei dati più rilevanti al fine delle previsioni insediative globali per il prossimo quinquennio.

La popolazione teorica insediabile è stata valutata in funzione della somma di due componenti diverse :

- la popolazione esistente alla data del 31/12/2023 per le aree edificate;
- la popolazione teorica insediabile delle nuove aree edificabili valutata secondo il parametro di 1 abitante teorico ogni 140 mc preso come parametro di riferimento.

	<b>AMBITO</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>VOLUMETRIA (mc)</b>	<b>ABITANTI (n°)</b>
<b>AMBITI DI RECUPERO</b>	PR1	5.480	7.352	53
	PR2	16.531	7.458	53
	PR5	4.961	4.762	34
	PR6	3.233	6.342	45
<b>PIANI ATTUATIVI VIGENTI IN ATTUAZIONE</b>	PL1	9.770	17.440	125
	PL2	24.766	16.360	117
<b>NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	ATR2	17.811	17.811	127
	ATR3	19.904	19.904	142
	ATR6	5.172	7.454	53
	ATR8	2.650	3.029	22
<b>COMPARTI IN ATTUAZIONE</b>	P.C. mapp. 43 fg. 4	3.585	4.266	30
<b>Totale abitanti teorici</b>				<b>801</b>
<b>ABITANTI AL 31/12/23</b>				<b>2.478</b>
<b>DIFFERENZA NEGLI AMBITI DI RECUPERO</b>				<b>-3</b>
<b>TOTALE</b>		<b>110.279</b>	<b>107.913</b>	<b>3.276</b>

Nel quadro del punto 3.1.2 del quadro strategico del DdP (Obiettivi quantitativi), è stato sviluppato il dato di popolazione teorica, utilizzando i dati volumetrici dal PdR per quanto riguarda i lotti ineditati o in fase di edificazione in tessuto residenziale consolidato e dalle schede di DdP per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione residenziale.

A) Abitanti teorici insediabili da piani di recupero:

185 abitanti teorici insediabili

B) Abitanti teorici insediabili da piani attuativi vigenti in attuazione:

242 abitanti teorici insediabili

C) Abitanti teorici insediabili da nuovi ambiti di trasformazione:

344 abitanti teorici insediabili

D) abitanti teorici insediabili in comparti d'attuazione

30 abitanti teorici insediabili

E) Abitanti residenti alla data del 31.12.2023:

2478 abitanti

F) differenza in ambiti di recupero:

-3 abitanti

Capacità insediativa residenziale teorica totale da PGT

$A + B + C + D + E - F = 185 + 242 + 344 + 30 + 2.478 - 3 = 3.276$  abitanti teorici insediabili.

Il valore di 3.276 abitanti viene preso come riferimento al fine delle previsioni insediative ed utilizzato successivamente per definire valori parziali quali quelli per le classi di età, illustrate nelle tabelle allegate al presente punto.

---

## 4. SISTEMA DEI SERVIZI

Le previsioni del Piano dei servizi sono state sviluppate sulla traccia dello stato di fatto dei servizi con le integrazioni previste dagli aggiornamenti introdotti dalla LR 12/05 e smi.

La progettualità dei servizi del PGT è stata essenzialmente sviluppata su due linee principali :

- il completamento e l'integrazione dello stato vigente dei servizi del tessuto consolidato esistente e dei nuovi ambiti di trasformazione in funzione delle previsioni abitative elaborate attraverso le proiezioni demografiche e le previsioni del DdP del PGT;
- la integrazione dei nuovi componenti al PdS introdotti dalla LR 12/05 e dalle modalità per la pianificazione comunale ai sensi dell'art. 7 della stessa legge.

Per quanto riguarda la prima fase, sono stati ribaditi gli interventi di riqualificazione di alcuni servizi esistenti, per i quali erano previste migliorie ed integrazioni che sono state verificate attraverso le schede del quadro ricognitivo e conoscitivo degli allegati 1.2 e 1.5 del DdP.

Integrazioni specifiche sono state individuate approfondendo i diversi sistemi dei servizi, suddivisi in due ambiti distinti: l'ambito sovralocale comprendente i tre comuni di Borgo San Giovanni, Pieve Fissiraga e Cornegliano Laudense, e quello più specifico, comunale, relativo solo a Borgo San Giovanni.

### 4.1. SISTEMA DEI SERVIZI COMUNALI

- Il sistema della viabilità

Il Piano prevede un numero di opere volte alla risoluzione delle criticità viabilistiche riscontrate nello stato di fatto e a sostegno dei nuovi ambiti di trasformazione. Queste opere andranno a ridefinire sia la viabilità residenziale che quella delle zone produttive.

- Il sistema dei parcheggi

Già nello stato di fatto si può verificare che le aree destinate a parcheggio pubblico riescono a coprire l'intero centro abitato, pertanto il Piano dei servizi si limiterà a perfezionare il sistema locale e a definire ulteriori parcheggi nelle nuove zone di espansione sia residenziale che produttiva.

- Il sistema delle attrezzature scolastiche

Utilizzando i dati ottenuti dalle tabelle precedenti (Tab. 5 e 6) relative all'andamento teorico della popolazione per i prossimi 10 anni, si evince che la popolazione scolastica comunale all'anno 2034 non è conforme a quanto prescritto nel D.M. 18/12/1975, cioè supera i 26 alunni massimi per sezione.

Dall'analisi dei dati attuali e delle proiezioni si evince comunque che la crescita degli individui in età scolare subirà un rallentamento, pertanto non si rende necessario l'adeguamento delle attrezzature scolastiche.

	n° alunni	totale alunni	n° sezioni	alunni per sezione	numero massimo di alunni per sezione
SCUOLA MATERNA	13	69	3	23	26
	29				
	26				
SCUOLA ELEMENTARE	30	30	1	31	26
	34	34	1	31	26
	28	28	1	31	26
	34	34	1	31	26
	28	28	1	31	26
SCUOLA MEDIA	21	81			
	31				
	28				

### **Proiezioni alunni all'anno 2034**

- Il sistema delle attrezzature sportive

Lo stato di conservazione della attrezzature sportive del comune di Borgo San Giovanni viene reputato già buono nell'analisi dello stato dei servizi, per cui vengono considerati solo interventi di normale manutenzione sulle strutture.

- Il sistema del verde ed i corridoi ecologici

La linea di sviluppo seguita ha trovato integrazione con gli elaborati della componente paesistica del DdP e del PdR e le indicazioni del PTCP della provincia di Lodi, attraverso uno studio delle componenti del verde extraurbano, che ha portato alla definizione di un sistema del verde allargato all'intero territorio comunale e sicuramente più consono alla natura estremamente agricola dell'aggregato urbano.

In questa visione allargata sono stati considerati oltre a verde urbano anche i seguenti ambiti:

- l'ambito del corridoio ecologico sviluppato sul tracciato del PTCP
- il PLIS dei Sillari
- gli ambiti di mitigazione e compensazione ambientale
- le aree agricole periurbane di collegamento tra il territorio agricolo ed il tessuto consolidato.

Inoltre in questo contesto vengono evidenziati ed integrati nel sistema della viabilità i percorsi pedonali rurali legati alla fruizione paesistica.

L'integrazione di alcuni di questi elementi porta ad una visione del sistema del verde e della sua fruizione che esula dalla consueta valutazione attraverso la semplice lettura del verde urbano attrezzato, ma risulta sicuramente comprensiva di elementi di valutazione ambientale e paesaggistica che non possono essere tralasciati nell'ambito della pianificazione comunale del sistema dei servizi.

Tali elementi sono stata esplicitati attraverso una specifica tavola di sovrapposizione con il sistema della viabilità dolce e dei parcheggi, al fine di definire maggiormente la componente di fruizione del sistema del verde.

In quest'ottica viene considerato strategico il parcheggio previsto nell'ex area TAV , in quanto luogo di sosta leggermente esterno al paese da dove, grazie al vicino sottopasso pedonale, si possono raggiungere tutti i percorsi ciclabili e pedonali di fruizione all'intero territorio; ed il parcheggio che verrà collocato a Ca' dell'Acqua, infatti oltre alla vicinanza alla chiesetta di Ca' dell'Acqua, edificio vincolato

dal PTCP ed ai sensi dell'articolo 128 del D.Lgs 142/2004, si localizza sul percorso individuato come fruizione paesistica, in un tratto panoramico rispetto al territorio circostante.

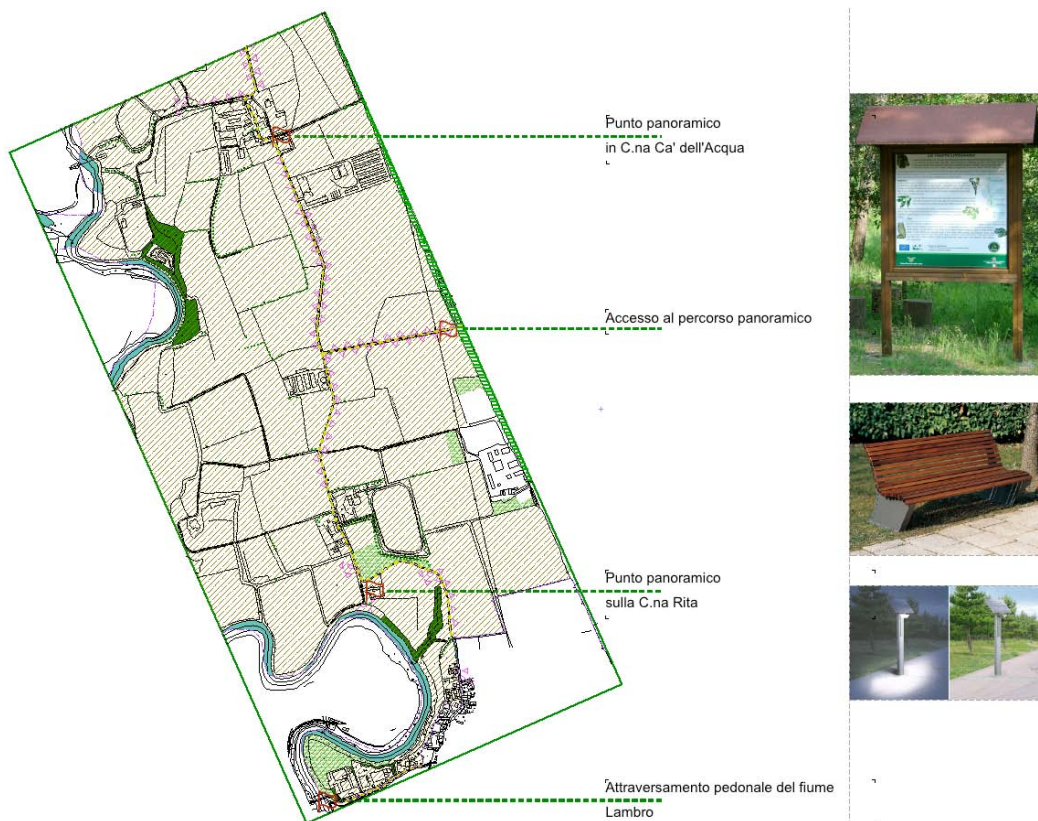


**Tav.5 - Sistema del verde e della viabilità dolce - PdS (Piano dei Servizi)**

A livello locale acquista una rilevante importanza il sistema della “mobilità dolce”, intesa come rete di percorsi pedonali e ciclabili, le cui interrelazioni con le reti tradizionali della mobilità devono essere progettate attentamente al fine di garantire la sicurezza ma anche promuovere nuove forme di mobilità, in modo da risolvere molteplici criticità.

A questo scopo, oltre all'integrazione dei percorsi ciclopeditoni esistenti, viene ripensato il sistema dei percorsi di fruizione paesistica ad integrazione del PROGETTO DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE esteso al corridoio ambientale del fiume Lambro, a corredo del progetto di ampliamento dell'area produttiva di Cascina Colomba.

Si interverrà mediante l'integrazione di ulteriori fasce verdi con funzione di mitigazione visiva, ed attraverso la collocazione di punti di sosta e informazione collocati in punti strategici rispetto alla percezione del paesaggio e del territorio circostante.



• Il sistema delle attrezzature collettive

Per quanto riguarda il sistema delle attrezzature collettive vengono confermate le aree ed immobili attuali intervenendo attraverso l'adeguamento o il miglioramento dello stato di fatto.

Per quanto concerne la riqualificazione dell'ex area TAV, è in progetto una Sala Polivalente atta ad ospitare spazi per attività ricreative, spettacoli e conferenze. L'edificio è dotato di uno spazio esterno di pertinenza e di due parcheggi.

Viene inoltre inserito il progetto di una RSA per anziani nelle vicinanze del centro sportivo.

• Sistema dei servizi degli ambiti di trasformazione e di recupero residenziale

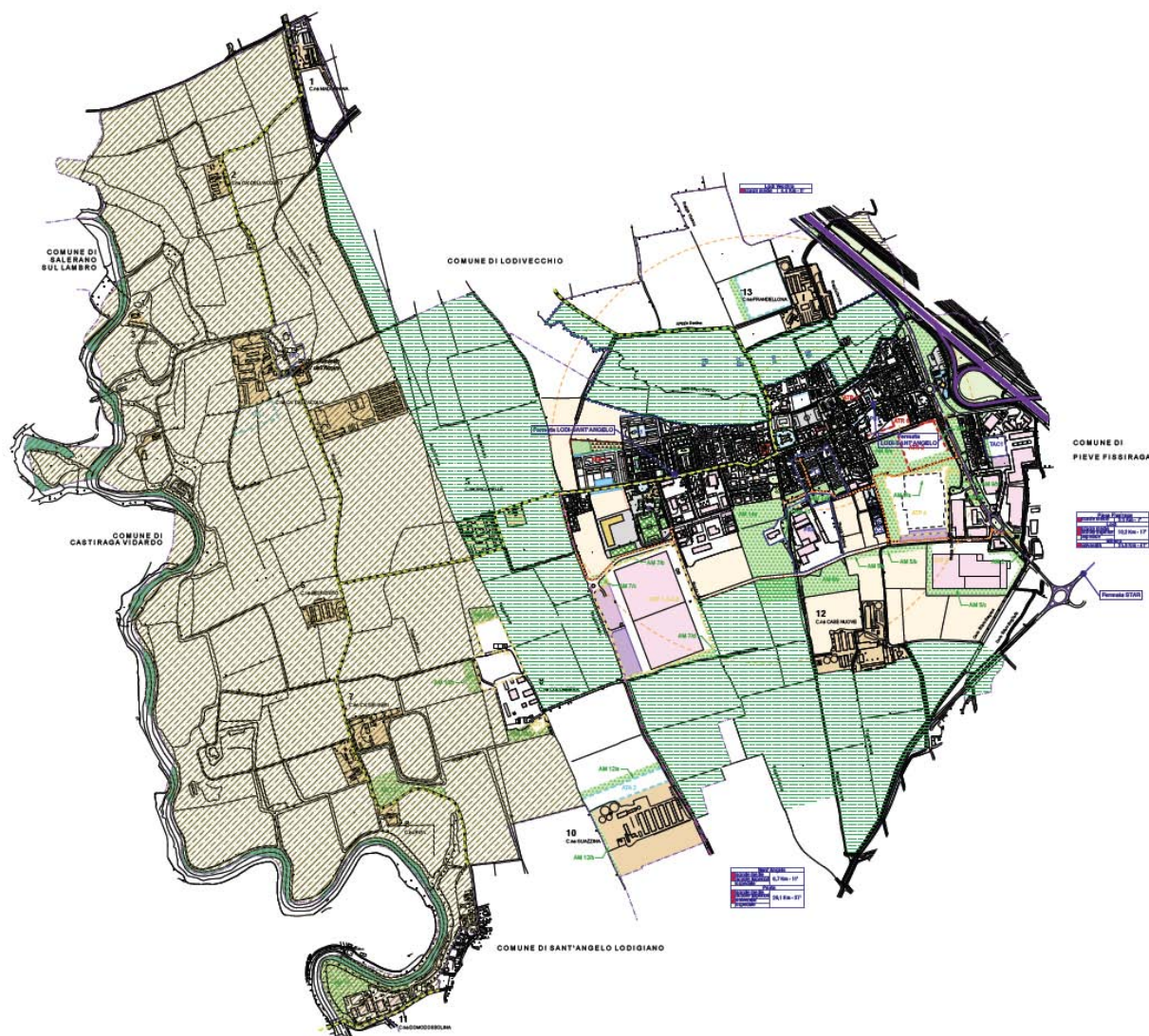
Per quanto riguarda i sette ATR localizzati all'interno del tessuto consolidato e i due piani di recupero, non è stato ritenuto sufficiente indicare i minimi interventi non monetizzabili, rimandando alla pianificazione attuativa ulteriori elementi di progettualità, ma sono state fornite indicazioni puntuali, integrando le scelte di piano nei sistemi del piano dei servizi. Questo soprattutto per quanto riguarda i parcheggi, il sistema del verde e della viabilità, per i quali si configurava un completamento degli elementi esistenti ed una loro integrazione con gli elementi di progetto, quali la pista ciclopedonale e la nuova viabilità.

• Sistema dei servizi degli ambiti produttivi

Oltre alla ridefinizione di alcune delle aree produttive esistenti, causate dagli interventi sulla viabilità, nel piano vengono definite le nuove aree a servizio degli ambiti di trasformazione che vengono localizzati lungo la nuova strada di piano a sud del centro abitato.

Le previsioni di PdS vengono sviluppate e descritte all'interno dei vari sistemi individuati dal piano con descrizione degli interventi previsti e quantificazione dei dati nelle schede allegate.

L'allegato n° 6 di quantificazione dei costi sviluppa successivamente i costi necessari alla realizzazione delle opere e alla successiva determinazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione.



**Tav.4 - Tavola di piano dei servizi - PdS (Piano dei Servizi)**

#### 4.1. SISTEMA DELLA VIABILITÀ

Il territorio di Borgo San Giovanni è attraversato dalla Strada Provinciale S.P. 140, che porta ai comuni di Lodivecchio e Salerano sul Lambro, e lambito a Sud-Est dalla Strada Provinciale 235.

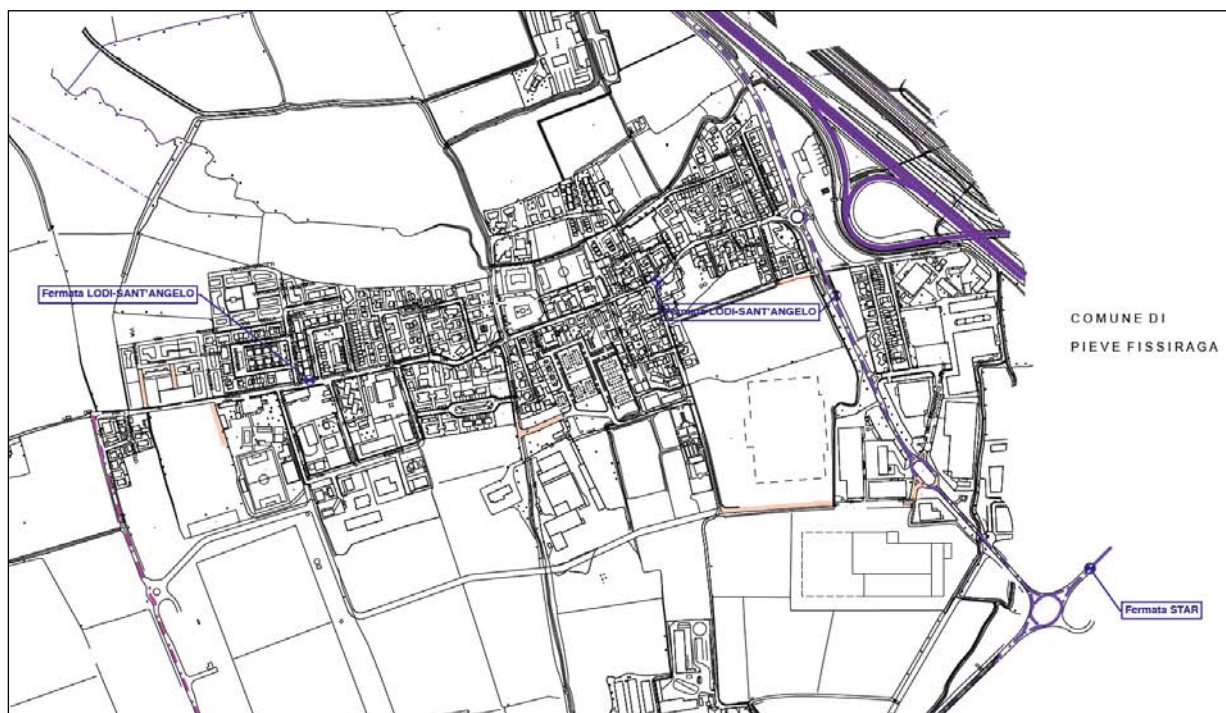
Per quanto riguarda la rete ferroviaria, che intercetta il territorio comunale per un tratto, la stazione principale è quella di Lodi, facilmente raggiungibile sia attraverso automobile (percorrendo la S.P. 235) che tramite mezzi pubblici. Borgo San Giovanni è servito dalla linea di autobus Lodi - Sant'Angelo, gestita dalla STAR, che ha tre fermate nel paese, una localizzata lungo la S.P.140 in prossimità dello svincolo con via Kennedy, una in Via Cavour, nelle vicinanze della chiesa, e una in Via Aldo Moro, in prossimità della zona produttiva.

La presenza della Strada Provinciale 140 e della Strada Provinciale 235 permette un agevole collegamento tra Borgo San Giovanni ed i centri di importanza maggiore come Lodi (10,2 km), Pavia

(29,1 km) che ospitano strutture di importanza sovracomunale ed altri centri minori, come Sant'Angelo Lodigiano (6,7 km).

### Sistema della viabilità di rilevanza comunale

#### Stato di progetto



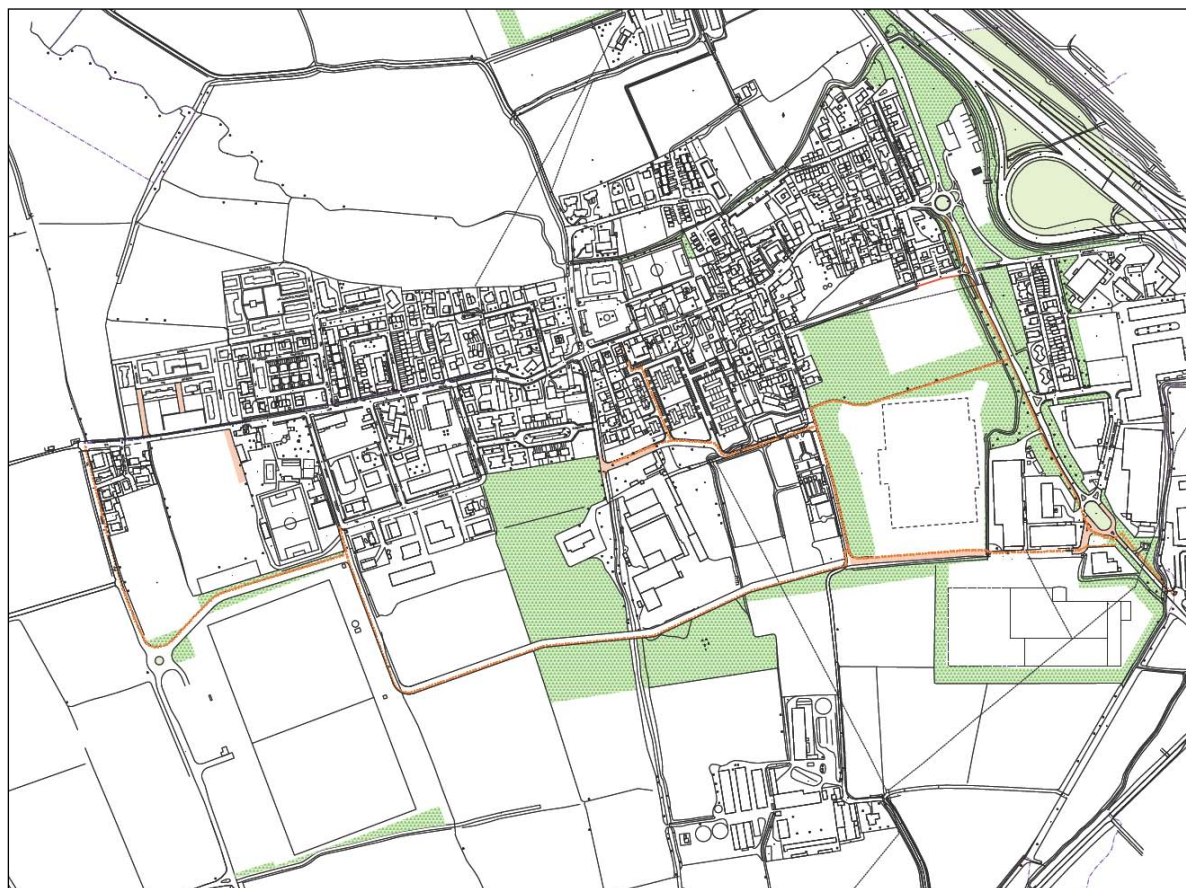
Per quanto riguarda la viabilità comunale in progetto, vengono risolte le criticità che erano state riscontrate nella situazione di stato di fatto attraverso l'introduzione di una rotonda di accesso al centro abitato, la risistemazione dell'accesso alla zona produttiva a sud del paese che risolve il problema del raggio di curvatura dell'accesso alla viabilità produttiva e la creazione di una viabilità di collegamento tra la via dei Milanesi e la strada provinciale. Questa soluzione permette anche una facile fruizione agli edifici collocati nell'ex area TAV ed al centro di raccolta rifiuti.

Viene inoltre tracciata la nuova viabilità relativa alle aree di nuova edificazione ed un nuovo asse trasversale che permette il collegamento della strada provinciale con via Padre Pio lontano dal centro abitato.

### Sistema dei percorsi ciclopedonali

#### Stato di progetto

All'interno dello studio della mobilità dolce, il percorso ciclabile esistente viene integrato con una rete di percorsi ciclopedonali che permettano la fruizione di tutto il centro abitato. Le nuove strade di piano sono pensate con una sezione tele da consentire la collocazione di percorsi separati dalla carreggiata, e la disposizione di fasce verdi di mitigazione lungo tutti i percorsi rende questa viabilità ottimale anche dal punto di vista ambientale e di comfort dei fruitori.



## 4.2. SISTEMA DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE

Il totale delle aree adibite ad attrezzature collettive risulta essere di 25.870 mq, che elaborati secondo i parametri delle tabelle dei fattori di conversione e di qualità di cui al precedente punto 2, portano ad un valore di piano dei servizi VPS di **mq 28.054** così suddivisi:

### 4.2.1. Attrezzature amministrative

Le attrezzature amministrative pubbliche sono rappresentate da tutti i servizi offerti dall'Amministrazione comunale sul territorio cittadino e dai servizi offerti da altri enti pubblici ovvero da società per azioni a prevalente capitale pubblico.

#### a) Municipio Sc.01 - scheda n° 1:

E' situato nella zona Ovest del paese, in via Aldo Moro, in adiacenza all'impianto polifunzionale. Formato da due corpi di fabbrica disposti ad elle, si presenta con un buon livello di finitura. L'edificio disposto sul fronte strada è costituito da due piani fuori terra, contenenti gli uffici.

Per sfruttare al meglio l'intera superficie dell'edificio si sono pensati interventi di riqualificazione e redistribuzione delle destinazioni d'uso. Si è progettato il volume ora adibito a deposito, in modo da suddividerlo in due livelli fuori terra così da ottenere un'ampia superficie da dedicare ad archivio al piano superiore e degli spazi adibiti ad autorimesse al livello del terreno. Così facendo si liberano i locali al piano terreno, attualmente occupati da box, che verranno quindi convertiti in uno spazio per anziani. Attualmente i lavori sono realizzati per circa due terzi del totale.

Gli spazi destinati all'impianto per le telecomunicazioni e a centrale termica rimangono inalterati.

L'area del municipio a fine lavori risulta quindi di 1.226 mq, che con i 961 mq dello spazio di pertinenza arrivano ad un totale di mq 2.187. La posizione idonea e la buona possibilità di sosta per le autovetture grazie al parcheggio situato in adiacenza (sp.01), tramutano il valore di piano dei servizi in **mq 3.509**.

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)	
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione
	●	●	●	●	●	●	intonaco	●	●	●	●	●	Buono	1226	2,0	1,00	1,0	2452
AREE													Buono	961	1,1	1,00	1,0	1057
TOTALE																	3509	

**b) Ufficio postale Sc.03 - scheda n° 3:**

L'ufficio postale è situato in Via Garibaldi, nelle immediate vicinanze della piazza principale e dunque facilmente raggiungibile. La slp di 54,24 mq risulta sufficiente ai fini del suo utilizzo dato il numero di abitanti. Lo stato di conservazione è sufficiente, il valore VPS tuttavia non è conteggiabile ai fini della quantificazione delle aree per servizi.

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)			
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale	
														Sufficiente	54	-	-	-	(*)	
AREE																				
TOTALE																				(*)

**c) Piazza Sc.04 - scheda n° 4:**

Quest'area pubblica è situata al centro della piazza principale, dove si svolgono il mercato e gli eventi occasionali all'area aperta. L'area complessiva di 930 mq è occupata da una fontana di recente costruzione, collocata al centro di una zona verde, attrezzata con percorsi e telecamere di sorveglianza. Lo stato di conservazione è buono, dunque il valore VPS viene calcolato di **1023 mq**.

Descrizione	superficie (mq)	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Arredo urbano	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
Superficie	930	●	●	buono	●	●	1,1	1	1	1023
Totale										1023

**d) Sede Protezione Civile e Associazioni locali - Sc.10 - scheda n° 5:**

Questo edificio di 184 mq, già esistente nell'area ex TAV, viene riqualificato e utilizzato quale sede della Protezione Civile e delle varie associazioni locali; il totale dell'area, che comprende anche lo spazio esterno di pertinenza, è di 647 mq che, convertiti secondo i criteri del PdS, ammontano a **878 mq**.

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)				
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale		
	●	●	●	●	●	●	pannelli	●	●	●	●	●	●	Buono	184	2,0	1,0	1,0	368		
AREE																Buono	463	1,1	1,00	1,0	509
TOTALE																				878	

e) **Casa dell'acqua Sc.11 - scheda n° 11:**

Quest'area, localizzata lungo via Aldo Moro, nelle immediate vicinanze del municipio e situata all'interno dell'area a verde attrezzato Sv.01, è di recente costruzione e presenta uno stato di conservazione buono. Il valore di piano dei servizi viene calcolato **62 mq**.

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie						Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)			
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario					Impianto elettrico e speciali	Stato di conservazione	Superficie reale
	●	●	●	●	●	●	mattoni	●	●	●	●	●	●	Buono	29	1,2	1,0	1,0	35
AREE	Buono												27	1,0	1,0	1,0	27		
TOTALE	62																		

f) **Sala Polivalente - Sc.12 - scheda n° 12:**

Nell'ambito di riqualificazione dell'area ex TAV viene inserito il progetto della Sala Polivalente, adibita a spazio per attività ricreative, spettacoli e conferenze.

L'edificio di nuova costruzione è dotato di uno spazio esterno di pertinenza e di due parcheggi (sp.55a e sp.55b); l'intera area ammonta a 1834 mq e il suo valore VPS viene calcolato in **2295 mq**.

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie						Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)		
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario					Impianto elettrico e speciali	Stato di conservazione
	PROGETTO												Buono	461	2,0	1,0	1,0	923
AREE	PROGETTO												Buono	1373	1,0	1,0	1,0	1373
TOTALE	2295																	

g) **RSA (Residenza Sanitaria Assistenziale) - Sc.13 - scheda n° 13:**

L'Amministrazione Comunale al fine di dare risposta alle esigenze del Comune, dell'ambito SP 235 e del territorio, intende promuovere la costruzione di una struttura per anziani in area di proprietà del Comune di Borgo San Giovanni, attraverso meccanismi di cessione temporanea dell'uso del suolo a privati che si obbligano alla costruzione della struttura edilizia e alla loro gestione,

L'area oggetto dell'intervento è pari a mq 16454 totali con previsione edificatorie massime di 8227 mq di slp ed un'area di pertinenza di mq 11518 che portano il valore di PdS a **mq 20.145**

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)				
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale		
<b>PROGETTO</b>															Buono	8627	1,0	1,00	1,0	8627	
AREE																Buono	11518	1,0	1,00	1,0	11518
TOTALE																					20145

#### 4.2.2. Attrezzature sanitarie

Data la dimensione dell'abitato, il Comune di Borgo San Giovanni non possiede delle vere e proprie strutture sanitarie, in quanto il dispensario farmaceutico e gli ambulatori medici hanno carattere maggiormente amministrativo dato il loro utilizzo a carattere parziale. Malgrado ciò le strutture esistenti a Lodi, Sant'Angelo e Pavia (Ospedali), sono raggiungibili in breve tempo data la posizione del territorio comunale e data la viabilità diretta verso i centri in questione.

#### h) Ambulatorio Sc.02 - scheda n° 2:

La struttura, situata all'interno dell'edificio in via Lodivecchio, risulta collocata in una posizione comoda, in quanto ben servito dalla vicina area a parcheggio denominata sp.25; data la recente costruzione dello stabile, gli ambienti adibiti ad ambulatorio si presentano in ottime condizioni, da cui il VPS risulta **143 mq.**

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)				
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale		
	●	●	●	estintori	●	●	intonaco	●	●	●	●	●	●	Buono	71	2,0	1,00	1,0	143		
AREE																					-
TOTALE																					143

### 4.2.3. Attrezzature religiose

Le attrezzature religiose sono rappresentate da tutti quegli spazi ed attrezzature utilizzati da enti religiosi per le finalità consentite dalla legge.

#### i) Chiesa Parrocchiale - sc.05 - scheda n° 6:

L'edificio attuale, risalente al 1930 e realizzato dall'architetto piacentino Costermanelli, sorge sulle rovine della chiesetta di San Giovanni Battista, la cui esistenza compare sin da una pergamena del 1390. E' una struttura in stile gotico a tre navate, edificata ortogonalmente alla chiesa preesistente.

L'edificio è in buone condizioni, tuttavia i 745 mq dell'edificio e gli 895 dell'area di pertinenza non possono essere considerati ai fini dei conteggi per la quantificazione dei servizi in quanto aree di proprietà della parrocchia.

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)		
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale
														Buono	745	-	-	-	(*)
TOTALE AREE														Buono	985	-	-	-	(*)
TOTALE																		(*)	

#### l) Oratorio Parrocchiale - sc.06 - scheda n° 7:

L'edificio è stato, di recente, soggetto di una ristrutturazione che è servito a renderlo più funzionale ai bisogni dei ragazzi; questo ha portato alla costruzione di una sala polivalente, un locale polifunzionale, un bar, i bagni per disabili e gli uffici della direzione.

L'area di pertinenza esterna ospita un campo da calcio con le relative tribune e gli spogliatoi e un campo polivalente.

L'edificio è in buone condizioni, tuttavia i 617 mq dell'edificio e gli 8.590 mq dell'area di pertinenza non possono essere considerati ai fini dei conteggi per la quantificazione dei servizi in quanto aree di proprietà della parrocchia.

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)		
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale
														Buono	617	-	-	-	(*)
TOTALE AREE														Buono	8591	-	-	-	(*)
TOTALE																		(*)	

**m) Attrezzature Parrocchiali - sc.07 - scheda n° 8:**

dei due corpi di fabbrica che costituiscono le attrezzature parrocchiali una è in stato di dismissione, non sono quindi ritenute sufficienti.

L'area esterna, costituita da un verde circondato da pavimentazioni, è in buono stato di conservazione.

Tuttavia i 310 mq dell'edificio e i 689 dell'area di pertinenza non possono essere considerati ai fini dei conteggi per la quantificazione dei servizi in quanto aree di proprietà della parrocchia.

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)		
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale
														Insufficiente	310	-	-	-	(*)
AREE														Sufficiente	689	-	-	-	(*)
TOTALE																			(*)

**n) Chiesa di Ca' dell'Acqua - sc.08 - scheda n° 9:**

L'edificio storico ad una sola navata è ora in condizione di degrado.

I 112 mq ed i 134 di area di pertinenza non possono essere considerati ai fini dei conteggi per la quantificazione dei servizi in quanto aree di proprietà della parrocchia.

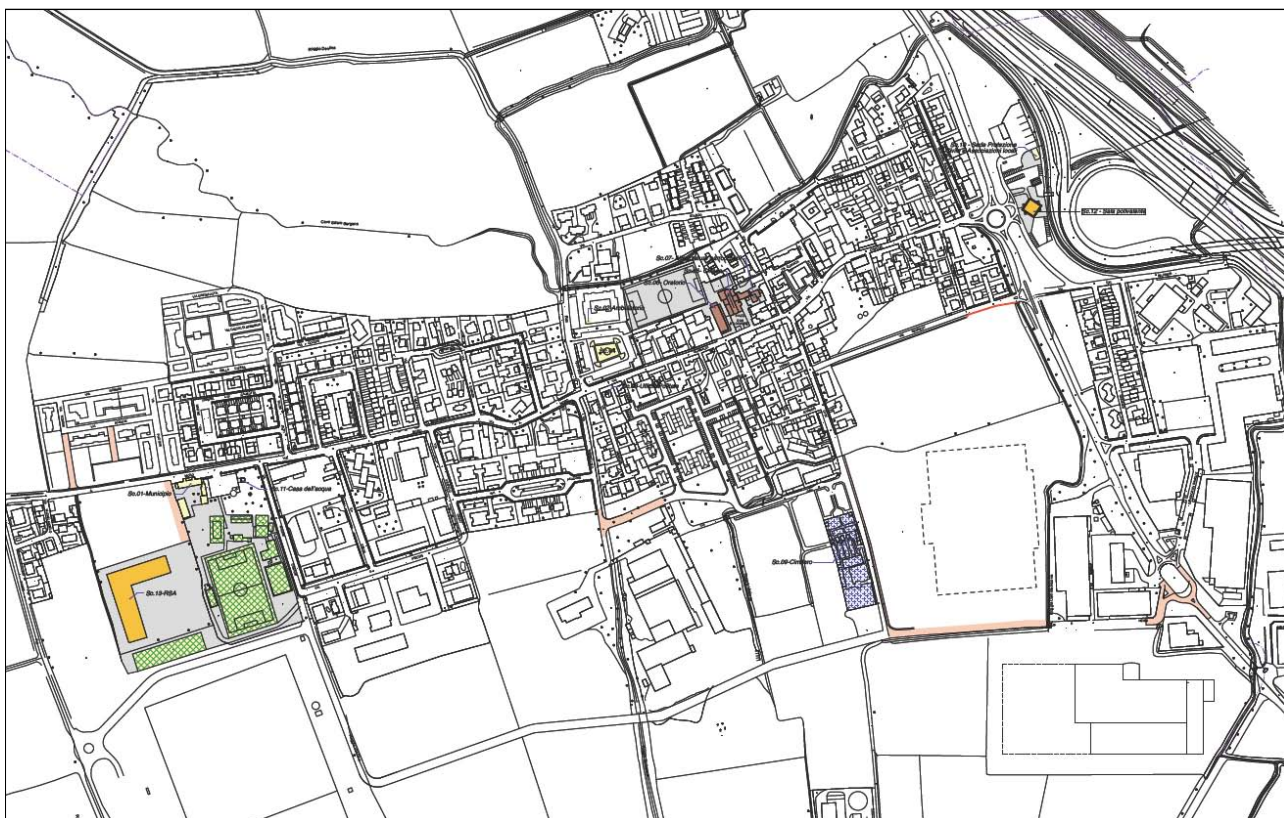
EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)		
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale
														Insufficiente	112	-	-	-	(*)
AREE														Insufficiente	134	-	-	-	(*)
TOTALE																			(*)

**o) Cimitero - Sc.09 - scheda n° 10:**

Il cimitero risulta posizionato lungo via Lodi a regolare distanza dal centro abitato e adiacente ad un parcheggio (sp.30); è dotato di un Piano Cimiteriale approvato con Delibera di C.C. del 20/01/2006. Recentemente sono stati realizzati nuovi loculi.

Il valore reale di 5.187 mq non viene quantificato ai fini del computo dei servizi comunali.

Descrizione	superficie (mq)	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Arredo urbano	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
Superficie	5187	●	●	buono	●	●	-	-	-	(*)
Totale										(*)



id	localizzazione	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
<b>Attrezzature collettive</b>				
sc.01	Municipio	2.187	3.509	
sc.02	Ambulatorio	71	143	
sc.03	Ufficio postale	(*)	(*)	
sc.04	Piazza	930	1.023	
sc.05	Chiesa parrocchiale	(*)	(*)	
sc.06	Oratorio parrocchiale	(*)	(*)	
sc.07	Attrezzature parrocchiali	(*)	(*)	
sc.08	Chiesa di Ca' dell'Acqua	(*)	(*)	
sc.09	Cimitero	(*)	(*)	
sc.10	Sede Protezione Civile e Ass. locali	647	878	
sc.11	Casa dell'acqua	56	62	
sc.12	Sala polivalente	1.834	2.295	
sc.13	RSA - Residenza Sanitaria Assistenziale	20.145	20.145	
<b>Totale</b>		<b>25.870</b>	<b>28.054</b>	<b>8,56</b>

(\*)non conteggiabile ai fini della quantificazione dei servizi

### 4.3. SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Il sistema delle attrezzature scolastiche considera tutti gli spazi e le strutture comunali o extracomunali che possono essere utilizzate ai fini dell'istruzione degli abitanti comunali, dal livello iniziale, vale a dire dell'asilo nido, sino al livello universitario. Data la dimensione ed il numero di abitanti, il comune di Borgo San Giovanni non è in grado di sopperire a tutti i livelli di istruzione, ma i tempi di percorrenza e le distanze dai centri urbani maggiori creano una situazione di relativa copertura a tutte le esigenze scolastiche. Al fine di fornire un adeguato servizio di scuola-bus per le strutture scolastiche comunali, il comune di Borgo San Giovanni possiede un apposito mezzo convenzionato con una ditta privata.

Oltre alle schede relative alle singole attrezzature sono allegate le schede di verifica del dimensionamento e/o dei tempi di percorrenza delle attrezzature comunali ed extracomunali rientranti nel sistema delle attrezzature scolastiche. La slp totale di 4.658,49 mq è stato convertito in seguito alla determinazione dei valori di conversione e di qualità in **4.658 mq**, così distribuiti :

#### a) Asilo nido:

Gli spazi adibiti a micronido sono situati all'interno dell'edificio della scuola dell'infanzia, sono costituiti da una stanza dormitorio e dai relativi servizi. Viene quindi conteggiato all'interno della scheda della scuola dell'infanzia.

#### b) Scuola dell'infanzia - Si.02 - scheda n° 15:

La scuola dell'infanzia è localizzata lungo via Garibaldi, in adiacenza al Campo Sportivo. Formata da un unico corpo di fabbrica disposto su un unico piano fuori terra, l'edificio dispone di aule per le normali attività a tavolino e libere, di una mensa e relativi servizi, oltre a locali per il personale docente e non docente e una cappella; sono presenti bagni per disabili. L'area di pertinenza esterna (1.156 mq) è attrezzata per le attività ricreative con giochi per bambini.

Il totale di mq 1.836 risulta attrezzato allo scopo e lo stato di conservazione dell'edificio è buono. Attualmente la scuola dell'infanzia ha un raggio massimo di percorrenza inferiore ai parametri descritti dalle normative o dai manuali tecnici. In seguito alle conversioni di fc1, fc2 e fq, alla scuola dell'infanzia è stato attribuito un valore VPS di **1.836 mq**.

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie										Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali	Stato di conservazione	Superficie reale					
	●	●	●	ad idranti	●	●	intonaco	●	●	●	●	●	●	Buono	680	1,0	1,0	1,0	680	
AREE															Buono	1156	1,0	1,0	1,0	1156
TOTALE																				<b>1836</b>

**c) Scuola primaria - Si.01 - scheda n° 16:**

La scuola primaria è localizzata all'angolo tra Via Lodi Vecchio e Via Aldo Moro, servita sia da un parcheggio lungo strada (sp.23) che dal parcheggio (sp.24) della piazza principale. Formata da un unico corpo di fabbrica disposto su un unico piano fuori terra, l'edificio dispone di aule per le normali attività a tavolino e libere, di una mensa e relativi servizi, oltre a locali per il personale docente e non docente; sono inoltre presenti bagni per disabili.

Nonostante le previsioni di aumento della popolazione, si riscontra un sensibile calo delle nascite: pertanto non si rende necessario un ampliamento.

Viene prevista la realizzazione di una palestra a servizio della scuola, con un ampio porticato al piano terra.

La slp totale è di circa 1.429 mq con 1.257 mq di area di pertinenza che portano ad un totale di 2.686 mq di superficie reale. Il valore di piano dei servizi (VPS), determinato in base ai criteri di conversione e di qualità rimane di **2.686 mq**.

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)		
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utenti	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale
	●	●	●	ad idranti	●	●	intonaco	●	●	●	●	●	●	Buono	989	1,0	1,00	1,0	989
	<b>NUOVA PALESTRA</b>													Buono	220	1,00	1,00	1,0	220
	<b>NUOVO PORTICATO</b>													Buono	220	1,00	1,00	1,0	220
AREE														Buono	1257	1,0	1,00	1,0	1257
TOTALE																			<b>2686</b>

**d) Scuola Secondaria:**

per le scuole medie, gli 81 alunni residenti (secondo le proiezioni) fanno riferimento agli istituti di Lodi e Sant'Angelo, con tempi di percorrenza e distanze dalle fermate dei mezzi pubblici rispondenti alle normative.

**e) Scuola superiore:**

per le scuole superiori, gli alunni residenti fanno riferimento agli istituti di Lodi e Sant'Angelo Lodigiano, con tempi di percorrenza e distanze dalle fermate dei mezzi pubblici rispondenti alle normative.

**f) Università :**

Nel territorio Comunale coloro che frequentano corsi universitari, si recano agli atenei di Pavia e Milano, con tempi di percorrenza e distanze relativamente brevi data la posizione strategica del comune rispetto alla viabilità ed ai servizi di connessione con i due centri.

ATTREZZATURE PER LA SCUOLA E PER L'INFANZIA EXTRACOMUNALI (stato di progetto)									
n° di alunni	Ubicazione	Distanza massima della fermata del pullman (m)	Distanza massima da normativa (m)	Tempo necessario per raggiungere la fermata del pullman a piedi	Distanza massima totale (Km)	Tempo di percorrenza massimo totale	Tempo di percorrenza massimo da normativa		
<b>SCUOLA MEDIA</b>									
81	Ambito tre comuni	350	1000	4'	circa 4,2	7'	-		
	Lodi	350	1000	4'	10,2	17'	-		
	Sant'Angelo	350	1000	4'	6,7	11'	-		
<b>SCUOLA SUPERIORE</b>									
190	Lodi	350	-	4'	10,2	17'	-		
	Sant'Angelo	350	-	4'	6,7	11'	-		
<b>UNIVERSITA'</b>									
	Pavia	350	-	4'	29,1	37'	-		
	Milano	350	-	4'	35,6	41'	-		

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTREZZATURE PER LA SCUOLA E PER L'INFANZIA (stato di progetto)									
n° di alunni	capienza massima	popolazione servita	Percorrenza massima (m)	Superficie di terreno per alunno (mq/al)	Superficie area di pertinenza (mq)	Superficie lorda(mq)	Superficie totale (mq)	Area attrezzata per abitante (mq/ab)	
<b>SCUOLA MATERNA</b>									
69	200	2784	700 (*)	16,75	1156	680	1836	0,66	
		1000 - 7000	300	18,00	800				0,36
<b>SCUOLA ELEMENTARE</b>									
154	600	2784	650 (*)	9,57	1474	989	2463	0,88	
		1000-6000	800	15,00	2000				1,20

(\*) Servizio scuolabus



id	localizzazione	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
<b>Istruzione</b>				
Si.01	Via A. Moro (scuola primaria)	2.686	2.686	
Si.02	Via Garibaldi (scuola dell'infanzia)	1.836	1.836	
<b>Totale</b>		<b>4.522</b>	<b>4.522</b>	<b>1,38</b>

#### 4.4. SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE

Il sistema delle attrezzature sportive è composto dagli spazi ed attrezzature, di proprietà comunale o di proprietà privata convenzionati, utilizzabili per qualsivoglia disciplina sportiva da effettuarsi sia all'interno di edifici, che all'esterno, in aree scoperte. Le attrezzature sportive presenti a Borgo San Giovanni sono così distribuite:

##### a) Impianto polifunzionale - Sas 01 - Scheda 14:

E' situato nel quadrante ovest del comune, lungo via Aldo Moro; all'interno si trovano attrezzature sportive varie (campo di calcio, campo da tennis, campo di pallavolo, campo di bocce), situate all'aperto, ed un campo polivalente, di recente costruzione, coperto;

All'interno dell'area di pertinenza è anche presente un bar di recente costruzione, le tribune per il campo da calcio comprensive di servizi ed un locale adibito a spogliatoi a servizio delle attrezzature sportive.

Lo stato di conservazione nel complesso è buono. Il valore di piano dei servizi (VPS), determinato in base ai criteri di conversione e di qualità è pari a **32.329 mq**.

Tabella spogliatoi

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)		
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale
	●	●	●	ad idranti	●	●	mattoni a vista	●	●	●	●	●	●	Buono	423	1,2	1,00	1,0	508
AREE																			
TOTALE																			508

Tabella Tribune con spogliatoi

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)		
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utente	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale
	●	●	●	estintori	●	●	intonaco	●	●	●	●	●	●	Buono	234	1,2	1,0	1,0	281
AREE																			
TOTALE																			281

Tabella Portico

EDIFICI	Visitabilità			Prevenzione al fuoco			Varie							Fc1	Fc2	Fq	Vps (mq)		
	Ascensore	Rampa	Bagni per disabili	Impianto antincendio	Scala antincendio	Uscite di sicurezza	Rivestimento esterno	Serramento con doppi vetri	bagni per utenti	Impianto di climatizzazione	Impianto di riscaldamento	Impianto idrosanitario	Impianto elettrico e speciali					Stato di conservazione	Superficie reale
	●	●	●	●	●	●	mattoni	●	●	●	●	●	●	Buono	77	1,2	1,0	1,0	92
TOTALE AREE																		92	

Tabella aree attrezzature sportive

Descrizione	superficie (mq)	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Arredo urbano	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
campo di calcio	8226	●	●	buono	●	●	1,5	1,0	1,0	12339
campo da tennis	699	●	●	buono	●	●	1,5	1,0	1,0	1049
campo da pallavolo	514	●	●	buono	●	●	1,5	1,0	1,0	771
campo polivalente	1025	●	●	buono	●	●	1,2	1,0	1,0	1229
campo da bocce	262	●	●	buono	●	●	1,5	1,0	1,0	392
campo da allenamento	2504	●	●	buono	●	●	1,5	1,0	1,0	3756
area di pertinenza	11543	●	●	buono	●	●	1,0	1,0	1,0	11543
<b>Totale</b>	<b>24773</b>									<b>31080</b>



id	localizzazione	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
<b>Aree sport</b>				
sas.01	Via A. Moro	25.507	31.962	
<b>Totale</b>		<b>25.507</b>	<b>31.962</b>	<b>9,76</b>

#### 4.5. SISTEMA DEI PARCHEGGI PUBBLICI A SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Il sistema dei parcheggi pubblici è composto da tutte le aree pubbliche o di uso pubblico nelle quali viene consentita la sosta di autoveicoli a tempo determinato o indeterminato. L'individuazione delle aree, è stata fatta raggruppando i parcheggi secondo la logica della suddivisione in zone del territorio urbanizzato, al fine di valutare direttamente la copertura del servizio. Le zone individuate sono state: zona zona municipio, zona scuola primaria, zona depuratore e zona sud.

Il totale delle superfici rilevate ammonta a circa 27.152 mq, che trasformati secondo i parametri di conversione e di qualità di cui al presente piano, portano ad una superficie di **mq 29.867** così suddivisi:

##### a) Zona municipio – Scheda n° 17

##### Sp 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-40 (ATR3)-43a/b (ATR3)-44-46-47(PL1):

gli interventi di manutenzione e riqualificazione dei parcheggi di questa zona permettono di raggiungere un buono stato delle aree esistenti.

Viene migliorata l'illuminazione e incrementato l'arredo urbano e viene garantita un'omogenea distribuzione dei posti disabili ai fini di coprire l'intera zona. Vengono inoltre localizzati nuovi parcheggi all'interno delle aree di trasformazione e del piano di lottizzazione, che saranno eseguiti a regola d'arte e quindi raggiungono il punteggio massimo all'interno delle tabelle di piano dei servizi.

In seguito alle valutazioni di fattori di conversione e di qualità, l'area totale di **10.640** mq è stata definite in un valore di conversione di **11.704** mq.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Segnaletica	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
sp.01	Via A. Moro	1251	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	1376
sp.02	Via A. Moro	199	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	219
sp.03	Via A. Moro	200	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	220
sp.04	Via A. Moro	85	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	93
sp.05	Via N. Jotti	206	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	227
sp.06	Via N. Jotti	163	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	179
sp.07	Via Madre Teresa di Calcutta	351	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	386
sp.08	Via N. Jotti	231	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	254
sp.09	Via R. Cocchi	528	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	581
sp.10	Via A. Moro	56	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	62
sp.11	Via di Vittorio	413	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	455
sp.12	Via di Vittorio	60	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	67
sp.13	Via di Vittorio	124	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	136
sp.14	Via di Vittorio	82	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	90
sp.15	Via di Vittorio	266	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	292
sp.16	Via A. Moro	53	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	58
sp.17	Via Mattei	87	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	96
sp.18	Via Mattei	45	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	50
sp.19	P.zza Martiri della Libertà	33	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	37
sp.40 (ATR3)	via Rossini	353	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	388
sp.43-a (ATR3)	via Rossini	580	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	638
sp.43-b (ATR3)	via Rossini	141						1,1	1,0	1,0	155
sp.44 (ATR3)	Strada di Piano	1445						1,1	1,0	1,0	1.590
sp.46	Via A. Moro	1175						1,1	1,0	1,0	1.292
sp.47 (PL1)	P.zza Caduti di Nassirya	2512	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	2.763
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>10.640</b>									<b>11.704</b>

##### b) Zona Scuola Primaria – Sp 20-21-22-23-24-25-39-41-42-48-49-50-51-52-53-57 - Scheda n° 18:

In quest'area si pensano interventi di riqualificazione puntuali per quanto riguarda le aree denominate sp.20 e sp.24; viene inoltre garantita un'omogenea distribuzione dei posti disabili ai fini di coprire l'intera zona.

All'interno del piano di lottizzazione PL2 vengono identificate le aree a parcheggio, che saranno eseguite a regola d'arte e quindi raggiungono il punteggio massimo all'interno delle tabelle di piano dei servizi.

Il totale delle aree per questa zona, di mq 7.882 viene convertito nel valore VPS di **8.672 mq**.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Segnaletica	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
sp.20	Via A. Moro	96	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	106
sp.21	Via Falcone	403	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	444
sp.22	Via Falcone	610	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	671
sp.23	Via Matteotti	134	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	147
sp.24	Via Lodi Vecchio	423	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	466
sp.25	Via Garibaldi	3197	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	3516
sp.39	Via Matteotti	75	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	83
sp.41	via Einaudi	113	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	124
sp.42	Via A. Moro	100	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	110
sp.57	via Don Luigi Sturzo	459	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	505
sp.48 (PL2)	Strada di Piano	532						1,1	1,0	1,0	585
sp.49 (PL2)	Strada di Piano	149						1,1	1,0	1,0	164
sp.50 (PL2)	Strada di Piano	349						1,1	1,0	1,0	384
sp.51 (PL2)	Strada di Piano	355						1,1	1,0	1,0	390
sp.52 (PL2)	Strada di Piano	363						1,1	1,0	1,0	399
sp.53 (PL2)	Strada di Piano	526						1,1	1,0	1,0	578
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>7.883</b>									<b>8.672</b>

**c) Zona centro – Sp 26-30-31-32a/b-33-34-38-54 - Scheda n° 19:**

Gli interventi di manutenzione e riqualificazione dei parcheggi di questa zona permettono di raggiungere un buono stato delle aree esistenti, attraverso migliorie riguardanti nuove piantumazioni, illuminazione e segnaletica; inoltre viene garantita un'omogenea distribuzione dei posti disabili al fine di coprire l'intera zona.

Viene localizzato un nuovo parcheggio che sarà eseguito a regola d'arte e quindi raggiunge il punteggio massimo all'interno delle tabelle di piano dei servizi.

In seguito alle valutazioni di fattori di conversione e di qualità, l'area totale di 2.598 mq è stata definita in un valore di conversione di **2.858 mq**.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Segnaletica	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
sp.26	Via Lodi Vecchio	530	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	582
sp.30	Via Zuffada	124	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	136
sp.31	Via Cavour	126	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	139
sp.32a-b	Via Toninelli	564	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	621
sp.33	Via Cavour	428	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	471
sp.34	Via Cavour	194	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	214
sp.38	Via Kennedy	498	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	547
sp.54	Via Cavour	135						1,1	1,0	1,0	148
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>2.598</b>									<b>2.858</b>

**d) Zona cimitero – Sp 27-28-29 - Scheda n° 20:**

Gli interventi di manutenzione e riqualificazione dei parcheggi di questa zona permettono di raggiungere un buono stato delle aree esistenti.

Il valore reale di mq 1.807 dell'intera zona viene incrementato a **1.988 mq** grazie ad interventi sull'illuminazione e sulla segnaletica.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Segnaletica	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
sp.27	Via Torino	58	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	64
sp.28	Via Lodi	150	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	165
sp.29	Via Gay	1600	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	1760
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>1.807</b>									<b>1.988</b>

**e) Zona est – Sp 35-36-37-55a/b - Scheda n° 21:**

Gli interventi di manutenzione e riqualificazione dei parcheggi di questa zona permettono di raggiungere un buono stato delle aree esistenti, attraverso migliorie riguardanti illuminazione e segnaletica; inoltre viene garantita un'omogenea distribuzione dei posti disabili al fine di coprire l'intera zona.

Vengono inoltre localizzati due nuovi parcheggi (sp.55a/b) lungo la viabilità di collegamento tra via dei Milanesi e la strada provinciale, a servizio della Sala polivalente in progetto (sc.12) e della Sede della Protezione Civile (sc.10).

Il valore reale di mq 3.572 risulta aumentato a **3.929 mq** nella valutazione VPS.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Segnaletica	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
sp.35	Via Toninelli	94	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	103
sp.36	Via Giovanni Paolo II	365	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	402
sp.37	Via P. Nenni	619	●	●	Buono	●	●	1,1	1,0	1,0	681
sp.55a	Via dei Milanesi	947						1,1	1,0	1,0	1.042
sp.55b	Via dei Milanesi	1547						1,1	1,0	1,0	1.701
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>3.572</b>									<b>3.929</b>

**f) Località Ca' dell'Acqua – Sp 56 - Scheda n° 22:**

All'interno del piano di recupero PR 2, in frazione Ca' dell'Acqua, viene localizzata un'area a parcheggio a servizio della residenza. Il parcheggio sarà eseguito a regola d'arte e quindi raggiunge il punteggio massimo all'interno delle tabelle di piano dei servizi per cui il valore reale di mq 651 viene trasformato in **716 mq** di valore di piano dei servizi.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Segnaletica	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
sp.56 (PR2)	loc. Ca' dell'acqua	651						1,1	1,0	1,0	716
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>651</b>									<b>716</b>



id	localizzazione	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
<b>Parcheggi</b>				
sp.01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-40-43a/b-44-46-47	Zona Municipio	10.640	11.704	
sp.20-21-22-23-24-25-39-41-42-48-49-50-51-52-53-57	Zona scuola elementare	7.883	8.672	
sp.26-30-31-32a/b-33-34-38-54	Zona centro	2.598	2.858	
sp.27-28-29	Zona cimitero	1.807	1.988	
sp.33-34-35-36-37-38-55	Zona Est	3.572	3.929	
sp.56	Loc. Ca' dell'Acqua	651	716	
<b>Totale</b>		<b>27.152</b>	<b>29.867</b>	<b>9,12</b>

#### 4.6. SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO

Rientrano nel sistema del verde pubblico, tutte le aree pubbliche o private di uso pubblico, destinate a parchi urbani o di quartiere, con livelli di piantumazione o di attrezzature diversificati, ma comunque destinati ad un uso ricreativo da parte dei residenti.

Sono state differenziate inoltre le aree attrezzate da quelle a semplice manto erboso con o senza piantumazioni. Il totale delle aree destinate a verde pubblico risulta essere di 28.037 mq, che convertiti in VPS portano a **28.037** mq, così suddivisi:

##### a) Zona ovest – Sv 01-02-03-04-05-06-07-09-10-11-16a/b/c/d/e (ATR3)-17 (PL1)-18 (PL1) – Scheda n° 23:

Gli interventi di manutenzione e riqualificazione delle aree a verde di questa zona permettono di raggiungere un buono stato, attraverso migliorie riguardanti nuove piantumazioni e arredo urbano.

In quest'area vengono inoltre localizzate delle nuove aree verdi a completamento di quelle previste per il piano di lottizzazione PL1 e l'ambito di trasformazione ATR3; esse saranno attrezzate con arredo urbano e piantumazioni in modo da raggiungere il punteggio massimo di valutazione di piano dei servizi.

La superficie totale è mq 18.500 che convertita al valore VPS rimane di **18.500** mq.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Accessibilità disabili	Arredo urbano	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
sv.01	Via A. Moro	2864	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	2864
sv.02	Via N. Jotti	223	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	223
sv.03	Via N. Jotti	568	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	568
sv.04	Via Madre Teresa di Calcutta	155	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	155
sv.05	Via R. Cocchi	1259	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	1259
sv.06	Via R. Cocchi	96	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	96
sv.07	Via Di Vittorio	1169	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	1169
sv.09	P.zza Martiri della Libertà	421	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	421
sv.10	Via Falcone	742	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	742
sv.11	Via Falcone	608	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	608
sv.16a (ATR3)	Via Rossini	2932	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	2932
sv.16b (ATR3)	Via Rossini	3776	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	3776
sv.16c (ATR3)	Via A. Moro	276	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	276
sv.16d (ATR3)	Via A. Moro	734	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	734
sv.16e (ATR3)	Via Rossini	769	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	769
sv.17 (PL1)	Strada di Piano	396	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	396
sv.18 (PL1)	P.zza Caduti di Nassirya	1513	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	1513
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>18500</b>									<b>18500</b>

##### b) Zona centro – Sv 8-12-13a/b-14a/b-15-22-23 (PL2)-24 (PL2)-25 (PL2) – Scheda n° 24:

Per quanto riguarda questa zona sono stati programmati interventi di riqualificazione dell'arredo urbano, dell'illuminazione e delle piantumazioni per le aree esistenti, in modo da portarle a valori ottimali di valutazione di piano dei servizi. Vengono inoltre localizzati degli ambiti a verde lungo la nuova viabilità di collegamento tra via Pertini e via Gay, a formare una fascia trasversale al paese, attraversata dal percorso ciclopedonale. La superficie a verde calcolata è di **9.537** mq in base alla valutazione VPS.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Accessibilità disabili	Arredo urbano	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
sv.08	Via Falcone	477	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	477
sv.12	Via Falcone	1175	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	1175
sv.13a	Via Falcone	1172	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	1172
sv.13b	Via Falcone	337	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	337
sv.14a	Via Garibaldi	1495	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	1495
sv.14b	Via Garibaldi	290	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	290
sv.15	Via Roma	337	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	337
sv.22	Strada di Piano	1667	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	1667
sv.23 (PL2)	Strada di Piano	179	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	179
sv.24 (PL2)	Strada di Piano	1479	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	1479
sv.25 (PL2)	Strada di Piano	928	●	●	Buono	●	●	1,0	1,00	1,0	928
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>9537</b>									<b>9537</b>



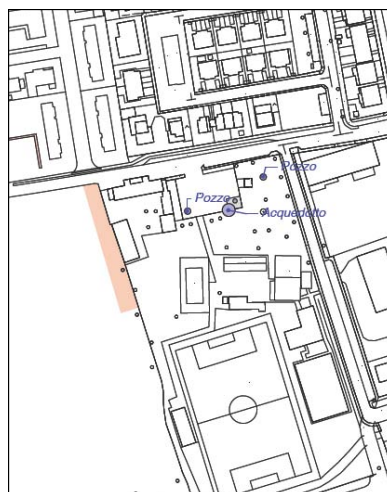
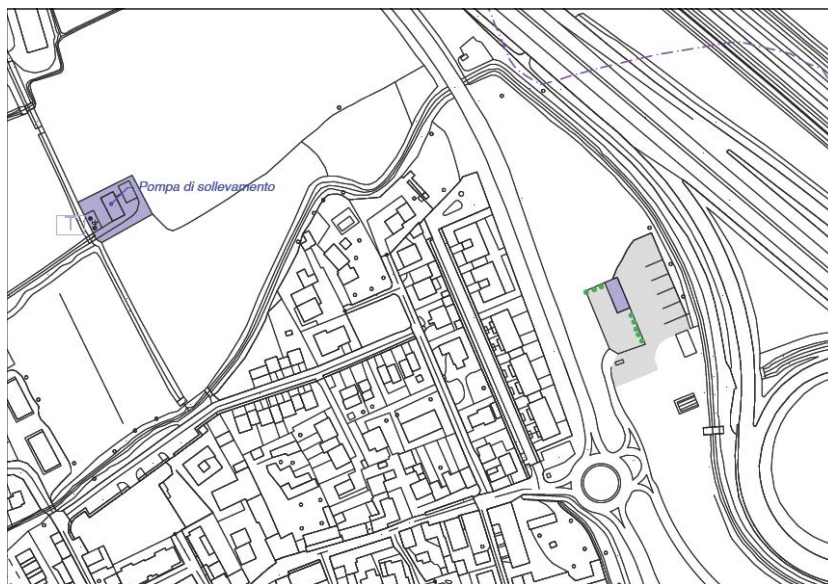
id	localizzazione	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
<b>Aree verde-gioco</b>				
sv.01-02-03-04-05-06-07-09-10-11-16a/b/c/d/e-17-18	Zona Ovest	18.500	18.500	
sv.8-12-13a/b-14a/b-15-22-23-24-25	Zona centro	9.537	9.537	
<b>Totale</b>		<b>28.037</b>	<b>28.037</b>	<b>8,56</b>

#### 4.7. SISTEMA DELLE ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Il sistema delle attrezzature tecnologiche è composto da tutte le aree, volumi tecnici o manufatti pubblici o privati di uso pubblico, coinvolti nel sistema di distribuzione dell'acqua potabile, energia elettrica, gas metano, telefonia, o per la depurazione delle acque nere o coinvolte nelle reti di viabilità su gomma o ferroviaria. Sono escluse le opere propriamente di urbanizzazione quali reti di fognatura o similari in quanto appartenenti ad un livello di servizio basilare.

Nella schede allegate e nella tavola di PGT vengono individuate le seguenti aree e manufatti:

- L'acquedotto in via Aldo Moro (**scheda n°25**);
- L'antenna della telefonia mobile in Via Aldo Moro (**Scheda n°25**);
- I due pozzi in via Aldo Moro (**Scheda n°25**);
- Il centro di raccolta rifiuti sulla Strada Provinciale (**Scheda n° 26**);
- La pompa di sollevamento nelle vicinanze della C.na Frandellona (**Scheda n° 27**);
- L'antenna della telefonia mobile nelle vicinanze della C.na Frandellona (**Scheda n°27**);
- La pompa di sollevamento sulla Strada Provinciale (**Scheda n° 28**);
- il depuratore consortile in Comune di Pieve Fissiraga (**Scheda n° 29**);
- l'infrastruttura del metanodotto che attraversa il Lambro in località C.na Bosco;
- 17 cabine Enel distribuite nel territorio comunale;

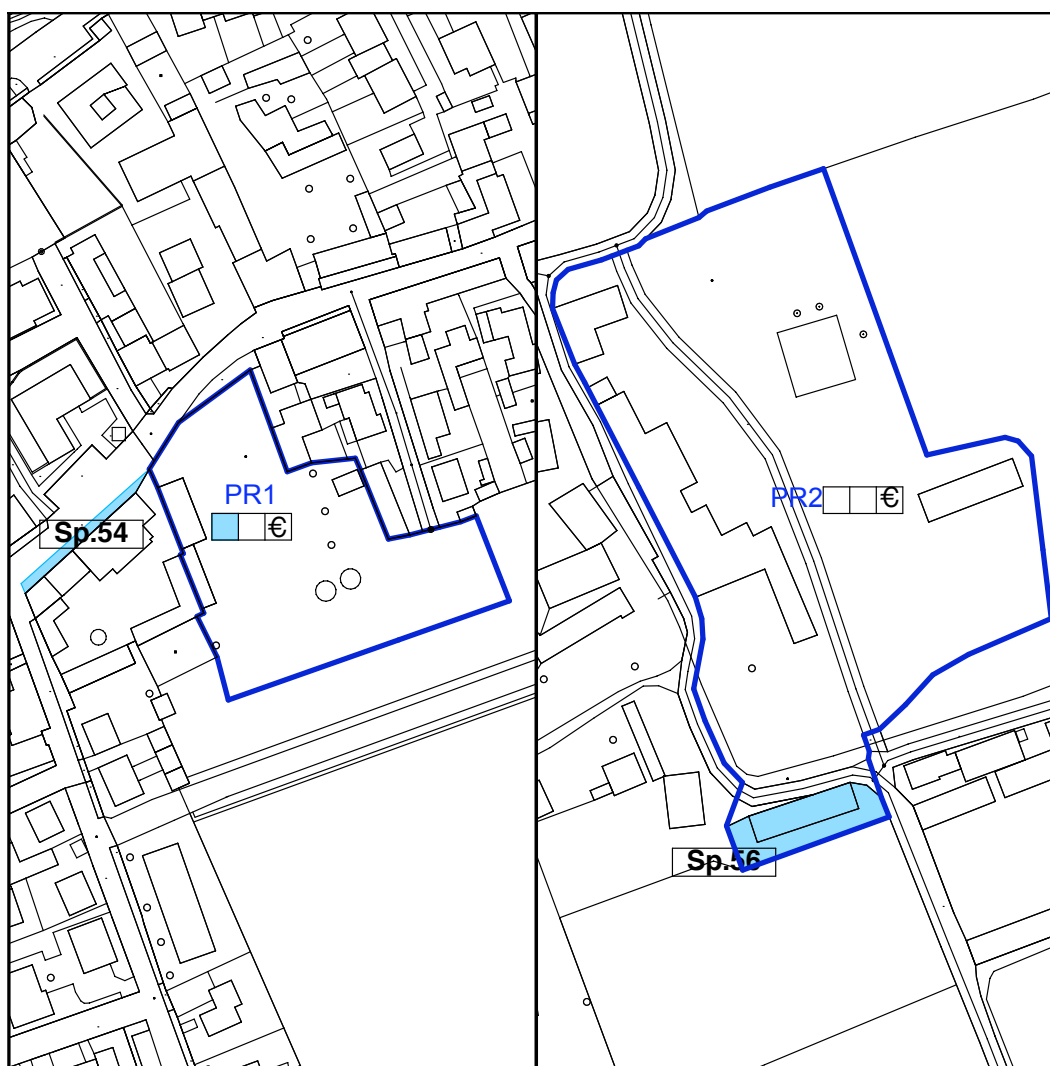


#### 4.8. AMBITI DI RECUPERO RESIDENZIALI IN TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

Gli elaborati di PdR localizzano aree residenziali soggette a piano di lottizzazione, per le quali sono previste cessioni di aree per servizi e la parziale monetizzazione delle aree risultanti dall'aumento di carico urbanistico.

I comparti individuati sono inseriti nel tessuto residenziale consolidato, ma in quanto aree inedificate o parzialmente edificate sono da assoggettarsi ad obbligo di convenzione al fine delle cessioni di aree per servizi e sono i seguenti :

- P.R.1 - scheda n° 41;
- P.R.2 - schede n° 42;



id	Superficie fondiaria	Volume	Abitanti	Totale aree da cedersi	Aree per servizi assegnate (mq)		Aree per servizi da reperire in loco (mq)	Monetizzazioni (mq)
					interne	esterne		
PR1	5480	7352	53	1405	-	-	159	1245,5
PR2	16531	7457	53	1405	(Sp.56) 650,68	-	-	753,8
<b>TOTALE</b>	<b>22011</b>	<b>14809</b>	<b>106</b>	<b>2809</b>			<b>159</b>	<b>1999</b>

### 4.9. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

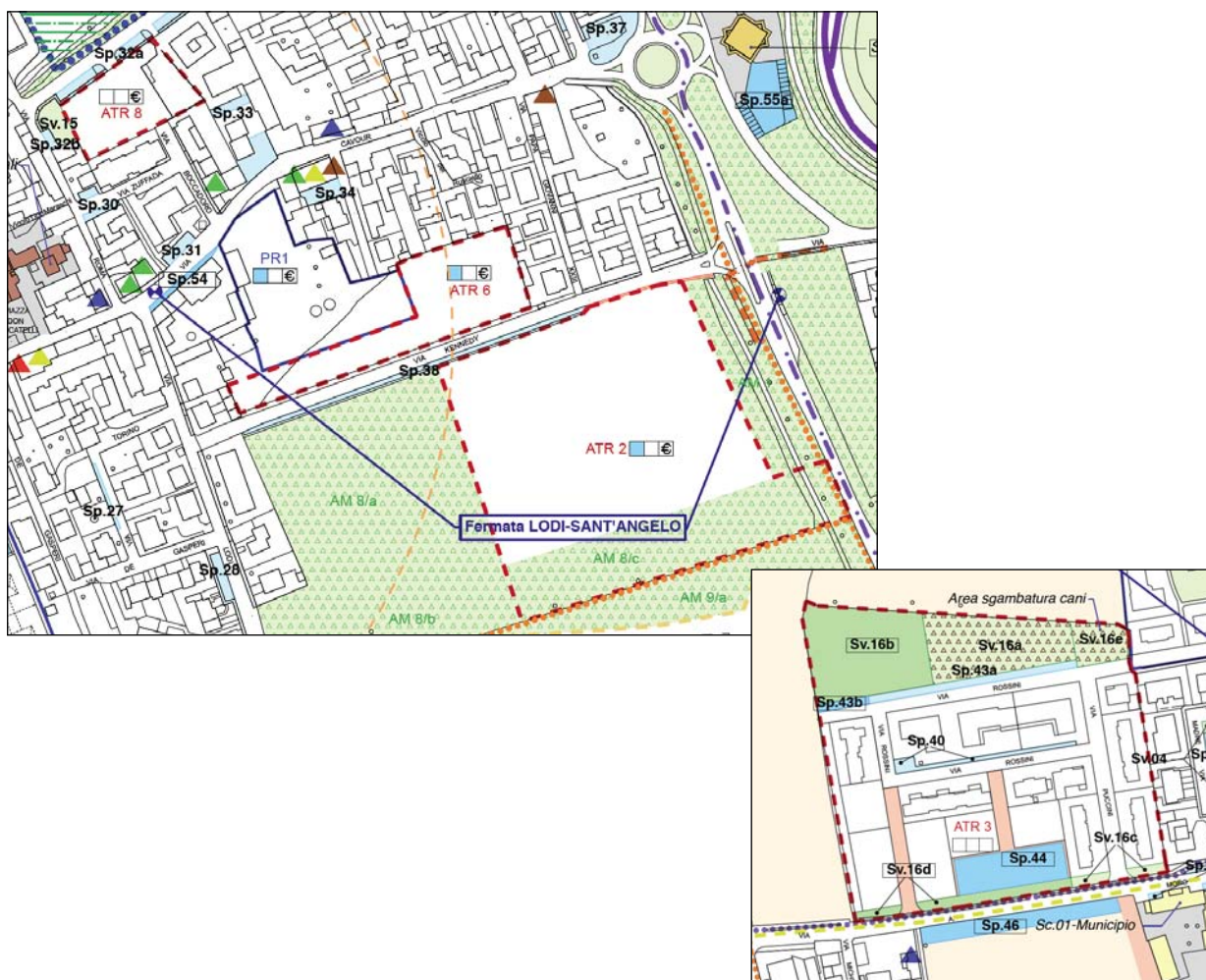
Il piano dei servizi prevede distinte indicazioni per gli ambiti di trasformazione residenziale che possono così distinguersi:

- ambiti di trasformazione dove per motivazioni strategiche sono stati individuati in modo preciso le aree da adibirsi a servizi;
- ambiti di trasformazione dove non vengono individuati servizi per la residenza, rimandando alla stesura planivolumetrica progettuale e indicando i valori minimi di cessione non monetizzabili da reperirsi in loco.

Gli ambiti individuati sono i seguenti:

- ATR 2-6 - scheda n° 34;
- ATR 3 - scheda n° 35;
- ATR 8 - scheda n° 36;

Ai quali vengono associati **954 mq** di aree per servizi da reperire in loco.



id	Superficie fondiaria (mq)	Volumetria	Abitanti teorici	Totale aree da cederse (mq)	Aree per servizi cedute in loco (mq)		Aree per servizi da reperire in loco (mq)	Monetizzazioni (mq)
					interne	esterne		
ATR2	17811	17811	127	3366			673	2692
ATR3	16515	19904	142	3763	sp.40-43a/b-44 sv.16 a/b/c/d/e		11006	-
ATR6	5172	7454	53	1405			281	1124
ATR8	2650	2650	22	583		sp.32a	508	75
<b>TOTALE</b>	<b>42148</b>	<b>47819</b>	<b>344</b>	<b>9116</b>			<b>954</b>	<b>3891</b>

Gli ambiti sopra citati devono coprire i costi delle seguenti opere:

ATR2	ENDOGENA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ
			ESTERNO	INTERNO		
		PRIMARIE	•	•	percorso ciclopedonale	549,82
					marciapiede	91,81
				•	parcheggio pubblico	381
		SECONDARIE		•		
		MITIGAZIONI	•		AM 1	3502,85
		PEREQUAZIONE D'AMBITO				

ATR3	ENDOGENA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ
			ESTERNO	INTERNO		
		PRIMARIE		•	Viabilità carraia	5219
				•	Parcheggio(sp.40-43a/b-44)	2519
		SECONDARIE		•	Verde pubblico (sv.16a/b/c/d/e)	8486
		MITIGAZIONI				
		PEREQUAZIONE D'AMBITO				

ATR6	ENDOGENA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ
			ESTERNO	INTERNO		
		PRIMARIE		•	Parcheggio pubblico	159
		SECONDARIE				
		MITIGAZIONI				
		PEREQUAZIONE D'AMBITO				

ATR8	ENDOGENA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ
			ESTERNO	INTERNO		
		PRIMARIE	•		cessione mappale 352	
		SECONDARIE	•		Sistemazione sv.15	
		MITIGAZIONI				
		PEREQUAZIONE D'AMBITO				
	DELOCALIZZAZIONE DI VOLUMETRIA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ
ESTERNO			INTERNO			
		PRIMARIE				
		SECONDARIE				
		MITIGAZIONI				
		PEREQUAZIONE D'AMBITO				

#### 4.10. SISTEMA DEI SERVIZI DELLE AREE PRODUTTIVE

Il sistema dei servizi delle aree produttive comprende tutte le aree, edifici o manufatti pubblici, asserviti all'uso pubblico o privati di uso pubblico, destinati al servizio delle aree produttive nelle modalità previste dalle normative, statali, regionali o di PGT. Le aree a servizio delle zone produttive risultano distribuite nelle varie zone, con criteri che variano, soprattutto, in funzione del periodo storico in cui sono state urbanizzate e gli strumenti urbanistici che regolavano il periodo storico. Il totale delle aree a servizio delle zone produttive ammonta a mq 36.086 che convertiti secondo i parametri del PS porta ad un valore VPS complessivo di **mq 39.694** così distribuiti:

##### a) Zona centro - Scheda n° 30:

Vengono qui considerate le aree destinate a parcheggio a servizio delle aree produttive presenti nel polo che si sviluppa lungo via Aldo Moro; gli interventi verteranno sulla sistemazione della segnaletica sulla piantumazione per rendere le aree in un ottimale stato di conservazione.

Nell'area viene prevista un'area destinata a parcheggio a completamento dell'ATP1-2-3-6.

Il totale dell'area ammonta a mq 24.796 che convertiti al valore VPS di piano portano a **mq 27.276**.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Segnaletica	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
SprP.01	Via Madre Cabrini	425	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	467
SprP.02	Via Pertini	326	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	359
SprP.03	Via Pertini	413	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	454
SprP.04	Via Pertini	587	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	646
SprP.05	Via Fermi	252	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	277
SprP.06	Via Pertini	432	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	475
SprP.07	Via Pertini	699	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	769
SprP.08	Via F.lli Cervi	79	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	86
SprP.09	Via F.lli Cervi	66	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	73
SprP.10	Via F.lli Cervi	77	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	84
SprP.22 (ATP1-2-3-6)	Via Padre Pio	10442	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	11487
SprP.23(ATP1-2-3-6)	Via Padre Pio	10998						1,1	1,00	1,0	12098
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>24796</b>									<b>27276</b>

##### b) Zona Est - Scheda n° 31:

gli interventi di riqualificazione delle aree a parcheggio di questa zona saranno di tipo puntuale, in quanto sono aree di recente costruzione e quindi in uno stato di conservazione già buono nello stato di fatto. Si interverrà principalmente al ripristino della segnaletica orizzontale e al reperimento di parcheggi per disabili.

Viene inoltre programmata la costruzione di due nuovi parcheggi a servizio dell'ATP4 di cui uno privato ad uso pubblico. Il totale dell'area ammonta a mq 11.290, che convertiti al valore VPS di piano portano a **mq 12.419**.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Segnaletica	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
SprP.11	Via Donatori di Sangue	489	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	537
SprP.12	Via Donatori di Sangue	520	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	572
SprP.13	Via Donatori di Sangue	754	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	830
SprP.14	Via Nenni	364	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	400
SprP.15	Via Donatori di Sangue	2642	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	2906
SprP.18	Via Nenni	349	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	384
SprP.19	Via Nenni	321	●	●	Buono	●	●	1,1	1,00	1,0	353
SprP.20 (ATP4)	Strada di Piano	3620						1,1	1,00	1,0	3982
SprP.24 (ATP4) (*)	Strada di Piano	2232						1,1	1,00	1,0	2455
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>11290</b>									<b>12419</b>

(\*) privato di uso pubblico

**c) C.na Colombera- Scheda n° 32:**

La zona è ora sprovvista di aree per servizi.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Arredo urbano	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>0,00</b>									<b>0</b>

**d) fraz. Domodossola- Scheda n° 33:**

La zona è ora sprovvista di aree per servizi.

id	localizzazione	superficie lotto mq	Alberi	Illuminazione	Stato di conservazione	Posto disabili	Arredo urbano	Fc1	Fc2	Fq	VPS (mq)
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>0,00</b>									<b>0</b>



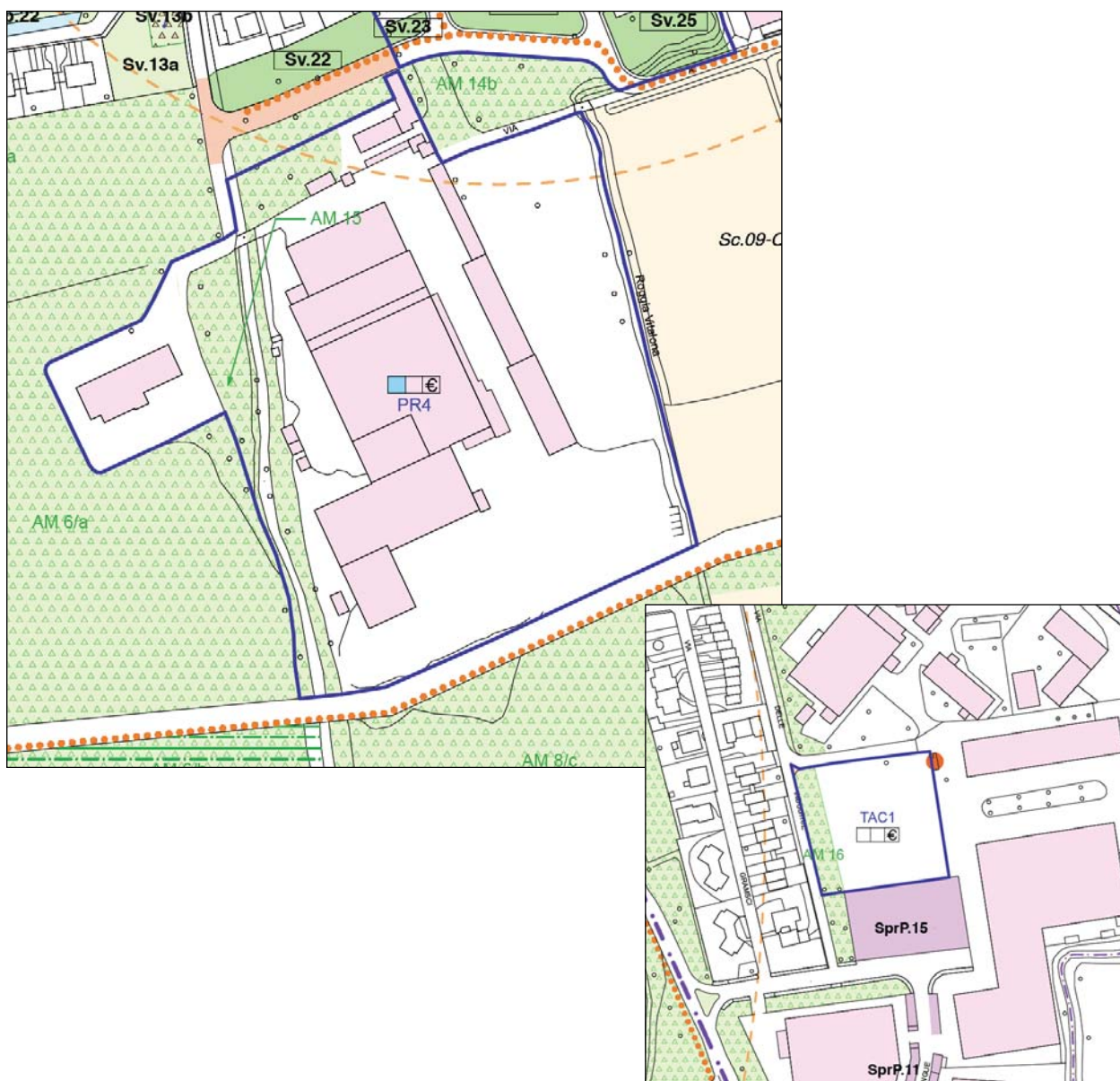
localizzazione	Superficie Fondiaria mq	Slp (mq)	Superficie aree per servizi mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	Valore di riferimento (mq)
Zona centro con ATP1-2-3-6	171.607	120.037	24.796	27.276	12.004
Zona est con ATP4	180.468	124.583	11.303	12.433	12.458
fraz. Domodossola	23.089	16.162	0	0	1.616
C.na Colombera	31.690	22.183	0	0	2.218
Ambiti di recupero e completamento	54.537	33.100	293	293	3.310
Ambiti di trasformazione (servizi da reperire in loco)	10.577	6.346	-	-	635
<b>TOTALE</b>	<b>471.968</b>	<b>322.411</b>	<b>36.392</b>	<b>40.002</b>	<b>32.241</b>

### 4.11. AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO PRODUTTIVI

Gli elaborati di PdR localizzano aree residenziali soggette a piano di lottizzazione, per le quali sono previste cessioni di aree per servizi e la parziale monetizzazione delle aree risultanti dall'aumento di carico urbanistico.

I comparti individuati sono inseriti nel tessuto residenziale consolidato, ma in quanto aree inedificate o parzialmente edificate sono da assoggettarsi ad obbligo di convenzione al fine delle cessioni di aree per servizi e sono i seguenti :

- P.R.4 - scheda n° 43;
- TAC1 - scheda n° 40;



id	Superficie	s.l.p.	Totale aree da cedersi	Aree per servizi assegnate in loco (mq)		Aree per servizi da reperire	Monetizzazioni
				interne	esterne		
PR4	49117	29306	2930,6	-	-	293	2638
TAC1	5420	3794	1138,2	-	-	-	1138
<b>TOTALE</b>	<b>54537</b>	<b>33100</b>	<b>4068,8</b>			<b>293</b>	<b>3776</b>

#### 4.12. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI

All'interno del DdP del PGT vengono individuati sette nuovi ambiti di trasformazione produttivi:

- ATP1-2-3-6 - scheda n°35;
- ATP4-5 - scheda n°37;
- ATP7a-b - scheda n°38;

All'interno dell'ambito di trasformazione la superficie calcolata è pari a quella esistente incrementata del 10%.



id	Superficie	s.l.p.	Totale aree da cedersi	Aree per servizi assegnate in loco (mq)	Aree per servizi da reperire
ATP1-2-3-6	117268	82000	8200	(SprP.22-23) 21440,8	-
ATP4	45471	31000	3100	(SprP.20) 3.619,56 (SprP.24) 2.232,12	-
ATP5	10577	6346	635	-	63,46
ATP7a-7b	31690	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>205006</b>	<b>119346</b>			<b>63,46</b>

Gli ambiti sopra citati devono coprire i costi delle seguenti opere:

ATP1-2-3-6	ESOGENA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ	
			ESTERNO	INTERNO			
		PRIMARIE	•		viabilità carraia e ciclopedonale	15.973,92	
				•	Parcheggi (Sprp.22-SprP.23)	21440,80	
			•		Rotatoria e opere su via Padre Pio	6.139,56	
		SECONDARIE					
		MITIGAZIONI	•		AM 6a-b, AM 7a-b-c-d, AM 14a (*)	65902	
		PEREQUAZIONE D'AMBITO	sottoscrizione del Protocollo d'intesa dei comuni dell'ambito e Provincia di Lodi				

(\*) AM 7a per la sola parte in proprietà

ATP4	ESOGENA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ	
			ESTERNO	INTERNO			
		PRIMARIE	•		Viabilità carraia	2872,76	
			•		Percorso ciclopedonale	824,71	
			•		SprP.20	3619,56	
				•	SprP.24	2232,12	
		SECONDARIE					
		MITIGAZIONI	•		AM9a (*) + sv.24 - sv.25	22.172,00	
		PEREQUAZIONE D'AMBITO	10€/mq di ST				
ATP5	ESOGENA	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ	
			ESTERNO	INTERNO			
		PRIMARIE	•		Viabilità carraia	2504,96	
				•	Parcheggio	63,46	
			•		Rotatoria	quota parte	
		SECONDARIE					
		MITIGAZIONI	•		AM5a-b	7588,18	
		PEREQUAZIONE D'AMBITO					

(\*) AM 9a per la sola parte in proprietà

ATP7a-7b	DELOCALIZZAZIONE DI ATTIVITA'	URBANIZZAZIONI	AMBITO		INTERVENTO	MQ
			ESTERNO	INTERNO		
		PRIMARIE				
		SECONDARIE				
		MITIGAZIONI	•		AM10a-b-c AM13	32270,21

#### **4.13. ATTIVITA' COMMERCIALI**

All'interno del comune di Borgo San Giovanni la rete di attività commerciali è costituita da 17 esercizi;

- 5 attività di somministrazione:

1 trattoria, situata in Via Cavour;

1 pizzeria nella piazza B. Craxi;

1 bar situato nei pressi della chiesa, sull'angolo tra Via Roma e Via Garibaldi;

1 bar situato in Via Manzoni;

1 bar situato nel centro polifunzionale;

- 5 attività di commercio:

1 panettiere e salumiere situato in Via Garibaldi;

1 negozio di abbigliamento situato in Via Cavour;

1 rivendita di vini in via A. Moro;

1 negozio di cornici in via Nenni;

1 officina in via Nenni;

- 5 attività artigianali di servizio:

1 barbiere situato in Via Cavour;

2 parrucchieri situato in Via Garibaldi;

1 centro estetico in via A. Moro;

1 studio dentistico in via Garibaldi;

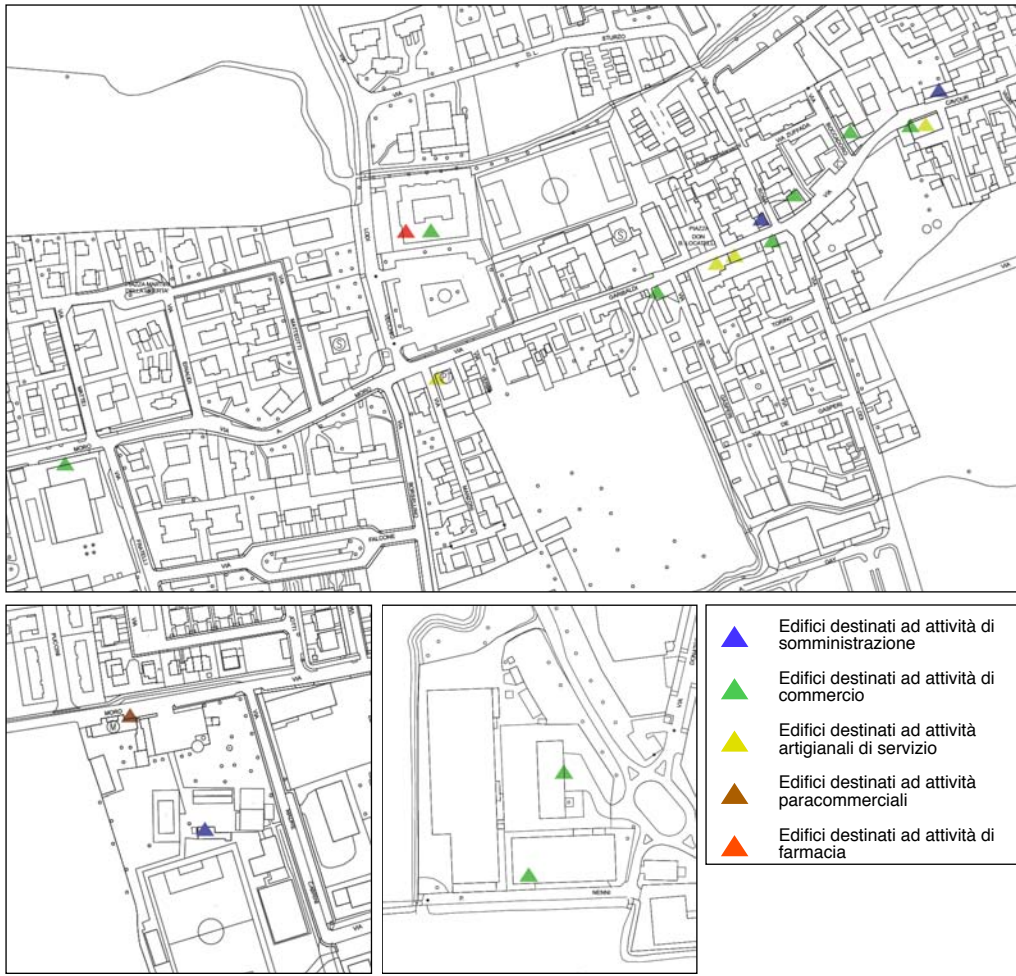
- 1 farmacia situata in piazza Don B. Locatelli;

- 1 sportello bancomat nella sede del municipio.

Allo stato attuale non sono presenti servizi per le attività commerciali.

Per quanto riguarda lo stato di progetto gli ambiti indicati dal presente piano come produttivi possono consentire la localizzazione di piccole strutture dedicate all'attività di commercio; in questi casi i calcoli riguardanti le aree a standard da reperire dovranno considerare il 100% della s.l.p.

La mancanza di medie strutture è sopperita dalla presenza di poli commerciali sul territorio di Pieve Fissiraga e Cornegliano Laudense.



## 5. PESI INSEDIATIVI E FABBISOGNO FUTURO

### - AREE RESIDENZIALI

Per la verifica delle aree per servizi viene utilizzato per la popolazione il valore di **3276 abitanti**, calcolato al Punto 3 del presente documento.

In seguito vengono riportati i valori VPS di piano dei servizi, così come sono stati conteggiati nelle relative schede, al fine di fornire il quadro complessivo per singole categorie di servizio e come valore generale di aree per servizi così come previsti dalle normative vigenti. Con una superficie conteggiata di **123.333 mq** di valore attribuito dal piano si può desumere che il valore mq/abitante risulta **37,65**.

I requisiti di legge per le aree per i servizi sono dunque soddisfatti.

#### TABELLE AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI

id	localizzazione	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
<b>Attrezzature collettive</b>				
sc.01	Municipio	2.187	3.509	
sc.02	Ambulatorio	71	143	
sc.03	Ufficio postale	(*)	(*)	
sc.04	Piazza	930	1.023	
sc.05	Chiesa parrocchiale	(*)	(*)	
sc.06	Oratorio parrocchiale	(*)	(*)	
sc.07	Attrezzature parrocchiali	(*)	(*)	
sc.08	Chiesa di Ca' dell'Acqua	(*)	(*)	
sc.09	Cimitero	(*)	(*)	
sc.10	Sede Protezione Civile e Ass. locali	647	878	
sc.11	Casa dell'acqua	56	62	
sc.12	Sala polivalente	1.834	2.295	
sc.13	RSA - Residenza Sanitaria Assistenziale	20.145	20.145	
<b>Totale</b>		<b>25.870</b>	<b>28.054</b>	<b>8,56</b>

id	localizzazione	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
<b>Istruzione</b>				
Si.01	Via A. Moro (scuola primaria)	2.686	2.686	
Si.02	Via Garibaldi (scuola dell'infanzia)	1.836	1.836	
<b>Totale</b>		<b>4.522</b>	<b>4.522</b>	<b>1,38</b>

id	localizzazione	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
<b>Aree sport</b>				
sas.01	Via A. Moro	25.507	31.962	
<b>Totale</b>		<b>25.507</b>	<b>31.962</b>	<b>9,76</b>

id	localizzazione	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
<b>Parcheggi</b>				
sp.01	Via A. Moro	1.251	1.376	
sp.02	Via A. Moro	199	219	
sp.03	Via A. Moro	200	220	
sp.04	Via A. Moro	85	93	
sp.05	Via N. Jotti	206	227	
sp.06	Via N. Jotti	163	179	
sp.07	Via Madre Teresa di Calcutta	351	386	
sp.08	Via N. Jotti	231	254	
sp.09	Via R. Cocchi	528	581	
sp.10	Via A. Moro	56	62	
sp.11	Via di Vittorio	413	455	
sp.12	Via di Vittorio	60	67	
sp.13	Via di Vittorio	124	136	
sp.14	Via di Vittorio	82	90	
sp.15	Via di Vittorio	266	292	
sp.16	Via A. Moro	53	58	
sp.17	Via Mattei	87	96	
sp.18	Via Mattei	45	50	
sp.19	P.zza Martiri della Libertà	33	37	
sp.20	Via A. Moro	96	106	
sp.21	Via Falcone	403	444	
sp.22	Via Falcone	610	671	
sp.23	Via Matteotti	134	147	
sp.24	Via Lodi Vecchio	423	466	
sp.25	Via Garibaldi	3.197	3.516	
sp.26	Via Lodi Vecchio	530	582	
sp.27	Via Torino	58	64	
sp.28	Via Lodi	150	165	
sp.29	Via Gay	1.600	1.760	
sp.30	Via Zuffada	124	136	
sp.31	Via Cavour	126	139	
sp.32a-b	Via Toninelli	564	621	
sp.33	Via Cavour	428	471	
sp.34	Via Cavour	194	214	
sp.35	Via Toninelli	94	103	
sp.36	Via Giovanni Paolo II	365	402	
sp.37	Via P. Nenni	619	681	
sp.38	Via Kennedy	498	547	
sp.39	Via Matteotti	75	83	
sp.40 (ATR3)	via Rossini	353	388	
sp.41	via Einaudi	113	124	
sp.42	Via A. Moro	100	110	
sp.43-a (ATR3)	via Rossini	580	638	
sp.43-b (ATR3)	via Rossini	141	155	
sp.44 (ATR3)	Strada di Piano	1.445	1.590	
sp.46	Via A. Moro	1.175	1.292	
sp.47 (PL1)	P.zza Caduti di Nassirya	2.512	2.763	
sp.48 (PL2)	Strada di Piano	532	585	
sp.49 (PL2)	Strada di Piano	149	164	
sp.50 (PL2)	Strada di Piano	349	384	
sp.51 (PL2)	Strada di Piano	355	390	
sp.52 (PL2)	Strada di Piano	363	399	
sp.53 (PL2)	Strada di Piano	526	578	
sp.54	Via Cavour	135	148	
sp.55a	via dei Milanesi	947	1.042	
sp.55b	via dei Milanesi	1.547	1.701	
sp.56 (PR2)	loc. Ca' dell'acqua	651	716	
sp.57	via Don Luigi Sturzo	459	505	
<b>Totale</b>		<b>27.152</b>	<b>29.867</b>	<b>9,12</b>

id	localizzazione	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
<b>Aree verde-gioco</b>				
sv.01	Via A. Moro	2.864	2.864	
sv.02	Via N. Jotti	223	223	
sv.03	Via N. Jotti	568	568	
sv.04	Via Madre Teresa di Calcutta	155	155	
sv.05	Via R. Cocchi	1.259	1.259	
sv.06	Via R. Cocchi	96	96	
sv.07	Via Di Vittorio	1.169	1.169	
sv.08	Via Falcone	477	477	
sv.09	P.zza Martiri della Libertà	421	421	
sv.10	Via Falcone	742	742	
sv.11	Via Falcone	608	608	
sv.12	Via Falcone	1.175	1.175	
sv.13a	Via Falcone	1.172	1.172	
sv.13b	Via Falcone	337	337	
sv.14a	Via Garibaldi	1.495	1.495	
sv.14b	Via Garibaldi	290	290	
sv.15	Via Roma	337	337	
sv.16a (ATR3)	Via Rossini	2.932	2.932	
sv.16b (ATR3)	Via Rossini	3.776	3.776	
sv.16c (ATR3)	Via A. Moro	276	276	
sv.16d (ATR3)	Via A. Moro	734	734	
sv.16e (ATR3)	Via Rossini	769	769	
sv.17 (PL1)	Strada di Piano	396	396	
sv.18 (PL1)	P.zza Caduti di Nassirya	1.513	1.513	
sv.22	Strada di Piano	1.667	1.667	
sv.23 (PL2)	Strada di Piano	179	179	
sv.24 (PL2)	Strada di Piano	1.479	1.479	
sv.25 (PL2)	Strada di Piano	928	928	
<b>Totale</b>		<b>28.037</b>	<b>28.037</b>	<b>8,56</b>

## TABELLE AMBITI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

id	Superficie fondiaria	Volume	Abitanti	Totale aree da cedersi	Aree per servizi assegnate (mq)		Aree per servizi da reperire in loco (mq)	Monetizzazioni (mq)
					interne	esterne		
PR1	5480	7352	53	1405	-	-	159	1245,5
PR2	16531	7457	53	1405	(Sp.56) 650,68	-	-	753,8
<b>TOTALE</b>	<b>22011</b>	<b>14809</b>	<b>106</b>	<b>2809</b>		-	<b>159</b>	<b>1999</b>

id	Superficie fondiaria (mq)	Volumetria	Abitanti teorici	Totale aree da cedersi (mq)	Aree per servizi cedute in loco (mq)		Aree per servizi da reperire in loco (mq)	Monetizzazioni (mq)
					interne	esterne		
ATR2	17811	17811	127	3366			673	2692
ATR3	16515	19904	142	3763	sp.40-43a/b-44 sv.16 a/b/c/d/e		11006	-
ATR6	5172	7454	53	1405			281	1124
ATR8	2650	2650	22	583		sp.32a	508	75
<b>TOTALE</b>	<b>42148</b>	<b>47819</b>	<b>344</b>	<b>9116</b>			<b>954</b>	<b>3891</b>

Tabella riassuntiva: Sistema dei servizi per la residenza.

	superficie reale mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	mq/ab
<b>Servizi per la residenza</b>			
Attrezzature collettive	25.870	28.054	8,56
Istruzione	4.522	4.522	1,38
Parcheggi	27.152	29.867	9,12
Verde-gioco	28.037	28.037	8,56
Aree Sport	25.507	31.962	9,76
Ambiti di recupero residenziali in tessuto consolidato	159	159	0,05
Ambiti di trasformazione residenziale	954	954	0,29
<b>Totale</b>	<b>112.202</b>	<b>123.556</b>	<b>37,72</b>

**Valore mq/abitante = 123.556 mq / 3.276 abitanti = 37,72 mq/ab > 18 mq/ab**

#### - AREE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

La verifica delle aree di servizio nelle aree produttive è stata suddivisa per zone e per attività, conteggiando la slp teorica ammessa per le attività artigianali, industriali e commerciali. I risultati espressi dalle tabelle, forniscono quindi un quadro che, per quanto riguarda le destinazioni artigianali e produttive, tiene conto delle potenzialità delle aree fondiari, trattandosi di aree di completamento.

I requisiti di legge per le aree per i servizi risultano soddisfatti nella gran parte delle aree e soprattutto sono verificati sul totale.

<b>Zona centro</b>							
id	localizzazione	Superficie Fondiaria (mq)	Slp (mq)	Superficie aree per servizi mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq		Valore di riferimento 10% Slp (mq)
SprP.01	Via Madre Cabrini			425	467		
SprP.02	Via Pertini			326	359		
SprP.03	Via Pertini			413	454		
SprP.04	Via Pertini			587	646		
SprP.05	Via Fermi			252	277		
SprP.06	Via Pertini			432	475		
SprP.07	Via Pertini			699	769		
SprP.08	Via F.lli Cervi			79	86		
SprP.09	Via F.lli Cervi			66	73		
SprP.10	Via F.lli Cervi			77	84		
SprP.22 (ATP1-2-3-6)	Via Padre Pio			10442	11487		
SprP.23(ATP1-2-3-6)	Via Padre Pio			10998	12098		
<b>TOTALE</b>		<b>171607</b>	<b>120037</b>	<b>24796</b>	<b>27276</b>	<b>&gt;</b>	<b>12004</b>

<b>Zona est</b>							
id	localizzazione	Superficie Fondiaria (mq)	Slp (mq)	Superficie aree per servizi mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq		Valore di riferimento 10% Slp (mq)
SprP.11	Via Donatori di Sangue			489	537		
SprP.12	Via Donatori di Sangue			520	572		
SprP.13	Via Donatori di Sangue			754	830		
SprP.14	Via Nenni			364	400		
SprP.15	Via Donatori di Sangue			2642	2906		
SprP.18	Via Nenni			349	384		
SprP.19	Via Nenni			321	353		
SprP.20 (ATP4)	Strada di Piano			3620	3982		
SprP.24 (ATP4) (*)	Strada di Piano			2232	2455		
<b>TOTALE</b>		<b>180468</b>	<b>124583</b>	<b>11290</b>	<b>12418</b>	<b>&lt;</b>	<b>12458</b>

fraz Domodossola							
id	localizzazione	Superficie Fondiaria (mq)	Slp (mq)	Superficie aree per servizi mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq		Valore di riferimento 10% Slp (mq)
-	fraz. Domodossola			-	-		
<b>TOTALE</b>		<b>23089</b>	<b>16162</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>&lt;</b>	<b>1616</b>

Colombera							
id	localizzazione	Superficie Fondiaria (mq)	Slp (mq)	Superficie aree per servizi mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq		Valore di riferimento 10% Slp (mq)
-	C.na Colombera			-	-		
<b>TOTALE</b>		<b>31690</b>	<b>22183</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>&lt;</b>	<b>2218</b>

## TABELLE AMBITI DI RECUPERO, COMPLETAMENTO E TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

id	Superficie	s.l.p.	Totale aree da cedersi	Aree per servizi assegnate in loco (mq)	Aree per servizi da reperire
ATP1-2-3-6	117268	82000	8200	(SprP.22-23) 21440,8	-
ATP4	45471	31000	3100	(SprP.20) 3.619,56 (SprP.24) 2.232,12	-
ATP5	10577	6346	635	-	63,46
ATP7a-7b	31690	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>205006</b>	<b>119346</b>			<b>63,46</b>

Tabella riassuntiva: Sistema dei servizi produttivi

TOTALE AREE PRODUTTIVE						
localizzazione	Superficie Fondiaria mq	Slp (mq)	Superficie aree per servizi mq	Valore piano dei servizi (VPS) mq	Valore di riferimento (mq)	
Zona centro con ATP1-2-3-6	171.607	120.037	24.796	27.276	12.004	
Zona est con ATP4	180.468	124.583	11.290	12.418	12.458	
fraz. Domodossola	23.089	16.162	0	0	1.616	
C.na Colombera	31.690	22.183	0	0	2.218	
Ambiti di recupero e completamento	54.537	33.100	293	293	3.310	
Ambiti di trasformazione (servizi da reperire in loco)	10.577	6.346	63	63	635	
<b>TOTALE</b>	<b>471.968</b>	<b>322.411</b>	<b>36.442</b>	<b>40.050</b>	<b>32.241</b>	

---

## **6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI E COMMERCIALI**

### **INDICE**

Art. 1 : NORME GENERALI DELLE AREE PER SERVIZI

Art. 2 : AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DELLA RESIDENZA

Art. 3 : AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DELLE ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE

Art. 4 : AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Art. 5 : AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DELLE ATTIVITÀ  
COMMERCIALI

Art. 6 : PARAMETRI E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 7 : DESTINAZIONE D'USO

Tabella 1 : QUANTIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI DESTINATI AL  
COMMERCIO

## **Art. 1 : NORME GENERALI DELLE AREE PER SERVIZI**

Le aree per servizi delle aree residenziali e produttive individuate negli elaborati di PGT sono riservate agli spazi pubblici ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. 9, comma 10, della L.R. 12/2005 e s.m.i. ed elencate all' art. 1 delle presenti norme, ivi comprese le attività religiose e di culto, si come definite al Titolo IV, Capo III della L.R. 12/2005 e s.m.i. .

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate dall'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Sono opere di urbanizzazione primaria:

strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, piste ciclabili e percorsi pedonali (queste ultime così definite della sentenza del Consiglio di Stato, sez. V, 25 giugno 2007, n. 3637)

Tra gli interventi di urbanizzazione primaria rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

La dotazione globale minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali e commerciali é definita nella seguente misura.

- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali: pari a 18,0 mq/abitate/140 mc. edificabili, normalmente così ripartiti:

- a) 4,5 mq/abitate di aree per l'istruzione inferiore (scuole materne, scuole elementari scuole medie dell'obbligo);

- b) 2 mq/abitate di aree per attrezzature di interesse comune (amministrative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e religiose);

- c) 9 mq/abitate di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale);

- d) 2,5 mq/abitate di aree per parcheggi di uso pubblico (in aggiunta a quelli privati al diretto servizio delle abitazioni).

- Aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie): pari al 10% della superficie lorda di pavimento (SLP) di competenza dell'intervento.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei privati che intendono urbanizzare ed edificare le aree sarà effettuata secondo criteri approvati mediante deliberazione Consigliare in funzione delle valutazioni del PdS.

### PRESCRIZIONI GENERALI

Le aree per servizi urbanistici sono di proprietà comunale oppure di esse è prevista la acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l' assoggettamento a servitù di uso pubblico e sono definite con apposita simbologia negli elaborati di PGT e del Piano dei Servizi.

Nelle aree per servizi, la realizzazione delle opere avverrà in conformità alle normative vigenti in materia di appalti di opere pubbliche (D.Lgs 163/06 e D.lgs 113/07) previa convenzione che preveda l'assoggettamento a servitù di uso pubblico delle stesse e l' erogazione dei relativi servizi secondo tariffe prestabilite.

Ai sensi del comma 6 dell' art. 10 bis, negli interventi assoggettati a pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), salvo specifiche prescrizioni del piano dei servizi che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

La delimitazione delle aree di pertinenza di ogni singolo intervento relativo ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico sarà determinata in sede e secondo le indicazioni del PdS o dai progetti approvati ed in relazione alle prescrizioni specifiche per ogni opera. Negli elaborati di PGT e Piano dei Servizi, sono distinte con apposita simbologia le aree per servizi relative agli insediamenti residenziali e quelle relative agli insediamenti produttivi.

Nell'ambito delle zone subordinate ad ambiti di trasformazione dovranno essere reperiti *aree per servizi urbanistici* nella misura e con le modalità indicate dalle schede del DdP , dal PdS e dalle presenti norme.

Laddove definito dal PdS, gli elaborati individuano le aree da reperire all'interno dei Piani Attuativi, comparti a titolo abilitativo convenzionato ed ambiti di trasformazione; tale localizzazione ha comunque valore indicativo e dovrà essere perfezionata in sede di redazione dei progetti urbanistici.

L' edificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico sulle *aree per servizi urbanistici* dovrà rispettare le prescrizioni legislative specifiche per ogni singola opera ed i seguenti indici massimi:

Uf = 1,00 mq/mq

Rc = 50%

H = 10,00 m

Ds = 7,50 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE AR

Le aree contrassegnate con il simbolo AR sono destinate alla attività religiosa e di culto.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 71 della Lr 12/05 e s.m.i., sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli

destinati ad attività di formazione religiosa;

c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

Ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 71 le attrezzature di cui al comma precedente costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto, a norma dell'articolo 44, comma 4, della LR 12/05 e s.m.i. . Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui al presente capo non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno venti anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature é soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

Per le aree con destinazione in atto ad attività religiosa e di culto e contrassegnate nelle tavole grafiche del PGT con il simbolo AR e non ancora utilizzate ai fini di istituto, si intende assegnata la destinazione ad attività religiosa e di culto.

Le aree aventi destinazione specifica ad attrezzature religiose e di culto, acquisite mediante esproprio o a seguito di cessione volontaria da parte del proprietario, per la formazione di attrezzature religiose e di culto, attribuite in proprietà all'ente istituzionalmente competente, saranno aggravate da espresso e conforme vincolo da trascriversi nei registri immobiliari a cura dell'ente stesso.

#### DEFINIZIONE DELLE QUANTITA' DELLE AREE DI CESSIONE PER SERVIZI

Fatta salva la dotazione globale richiamata all'art. 1 delle presenti norme, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico che il PdS determina all'interno dei **comparti attuativi ed ambiti di trasformazione** è la seguente è la seguente, salvo diversa disposizione del Piano dei Servizi:

- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico **dei nuovi ambiti di trasformazione residenziale: 26,5 mq per ogni 140 mc.**
- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi **insediamenti industriali e artigianali: 10% della s.l.p. destinata a tale attività;**
- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi **insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari: 100% della s.l.p. per i nuovi ambiti di trasformazione e ambiti convenzionati del Tessuto consolidato produttivo ed il 75% della s.l.p nel tessuto consolidato produttivo non convenzionato ;**
- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi **insediamenti commerciali di Grandi strutture 200% della s.l.p.**

La **superficie minima di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico non monetizzabile** da reperirsi all'interno di ambiti attuativi viene fissata nel 20% (ambiti residenziali ) e 10% ( ambiti produttivi ), della quantità definita dalle presenti norme, fatto salvo per gli **insediamenti commerciali** in cui **la dotazione di tali aree è disciplinata dalla tabella n° 1 allegata alle presenti norme**

## **Art. 2 : AREE S1 PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DELLA RESIDENZA**

- Definizione:** *Aree che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche o di uso pubblico* e definite nel Piano dei Servizi allegato al presente PGT.
- Modalità di intervento:** La quantificazione delle aree o spazi da destinarsi a servizi verrà eseguita secondo i criteri definita dal Piano dei Servizi e dalle schede degli ambiti di trasformazione.  
In caso di intervento della Pubblica Amministrazione:  
progetti tecnici delle opere da realizzare approvati dalla C.E. e dalla Giunta Comunale.  
In tutti gli altri casi tramite approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale e del Consiglio Comunale o di approvazione di convenzione in sede di Giunta Comunale.
- Destinazione d' uso:** Non sono ammessi in generale i sottoindicati gruppi funzionali:  
I – II – III – IV – VI – VII – IX – X – XI – XII – XIII – XIV – XV – XVI – XVII – XVIII – XXIII – XXIV – XXV – XXVI – XXVII  
Sono invece ammessi, entro limiti da determinarsi caso per caso, i G.F. VIII e V
- Edificabilità:** Quella già in atto per opere ed impianti esistenti.  
Per nuove costruzioni l'uso di dette aree è disciplinato, in relazione alle esigenze pubbliche cui si deve far fronte, dagli specifici progetti approvati dalla Giunta Comunale o allegati alla titolo abilitativo eventualmente rilasciata a soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione.
- Distanze:** Cfr. art. 6
- Norme particolari di zona:** L' uso delle aree da parte del proprietario e dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale sia costituita servitù di uso pubblico a carico delle aree interessate dall'intervento.  
In caso di interventi per la realizzazione di attrezzature religiose, nessuna convenzione deve essere stipulata ove dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l' uso pubblico dalla natura dell' ente gestore: in quest'ultimo caso è inoltre esclusa la possibilità di procedere all'esproprio delle aree relative.
- Distanze:** Cfr. art. 6.

### **Art. 3 : AREE S2 PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

<b>Definizione:</b>	<b><i>Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio delle attività produttive.</i></b>
<b>Descrizione:</b>	Sono destinate ad attività collettive (quali mense, centri sanitari ed assistenziali, sindacali, ricreativi, sportivi, etc.) a verde attrezzato ed a parcheggi al servizio degli insediamenti produttivi.
<b>Modalità di intervento:</b>	In queste zone il piano si attua mediante titolo abilitativo, salvo quando gli elaborati di piano prevedano l'obbligo di convenzione.
<b>Destinazione d' uso:</b>	Non sono ammessi in generale i sottoindicati gruppi funzionali: I – III – IV – VI – VII – IX – X – XI – XII – XIII – XIV – XV – XVI – XVII – XXII – XXIII – XXIV – XXV - XXVI. Sono invece ammessi, entro limiti da determinarsi caso per caso, i G.F. VIII e II Gruppo funzionale V è ammissibile nei limiti dell'art. 5.
<b>Edificabilità:</b>	Rc : 0,40 mq/mq. SVf: 1/3 di Sf.

Le attrezzature e le attività collettive possono essere realizzate e gestite dall'Amministrazione Pubblica e dagli enti istituzionalmente competenti, oppure da altri soggetti (associazioni, cooperative, enti, imprese, privati), mediante atto di asservimento o regolamento d'uso che disciplinino le modalità di godimento degli immobili (aree e attrezzature) e le modalità di gestione delle attività collettive.

I trasferimenti di SIp e le connesse cessioni di aree a servizi devono essere previsti e disciplinati dalla convenzione allegata al permesso di costruire o al piano attuativo delle aree in cui la SIp è trasferita.

Negli edifici esistenti che siano in contrasto con le destinazioni della zona per attrezzature urbane sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, per gli edifici produttivi, anche di adeguamento funzionale e tecnologico.

In tutte le aree devono essere previsti adeguati spazi a parcheggio in funzione del tipo di attrezzatura da insediare e del numero di utenti previsto. A tal fine i progetti devono essere corredati da un'apposita relazione illustrativa dei criteri con cui sono stati dimensionati tali spazi. Nel caso di parcheggi a livello stradale devono essere messe a dimora piante di alto fusto in modo e in quantità tale da ombreggiare tutti i posti macchina e gli spazi di manovra.

### **Art. 4 : AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI**

La Zona per servizi tecnologici comprende quelle aree sulle quali esistono o sono previsti edifici ed impianti tecnologici di interesse pubblico realizzati dalla Società di Distribuzione dell' Energia Elettrica, dei Servizi Telefonici, dal servizio Manutenzione Strade Comunali e Provinciali, sedi VV.F., impianti tecnologici di uso privato.

L' edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

Uf = 1,00 mq/mq

Rc = 50%

H = 7,50 m ad esclusione degli impianti

Ds = 10,00 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m

All' interno delle relative zone di rispetto non é ammessa alcuna edificazione, compresa quella legata all' esercizio dell' agricoltura, salvo l'ampliamento dei servizi tecnologici stessi, nonché la realizzazione di parcheggi pubblici scoperti.

*Per quanto riguarda i pozzi pubblici vengono applicate le prescrizioni del D.Lgs 152/99 e DGR 7/12693 del 10/04/03 che indicano una fascia di tutela assoluta di mt. 10 e una zona di rispetto di mt. 200 .*

L'impianto di depurazione è sottoposto alle Norme CITAI del 04.02.77 che prescrivono una fascia di rispetto assoluta di mt. 100

**Modalità di intervento:** Titolo abilitativo, salvo diversa prescrizione da parte del Consiglio Comunale

in relazione all'entità dell' intervento richiesto.

**Destinazione d' uso:**

Non sono ammessi in generale i sottoindicati gruppi funzionali :

I – III – IV – V – VI – VII – VIII – IX – X – XI – XII – XIII – XIV – XV – XVI – XVII – XVIII – XIX – XX – XXIII – XIV – XXV – XXVI – XXVII.

Le tavole di Piano indicano, per ciascuna singola area, la destinazione specifica prevista, che deve ritenersi puramente indicativa e suscettibile di modifiche.

**Edificabilità e distanze:**

L' uso di dette aree è disciplinato, in relazione alle esigenze pubbliche cui si deve far fronte, dagli specifici progetti.

A prescindere dalla specifica destinazione d'uso prevista dal PGT. (ed indicata sulle tavole di Piano) per le diverse zone omogenee in cui viene suddiviso il territorio comunale, gli edifici destinati a contenere impianti tecnologici al servizio delle opere di urbanizzazione primaria, come le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le piccole centrali telefoniche, le attrezzature necessarie per il sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, potranno trovare collocazione in tutte le zone del territorio comunale, a condizione che la loro realizzazione sia richiesta ed effettuata, oppure che la loro imprescindibile necessità sia dichiarata, dall'ente gestore del servizio, Società concessionaria del servizio di distribuzione del gas metano, energia elettrica, telefonia acqua potabile, ecc).

La norma potrà trovare applicazione in tutti i casi in cui siano garantiti il rispetto delle norme igienico-sanitarie e la sussistenza delle necessarie garanzie di sicurezza, nonché un corretto inserimento architettonico ed ambientale.

Qualora tali edifici risultano di modesta entità, la loro realizzazione, da autorizzarsi mediante titolo abilitativo, non darà luogo a verifica di possibilità edificatoria, né in termini di superficie né in termini di volumetria.

Si riterranno "di modesta entità" quegli edifici che presentino una superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a 12,00 mq ed una altezza massima (H max) non superiore a ml 3,50.

Antenne per telecomunicazioni e radiotelevisione :Per quanto riguarda l'installazione di antenne per telecomunicazioni e radiotelevisione, questa viene consentita unicamente in quelle aree già individuate dal presente piano come attrezzature tecnologiche, aree produttive o ambiti agricoli consolidati che già possiedano elementi di criticità paesaggistica di tipo verticale ( quali capannoni o silos) individuati dal presente piano .

In ogni caso dovranno adeguarsi alla normativa regionale in materia ed in particolare ai limiti stabiliti dal comma 8 dell'art. 4 della LR 11/2001 e ai contenuti del Delib.G.R. 11-12-2001 n. 7/7351.

L'ottenimento del titolo abilitativo oltre ai punti fissati dall'art. 7 della LR 11/2001 è subordinato a convenzione che dovrà prevedere le forme di mitigazione e/o compensazione ambientale.

Sotto il profilo esecutivo, in mancanza di disposizioni per la sicurezza, si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.

Si dovrà valutare l'inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme e agli indirizzi del PTPR con particolare considerazione:

- degli ambiti percepibili dai punti o percorsi panoramici
- del Piano di sistema infrastrutture a rete (volume 7 del P.T.P.R.)
- delle Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti

## **Art. 5 : AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

### **5.1 Tipologie commerciali**

Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché dei servizi e degli altri requisiti da rispettare, le attività commerciali si suddividono nei seguenti e tipi e sottocategorie, ai sensi dell'Art. 6 delle direttive regionali di urbanistica commerciale e del Punto 2.4. dei relativi allegati.

#### **Tipo V Esercizi di Vicinato**

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq. , suddivisi in:

**VA** – Negozi alimentari di vicinato

**VN** – Negozi non alimentari di vicinato

Le attività miste (alimentari o non alimentari) , sono classificate nella tipologia prevalente

**VP** – Attività paracommerciali di vicinato

#### **Tipo M1: Medie Strutture di livello 1**

Esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 600 mq., suddivisi in:

**M1A** – Medie Strutture alimentari di livello 1

**M1N** – Medie Strutture non alimentari di livello 1

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente

**M1P** – Medie Strutture paracommerciali di livello 1

**Tipo M2: Medie Strutture di livello 2**

Esercizi con una superficie di vendita tra 601 e 1.500 mq., suddivisi in:

**M2A** – Medie Strutture alimentari di livello 2

**M2N** – Medie Strutture non alimentari di livello 2

Sono considerate **miste** le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente. Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo **M2A** che quelle del tipo **M2N**

**M2P** –Medie Strutture paracommerciali di livello 2

- **all'interno di questa tipologia non rientrano i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq. di vendita, che vanno comunque classificati terziario direzionale**

**Tipo GSS: Grandi Strutture Sovracomunali**

Esercizi aventi una superficie di vendita tra 1501 e 5.000 mq., suddivise in:

**GSSA** – Grandi Strutture Sovracomunali alimentari di livello 1

**GSSN** – Grandi Strutture Sovracomunali non alimentari di livello 1

**GSSM** – Grandi Strutture Sovracomunali miste

Sono comunque considerati alimentari gli esercizi in cui la quota di superficie usata per i non alimentari non sia superiore a 1/3

Sono considerati non alimentari gli esercizi in cui la quota di superficie alimentare non superi i 150 mq.

**GSSP** – Grandi Strutture paracommerciali di livello 1

all'interno di questa tipologia non rientrano i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq. di vendita, che vanno comunque classificati terziario direzionale

**Tipo GSAE : Grandi Strutture di Area Estesa**

Esercizi con superficie di vendita superiore a 5.000mq. suddivisi in:

**GSAEA**– Grandi Strutture Alimentari di area estesa

**GSAEN** – Grandi Strutture non Alimentari di area estesa

**GSAEM** – Grandi Strutture miste di area estesa

Sono comunque considerati alimentari gli esercizi in cui la quota di superficie usata per i non alimentari non sia superiore a 1/3

Sono considerati non alimentari gli esercizi in cui la quota di superficie alimentare non superi i 250 mq.

**GSAEP** – Grandi Strutture paracommerciali di area estesa

all'interno di questa tipologia non rientrano i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq. di vendita, che vanno comunque classificati terziario direzionale

Gli esercizi di attività ricadenti in differenti tipi di cui al comma precedente o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati in funzione del tipo a cui appartengono le superfici prevalenti.

**5.2 REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI**

In tutte le zone i nuovi insediamenti ad uso commerciale o paracommerciale dovranno essere dotati di spazi ad uso pubblico ed aree per verde pubblico e ambientale nella misura indicata nella allegata Tabella 2, in cui è anche specificata la quantità e collocazione di tali superfici.

Ai fini della verifica della dotazione , i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni richieste in misura corrispondente alla consistenza definita secondo i criteri definiti dal PdS nelle tabelle di conversione , previo parere del tecnico comunale.

La realizzazione di spazi commerciali o paracommerciali a seguito di mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, è soggetta all'adeguamento delle arre per servizi laddove ciò sia espressamente indicato, per il tipo e categoria di attività di cui si tratta, nella sottoscheda della Tab. 1 specificamente relativa alla zona.

### 5.3 REQUISITI DI PARCHEGGIO

La quantità di parcheggi necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali o assimilate, a seconda delle sottocategorie, è indicata nella allegata tabella 1.

In particolare, per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico spazio razionale.

Nelle zone **di tessuto consolidato residenziale**, per comprovata necessità possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purché siano poste a distanza non superiore a 150 m di percorso pedonale.

Le aree di parcheggio di superficie superiore a 200 mq debbono essere dotate di adeguata piantumazione.

Le aree relative a servizi per il commercio , dovranno in linea generale essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico. La monetizzazione è ammessa solo nei casi espressamente indicati nella tabella 1.

#### SPAZI PEDONALI

1. Gli spazi commerciali debbono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e quelle che siano site all'interno di aree private recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività.
2. Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura. La larghezza minima di tale area deve essere: di mt. 3.
3. Nelle tessuto consolidato residenziale gli spazi pedonali possono ammettersi con superfici inferiori a quelle previste nei precedenti commi in relazione a contingenti situazioni viabilistiche.
4. Negli interventi attuati mediante piani esecutivi i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che:
  - l'accesso del pubblico avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio;
  - la superficie dell'area pedonale non sia inferiore al 5% della S.l.p.

### Art. 6 : PARAMETRI E INDICI URBANISTICO-EDILIZI

Sf = Superficie fondiaria, espressa in metri quadrati

- Superficie edificabile di pertinenza degli edifici, comprese eventuali aree "non edificabili" sulle quali il PdR prevede il computo della volumetria edificabile, ed escluse le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

- La superficie così definita non può comprendere aree computate come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati e rimane vincolata, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, in rapporto alle future edificazioni confinanti.
- La superficie così come definita non può comprendere altresì le porzioni di area la cui edificabilità sia stata eventualmente trasferita ad altro lotto contiguo dello stesso proprietario o ceduta per convenzione registrata e trascritta ad un lotto confinante di altro proprietario.
- Nel caso di un lotto confinante con un cortile comune, si può considerare come superficie fondiaria, anche la quota di cortile comune che compete al lotto secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione registrata e trascritta tra i comproprietari interessati; in mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile comune si presume ripartito in proporzione al volume edificabile sui vari lotti prospettanti sul cortile in oggetto.
- E' consentito includere nell'area di pertinenza dell'immobile anche aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che, non siano soggette all'uso pubblico.

He = Altezza degli edifici, espressa in metri lineari

- Altezza computata partendo dalla quota del marciapiede stradale o dalla quota media ponderale dei marciapiedi delle strade adiacenti al lotto fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile della costruzione.
- Qualora non esista e non sia previsto il marciapiede sulle strade adiacenti il lotto, l'altezza si inizia a computare dalla quota stradale.
- Sono esclusi da detto computo i volumi tecnici così come definiti dall'Art.13 delle presenti Norme.
- Nei casi in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta e il colmo.
- L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H) raggiungibile nei diversi ambiti territoriali.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria, espresso in metri quadrati per metro quadrato

- Massima superficie lorda di pavimento edificabile sull'unità di superficie fondiaria (Sf)

Ds = Distanza dal confine stradale, espressa in metri lineari

- Distanza minima degli edifici fuori terra dal confine stradale come definito dall' art. 3 del D.L. 300/04/1992 n° 285, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite.

Dc = Distanza dal confine di proprietà, espressa in metri lineari

- Distanza minima dal confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi, e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite.

De = Distanza tra gli edifici, espressa in metri lineari

- Distanza tra le pareti degli edifici prospicienti, misurata al vivo di eventuali corpi aggettanti chiusi e comunque di tutte le superfici coperte (Sc) come sopra definite nel punto in cui essa è minima.

### Limiti e distanze tra gli edifici

Per quanto riguarda gli Ambiti di trasformazione sia di natura residenziale che produttiva, individuati dal Documento di Piano, le distanze minime tra gli edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml 7,50 per lato, per le strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00
- ml 10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a ml 15,00

Nelle zone per servizi tecnologici le distanze minime sono le seguenti:

Ds = 10,00 ml

Dc = 10,00 ml

De = 10,00 ml

### Art. 7 : DESTINAZIONE D' USO

1. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate all'istanza di titolo abilitativo, sia dagli elaborati degli strumenti di pianificazione esecutiva.
2. Le variazioni di destinazioni d'uso degli edifici sono disciplinate nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole.
3. Di seguito viene riportato l'elenco delle destinazioni insediabili. Attività che non dovessero comparire negli elenchi del presente articolo dovranno essere desunte per analogia nelle categorie qui di seguito indicate.
  - **G.F. I** Abitazioni e servizi accessori (ad esempio: cantina, autorimessa, centrale termica, piscina, campo da tennis) al servizio esclusivo dei residenti sul lotto.
  - **G.F. II** Abitazioni di servizio: alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti, nella misura massima di un alloggio con S.l.p. non eccedente i mq 150 per ciascun insediamento. Dette abitazioni devono far parte dei fabbricati destinati in prevalenza all'attività appartenente al G.F. consentito nella ambito e al cui servizio esse si pongono; dovranno essere integrate nel complesso edilizio principale e di massima non costituire fabbricato autonomo.
  - **G.F. III** Attività direzionali: attività di intermediazione e di prestazione di servizi quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche di produzione radiofonica e televisiva, esercitate in unità funzionali con una superficie di vendita non eccedente i 600 mq.
  - **G.F. IV** Attività direzionali di media e grande dimensione: attività direzionali esercitate in unità funzionali con una superficie di vendita eccedente i 600 mq.
  - **G.F. V** Attività commerciale e paracommerciale - esercizi di vicinato tipo V, così come definito al TITOLO VI Art.91 delle NTA del PdR. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto.
  - **G.F. VI** Attività commerciale e paracommerciale - Medie Strutture tipo M1 e M2 così come definito al TITOLO VI Art.91 delle NTA del PdR. Sono ammessi depositi e servizi di

- stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto
- **G.F. VII** Attività commerciale e paracommerciale - Grandi Strutture tipo GSS e GSAE così come definito al TITOLO VI Art.91 delle NTA del PdR. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita.
  - **G.F. VIII** Attività di somministrazione di alimenti e bevande, compresi depositi e servizi di stretta pertinenza dell'esercizio di somministrazione.
  - **G.F. IX** Attività di esposizione di merci, di manufatti e di opere d'arte e dell'ingegno, con eventuale attività di vendita.
  - **G.F. X** Attività ricettiva alberghiera (alberghi e motel).
  - **G.F. XI** Attività ricettiva minore: attività ricettiva, non esercitata in alberghi e motel, ma in pensioni, residences, locande o da affittacamere.
  - **G.F. XII** Attività privata di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi, sociali, sedi di associazioni, cinema, teatri, scuole private).
  - **G.F. XIII** Attività private di tipo assistenziale-sanitario (quali ad esempio cliniche e laboratori privati).
  - **G.F. XIV** Depositi di materiali: attività di deposito e di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi, inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse.
  - **G.F. XV** Depositi di materiali a cielo libero (con esclusione di rottami e carcasse): inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse, o depositi in genere;
  - **G.F. XVI** Artigianato di servizio: attività artigianali di tipo artistico o di prestazione di servizi svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività ha sede. Si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, corniciaio. Dette attività non devono pertanto essere svolte su scala industriale e non devono comportare una tipologia edilizia di tipo industriale.
  - **G.F. XVII** Artigianato produttivo compatibile con la residenza: attività artigianali volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla produzione di servizi, limitatamente a quelle che non risultino nocive sotto il profilo sanitario e che non rechino molestia ai residenti insediati sul lotto o in lotti limitrofi, anche appartenenti a differente ambito. La valutazione del grado di nocività e molestia è rimessa all'Autorità Comunale che la effettua con qualsiasi mezzo. Sono compresi gli uffici tecnico amministrativi, i depositi e le infrastrutture tecnologiche connesse con la produzione o il servizio.
  - **G.F. XVIII** Attività produttive non agricole: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi: comprende tanto l'artigianato quanto l'industria. Sono compresi gli uffici tecnico amministrativi, i depositi e le infrastrutture tecnologiche connesse con la produzione o il servizio.
  - **G.F. XIX** Opere di urbanizzazione primaria e secondaria di proprietà e gestione pubblica o di proprietà privata ma di interesse pubblico.
  - **G.F. XX** Opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico, quali ad esempio, municipio, uffici pubblici, non quantificabili come opere di urbanizzazione.
  - **G.F. XXI** Sedi stradali: aree destinate alla viabilità esistente e di progetto.

- **G.F. XXII** Attrezzature tecnologiche di aziende ed enti pubblici o assimilabili (depuratori, centrali telefoniche, cabine elettriche e per la distribuzione del metano, impianti acquedotto, centrali elettriche, ecc.). Servizi speciali quali sedi VV.FF.
- **G.F. XXIII** Attrezzature di servizio alle infrastrutture di trasporto su strada (rimesse, stazioni, stazioni di servizio ecc.).
- **G.F. XXIV** Attività agricola, esclusa l'attività zootecnica intensiva.
- **G.F. XXV** Attività zootecnica intensiva.
- **G.F. XXVI** Attività agricola inerente la produzione (serre, coperture per difesa meteorologica, ecc).
- **G.F. XXVII** Laboratori a carattere agro-artigiano - magazzini per la lavorazione, conservazione, trasformazione, vendita di merci prodotte dall'azienda agricola.

**Tabella 1 : QUANTIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI DESTINATI AL  
COMMERCIO**

<b>QUANTIFICAZIONE AREE PER SERVIZI COMMERCIALI</b>				
TIPO	SIGLA	TOTALI	PER PARCHEGGIO	MONETIZZAZIONE
VICINATO	VA	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 75% sup vendita	Può essere ammessa solo negli ambiti TCR
	VN	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 75% sup vendita	Può essere ammessa solo negli ambiti TCR
	VP	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 75% sup vendita	Può essere ammessa solo negli ambiti TCR
MEDIE STRUTTURE	M1A	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali
	M1N	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali
	M1P	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali
	M2A	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali
	M2N	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali
	M2P	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali

**Tabella 2 : QUANTIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI DESTINATI AL  
COMMERCIO**

<b>QUANTIFICAZIONE AREE PER SERVIZI COMMERCIALI</b>				
TIPO	SIGLA	STANDARD TOTALI	STANDARD PARCHEGGIO	MONETIZZAZIONE
GRANDI STRUTTURE	GSSA	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 100% della SIp e 150 % della superficie di vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c. 4 e 6 delle Direttive regionali
	GSSN	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 100% della SIp e 100 % della superficie di vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c. 4 e 6 delle Direttive regionali
	GSSM	200 % S.L.P.	Maggior valore tra 100% della SIp e 125 % della superficie di vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c. 4 e 6 delle Direttive regionali
	GSSP	200 % S.L.P.	150% sup. di vendita, con facoltà di richiedere superfici maggiori in sede di piani attuativi per attività particolari (dancing, cinema, ecc.)	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c. 4 e 6 delle Direttive regionali
	GSAEA	200 % S.L.P.	175 % slp	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c. 4 e 6 delle Direttive regionali
	GSAEN	200 % S.L.P.	175 % slp	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c. 4 e 6 delle Direttive regionali
	GSAEM	200 % S.L.P.	175 % slp	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c. 4 e 6 delle Direttive regionali
	GSAEP	200 % S.L.P.	150% sup. di vendita, con facoltà di richiedere superfici maggiori in sede di piani attuativi per attività particolari (dancing, cinema, ecc.)	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c. 4 e 6 delle Direttive regionali

---

## 7. INDICE SCHEDE TECNICHE

### **Sistema delle attrezzature collettive**

- SCHEDA 01 - Sc.01 - Municipio, Via Aldo Moro
- SCHEDA 02 - Sc.02 - Ambulatorio, Via Aldo Moro
- SCHEDA 03 - Sc.03 - Ufficio Postale, Via Garibaldi
- SCHEDA 04 - Sc.04 - Piazza, Via Garibaldi
- SCHEDA 05 - Sc.10 - Sede Protezione Civile e Associazioni locali, via dei Milanesi
- SCHEDA 06 - Sc.05 - Chiesa Parrocchiale, P.zza Don B. Locatelli
- SCHEDA 07 - Sc.06 - Oratorio, P.zza Don B. Locatelli
- SCHEDA 08 - Sc.07 - Attrezzature parrocchiali, P.zza Don B. Locatelli
- SCHEDA 09 - Sc.08 - Chiesa di Ca' dell'Acqua, fraz. Ca' dell'Acqua
- SCHEDA 10 - Sc.09 - Cimitero, Via Lodi
- SCHEDA 11 - Sc.11 - Casa dell'acqua, Via Aldo Moro
- SCHEDA 12 - Sc.12 - Sala polivalente, Via dei Milanesi
- SCHEDA 13 - Sc.13 - RSA - Residenza Sanitaria Assistenziale, Via A. Moro

### **Sistema delle attrezzature sportive**

- SCHEDA 14 - Sas.01 - Impianto Polifunzionale, Via Aldo Moro

### **Sistema delle attrezzature scolastiche**

- SCHEDA 15 - Si.02 - Scuola Dell'infanzia, Via Garibaldi
- SCHEDA 16 - Si.01 - Scuola Primaria, Via A. Moro

### **Sistema dei parcheggi**

- SCHEDA 17 - Sp.01 - Via A. Moro
  - Sp.02 - Via A. Moro
  - Sp.03 - Via A. Moro
  - Sp.04 - Via A. Moro
  - Sp.05 - Via Nilde Jotti
  - Sp.06 - Via Nilde Jotti
  - Sp.07 - Via Madre Teresa di Calcutta
  - Sp.08 - Via Nilde Jotti
  - Sp.09 - Via R. Cocchi
  - Sp.10 - Via A. Moro
  - Sp.11 - Via Di Vittorio
  - Sp.12 - Via Di Vittorio
  - Sp.13 - Via Di Vittorio
  - Sp.14 - Via Di Vittorio
  - Sp.15 - Via Di Vittorio
  - Sp.16 - Via A. Moro
  - Sp.17 - Via Mattei
  - Sp.18 - Via Mattei
  - Sp.19 - P.zza Martiri della Libertà
  - Sp.40 - Via Rossini
  - Sp.43/a - Via Rossini
  - Sp.43/b - Via Rossini
  - Sp.44 - Strada di Piano
  - Sp.46 - Via A. Moro
  - Sp.47 - Piazza Caduti di Nassirya
- 
- SCHEDA 18 - Sp.20 - Via A. Moro
  - Sp.21 - Via Falcone

- Sp.22 - Via Falcone
- Sp.23 - Via Matteotti
- Sp.24 - Via Lodi Vecchio
- Sp.25 - Via Garibaldi
- Sp.39 - Via Matteotti
- Sp.41 - Via Einaudi
- Sp.42 - Via A. Moro
- Sp.48 - Strada di Piano
- Sp.49 - Strada di Piano
- Sp.50 - Strada di Piano
- Sp.51 - Strada di Piano
- Sp.52 - Strada di Piano
- Sp.53 - Strada di Piano
- Sp.57 - Via Don Luigi Sturzo
- SCHEDA 19 - Sp.26 - Via Lodi Vecchio
- Sp.30 - Via Zuffada
- Sp.31 - Via Cavour
- Sp.32 a-b - Via Toninelli
- Sp.33 - Via Cavour
- Sp.34 - Via Cavour
- Sp.38 - Via Kennedy
- Sp.54 - Via Cavour
- SCHEDA 20 - Sp.27 - Via Torino
- Sp.28 - Via Lodi
- Sp.29 - Via Gay
- SCHEDA 21 - Sp.35 - Via Toninelli
- Sp.36 - Via Giovanni Paolo II
- Sp.37 - Via P.Nenni
- Sp.55/a - Via dei Milanesi
- Sp.55/b - Via dei Milanesi
- SCHEDA 22 - Sp.56 - loc. Ca' dell' Acqua

### **Sistema del verde pubblico**

- SCHEDA 23 - Sv.01 - Via A. Moro
- Sv.02 - Via N. Jotti
- Sv.03 - Via N. Jotti
- Sv.04 - Via Madre Teresa di Calcutta
- Sv.05 - Via R. Cocchi
- Sv.06 - Via R. Cocchi
- Sv.07 - Via Di Vittorio
- Sv.09 - P.zza Martiri della Libertà
- Sv.10 - Via Falcone
- Sv.11 - Via Falcone
- Sv.16a - Via Rossini
- Sv.16b - Via Rossini
- Sv.16c - Via A. Moro
- Sv.16d - Via A. Moro
- Sv.16e - Via Rossini
- Sv.17 - Strada di Piano
- Sv.18 - Piazza Caduti di Nassirya
- SCHEDA 24 - Sv.08 - Via Falcone
- Sv.12 - Via Falcone
- Sv.13a - Via Falcone
- Sv.13b - Via Falcone
- Sv.14a - Via Garibaldi

- Sv.14b - Via Garibaldi
- Sv.15 - Via Roma
- Sv.22 - Strada di Piano
- Sv.23 - Strada di Piano
- Sv.24 - Strada di Piano
- Sv.25 - Strada di Piano

### **Sistema delle attrezzature tecnologiche**

- SCHEDA 25 - Acquedotto - Antenna telefonia - Pozzi
- SCHEDA 26 - Centro di raccolta rifiuti
- SCHEDA 27 - Pompa di sollevamento - Antenna telefonia
- SCHEDA 28 - Pompa di sollevamento
- SCHEDA 29 - Depuratore consortile

### **Sistema dei servizi delle aree produttive**

- SCHEDA 30 - SprP.01 - Via Madre Cabrini
  - SprP.02 - Via Pertini
  - SprP.03 - Via Pertini
  - SprP.04 - Via Pertini
  - SprP.05 - Via Fermi
  - SprP.06 - Via Pertini
  - SprP.07 - Via Pertini
  - SprP.08 - Via F.lli Cervi
  - SprP.09 - Via F.lli Cervi
  - SprP.10 - Via F.lli Cervi
  - SprV.22 - Strada di Piano
  - SprP.23 - Strada di Piano
- SCHEDA 31 - SprP.11 - Via donatori di sangue
  - SprP.12 - Via donatori di sangue
  - SprP.13 - Via donatori di sangue
  - SprP.14 - Via Nenni
  - SprP.15 - Via delle industrie
  - SprP.18 - Via Nenni
  - SprP.19 - Via Nenni
  - SprP.20 - Strada di Piano
- SCHEDA 32 - C.na Colombera
- SCHEDA 33 - fraz. Domodossola

### **Sistema dei servizi degli ambiti di trasformazione e consolidamento**

- SCHEDA 34 - Localizzazione ATR2 - ATR6 Via Kennedy
- SCHEDA 35 - Localizzazione ATR3 Via Aldo Moro
- SCHEDA 36 - Localizzazione ATR8 Via Toninelli
- SCHEDA 37 - Localizzazione ATP1-2-3- 6 Strada di piano
- SCHEDA 38 - Localizzazione ATP4 Strada di piano
- SCHEDA 39 - Localizzazione ATP7a-b - Loc. C.na Colombera
- SCHEDA 40 - Localizzazione TAC 1- Via delle Industrie

### **Sistema dei servizi degli ambiti di recupero convenzionati**

- SCHEDA 41 - Localizzazione PR1
- SCHEDA 42 - Localizzazione PR2
- SCHEDA 43 - Localizzazione PR4