

Comune di Castelleone

Provincia di Cremona

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della
L.R. 11.03.2005 n°12
e successive modifiche ed integrazioni

adottato il
approvato il

con del C.C. n°
con del C.C. n°

PIANO DEI SERVIZI

elaborato PS.1.4

Relazione illustrativa generale del Piano dei Servizi

Fascicolo

PROGETTISTA:

MARCO TURATI architetto

VIA GRADO N°11 - 26100 CREMONA

TEL/FAX 0372 28417

architetto@marcoturati.it

DAVIDE GEREVINI dott. amb.

Valutazione Ambientale Strategica

GIOVANNI BASSI dott. geol.

Componente Geologica

MARIO GAZZOLI arch. e **PAOLO GAZZOLI** ing.

Invarianza idraulica

PAOLA CERIALI arch.

Elaborazioni Cartografiche GIS

SINDACO:

dott. Pietro Enrico Fiori

ASSESSORE AL TERRITORIO:

dott.ssa Orsola Edallo

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

arch. Nicoletta Rho

Comune di Castelleone
PROVINCIA DI CREMONA

Piano di Governo del Territorio

IL PIANO DEI SERVIZI

(redatto in conformità ai disposti dell'art. 9 della LR 11.3.2005 n°12)

settembre 2023

INDICE:

1. IL QUADRO NORMATIVO

- 1.1 le disposizioni della LR 15.1.2001 n°1 e 11.3.2005 n°12
- 1.2 il concetto di standard urbanistico nella disciplina regionale
- 1.3 le modalità di calcolo della capacità insediativa

2. LO STATO DEI SERVIZI A CASTELLEONE

- 2.1 il bilancio degli standard nel PGT
- 2.2 lo stato reale dei servizi nel territorio di Castelleone
- 2.3 l'analisi dei bisogni
- 2.4 il rapporto col Piano di Zona

3. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

- 3.1 la tendenza demografica
- 3.2 la programmazione di servizi ed infrastrutture
- 3.3 conclusioni

4. LA FATTIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO

- 4.1 elementi di valutazione
- 4.2 stima dei costi di intervento

1. IL QUADRO NORMATIVO VIGENTE

1.1 il Piano dei Servizi e la LR 11.3.2005 n°12

L'entrata in vigore della legge regionale sul Governo del Territorio 11.3.2005 n°12, unitamente alla riforma del Titolo V° della Costituzione Italiana (Legge Costituzionale 18.10.2001 n°3), ha delineato - da quasi vent'anni - un quadro di rapporti tra cittadino ed istituzioni rinnovato e radicalmente diversificato, anche in materia urbanistica.

In particolare, esce modificato da questa riforma l'ambito di programmazione dei servizi al cittadino, cardine dell'attività amministrativa dei Municipi.

Un equilibrato rapporto tra espansione urbana e diffusione qualitativamente adeguata dei servizi annessi costituisce, infatti, da sempre principio fondamentale dell'ordinamento urbanistico oltre che buona norma amministrativa.

Il nuovo quadro legislativo, già timidamente annunciato dalla precedente LR 15.1.2001 n°1, partendo da questo assunto, dispone l'obbligatorietà del "*Piano dei Servizi*", che rappresenta uno dei tre documenti fondamentali di cui si compone la più recente generazione di strumenti urbanistici comunali, denominati - come noto - in Lombardia Piani di Governo del Territorio (PGT).

Nel compiere la scelta di tripartizione dello strumento urbanistico comunale (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), la legge regionale 12/2005 tenta, tra gli altri, di conseguire i seguenti obiettivi:

- a) rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;
- b) riconoscere ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediativa e del grado di sufficienza ed efficacia dei servizi esistenti ed erogati;
- c) eliminare categorie predefinite di standard, ampliandone la nozione sino a farla coincidere con quella di servizi di interesse pubblico e generale;
- d) incentivare inedite forme di collaborazione tra comuni ed enti, oltre che tra pubblico e privato.

I vecchi parametri di riferimento, dettati fino a 16 anni fa dal DM 4.4.1968 n°1444 e dall'art. 22 della legge regionale 15.4.1975 n°51 (pure già novellata dall'art.7 della LR 1/2001), debbono dunque essere rilette e reinterpretati alla luce del nuovo strumento costituito dal Piano dei Servizi, definito dalla DGRL attuativa 21.12.2001 n°7/7586 "*strumento di transizione dallo standard quantitativo a quello prestazionale*", facendone discendere, di fatto, un cambiamento sostanziale nelle modalità stesse di progettazione del PGT.

Tale era già stata l'impostazione conferita al primo PGT di cui il Comune di Castelleone si è dotato nel 2009, seppure sulla scorta di un approccio significativamente differente che, nell'ambito della presente Variante, ci si propone di semplificare e rendere più immediato ed efficace.

1.2 il concetto di standard urbanistico nella disciplina regionale vigente

La legge regionale n°12 opera infatti un radicale ripensamento della nozione di standard urbanistico, privilegiando gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi, rispetto a quelli puramente quantitativi, su cui ci si è basati per quasi trent'anni in conformità alla LR 51/75.

Il calcolo degli standard, effettuato - a corredo dei bilanci insediativi - allo scopo di quantificare le aree da inserire nelle zone F destinate ad attrezzature di pubblica utilità, da mezzo di attuazione astratta del principio di eguaglianza tra tutti i cittadini, diviene così potenziale strumento di programmazione. Attraverso, appunto, il Piano dei Servizi, infatti, l'amministrazione è indirizzata a verificare lo stato di salute complessivo delle attrezzature di utilità pubblica e generale presenti sul territorio, orientandosi a fornire, di conseguenza, soluzioni razionali e complessive alle esigenze di qualità e, in generale, ai fabbisogni infrastrutturali del Comune.

Lo strumento che ne sortisce deve nel contempo essere caratterizzato da maggiore flessibilità e più efficace capacità di fornire risposte differenziate a bisogni differenziati.

Il Piano dei Servizi di un Comune dovrebbe concorrere così, a pieno titolo, al perseguimento dell'obiettivo di accrescimento del livello di competitività del territorio locale, condizione fondamentale per attrarre investimenti pubblici e privati, con i conseguenti vantaggi economici che evidentemente ne derivano sull'intera comunità.

Il marketing territoriale di un comune o di un'area geografica si misura, infatti, oggi prioritariamente dalla dotazione di servizi ed infrastrutture di cui la comunità locale può fruire, oltre che dai caratteri dell'ambiente costruito: in estrema sintesi, dalla qualità della vita che complessivamente in questo territorio è possibile sviluppare.

Il "Piano dei Servizi" può quindi diventare lo strumento per l'attuazione di una concreta politica dei servizi d'interesse generale: elemento cardine del collegamento tra le politiche di erogazione dei servizi e le problematiche più generali di regolazione degli usi del territorio urbanizzato, che complessivamente interloquiscono nella determinazione della qualità della vita di una comunità.

Nell'ambito del processo di costruzione del Piano dei Servizi è necessario, infatti, analizzare:

- a) lo stato dei servizi esistenti
- b) il livello di soddisfazione della domanda
- c) la domanda aggiuntiva espressa
- d) le possibili modalità di risposta.

Parallelamente all'identificazione dei servizi esistenti si è dunque reso necessario procedere ad un'analisi della domanda potenziale di servizi da parte degli abitanti interessati e dei fruitori del territorio in senso più ampio, oltre che ad alcune valutazioni in ordine allo sviluppo demografico atteso per il territorio comunale nel prossimo decennio.

Il pianificatore, diversamente da quanto potesse accadere nel secondo dopoguerra, non si trova più oggi nell'assoluta necessità di preservare una grande quantità di aree urbane dal rischio di erosione da parte dei fenomeni edificatori, dovendo consentire alle amministrazioni locali di provvedere nel tempo alla localizzazione delle funzioni essenziali di urbanizzazione del territorio (scuole, centri civici, parchi, centri sportivi, assistenza per anziani e famiglie, ecc.). Ciò è tanto più vero nei comuni minori della bassa pianura lombarda – come Castelleone – laddove la quantità (e in qualche caso anche la qualità) di tali servizi e delle aree ad essi riservate dai Piani Regolatori risulta spesso già oggi soddisfacente.

Il persistere della crisi economica che colpisce l'Italia dal 2008 e le manovre finanziarie dai caratteri estremamente restrittivi e penalizzanti che il Governo centrale impone da anni agli Enti Locali, rendono inoltre spesso inevitabile il ricorso a processi di alienazione degli eventuali immobili inseriti nel patrimonio comunale e valutati superflui, in quanto non strettamente indispensabili a fornire servizi primari di base alla cittadinanza.

Castelleone da almeno 35 anni (PRG Tintori, anni '80) è invalsa la tradizione di imporre – ad ogni intervento di incremento volumetrico da parte dei privati – la cessione di una dotazione di standard per servizi pari a 32 mq per abitante teorico insediato, di poco superiore ai valori minimi regionali che anche la vecchia Legge 51 fissava in 26,5 mq e pressoché doppi rispetto ai più recenti indirizzi legislativi (nell'ordine dei 18 mq).

Ritenendo ancora attuale ed importante quel parametro (di 35 mq di standard per abitante teorico insediato), appare tuttavia opportuna, nei territori meno densamente popolati, la modifica da tempo apportata dalla legge quadro regionale alle modalità di computo del numero di

abitanti teorici insediati su un dato ambito urbano (da 100 a 150 mc di volume esistente o previsto dallo strumento urbanistico per abitante teorico insediato). Tale adeguamento normativo era già stato recepito a Castelleone con l'approvazione del 1° Piano di Governo del Territorio, avvenuta nel 2009, già in ottemperanza alle disposizioni della nuova legge quadro regionale.

Altrettanto utile appare l'opportunità, offerta dalla legge regionale, di classificare entro la definizione di standard tutto ciò che può potenzialmente essere ascritto entro la qualifica di servizio di utilità pubblica e generale: dalle grandi infrastrutture ferroviarie e viabilistiche ai servizi a gestione diffusa sul territorio (spesso non coincidenti con l'esistenza fisica di apposite strutture, come nel caso di taluni servizi sociali alla persona), dalla globalità delle attrezzature urbane alle infrastrutture generalmente ricomprese nell'ambito delle urbanizzazioni primarie (viabilità, arredo urbano, servizi tecnologici, reti primarie acqua, luce, gas, trasporti, ecc.).

Tra i servizi pubblici includibili, a norma di legge, compaiono anche gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Possono, in qualche misura, essere inseriti nell'ambito dei servizi "esistenti" anche attività private svolte sul territorio, purché rivolte ad una platea di residenti ampia e non riservata a categorie chiuse.

Fanno storicamente parte di quest'ambito i servizi religiosi (chiese ed oratori in primis), come pure alcuni servizi privati di riconosciuta utilità generale, purché in qualche forma convenzionati con l'ente pubblico.

La distinzione tra servizi pubblici e servizi privati appare in effetti oggi in parte superata, in quanto con sempre maggiore frequenza si riscontrano erogatori di servizi del settore privato commerciale, ed associazioni del privato sociale che assumono la gestione, in forma convenzionata, di una parte dei servizi pubblici.

La diretta conseguenza di queste due distinte ed appaiate innovazioni è l'immediata riduzione della quantità e della dimensione delle zone a standard sulle cartografie di progetto del nuovo PGT, cui può essere abbinata anche la facoltà di monetizzazione (in toto o in parte) degli importi corrispondenti agli standard dovuti per le future espansioni, allo scopo di riversarne gli introiti in servizi preliminarmente identificati, progettati e quantificati dal Piano dei Servizi, anziché nell'acquisizione di nuove aree localizzate sul PGT.

Nell'evidenziare tali importanti innovazioni, si desidera qui levare, tuttavia, un importante monito, relativamente all'importanza di mantenere all'interno del PGT - se possibile, in ogni caso - una dotazione di superfici a standard superiore allo stretto necessario, opportunamente localizzate nel territorio comunale.

Non avere la presunzione di prevedere la totalità dei bisogni presenti e del futuro prossimo di una comunità, oltre a costituire una testimonianza della necessaria umiltà che dovrebbe sempre caratterizzare l'operato di chi amministra e pianifica, consente anche alle future generazioni di amministratori e tecnici di svolgere nei prossimi decenni con serenità il medesimo lavoro, potendo soddisfare eventuali nuove esigenze, insorte da inedite problematiche, oggi non prevedibili, immaginabili, ne catalogabili.

Tale scelta deve tuttavia fare i conti anche con l'obbligo (fatti salvi eventuali diversi accordi bonari con le proprietà) legislativo di indennizzare la reiterazione dei vincoli non attuati oltre il quinto anno dal loro inserimento nello strumento urbanistico generale.

1.3 le nuove modalità di calcolo della capacità insediativa teorica

La legge regionale n°12, come la precedente n°1/01, introduce, dunque, una nuova modalità di calcolo della capacità insediativa teorica per la redazione degli strumenti urbanistici comunali, modificando quella storica, prevista dall'art. 19 della legge 51/75.

Tale modifica risponde all'esigenza di consentire un calcolo il più possibile rispondente alla situazione insediativa reale, con particolare riferimento al connesso metodo di computo delle aree a standard.

L'art.7 della legge 1/01, precursore dell'art.9 della LR 12/05, indicava le seguenti fattispecie, cui riferire il calcolo della capacità insediativa:

- *le aree edificate* (distinguendo quindi dalla precedente legislazione che faceva riferimento alle aree interne al perimetro dei centri edificati) nelle quali il calcolo doveva essere riferito al numero degli abitanti residenti, rilevati al 31.12 dell'anno precedente all'adozione del piano;
- *le aree di espansione e i lotti liberi*, nelle quali il calcolo avveniva con le modalità già consolidate con la legge n°51/75 ma assumendo come parametro 150 mc, anziché 100, per ciascun abitante teorico insediato;

- *gli incrementi volumetrici consentiti in aree edificate;*
- *gli incrementi volumetrici derivanti da interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, in aree già residenziali, rispetto alle quali la volumetria esistente non veniva computata;*
- *gli incrementi volumetrici derivanti da interventi che comportino modifica delle precedenti destinazioni d'uso, intendendosi per tali, ad esempio, quelli di recupero delle aree dismesse, assimilabili ai lotti liberi o alle aree di espansione.*

La logica che sottendeva alle disposizioni della legge 1/01, dunque, era quella dell'intervento sui territori costruiti, di cui registrava la dinamica insediativa, dando per scontato uno stock di vani liberi, considerato fisiologico.

Rispetto a tale dinamica il piano registrava, dunque, esclusivamente i nuovi interventi.

La successiva e vigente legge 12/05 ha confermato tale impostazione compiendo un ulteriore passo di liberalizzazione, laddove – al comma 2 dell'art.9 – si dice che i comuni redigono il Piano dei Servizi determinando il numero degli utenti dei servizi medesimi sull'intero territorio secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante sul territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovra comunale, nonché in base ad eventuali flussi turistici.

Al comma 3, poi, la legge regionale richiede di garantire una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale pari a 18 metri quadrati per abitante, individuando altresì la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, facendo salva la possibilità di monetizzazione.

Queste ed altre opportunità dettate dall'art.9 della LR 12/05 possono essere oggi finalmente pienamente fruite dal momento che il Comune di Castelleone si è da tempo dotato di Piano di Governo del Territorio, provvedendo a

redigere, unitamente al Piano dei Servizi, il Documento di Piano ed il Piano delle Regole.

Il progetto dei servizi di un territorio è infatti complementare al suo progetto di sviluppo. Spesso anzi lo precede e, conseguentemente, la valutazione della dotazione complessiva di un ambito territoriale, in termini di servizi resi alla popolazione residente e utente, è fondamentale per definire le strategie di sviluppo del Comune.

Il Piano dei Servizi dovrà essere approvato sulla base delle procedure di cui all'art.13 della LR 12, facendosi contestualmente carico della necessità di implementarne altresì i contenuti fondamentali attraverso la futura redazione di altri documenti di riferimento.

Tra questi, sicuramente dovrà essere predisposto ad esempio il "PUGGS" (oggi non compreso nell'incarico affidato), importante strumento per la conoscenza e la gestione delle reti di sottoservizi presenti nel sottosuolo comunale, come pure il Piano Regolatore Cimiteriale.

Il Comune di Castelleone è viceversa dotato dal 2022 di un importante e raro impianto normativo dedicato alle procedure di localizzazione delle SRB per la telefonia mobile, definite a pieno titolo "servizi di utilità generale" ed equiparate ad opere di urbanizzazione primaria.

Al tematismo dell'inquinamento elettromagnetico è stato dedicato un approfondito studio tecnico-scientifico, sortendone una normativa specifica e localizzazioni dedicate su tutto il territorio, a tutela della popolazione e del paesaggio. Tale impianto viene in questa sede trasposto, acquisendolo dal Regolamento approvato in CC, all'interno dello strumento urbanistico generale in fase di approvazione.

Dopo l'emanazione della LR 12/2005 la Regione non ha mai più approfondito le modalità di calcolo dei servizi, provvedendo viceversa a sfumare sempre di più la loro collocazione all'interno del quadro legislativo e riducendone progressivamente il ruolo e affidando alla discrezionalità dei comuni il loro dimensionamento.

In attesa di una più chiara e dettagliata definizione delle modalità e dei parametri di computo degli standard da parte della Regione, pare ancora sensato ripescare i criteri già dettati dalla precedente LR 1/01 (e dalla sua circolare interpretativa), coniugandoli con prudenza con quanto oggi già concretamente applicabile ai sensi della LR 12/05, assumendo prudenzialmente a parametro di riferimento gli storici scaglioni indicati dalla vecchia Legge Regionale n°51 del 1975.

Questo Piano dei Servizi si basa dunque su parametri e dotazioni derivati dalla schedatura ed analisi dei servizi esistenti alla data del 31.12.2022, su quanto contenuto nel PGT vigente, ricomputando la capacità insediativa del Comune di Castelleone alla data odierna e proiettandone sul decennio 2023 - 2032 le potenzialità edificatorie e la conseguente dotazione di standard, in forza dei criteri oggettivi fissati dalla LR e sopra richiamati.

2. LE RIPERCUSSIONI SUL PGT DI CASTELLEONE

2.1 il bilancio degli standard esistenti e riconfermati nel PGT

Il Comune di Castelleone è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato in via definitiva nel 2009 e già una volta oggetto di Variante nel 2012.

Come accennato, in concomitanza con l'approvazione della prima approvazione il Comune si è per la prima volta dotato anche di un Piano dei Servizi, strutturato secondo le disposizioni contenute nella LR n°12/2005.

Le successive varianti hanno inciso molto modestamente sul computo dei pesi insediativi e, conseguentemente, sul quadro delle dotazioni di standard originariamente previste.

Il Piano dei Servizi vigente tuttavia, pur effettuando un bilancio degli standard urbanistici a partire dal nuovo quadro normativo, non aveva compilato una vera e propria schedatura delle aree e degli immobili esistenti e destinati ad attrezzature di pubblica e generale utilità, come pure non sembrava aver utilizzato le modalità di verifica degli standard urbanistici necessari a soddisfare la dotazione minima territoriale sulla base della popolazione insediata, secondo le nuove indicazioni di legge.

2.2 lo stato reale dei servizi nel territorio di Castelleone

Il Comune di Castelleone, caratterizzato da un territorio di notevoli dimensioni (45 kmq), e da una popolazione al 31.12.2022 di circa **9.200 abitanti**, ha sviluppato negli ultimi 30 anni in una certa misura il proprio capoluogo, ricorrendo tuttavia solo in epoca recente alla pianificazione attuativa.

Collocata nella media pianura padana, tra Cremona e Crema, con lo sguardo attualmente rivolto a quest'ultima come riferimento più prossimo ed in storica competizione con la vicina Soresina, la cittadina di Castelleone è posta in fregio all'importante direttrice della ex statale SP n°415 "Paullese", attraversata in senso longitudinale Nord-Sud dalla ferrovia Cremona-Crema e dal Serio Morto, ha conservato nel tempo varie anime.

Quella *storica* di centro medievale con importanti sviluppi quattrocenteschi (quando, sotto l'amministrazione di Cabrino Fondulo divenne una piccola e fiorente Signoria, arricchendosi di chiese, santuari e palazzi), quella *rurale*, di importante centro zootecnico (di recente più orientato all'allevamento suinicolo che non bovino), riuscendo a sviluppare, dagli anni '60 in avanti, un'importante area *produttiva*, industriale e artigianale, senza tuttavia snaturarsi e conservando nel contempo un buon livello di servizi e di qualità di vita per la popolazione locale.

La lettura analitica delle schede di rilevamento dei servizi esistenti, incentrata su servizi classicamente insediati entro immobili in larga parte di proprietà pubblica, rivela una amplissima **dotazione di standard pro-capite, di poco superiore ai 46 metri quadrati per abitante insediato.**

Tra le diverse tipologie di standard censite, spicca la dotazione di standard **socio-sanitari e assistenziali**, nei quali, agli spazi della Croce Verde, degli ambulatori medici e della Coop Il Seme, si assommano le superfici occupate dalla Casa di Riposo Brunenghi.

Si tratta nel complesso di 50.872 mq circa, per una dotazione pro-capite di 5,54 mq (contro l'1 mq minimo richiesto per legge).

Particolarmente ricca si rivela la dotazione di standard **tecnologici e cimiteriali**, che sfiora gli 8 mq/abitante, rispetto alla dotazione minima di 1 mq, raccogliendo i 3 camposanti del capoluogo e delle frazioni di San Latino e Corte Madama, con i relativi servizi cimiteriali (pari a quasi 36.000 mq, e cioè poco meno di 4 mq/abitante), nonché le molte aree a disposizione delle società di gestione locali e nazionali dei servizi, cui si debbono sommare le aree libere e la slp relative alla Stazione Ferroviaria ed alla Cooperativa Barbieri, forzosamente inserita in questo gruppo, in quanto attività industriale con scopi sociali, operante su un terreno comunale (già inserito negli ambiti di servizio dal PGT precedente), in forza di specifica convenzione.

Oltre a queste due ultime particolari attività, sul territorio comunale infatti sono presenti aree attrezzate per i pozzi di emungimento e per il potabilizzatore di Padania Acque, per le cabine dell'ASM, di Telecom ed ENEL, per il pozzo AGIP, per il centro di raccolta rifiuti ingombranti, per le stazioni di pompaggio, oltre ad alcuni siti riservati a Stazioni Radio Base per la telefonia mobile (che assommano oltre 36.000 mq, per una dotazione pro-capite di circa 4,0 mq/ab, di gran lunga superiore agli standard minimi regionali).

Anche i **servizi scolastici** per l'istruzione dell'obbligo si presentano a Castelleone in misura quasi doppia rispetto ai minimi di legge (4,97 mq/abitante rispetto ai 3 mq richiesti, per un totale di 45.663 mq), evidenziando il buon livello degli investimenti in immobili deputati alla formazione di cui la collettività può beneficiare, consistenti in due Asili Nido (di cui uno privato), due Scuole per l'Infanzia, 2 Scuole Primarie ed una Scuola Secondaria di 1° grado, ciascuna con le rispettive pertinenze.

I servizi per la formazione risultano inoltre garantiti ed ospitati entro edifici ben mantenuti (ancorché privi dei più recenti requisiti costruttivi antisismici ed energetici), in grado di consentire alle istituzioni di offrire ottime condizioni di crescita ai propri cittadini di domani.

La dotazione complessiva di **parcheggi** appare tutt'altro che sottodimensionata, se si considera che sul territorio urbanizzato sono state censite ben 60 aree di sosta, per oltre 70.400 mq di superfici destinate a tale funzione, pari a 7,67 mq/abitante, di molto superiori allo standard minimo indicato dalla LR 12/2005, orientativamente fissato in 2 mq/ab (più che doppio pure rispetto ai 3 mq/ab prescritti dalla precedente LR 51/75).

Può semmai essere indicata per tale settore una modesta carenza strutturale, connessa alla disomogenea distribuzione sul territorio dei parcheggi pubblici, con particolare riferimento al centro storico del capoluogo e ad alcuni rioni dei quartieri orientali, dove più rada è la presenza di parcheggi organizzati, in parte compensata dalla disponibilità di posti auto in fregio alle strade.

In ambito di **attrezzature culturali ed istituzionali** la dotazione è abbondantemente superiore alla sufficienza (1,69 mq/abitante contro il minimo di 1 mq).

In tale segmento sono comprese la biblioteca ed Museo civico/archivio, il Cinema Leone (in larga parte tuttavia inagibile), la Sala Musica, la Sala Banda, il Museo di Cascina Stella, le Sale Civiche di San Latino e Corte Madama, le diverse sedi degli uffici comunali e dell'ASM, la pesa pubblica, la nascente Casa del Commiato, le caserme dei Carabinieri e della Polizia Locale.

Pure la dotazione di **parchi pubblici ed aree verdi attrezzate**, pari a circa 60.838 mq, risulta al di sopra dei minimi di legge (6,62 mq per abitante, al cospetto dei parametri previsti dalla LR 12/2005, che fissa in 6 mq/abitante lo standard minimo).

Si tratta di un buon corredo di verde pubblico, pari ad oltre 6 ettari di verde attrezzato, articolati in 29 diverse aree sul territorio comunale.

Ciò è oltremodo vero se si tiene contestualmente conto della ricca dotazione di **servizi destinati a funzioni sportivo-ricreative** che, nel contempo, sono rilevabili sul territorio comunale e che in gran parte è costituita da aree verdi permeabili. Si tratta di standard in parte comunali (centri sportivi) e in parte privati (oratorio), ma aperti alla fruizione collettiva, che assommano complessivamente a quasi 80.000 mq (59.233 mq + 19.479 mq), per una dotazione pro-capite di poco inferiore ai 9,00 mq.

Si può dunque sostenere che, rispetto ai parametri di dotazione minima, sapientemente indicati dalla vecchia LR 51/75 in ambito di verde pubblico e spazi destinati ad attività sportive e ricreative (pari a 13,5 mq), il Comune di Castelleone presenta alla data odierna un corredo nettamente superiore e sostanzialmente positivo di 15,19 mq/abitante insediato.

Quantitativamente rilevanti, e di poco superiori ai vecchi parametri minimi di legge, anche gli spazi esistenti destinati ad **attrezzature religiose e per il culto** (chiese, pievi e santuari), con poco meno di 23.000 mq (circa 2,5 mq/ab), ripartiti su ben 13 unità territoriali, tra le quali spiccano i due splendidi Santuari di Santa Maria in Bressanoro e della Beata Vergine della Misericordia.

A partire dall'entrata in vigore della LR 12/05 sono computabili all'interno delle superfici a standard anche gli alloggi di **Edilizia Residenziale Pubblica** (ERP), sul territorio del Comune di Castelleone presenti in quantità significativa (6.739 mq complessivi, tra superfici scoperte e SLP, per una media pro-capite pari a 0,73 mq/ab). Gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica a Castelleone sono in tutto 42 a cui si aggiunge una dotazione di 16 autorimesse.

La legge regionale, introducendo il concetto di "standard qualitativo", ha per la prima volta consentito di computare gli standard esistenti prendendo in considerazione la sommatoria delle superfici calpestabili degli edifici destinati ad attrezzature di pubblica utilità, prescindendo dal numero di piani su cui le stesse si sviluppano, nonché delle loro aree pertinenziali poste al piano terreno.

Sulla base di questi parametri sono pertanto stati censiti tutti gli immobili destinati a funzioni di pubblica utilità o private di interesse generale (risultati nel complesso pari a 212), compilando le 158 schede relative ad attrezzature esistenti che compongono il fascicolo allegato al presente Piano dei Servizi.

Ciascuna scheda riporta una sintetica descrizione dell'immobile, una sua classificazione entro la tipologia funzionale prevalente (scolastica, ricreativa, sportiva, ecc.), l'evidenziazione dei principali elementi di relazione con il contesto in cui l'immobile stesso si colloca (accessibilità, integrazione urbana, stato di conservazione, ecc.), una tabella riportante i dati dimensionali, un'individuazione planimetrica ed alcune immagini fotografiche.

Nell'ambito di un quadro così straordinariamente confortante, che comprova il notevole livello qualitativo di servizi a disposizione della collettività castelleonese, i comparti relativi ad attrezzature di

generale e pubblica utilità meno sviluppati paiono riguardare dunque il *verde*, i *parcheggi* in alcuni quartieri e la *cultura*.

Su questi ambiti si concentrerà maggiormente la sezione del Piano dei Servizi dedicata alle attrezzature di progetto.

DOTAZIONE STANDARD DI SERVIZI ESISTENTI NEL COMUNE DI CASTELLEONE: TABELLA RIEPILOGATIVA

al 31.12.2022		DOTAZIONE MINIMA				SUPERFICIE SERVIZI ESISTENTI	DOTAZIONE SERVIZI ESISTENTI	SUPERFICIE SERVIZI DI PROG.	DOTAZIONE SERVIZI DI PROG.	TOTALE DOTAZIONE SERVIZI					
		ex LR 51/75		LR 12/05						mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq/ab	
		mq/ab		mq/ab											
VERDE		9,00		6,00		60.838	6,62		* 23.714	2,58	9,20				
SPORTIVI RICREATIVI	<i>pubbl.</i>	4,50	13,50	3,00	9,00	59.233	6,45	15,19	0,00	0,00	6,45	17,77			
	<i>privati</i>					19.479	2,12		0,00	0,00	2,12				
ISTRUZIONE		4,50		3,00		45.663	4,97		0,00	0,00	4,97				
PARCHEGGI		3,00		2,00		70.441	7,67		25.720	2,80	10,47				
RELIGIOSI		1,50	5,50	1,00	4,00	22.825	2,48	17,62	0,00	0,00	2,48	18,07			
SOCIO-SANITARI		1,00		1,00		50.872	5,54		0,00	0,00	5,54				
CULTURALI E ISTITUZIONALI		1,50		1,00		15.559	1,69		380	0,04	1,73				
TECNOLOGICI e CIMITERIALI		1,50		1,00		36.728	7,91		3.800,00	0,41	8,32				
				35.931	0,00	0,00									
ALLOGGI ERP		n.c.		n.c.		6.739	0,73		0,00	0,00	0,73				
TOTALI		26,5		18,00		424.308	46,21		53.234	5,80	52,01				

* a cui si aggiungono 56.223 mq di aree destinate a verde di forestazione urbana (6,12 mq/ab)

Dall'esame analitico di tale elaborato del Piano dei Servizi (PS.1.1 e PS.1.2) è possibile evincere che le aree **esistenti** censite rappresentano una superficie a standard - computata secondo le nuove modalità di legge - pari a totali 424.308 mq.

Balza all'occhio immediatamente la straordinaria dotazione di standard pro-capite che il territorio castelleonese offre ai propri cittadini, **per il 78%** (pari ad oltre 328.911 mq) **di proprietà pubblica** (in gran parte comunale), mentre i restanti 95.397 mq risultano di proprietà ecclesiastica o privata (con la RSA Brunenghi a raccoglierne da sola 41.282).

A tale quadro dovrebbero aggiungersi i servizi immateriali di base esistenti, erogati dall'ente pubblico, di equivalente (se non superiore) importanza per la collettività di quelli erogati attraverso attrezzature, aree o edifici, ma non identificabili direttamente con un immobile, seppur quantificabili attraverso i loro costi e benefici.

Si tratta di tutta la gamma dei servizi alla persona, i servizi sociali, culturali ed educativi che mettono in gioco persone, progetti, programmi per la crescita e lo sviluppo della collettività castelleonese.

La legge urbanistica regionale li definisce "*standard qualitativi*" o "*prestazionali*", distinguendoli dagli standard classici (di carattere quantitativo), abitualmente rappresentati da aree o immobili, misurabili in metri quadrati o metri cubi.

Non risultano di facile misurazione e comparazione oggettiva, ma è bene ricordare che rappresentano a pieno titolo servizi finanziabili anche tramite oneri di urbanizzazione (o nell'ambito di Convenzioni Urbanistiche).

2.3 *l'analisi dei bisogni futuri e la programmazione di servizi ed infrastrutture nel quadro del Piano dei Servizi*

Proseguendo la disamina della dotazione di aree ed attrezzature per le esigenze di pubblica e generale utilità, in una dimensione di prospettiva futura, appare interessante verificare come l'amministrazione comunale abbia ritenuto con questa Variante di indirizzare la propria azione nei confronti delle necessità prevalenti sul territorio di Castelleone, collocandole entro tre, tra le più classiche categorie di servizi:

a) le *aree verdi*, che necessitano in parte di micro-interventi di puntuale riqualificazione, ma soprattutto si scelgono due filoni di potenziale ampliamento della dotazione complessiva (con particolare attenzione alle esigenze di riforestazione urbana);

b) le *attrezzature culturali*, le quali – più che di essere incrementate in termini quantitativi – abbisognano di progetti di restauro, rifunzionalizzazione e ampliamento dell'offerta;

c) la dotazione di *parcheggi*, esigenza assai contenuta, mirata e puntuale, circoscritta alla corona del centro storico (che più di altre zone pare in alcuni momenti soffrire la carenza di parcheggi) e ad alcuni aree residenziali a sud-est del capoluogo.

a) AREE VERDI

L'impegno dell'Amministrazione Comunale è direzionato nella riqualificazione di alcuni parchi giochi esistenti e nell'incrementare ulteriormente la dotazione di verde, pubblico e privato, in quanto appare ormai scientificamente provato come esso incida in maniera assai positiva tanto sugli aspetti aggregativi e di socializzazione della popolazione locale quanto su quelli, sempre più rilevanti, di carattere ambientale e sanitario (in termini di riduzione della CO₂, aumento dell'ossigeno disponibile e contenimento del proliferare delle polveri sottili).

A tale risultato potrebbero dunque contribuire in futuro alcuni interventi di riforestazione urbana su grandi aree private, parte delle quali previste in cessione (o convenzionamento a lunga durata) nell'ambito di piani attuativi di natura produttiva, non attrezzate, ma di fatto destinate a funzioni di filtro e polmone verde per i quartieri residenziali del capoluogo.

b) SERVIZI PER LA CULTURA

Oltre a consolidare quanto già di attivo esiste in questo settore, l'attenzione dell'Amministrazione Comunale si concentrerà nei prossimi anni sul tentativo di attuare

due nuovi servizi culturali di grande rilievo, prestigio ed utilità: la ristrutturazione e riapertura del Teatro Leone e la creazione di un nuovo Museo Verticale all'intero della Torre Isso, in parte già in corso di implementazione.

c) **PARCHEGGI**

Il nuovo PGT contempla alcune opportunità di potenziamento del settore parcheggi funzionale ad ampliare l'offerta di posti auto a corona del centro storico del capoluogo e in alcuni quartieri residenziali meno attrezzati in tale ambito (vd. schede di progetto dedicate).

A queste aree di sviluppo si aggiungono tre ulteriori obiettivi puntuali dell'Amministrazione Comunale, tra loro assai differenti, ma accomunati dal rilievo dell'impegno economico e dalla strategicità:

1. un complessivo rafforzamento della **rete infrastrutturale della mobilità leggera** (piste e percorsi ciclopedonali) a disposizione della comunità e – soprattutto – di una potenziale micro-filiera economica di natura turistico-ricreativo-culturale. La ciclovia del Serio Morto dispone già di un progetto definitivo e di alcuni sedimi necessari, e rappresenta un'opera strategica per consentire l'inserimento del Comune di Castelleone in una rete provinciale ed extra locale di ciclovie, attrattive per il cosiddetto turismo di prossimità.

In tal senso è già attiva una sinergia progettuale e di visione con il Comune di Crema e con tutti i comuni del distretto cremasco.

Le aree limitrofe al Serio Morto potranno essere oggetto di particolare attenzione, nel tentativo di invertire la tendenza degli ultimi anni alla spogliazione dell'apparato vegetazionale, per avviare viceversa un'iniziativa virtuosa di progressiva rinaturalizzazione di quel prezioso corridoio ecologico e ricucire brani del paesaggio fluviale andati vieppiù perduti.

Altri tracciati ciclopedonali potranno essere segnalati ed attrezzati dall'amministrazione, eventualmente in accordo con i confinanti o i proprietari, allo scopo di rendere fruibili alla mobilità ciclopedonale ed equestre domenicale una serie di percorsi negli ultimi anni sempre più ricercati ed apprezzati da un movimento di turismo leggero, "a filiera corta", che potrebbe essere assai attratto anche dalle emergenze architettoniche, artistiche e culturali di Castelleone e dei comuni limitrofi.

2. un **sistema di tutele, recupero e fruizione di ciò che rimane dell'antico Dosso**, in relazione con la maglia dei servizi e dei percorsi ciclopedonali esistenti;
3. la **creazione di alloggi protetti per utenza fragile**, in sinergia con privati e con la Regione, sfruttando parte degli spazi dell'ex Scuola.

Sono dunque queste le priorità su cui il Piano dei Servizi, dietro precise indicazioni dell'Amministrazione Comunale, punta, pur mantenendo intatte le previsioni di attuazione di alcune particolari aree attrezzate sul territorio, già peraltro previste dal PGT vigente.

Il Piano dei Servizi suggerirà dunque – sulla scorta delle più recenti interpretazioni di legge – la opportunità di monetizzare parte degli standard derivanti da future implementazioni di piani attuativi da parte di privati sul territorio comunale, per poter fornire le risorse necessarie al potenziamento di alcuni programmi di servizi alla persona che gli assessorati competenti stanno nel contempo elaborando, di concerto con la rete pubblica dei servizi e col privato sociale.

2.4 Il dimensionamento del PGT

Al fine di agevolare la verifica dei conteggi relativi al dimensionamento complessivo del Piano dei Servizi, allegato al presente PGT, si è utilizzata la cartografia dei lotti rappresentanti le attrezzature esistenti omogenee, segnalando per ciascun comparto urbanisticamente significativo la superficie corrispondente.

Viene successivamente analizzata la situazione demografica e le tendenze in atto.

Dimensionamento residenziale:

Nel rispetto dei parametri assunti in premessa, mutuati dall'art. 13 della LR 12/2005, dall'art.6 della decaduta LR 15.1.2001 n°1 e dalla Circolare Regionale approvata con DGRL attuativa 21.12.2001 n°7/7586, la capacità insediativa consentita dallo strumento urbanistico riformato è data dalla somma degli abitanti residenti, alla fine del trascorso anno solare, più la somma di quelli prevedibili nei comparti di trasformazione e nelle porosità urbane, nonché della popolazione gravitante sul territorio per motivi temporanei (studio, lavoro, ecc.).

Applicando tali criteri si perviene al seguente conteggio:

abitanti residenti (al 31.12.2022):	9.181 ab.
abitanti insediabili negli Ambiti di Trasformazione AT = 117.666 mc : 150 mc/ab.t.ins. = 785	785 ab.
abitanti insediabili negli Ambiti di Recupero A5 PdR = 15.132 mc : 150 mc/ab.t.ins. = 100	100 ab.
abitanti insediabili nelle residue porosità urbane PUC = 6.029 mc : 150 mc/ab.t.ins. = 40	40 ab.
abitanti insediabili negli edifici fatiscenti dei NAF RAD = N°134 alloggi x 2,5 ab./u.i. = 335	335 ab.
TOTALE	10.441 ab.

Per un incremento complessivo teorico di **+1.260 abitanti**.

Può sembrare una cifra assai elevata (+13,7%), ed effettivamente appare sovradimensionata rispetto al quadro attuale. Va tuttavia evidenziato come il calcolo sopra riportato sia stato effettuato adottando l'indice di 150 mc per ciascun abitante teorico insediato, imposto dalla Regione già con la legge 1/2001. Si sono inoltre sfruttati interamente gli indici di zona del PGT. Tale

proporzione risulta però assai distante dagli standard abitativi abituali utilizzati a Castelleone, laddove la gran parte delle abitazioni costruite negli ultimi 30 anni sono ville uni o bi-famigliari con notevole dotazione di giardino. Un calcolo più credibile (ad almeno 200 mc per abitante) indicherebbe in circa 1.000 abitanti in più (nell'arco di un quindicennio) il dimensionamento incrementale massimo del PGT.

Negli studi scientifici di settore, l'attuale trend evolutivo demografico mostra una freccia potenziale per il quindicennio a venire, attestata tra i 9.494 abitanti (proiezione +0,19 su base annua, basata sulla tendenza degli ultimi 30 anni) e gli 8.903 abitanti (proiezione del -0,19% su base annua, basata sulla tendenza degli ultimi 10 anni). Considerando il rallentamento generale rilevabile in Italia e in Lombardia a partire dall'anno 2008, originato dalle condizioni complessive di mercato e dalla crisi economica, nonché la particolare specificità dell'impatto subito dal distretto di Castelleone nel biennio Covid 2020-21, è possibile forse dedurre che il più probabile esito del trend demografico che la cittadina può attendersi per il decennio a venire si attesti attorno ad un incremento dello 0,1% su base annua.

Partendo pertanto della popolazione attualmente residente (9.181 abitanti al 31.12.2022), si potrebbe ipotizzare una popolazione per Castelleone nel 2033 di 9.282 residenti, di poco superiore all'attuale.

Non va tuttavia dimenticato che lo scopo del dimensionamento della variante resta quello di offrire molteplici opportunità insediative che – in condizioni di mercato normali – possano rendere appetibile una vasta gamma di insediamenti per funzioni residenziali che stimolino il processo di antropizzazione e la desiderata lievitazione della popolazione reale, senza che ciò impatti eccessivamente sul quadro ecologico complessivo del sistema

Il dimensionamento formale del PGT (1.260 abitanti nel decennio = +1% su base annua) risulta comunque di gran lunga superiore al trend demografico prevedibile.

Come già detto, è compito del pianificatore e dovere delle amministrazioni pubbliche offrire al mercato una vasta gamma di opportunità, entro le quali i privati cercheranno di soddisfare le proprie eventuali esigenze.

Ciò in particolar modo laddove, come nel presente PGT, si operi particolarmente incentivando il recupero di immobili esistenti e in larga parte già urbanizzati.

Si ritiene pertanto credibile ed accettabile uno sviluppo demografico, governabile col presente PGT, pari a 200/400

unità rispetto al dato del 31.12.2022 (ipotizzando la popolazione comunale del 2032 pari a non oltre 9.600 abitanti).

In ogni caso, l'eventuale attuazione dell'intero pacchetto di 10 Ambiti di Trasformazione Residenziale, pari a 117.666 mq edificabili collocati sul Piano, con Indice di Fabbricazione Territoriale pari a 1 mc/mq, che potrebbero generare un minimo di oltre 27.500 mq di aree a servizi, solo una parte delle quali (5.000 mq circa) verrebbe tuttavia obbligatoriamente ceduta (per potenziali nuove aree a parcheggio, da reperire all'interno dei nuovi ATR che venissero implementati), prevedendo per le restanti quote accordi di monetizzazione o interventi di riforestazione urbana.

dimensionamento produttivo:

La Variante Generale, attraverso una potente azione di riduzione del consumo di suolo, tanto residenziale (-59%), quanto produttivo (-39%), individua 18 Ambiti di Trasformazione, finalizzati a completare e potenziare (qualora il mercato si presentasse vivo e pronto a rispondere) le zone produttive esistenti ad ovest della Pallese, con qualche modesta aggiunta ad oriente della principale asta viabilistica provinciale, con vocazioni prevalentemente terziarie.

Si tratta complessivamente di 482.500 mq edificabili collocati sul Piano, con Indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,6 mq/mq, che potrebbero generare (dipendentemente dalle funzioni insediande) un minimo di oltre 30.000 mq di aree a servizi, solo una parte delle quali (metà = 15.000 mq circa) verrebbe tuttavia obbligatoriamente ceduta (per potenziali nuove aree a parcheggio, da reperire all'interno dei nuovi ATP che venissero implementati), prevedendo per le restanti quote accordi di monetizzazione o interventi di riforestazione urbana.

2.5 conclusioni - sintesi

Come già precedentemente evidenziato, il Comune di Castelleone (9.181 abitanti al 31.12.2022) si configura già oggi attrezzato da una ottima dotazione di aree destinate a standard urbanistici (424.300 mq circa, per complessivi circa 46 metri quadrati equivalenti per abitante insediato).

La ricognizione effettuata con riferimento alle tavole 1:5.000 di previsioni del P.G.T. ha consentito di rappresentare, nella serie di tavole dedicate, le aree oggi identificate dallo strumento urbanistico come esistenti e rilevate dal Piano dei Servizi.

Occorre tuttavia tenere presente l'auspicio che il PGT si pone, che la popolazione comunale possa, seppur debolmente, continuare a crescere, sia per effetto delle nuove costruzioni nei piani attuativi (in particolare quelli di recupero di volumetrie esistenti in centro storico), ma anche per le residue potenzialità edificatorie ubicate nelle porosità urbane e negli alloggi inutilizzati (circa 375 abitanti concretamente ospitabili).

Tuttavia, i sottoservizi ed i servizi oggi esistenti o previsti dal PGT nel suo complesso consentono di garantire un ottimo livello di servizi pro-capite anche a fronte di eventuali sviluppi di popolazione più consistenti.

Si potrebbe pertanto dimensionare il piano dei servizi facendo riferimento ad **una popolazione futura residente stimata pari a circa 9.600 abitanti** (contro i 10.441 potenziali insediabili da PGT), avendo comunque certezza che già oggi gli standard pro-capite sarebbero abbondantemente superiori ai minimi di legge ($424.300 \text{ mq} / 9.600 = 44,2 \text{ mq/ab}$ circa, estendibili nuovamente a 50 mq, qualora si attuassero le previsioni di nuove aree attrezzate per servizi comprese nella Variante al PGT).

Molte aree a standard contenute nello strumento urbanistico vigente alla data di adozione della presente Variante sono state rimosse o ridotte.

Altre vengono confermate.

Altre ancora vengono inserite ex novo con la presente Variante Generale.

Tra queste ultime si segnalano aree verdi urbane, parcheggi e superfici tecnologiche.

Vengono contestualmente rimosse, e ricondotte a suolo libero, aree che il PGT del 2009 aveva (con indubbia buona fede e ambizioni di innalzamento della qualità della vita) inserito in ogni frazione per essere destinate a vasti parchi pubblici e che ad oggi risultano inattuabili dal punto di vista dei costi di realizzazione e insostenibili dal punto di vista dei costi di manutenzione e gestione.

Su queste scelte pesano giustamente i criteri imposti dalla LR 31/2014 e dal Piano Territoriale Regionale con cui Regione Lombardia ha indicato i criteri sulla base dei quali individuare le funzioni ricomprese nella definizione di "consumo di suolo" (tra le quali risultano inclusi anche buona parte dei servizi, qualora di superficie inferiore ai 2.500 mq).

I vincoli per standard urbanistici di progetto, previsti dal PGT ma non ancora attuati, vengono con questo Piano

rinnovati di validità per l'intero quinquennio successivo alla sua definitiva approvazione e pubblicazione sul BURL. L'esiguità delle superfici coinvolte e la loro collocazione non dovrebbe dar adito a gravami economici per l'Amministrazione.

Tuttavia, risulterà indispensabile comunicare alle proprietà l'apposizione del vincolo a standard delle aree destinate ad attrezzature di pubblica utilità all'epoca di approvazione della Variante Generale non attuate (per la cui reiterazione dovrebbe in teoria prevedersi un modesto indennizzo ex art. 39 del D.P.R. 327/2001).

Il presente Piano dei Servizi segnala, attraverso le schede e le tavole di dettaglio, la dotazione di standard già oggi attuata, evidenziando le aree ancora da acquisire e quelle sulle quali andrà pertanto motivatamente confermato il vincolo urbanistico a standard.

Resteranno inoltre implicitamente computati e reperibili in fase di attuazione dei singoli P.A. gli standard connessi alle zone di espansione previste dal PGT e quelli derivanti dall'approvazione dei piani di recupero, come pure nelle porosità urbane residue che non si trovino all'interno di Tessuti Urbani Consolidati – TUC di completamento.

Le aree a standard di progetto (al di fuori dei piani attuativi), previste dal PGT e destinate alle future attrezzature risultano oggi pari a 53.234 mq, una parte dei quali già di proprietà comunale.

Gli standard generati dai 10 nuovi comparti residenziali di trasformazione sono dunque computabili in complessivi 27.500 mq, di cui per soli 5.000 mq si prevede il reperimento obbligatorio in loco (sotto forma prevalente di parcheggi). Della restante porzione (22.500 mq) si prevede la monetizzazione o l'impiego in attività di forestazione urbana.

Quelli generati dai 18 nuovi Ambiti di Trasformazione Produttivi sono viceversa computabili in complessivi 30.000 mq circa, di cui per soli 15.000 mq si prevede il reperimento in loco (sotto forma prevalente di parcheggi). Della restante metà (15.000 mq) si prevede la monetizzazione o l'impiego in attività di forestazione urbana.

Gli interventi attesi di rigenerazione di brani di Centro Storico (A5), per mezzo di Piano di Recupero obbligatorio, potrebbero generare al massimo 3.500 mq di superfici cedute a standard (parcheggi o servizi a valenza socio-assistenziale), solo 650 dei quali da reperire

obbligatoriamente all'interno dei comparti, mentre per i restanti 2.850 mq si prevede la monetizzazione.

Se, per assurdo, dovessero convenzionarsi tutti gli AT previsti dal Documento di Piano, una volta attrezzate tutte le aree, la dotazione di superfici a standard diventerebbe pari alla sommatoria tra i 424.308 mq di servizi già oggi esistenti ed i 53.234 mq di progetto reperiti al di fuori dei comparti di P.A.), oltre ai 5.000 mq corrispondenti a standard di progetto minimi reperiti entro i comparti di P.A. residenziali di espansione + i 15.000 mq corrispondenti a standard di progetto minimi reperiti entro i comparti di P.A. produttivi + i 650 mq corrispondenti a standard di progetto reperiti dai comparti residenziali di recupero, e così per un totale generale massimo di 498.192 mqe, coincidente con una dotazione pro-capite di 47,70 mq/ab (proporzionale ai 10.441 abitanti teorici insediabili previsti dal PGT nel 2033), o meglio di 51,90 mqe (sulla più credibile base di 9.600 abitanti), computata al lordo dello standard che verrà comunque recuperato all'interno delle future lottizzazioni.

Gli standard totali di PGT non sono dunque altro che la sommatoria di tutti i dati parziali evidenziati, che sortisce un totale generale pari a poco più di **498.000 mqe**.

Si tratta di un ottimo corredo, che consente tranquillamente alle Amministrazioni Comunali che verranno di richiedere quanta più possibile monetizzazione degli standard nel corso di approvazione dei futuri Piani Attuativi, risultando già molto elevata la dotazione pro-capite di servizi (a cui per altro vanno aggiunti anche i "servizi alla persona").

Compite tali valutazioni ed operate tali scelte, risulta di conseguenza altresì proponibile (stante la dotazione elevata) una correzione di quelle disposizioni normative contenute nelle NTA del vigente PRG che talvolta imponevano il totale reperimento all'interno delle zone di espansione degli standard dovuti. Di conseguenza ci si limiterà a richiedere una dotazione modesta (6,5 mq/ab.t.ins. nei comparti residenziali, 5% della SLP nei comparti produttivi e 50% in quelli commerciali, salvo diverse specifiche esigenze da verificarsi caso per caso), tale tuttavia da garantire un'adeguata dotazione di parcheggi, favorendo viceversa il ricorso alla monetizzazione dello standard carente, operazione sicuramente di più agevole e razionale supporto alle attuali esigenze della programmazione comunale delle opere pubbliche, o alla innovativa trasformazione in intervento di forestazione urbana.

Per quanto attiene lo standard urbanistico nelle zone produttive e commerciali di espansione, si conferma il

principio in base al quale i nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali dovranno risultare del tutto autosufficienti nel rispetto dei parametri di legge.

Il presente Piano dei Servizi compie la scelta di mantenere il livello di standard residenziali pro-capite pari a 35 mqe, non fruendo per ora della possibilità offerta dalla LR 11.3.2005 n°12 di ridurre a 18 mqe tale parametro.

La procedura di approvazione del presente Piano dei Servizi è quella disposta dall'art. 13 della Legge Regionale 11.3.2005 n°12, supportata dai contenuti degli artt. 25 e 9 della medesima legge 12/05.

3. LA FATTIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO

3.1 la fattibilità economica del piano

Per attribuire al Piano dei Servizi una valenza operativa, è necessario definire le modalità di reperimento delle risorse.

L'operazione non è semplice in quanto è necessario tenere presenti alcune fondamentali "connessioni":

- la prima è quella con la programmazione di bilancio e i relativi documenti;
- la seconda riguarda un'attenta analisi della programmazione complessa, in atto o prevista nel territorio comunale, dalle quale trarre risorse per specifici servizi;
- la terza concerne i piani/programmi di settore che non transitano per il bilancio comunale e che possono essere programmati/spesi attraverso accordi e strutture intercomunali (ad es. i finanziamenti per i Piani di Zona di cui alla legge n°328/2000 ed alla LR 3/2008);
- l'ultima è relativa agli investimenti in servizi erogati da soggetti terzi, pubblici e privati nel territorio comunale.

In questo modo sono stati messi sulla scena oltre all'amministrazione comunale, altri soggetti e, contestualmente, sono stati messi in campo tempi diversi.

Si è già detto che il Piano dei Servizi è da intendere come un documento flessibile, sia rispetto ai servizi da erogare (e quindi alla domanda), sia rispetto ai tempi in cui erogarli (e quindi alle risorse necessarie e disponibili).

Questo non facilita la programmazione e la gestione del piano, ma costituisce la condizione base da cui partire per evitare che il piano si esaurisca in una elencazione di azioni e attività specifiche da realizzare in tempi rigidamente previsti, che sicuramente non potrà essere attuato in tale forma.

a) La connessione con la programmazione di bilancio

Questa connessione rileva rispetto alle risorse che l'amministrazione può programmare e spendere nel proprio territorio in prima persona.

La filiera (che non rispetta un ordine strettamente temporale)
Programma del Sindaco - Linee Programmatiche - Relazione Previsionale e Programmatica - Bilancio Annuale - Bilancio Triennale - Piano Esecutivo di Gestione e Programma dei

Lavori Pubblici ha forti interrelazioni con il Piano dei Servizi, sia dal punto di vista della programmazione che dell'attuazione.

Dal punto di vista della programmazione, in quanto:

- il Programma del Sindaco e le Linee Programmatiche (più o meno definite e dettagliate) definiscono alcuni obiettivi principali, di natura strategica, che spesso determinano puntuali ricadute sulla programmazione di interventi di servizio sul territorio;
- la Relazione Previsionale e Programmatica e i Bilanci connettono i programmi e i progetti, che danno attuazione agli obiettivi, con le risorse disponibili in un *traguardo temporale triennale* (con specifica del primo anno), attribuendone la responsabilità attuativa alle diverse strutture dell'amministrazione;
- il Programma dei Lavori Pubblici definisce, in un documento con *riferimento triennale* (corredato di un elenco annuale), gli interventi da realizzare attraverso risorse reperibili in bilancio, vendita di immobili di proprietà dell'amministrazione, ricorso al *project financing*.

Gli interventi contenuti in questi programmi sono realisticamente realizzabili in relazione sia allo stato di avanzamento dei progetti, che alla verifica di fattibilità economico-finanziaria.

Il Programma Triennale dei Lavori Pubblici dovrebbe, teoricamente, fondarsi su un'analisi dei bisogni, sulla cui base l'amministrazione definisce il grado di priorità da attribuire alle diverse opere, a partire dai lavori considerati prioritari dalla normativa nazionale (manutenzione, recupero del patrimonio esistente, completamento dei lavori già iniziati).

Va evidenziato che una rilevante percentuale delle risorse di bilancio degli enti (in particolare dei comuni) è destinata ai servizi sociali, dunque a servizi di natura immateriale.

Questo è di particolare importanza per la costruzione del Piano dei Servizi, in quanto, a prescindere dalla rilevazione dei bisogni e dalle modalità con cui viene condotta, il bilancio (e con esso la Relazione Previsionale e Programmatica) fornisce indicazioni su un primo nucleo di servizi da inserire nel Piano.

b) la connessione con il Piano Esecutivo di Gestione

Il Piano Esecutivo di Gestione (PEG), accompagnato o meno da un “esplicito” piano degli obiettivi, rappresenta il documento attraverso il quale la parte politica dell’amministrazione, dopo avere redatto i documenti di programmazione, in base agli obiettivi prefissati, “consegna” ai dirigenti la responsabilità attuativa.

c) la connessione con la programmazione complessa

I programmi complessi possono rappresentare una fonte di finanziamento di particolare interesse per i servizi. Infatti, tali programmi (sia quelli di emanazione sta-tale che quelli di emanazione regionale) sono centrati sulla contrazione di investimenti, pubblici e privati, in determinate aree della città/territorio, con l’obiettivo di riqualificare gli insediamenti, anche dal punto di vista della qualità della vita.

L’implementazione della qualità risiede principalmente nella dota-zione di “servizi aggiuntivi”, rispetto agli standard dovuti, che i privati possono realizzare all’interno di tali programmi.

d) la connessione con i piani/programmi di settore

I piani/programmi di settore, i cui finanziamenti vengono inseriti in bilancio, non comportano ulteriori osservazioni rispetto a quanto sopra già evidenziato.

Esistono però piani e programmi di settore i cui finanziamenti non entrano nel bilancio degli enti, perché i fondi vengono spesi direttamente dall’erogatore o dal destinatario finale (ad es. il finanziamento alle Province per le biblioteche) o perché i fondi destinati ad ambiti di livello interco-munale vengono attribuiti a un’“entità” terza (costituita da rappresentanze, o articolata per deleghe ai soggetti interessati) delegata a programmare, a realizzare e a gestire. E’ il caso, dei Piani di Zona, e relativi Accordi di Programma, di cui alle leggi n°328/2000 e n°3/2008.

In questo caso è necessario che il Piano dei Servizi disponga anche di un conto intestato a servizi finanziati e gestiti “esternamente”, che registri le entrate in termini di “servizi effettivi” e le spese che la struttura deve sostenere per coprire i costi di partecipazione nell’entità terza.

3.2 stima dei costi di attrezzatura e valutazioni indicative sugli oneri di urbanizzazione

Come noto, la legge quadro regionale impone anche una stima sommaria dei costi di implementazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, allo scopo (puramente indicativo e difficilmente praticabile nel concreto) di costruire una diretta proporzionalità tra il Piano dei Servizi, il Programma Triennale Opere Pubbliche e la tabella oneri di urbanizzazione del Comune.

Nelle schede dei singoli servizi si indicano i costi di massima per la realizzazione degli interventi previsti al di fuori dei piani attuativi, dando per scontato che le attrezzature previste all'interno dei comparti di P.A. vengano realizzate e sostenute economicamente entro i costi di lottizzazione, senza gravare sulle casse comunali. In qualche caso sono stati anche indicati costi di manutenzione straordinaria delle attrezzature.

- riqualificazione edifici scolastici	2.900.000 €
- ristrutturazione alloggi ERP	1.279.000 €
- forestazione urbana: 5,6 ha x 11 €/mq	616.000 €
- manutenzione aree verdi	500.000 €
- restauro coperture Palazzo Brunenghi	800.000 €
- ristrutturazione Teatro Leone	<u>1.785.000 €</u>
TOTALE interventi sui servizi esistenti	7.880.000 €

Si è poi provveduto a stendere un preventivo di massima parametrico relativo ai costi degli interventi di nuova previsione a carico del Comune di Castelleone, che il Piano dei Servizi ipotizza possano essere attuati nel più roseo degli scenari per il prossimo decennio. Di seguito l'elenco:

- n°8 nuovi parcheggi: 25.720 mq x 60 €/mq	1.543.200 €
- n°6 nuove aree verdi: 23.714 mq x 100 €/mq	2.371.400 €
- n°1 area a servizi della Coop Barbieri	0 €
- n°1 intervento sul Museo Verticale	<u>700.000 €</u>
TOTALE interventi per nuovi servizi	4.614.600 €

I costi complessivi, stimati per la realizzazione di tutti gli interventi previsti dal Piano dei Servizi, risultano dunque indicativamente pari a 12.500.000 €.

A tali somme debbono essere aggiunti gli eventuali costi di acquisizione delle aree, le spese tecniche, notarili, previdenziali e l'IVA di legge, per circa ulteriori 3.650.000 €

(1.250.000 € di IVA sulle opere, 1.600.000 € tra onorari cassa ed IVA di legge sulle spese tecniche, stimate nel 10% del valore delle opere, oltre a 800.000 € per l'acquisto terreni).

Tuttavia, a metà percorso, il 50% circa degli immobili dovrà trovare la reiterazione del vincolo non attuato, con un aggravio nell'ordine del 10% sul valore dei terreni non acquisiti (800.000 € x 10% = 80.000 € x indennità di reiterazione vincolo).

Non può non essere considerato tuttavia anche il manifestarsi, di mano in mano, di un congruo ribasso d'asta (nell'ordine almeno del 15%) - sulle opere appaltate, per tutti gli interventi previsti, portando così a totali 10.625.000 € il valore degli interventi da realizzare in ambito di servizi sul territorio comunale.

L'importo totale dei costi deriverebbe pertanto dalla sommatoria di 10.625.000 € di opere + 1.062.500 € di IVA + 1.600.000 € di spese tecniche + 800.000 € di terreni + 80.000 € di indennità di reiterazione vincoli.

Ammontare complessivo **Costi**, arrotondato: **14.200.000 €**.

Le entrate potrebbero viceversa derivare dalle seguenti fonti:

Circa 2.625.000 € potrebbero introitarsi in forma di standard monetizzati, con riferimento ai 37.500 mqe (a 70 €/mq di media) che complessivamente il PGT prevede;

Altri 4.775.000 € dovrebbero teoricamente essere introitabili nel decennio in forma di oneri di costruzione, con riferimento agli interventi previsti dal Piano, immaginando l'avvio di lavori su metà dei volumi previsti dal PGT, pari a: 7.500 mc di residenziale ristrutturato (95.000 €) + 240.000 mq di nuovo produttivo (3.100.000 €) + 59.000 mc di residenziale di nuova costruzione negli AT (1.500.000 €) + 3.000 mc di residenziale nelle porosità urbane esistenti (80.000 €).

Per un ammontare totale **entrate** arrotondato di: **7.400.000 €**.

Si immagina il PGT dispiegare le proprie potenzialità nell'arco temporale di **un decennio**.

Pertanto, in via del tutto statistica, il costo dei servizi in oggetto impatterebbe sul bilancio comunale per circa ulteriori

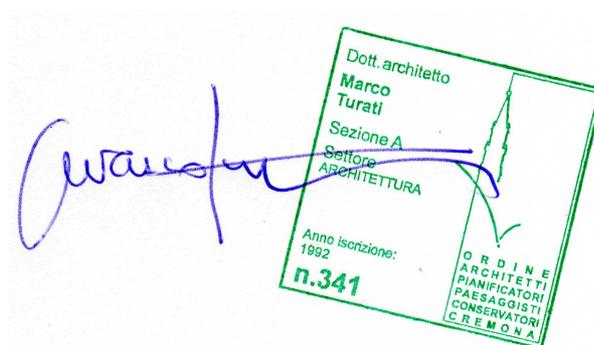
complessivi 6.800.000 € (14.200.000 € - 7.400.000 €), pari a circa 680.000 € all'anno, approssimativamente arrotondabili a **700.000 €/anno**, comprendendo spese tecniche e notarili nonché IVA di legge.

La tabella comunale del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione – i cui valori sono da molto tempo fermi – andrebbe inoltre aggiornata, imponendo a gli interventi progressivamente proposti dai privati sul territorio e previsti dal PGT (residenziali e produttivi), il valore degli oneri di urbanizzazione vigente e aggiornato ai prezzi del mercato corrente per le costruzioni edili.

Altre risorse potranno essere messe eventualmente in campo attraverso il Fondo Sociale e il Piano di Zona, operando sinergicamente con il settore comunale dei Servizi Sociali, per garantire politiche coordinate e omogenee sul territorio.

il progettista del PGT

architetto
Marco Turati



Cremona/ Castelleone, settembre 2023

In allegato:

- schede attrezzature esistenti e di progetto
- elaborati di individuazione delle aree
- tabella oneri urbanizzazione vigente

COMUNE DI CASTELLEONE										
ELENCO DEI SERVIZI - ESISTENTI										
A - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE										
servizio		localizzazione	sup. tot. lotto		sup. scoperta		sup. coperta		s.l.p.	
A 01	Asilo Nido	Capoluogo Via Beccadello	3 144	mq	2 623	mq	521	mq	521	mq
A 02	Scuola Primaria "Romualdo Cappi"	Capoluogo Via Cappi	3 229	mq	1 626	mq	1 603	mq	3 206	mq
A 03	Scuola Primaria "Beccadello"	Capoluogo Via Beccadello	4 779	mq	3 044	mq	1 735	mq	2 552	mq
A 04	Scuola Secondaria di I °grado "Pietro Sentati"	Capoluogo Viale Santuario	11 730	mq	9 373	mq	2 357	mq	7 456	mq
A 05	Scuola per l'infanzia paritaria M. Canossa	Capoluogo Via Mura Siccardo	2 529	mq	1 510	mq	1 019	mq	2 798	mq
A 06	Scuola dell'infanzia	Capoluogo Piazza D. Alighieri	10 026	mq	7 819	mq	2 207	mq	2 207	mq
A 07	Asilo Nido "La banda dei monelli"	Capoluogo Via Romualdo Cappi	928	mq	785	mq	143	mq	143	mq
TOTALE			36 365	mq	26 780	mq	9 585	mq	18 883	mq

Servizi esistenti	s.l.p.+sup. scop.	45 663	mq
TOTALE		45 663	mq

COMUNE DI CASTELLEONE										
ELENCO DEI SERVIZI ESISTENTI										
B - SERVIZI CULTURALI E ISTITUZIONALI										
servizio		localizzazione	sup. tot. lotto		sup. scoperta		sup. coperta		s.i.p.	
B 01	Biblioteca, Museo Civico/Archivio	Capoluogo Via Roma	2 185	mq	1 224	mq	961	mq	1 672	mq
B 02	Cinema e Teatro Teatro Leone	Capoluogo Via Garibaldi	556	mq	0	mq	556	mq	751	mq
B 03	Uffici Comunali	Capoluogo Piazza del Comune	856	mq	316	mq	540	mq	1 080	mq
B 04	Polizia Municipale	Capoluogo Via Garibaldi	198	mq	0	mq	198	mq	396	mq
B 05	Uffici Azienda Municipalizzata ASM	Capoluogo Via Rodiani	535	mq	97	mq	438	mq	715	mq
B 06	Magazzini comunali	Capoluogo Via Brocchi	2 982	mq	2 126	mq	856	mq	856	mq
B 07	Caserma Carabinieri	Capoluogo Via Sgazzini	811	mq	583	mq	228	mq	456	mq
B 08	Pesa Pubblica	Capoluogo Via Don Mazzolari	851	mq	837	mq	14	mq	14	mq
B 09	Centro Polivalente	San Latino Strada provinciale 22	1 269	mq	1 061	mq	208	mq	416	mq
B 10	Cascina Stella	Capoluogo Via Stella	2 493	mq	1 331	mq	1 162	mq	2 104	mq
B 11	Sala Musica "Magicamusica"	Capoluogo Via S.Giovanni Bosco	131	mq	0	mq	131	mq	131	mq
B 12	Sala Civica	Corte Madama Via Montecollero	34	mq	0	mq	34	mq	34	mq
B 13	Area di educazione stradale "GiroInBici"	Capoluogo Via Villa Misericordia	1 736	mq	1 736	mq	0	mq	0	mq
B 14	Sala Polivalente	Corte Madama Via Montecollero	57	mq	0	mq	57	mq	57	mq
B 15	Sala Banda	Capoluogo Via Romualdo Cappi	865	mq	694	mq	171	mq	171	mq
TOTALE			15 559	mq	10 005	mq	5 554	mq	8 853	mq

COMUNE DI CASTELLEONE										
ELENCO DEI SERVIZI DI PROGETTO										
B/Pr. - SERVIZI CULTURALI E ISTITUZIONALI										
servizio		localizzazione	sup. tot. lotto		sup. scoperta		sup. coperta		s.i.p.	
B/Pr. 01	Torre Isso Museo verticale	Capoluogo Piazza Vittoria Piazza Borgo isso	95	mq	0	mq	95	mq	380	mq
TOTALE			95	mq	0	mq	95	mq	380	mq

Servizi esistenti	s.i.p.+sup. scop.	18 858	mq
Servizi di progetto	s.i.p.	380	mq
TOTALE		19 238	mq

COMUNE DI CASTELLEONE									
ELENCO DEI SERVIZI ESISTENTI									
C - SERVIZI PER LA RICREAZIONE: AREE VERDI ATTREZZATE									
servizio		localizzazione	sup. tot. lotto		sup. scoperta		sup. coperta		s.i.p.
C 01	Verde attrezzato	Capoluogo Via Fulcheria	916	mq	916	mq		mq	mq
C 02	Giardino pubblico	Capoluogo Via Fulcheria	785	mq	785	mq		mq	mq
C 03	Verde attrezzato	Capoluogo Via IV Novembre	6 939	mq	6 939	mq		mq	mq
C 04	Verde attrezzato	Capoluogo Via Matteotti	857	mq	857	mq		mq	mq
C 05	Giardino pubblico	Capoluogo Piazza Repubblica	2 591	mq	2 591	mq		mq	mq
C 06	Giardino pubblico	Capoluogo Vicolo Orfea	1 202	mq	1 202	mq		mq	mq
C 07	Giardino pubblico	Capoluogo Via Papa Giovanni XXIII	1 773	mq	1 773	mq		mq	mq
C 08	Giardino pubblico	Capoluogo Piazza Trieste	793	mq	793	mq		mq	mq
C 09	Giardino pubblico	Capoluogo Piazza Vittoria Piazza Borgo isso	3 257	mq	3 257	mq		mq	mq
C 10	Parco Giochi	Capoluogo Parco Arata Via Arata	1 998	mq	1 998	mq		mq	mq
C 11	Giardino pubblico	Capoluogo Via Fulcheria	7 024	mq	7 024	mq		mq	mq
C 12	Giardino pubblico	Capoluogo Via Commenda	635	mq	635	mq		mq	mq
C 13	Parco Giochi	Capoluogo Via 1° Maggio	495	mq	495	mq		mq	mq
C 14	Giardino pubblico	Capoluogo Via Ferravilla	1 826	mq	1 826	mq		mq	mq
C 15	Giardino pubblico	Capoluogo Via Baluardo	1 850	mq	1 850	mq		mq	mq
C 16	Verde Attrezzato	Capoluogo Piazza F.lli di Dio	1 669	mq	1 669	mq		mq	mq
C 17	Verde Attrezzato	Capoluogo Via Lamme	1 934	mq	1 934	mq		mq	mq
C 18	Verde Attrezzato	Le valli Via Bianca Maria	1 582	mq	1 582	mq		mq	mq
C 19	Area verde	Capoluogo Via XXV Aprile	517	mq	517	mq		mq	mq
C 20	Area verde	Pellegra Via Pellegra Via San Vittore	506	mq	506	mq		mq	mq
C 21	Parco Giochi	Capoluogo Via Ponchielli	932	mq	932	mq		mq	mq
C 22	Area verde	Capoluogo Via Lungoserio	5 126	mq	5 126	mq		mq	mq
C 23	Area verde	Capoluogo Via del Lavoro	613	mq	613	mq		mq	mq
C 24	Area verde	Capoluogo Viale Stazione	1 267	mq	1 267	mq		mq	mq

C 25	Area verde	<i>Capoluogo</i> Via Vecchia Santuario	9 903	mq	9 903	mq		mq		mq	
C 26	Area verde	<i>San Giacomo</i>	1 477	mq	1 477	mq		mq		mq	
C 27	Area verde	<i>Capoluogo</i> Viale Europa-Via E. Tomè	195	mq	195	mq		mq		mq	
C 28	Area verde	<i>Capoluogo</i> Via Beccadello-via S. Brunenghi	451	mq	451	mq		mq		mq	
C 29	Area verde	<i>Capoluogo</i> Via Rancati-via Castel Manzano	1 725	mq	1 725	mq		mq		mq	
TOTALE			60 838	mq	60 838	mq		0	mq	0	mq

COMUNE DI CASTELLEONE											
ELENCO DEI SERVIZI DI PROGETTO											
C/Pr. - SERVIZI PER LA RICREAZIONE: AREE VERDI ATTREZZATE											
servizio		localizzazione	sup. tot. lotto		sup. scoperta		sup. coperta		s.i.p.		
C/Pr. 01	Area verde	<i>Capoluogo</i> Via Villa Misericordia	2 554	mq	2 554	mq		mq		mq	
C/Pr. 02	Area verde	<i>Le Valli</i> Santa Maria in Bressanoro	1 550	mq	1 550	mq		mq		mq	
C/Pr. 03	Area verde	<i>Capoluogo</i> Via Vecchia Santuario	12 750	mq	12 750	mq		mq		mq	
C/Pr. 04	Giardino Urbano	<i>Capoluogo</i> Via Romualdo Cappi	1 456	mq	1 456	mq		mq		mq	
C/Pr. 05	Area verde	<i>Capoluogo</i> Via per Corte Madama	2 084	mq	2 084	mq		mq		mq	
C/Pr. 06	Area verde	<i>Capoluogo</i> Via Lamme	3 320	mq	3 320	mq		mq		mq	
TOTALE			23 714	mq	23 714	mq		0	mq	0	mq

COMUNE DI CASTELLEONE											
VERDE DI FORESTAZIONE URBANA (NON COMPUTATO ALL'INTERNO DEGLI STANDARD)											
		localizzazione	sup. tot. lotto		sup. scoperta		sup. coperta		s.i.p.		
VP - FU1	Verde di forestazione urbana	<i>Capoluogo</i> Via Quadelle	18 622	mq	18 622	mq		mq		mq	
VP - FU2	Verde di forestazione urbana	<i>Capoluogo</i> Via Fulcheria	9 274	mq	9 274	mq		mq		mq	
VP - FU3	Verde di forestazione urbana	<i>Capoluogo</i> Via Bodesine	3 795	mq	3 795	mq		mq		mq	
VP - FU4	Verde di forestazione urbana	<i>Capoluogo</i> SP 415	16 615	mq	16 615	mq		mq		mq	
VP - FU5	Verde di forestazione urbana	<i>Capoluogo</i> Via Commenda	7 917	mq	7 917	mq		mq		mq	
TOTALE			56 223	mq	56 223	mq		0	mq	0	mq

Servizi esistenti	Sup. Scoperta lotto	60 838	mq
Servizi di progetto	Sup. Scoperta lotto	23 714	mq

TOTALE		84 552	mq
--------	--	--------	----

Verde forestazione urbana	Sup. Scoperta lotto	56 223	mq
TOTALE		56 223	mq

COMUNE DI CASTELLEONE									
ELENCO DEI SERVIZI ESISTENTI									
D - SERVIZI PER IL PARCHEGGIO DEI VEICOLI									
servizio	localizzazione	sup. tot.	lotto	sup. scoperta	sup. coperta	s.l.p.			
D 01	Parcheggio	Capoluogo Via Villa Misericordia	3 308	mq		mq		mq	mq
D 02	Parcheggio	Capoluogo Piazza Fondulo	1 439	mq		mq		mq	mq
D 03	Parcheggio	Capoluogo Viale Cimitero	2 424	mq		mq		mq	mq
D 04	Parcheggio	Capoluogo Via Commenda	206	mq		mq		mq	mq
D 05	Parcheggio	Capoluogo Piazza Strafurini	2 485	mq		mq		mq	mq
D 06	Parcheggio	Capoluogo Via Lazzaretto	3 890	mq		mq		mq	mq
D 07	Parcheggio	Capoluogo Piazza Ariosto	1 087	mq		mq		mq	mq
D 08	Parcheggio	Capoluogo Via Rancati	1 039	mq		mq		mq	mq
D 09	Parcheggio	Capoluogo Beccadello	830	mq		mq		mq	mq
D 10	Parcheggio	Capoluogo Viale Santuario	589	mq		mq		mq	mq
D 11	Parcheggio	Capoluogo Via Villa Guzzafame	1 445	mq		mq		mq	mq
D 12	Parcheggio	Capoluogo Via Lamme	1 253	mq		mq		mq	mq
D 13	Parcheggio	Capoluogo Viale Santuario	2 232	mq		mq		mq	mq
D 14	Parcheggio	Capoluogo Via Beccadello	953	mq		mq		mq	mq
D 15	Parcheggio	Capoluogo Via Beccadello	396	mq		mq		mq	mq
D 16	Parcheggio	Capoluogo Via XXV Aprile	290	mq		mq		mq	mq
D 17	Parcheggio	Castelleone Via Don Mazzolari	3 100	mq		mq		mq	mq
D 18	Parcheggio	Capoluogo Via Ferravilla	1 638	mq		mq		mq	mq
D 19	Parcheggio	Capoluogo Piazza del Comune- Via Fonduli	722	mq		mq		mq	mq
D 20	Parcheggio	Pellegra Via Don Primo Mazzolari	4 097	mq		mq		mq	mq
D 21	Parcheggio	Capoluogo Via S.Giovanni Bosco	1 610	mq		mq		mq	mq
D 22	Parcheggio	Capoluogo Via Castel Manzano	3 758	mq		mq		mq	mq
D 23	Parcheggio	Capoluogo Via Stazione	2 679	mq		mq		mq	mq

D 24	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Monte Grappa	385	mq		mq		mq		mq
D 25	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Zona Industriale Sud	11 520	mq		mq		mq		mq
D 26	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Zona Industriale Nord	3 205	mq		mq		mq		mq
D 27	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Zona Industriale Nord	492	mq		mq		mq		mq
D 28	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Zona Artigianale	459	mq		mq		mq		mq
D 29	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Serafino Venturelli	165	mq		mq		mq		mq
D 30	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Solferino	943	mq		mq		mq		mq
D 31	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Solferino	197	mq		mq		mq		mq
D 32	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Romualdo Cappelletti	177	mq		mq		mq		mq
D 33	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via G. Garibaldi	539	mq		mq		mq		mq
D 34	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Mura Manfredi	135	mq		mq		mq		mq
D 35	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Mura Manfredi	226	mq		mq		mq		mq
D 36	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via S. Realino	163	mq		mq		mq		mq
D 37	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Quartiere	136	mq		mq		mq		mq
D 38	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Mura Siccardo	200	mq		mq		mq		mq
D 39	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Roma	80	mq		mq		mq		mq
D 40	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Mura Siccardo	289	mq		mq		mq		mq
D 41	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Cesare Borsieri	302	mq		mq		mq		mq
D 42	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via E. Felisari	185	mq		mq		mq		mq
D 43	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Cremona	725	mq		mq		mq		mq
D 44	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Monsignor Genesio Ferrari	43	mq		mq		mq		mq
D 45	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Commenda	3 871	mq		mq		mq		mq
D 46	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Fulcheria	215	mq		mq		mq		mq
D 47	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Quadelle	220	mq		mq		mq		mq
D 48	Parcheggio	<i>Capoluogo</i> Via Quadelle	320	mq		mq		mq		mq

D 49	Parcheggio	Capoluogo Strada Provinciale 20	147	mq		mq		mq		mq
D 50	Parcheggio	Capoluogo Strada Provinciale 20	141	mq		mq		mq		mq
D 51	Parcheggio	Capoluogo Strada Provinciale 20	224	mq		mq		mq		mq
D 52	Parcheggio	Capoluogo Via Villa A. delle Risorgive	295	mq		mq		mq		mq
D 53	Parcheggio	Capoluogo Via Medaglie D'Argento	252	mq		mq		mq		mq
D 54	Parcheggio	Capoluogo Via del Carroccio	530	mq		mq		mq		mq
D 55	Parcheggio	Capoluogo Strada Provinciale 20	100	mq		mq		mq		mq
D 56	Parcheggio	Capoluogo Via Emilio Tomè	107	mq		mq		mq		mq
D 57	Parcheggio	Capoluogo Via Brocchi	461	mq		mq		mq		mq
D 58	Parcheggio	Capoluogo Via Lazzaretto	83	mq		mq		mq		mq
D 59	Parcheggio	Capoluogo Strada Provinciale 22	191	mq		mq		mq		mq
D 60	Parcheggio	Capoluogo via Dordoni	1 248	mq		mq		mq		mq
TOTALE			70 441	mq		mq		mq		mq

COMUNE DI CASTELLEONE										
ELENCO DEI SERVIZI PROGETTO										
D/Pr. - SERVIZI PER IL PARCHEGGIO DEI VEICOLI										
servizio		localizzazione	sup. tot. lotto	sup. scoperta	sup. coperta	s.l.p.				
D/Pr. 01	Parcheggio	Capoluogo Via Dosso	4 915	mq		mq		mq		mq
D/Pr. 02	Parcheggio	Capoluogo Via Don Primo Mazzolari	5 573	mq		mq		mq		mq
D/Pr. 03	Parcheggio	Capoluogo Viale Cimitero	3 938	mq		mq		mq		mq
D/Pr. 04	Parcheggio	Capoluogo Via Lazzaretto	3 376	mq		mq		mq		mq
D/Pr. 05	Parcheggio	Capoluogo Zona Industriale Sud	5 478	mq		mq		mq		mq
D/Pr. 06	Parcheggio	Capoluogo Via Mura Siccardo	496	mq		mq		mq		mq
D/Pr. 07	Parcheggio	Capoluogo Viale Santuario	1 419	mq		mq		mq		mq
D/Pr. 08	Parcheggio	Capoluogo Viale Santuario	525	mq		mq		mq		mq
TOTALE			25 720	mq		mq		mq		mq

Servizi esistenti	Sup. Scoperta lotto	70 441	mq
Servizi di progetto	s.l.p.	25 720	mq
TOTALE		96 161	mq

COMUNE DI CASTELLEONE									
ELENCO DEI SERVIZI ESISTENTI									
E - SERVIZI SOCIO-SANITARI									
servizio		localizzazione	sup. tot. lotto	sup. scoperta	sup. coperta	s.l.p.			
E 01	Croce Verde	Capoluogo Via Beccadello	5 462 mq	4 963 mq	499 mq	499 mq			
E 02	Fondazione "Giuseppina Brunenghi"	Capoluogo Via Beccadello	34 997 mq	30 778 mq	4 219 mq	10 504 mq			
E 03	Società Coo. Sociale Onlus "Il Seme"	Capoluogo Via Cremona	3 314 mq	2 500 mq	814 mq	1 628 mq			
TOTALE			43 773 mq	38 241 mq	5 532 mq	12 631 mq			

Servizi esistenti	s.l.p.+sup. scop.	50 872	mq
TOTALE		50 872	mq

COMUNE DI CASTELLEONE										
ELENCO DEI SERVIZI ESISTENTI										
F - SERVIZI CIMITERIALI										
servizio		localizzazione	sup. tot. lotto		sup. scoperta		sup. coperta		s.l.p.	
F 01	Cimitero	<i>Capoluogo</i>	32 233	mq	25 581	mq	6 652	mq	6 652	mq
F 02	Cimitero	<i>Corte Madama</i>	1 448	mq	1 258	mq	190	mq	190	mq
F 03	Cimitero	<i>San Latino</i>	2 250	mq	1 903	mq	347	mq	347	mq
TOTALE			35 931	mq	28 742	mq	7 189	mq	7 189	mq

Servizi esistenti	s.l.p.+sup. scop.	35 931	mq
TOTALE		35 931	mq

COMUNE DI CASTELLEONE

ELENCO DEI SERVIZI ESISTENTI

G - SERVIZI PRIVATI PER LA RICREAZIONE GIOVANILE: ORATORI

servizio		localizzazione	sup. tot. lotto		sup. scoperta		sup. coperta		s.l.p.	
G 01	Oratorio	Capoluogo Viale Santuario	17 725	mq	15 411	mq	2 314	mq	4 068	mq
Servizi esistenti		s.l.p.+sup. scop.			19 479				mq	
TOTALE					19 479				mq	

COMUNE DI CASTELLEONE										
ELENCO DEI SERVIZI ESISTENTI										
H - SERVIZI RELIGIOSI										
servizio		localizzazione	sup. tot. lotto		sup. scoperta		sup. coperta		s.l.p.	
H 01	Santuario della Beata Vergine della Misericordia	<i>Capoluogo</i> Via Villa Misericordia	6 437	mq	5 233	mq	1 204	mq	1 817	mq
H 02	Chiesa di San Rocco	<i>Capoluogo</i> Piazza Borgo Serio	181	mq	0	mq	181	mq	181	mq
H 03	Chiesa di San Giuseppe	<i>Capoluogo</i> Piazza Borgo Isso	468	mq	50	mq	418	mq	418	mq
H 04	Chiesa della Santissima Trinità	<i>Capoluogo</i> Via Garibaldi	610	mq	40	mq	570	mq	570	mq
H 05	Chiesa della Vergine del Presepe	<i>Capoluogo</i> Via Roma	156	mq	0	mq	156	mq	156	mq
H 06	Chiesa Parrocchiale dei Santi Filippo e Giacomo	<i>Capoluogo</i> Piazza del comune	1 341	mq	0	mq	1 341	mq	1 387	mq
H 07	Chiesa di S.Maria in Bressanoro	<i>Le Valli</i> Via Villa Guzzafame	3 544	mq	2 839	mq	705	mq	891	mq
H 08	Chiesa di S.Vittore Martire	<i>Loc. Pellegra</i> Via S. Vittore	1 316	mq	920	mq	396	mq	538	mq
H 09	Chiesa di S.Rocco	<i>Corte Madama</i> Via Montecollero	236	mq	65	mq	171	mq	171	mq
H 10	Chiesa di San Latino	<i>San Latino</i> Strada Provinciale 22	1 976	mq	1 328	mq	648	mq	936	mq
H 11	Chiesa Parrocchiale di S.Martino Vescovo	<i>Corte Madama</i> Via Montecollero	3 892	mq	3 137	mq	755	mq	910	mq
H 12	Chiesa Parrocchiale di Pradazzo	<i>Pradazzo</i> Via Castel Crotolo	254	mq	161	mq	93	mq	93	mq
H 13	Chiesa Parrocchiale di San Giacomo	<i>San Giacomo</i> Via San Giacomo	984	mq	831	mq	153	mq	153	mq
TOTALE			21 395	mq	14 604	mq	6 791	mq	8 221	mq

Servizi esistenti	s.l.p.+sup. scop.	22 825	mq
TOTALE		22 825	mq

COMUNE DI CASTELLEONE

ELENCO DEI SERVIZI

I - SERVIZI PER LO SPORT

servizio		localizzazione	sup. tot. lotto		sup. scoperta		sup. coperta		s.l.p.	
I 01	Palazzetto Sportivo "PalaDosso"	Capoluogo Via Dosso	32 932	mq	30 563	mq	2 369	mq	2 369	mq
I 02	Centro Sportivo ex Colonia Giulio Riboli	Capoluogo Viale Santuario	16 340	mq	15 783	mq	557	mq	557	mq
I 03	Piscina Comunale	Capoluogo Via Castel Manzano	7 969	mq	7 357	mq	612	mq	612	mq
I 04	Palestra Comunale	Capoluogo Via Romualdo Cappi	1 526	mq	996	mq	530	mq	996	mq
TOTALE			58 767	mq	54 699	mq	4 068	mq	4 534	mq

Servizi esistenti	s.l.p.+sup. scop.	59 233	mq
TOTALE		59 233	mq

COMUNE DI CASTELLEONE										
ELENCO DEI SERVIZI										
L - SERVIZI DI HOUSING SOCIALE (ERP)										
servizio		localizzazione	sup. tot. lotto		sup. scoperta		sup. coperta		s.l.p.	
L 01	n° 6 ALLOGGI	<i>Capoluogo</i> Via Ansoldo 29	80	mq	31	mq	49	mq	250	mq
L 02	n° 16 ALLOGGI n° 10 AUTORIMESSE	<i>Capoluogo</i> Via Commenda 24	1 767	mq	1 073	mq	694	mq	906	mq
L 03	n° 12 ALLOGGI	<i>Capoluogo</i> Via Solferino 72	1 867	mq	1 179	mq	688	mq	899	mq
L 04	n° 8 ALLOGGI n° 6 AUTORIMESSE	<i>Corte Madama</i> Via Montecollero 44	2 353	mq	1 853	mq	500	mq	548	mq
TOTALE			6 067	mq	4 136	mq	1 931	mq	2 603	mq

Servizi esistenti	s.l.p.+sup. scop.	6 739	mq
TOTALE		6 739	mq

COMUNE DI CASTELLEONE									
ELENCO DEI SERVIZI ESISTENTI									
M - SERVIZI TECNOLOGICI									
servizio	localizzazione	sup. tot. lotto	sup. scoperta	sup. coperta	s.l.p.				
M 01	CABINA ENEL	Capoluogo Via Fulcheria	403 mq						
M 02	CABINA ENEL	Capoluogo Via Quadelle	166 mq						
M 03	CABINA ENEL	Capoluogo Via Mazzini	1 175 mq						
M 04	CABINA TELECOM	Capoluogo Via Ragazzi del '99	1 975 mq						
M 05	POTABILIZZATORE PADANIA ACQUE	Capoluogo Via Ragazzi del '99	4 156 mq						
M 06	CABINA AZIENDA MUNICIPALE	Capoluogo Via Lamme	337 mq						
M 07	POZZO AZIENDA MUNICIPALE	Capoluogo Mulino Lurano	2 481 mq						
M 08	CENTRALE ENEL	Capoluogo SP 89	8 594 mq						
M 09	CENTRO RACCOLTA RIFIUTI INGOMBRANTI	Capoluogo Via per Corte Madama	8 552 mq						
M 10	POZZO AGIP	Loc. Fenilette	2 259 mq						
M 11	POZZO AZIENDA MUNICIPALE	Corte Madama	175 mq						
M 12	CABINA ENEL	Capoluogo SS 415	20 mq						
M 13	CABINA ENEL	Capoluogo SS 415	28 mq						
M 14	CABINA ENEL	Capoluogo Via Ripalta Arpina	10 mq						
M 15	CABINA ENEL	Capoluogo Via Medaglie d'Argento	16 mq						
M 16	CABINA ENEL	Capoluogo Via dell'Artigiano	39 mq						
M 17	CABINA ENEL	Capoluogo Via Castel Manzano- Via Commenda	21 mq						
M 18	COOPERATIVA VITTORIO BARBIERI	Capoluogo Via Pradazzo 20	4 688 mq	3 599 mq	1 089 mq			1 089 mq	
M 19	STAZIONE FERROVIARIA	Capoluogo Via Stazione	1 346 mq	820 mq	526 mq			814 mq	
TOTALE			36 440 mq	4 419 mq	1 615 mq			1 903 mq	

Servizi esistenti	s.lotti+s.l.p. stazione	36 728	mq
TOTALE		36 728	mq

COMUNE DI CASTELLEONE					
ELENCO DEI SERVIZI PROGETTO					
M/Pr. - SERVIZI TECNOLOGICI					
servizio	localizzazione	sup. tot. lotto	sup. scoperta	sup. coperta	s.l.p.

M/Pr. 01	AREA AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA COOPERATIVA BARBIERI	Capoluogo Via Pradazzo	3 800	mq		mq		mq		mq
TOTALE			3 800	mq		mq		mq		mq

Servizi esistenti	s.lotti+s.l.p. stazione	36 728	mq
Servizi di progetto	s.l.p.	3 800	mq
TOTALE		40 528	mq