

COMUNE DI GRAVELLONA LOMELLINA
Provincia di PAVIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

Il “Piano dei servizi” ha fatto la sua comparsa come strumento di programmazione dell’attività pubblica comunale, con la L.R. n°1 del 200, abrogata con l’introduzione della L.R. 12/2005 che ripropone “Il piano dei servizi” come elemento fondamentale ed autonomo per l’attuazione delle azioni di governo inerenti le aree e i servizi pubblici.

Il Piano dei Servizi come elemento programmatorio, si propone di coordinare e orientare la spesa pubblica, in funzione delle finalità e degli obiettivi di sviluppo definiti dall’Amministrazione Comunale in sintonia con il “Programma triennale delle opere pubbliche “.

A tale scopo il Piano dei Servizi deve:

- a – verificare la domanda dei servizi esistenti, in previsione della durata del Piano, in relazione alla popolazione comunale.**
- b – analizzare lo stato dei servizi pubblici in funzione del grado di fruibilità e di accessibilità e valutazione dei servizi privati di utilizzo pubblico;**
- c – determinare i parametri minimi di qualità per ciascuna tipologia di servizio;**
- d – individuare gli interventi per riqualificare, conservare o implementare il servizio;**
- e – selezionare tutti i servizi che possono essere identificati come standard urbanistici,**
- f – valutare i servizi che costituiscono standard qualitativo, motivandone le scelte;**
- g – verificare la dotazione degli standard urbanistici in rapporto ai limiti previsti dalla Legge Vigente;**
- h – localizzare nella cartografia del territorio comunale tutti i servizi esistenti e previsti da ampliare e/o da realizzare.**

Verifica della domanda dei servizi

Negli ultimi 10 anni la popolazione residente nel Comune di Gravellona ha subito un incremento valutato in circa 500 abitanti, passando dai 2.054 del 1995 ai 2515 del 2004.

La struttura della popolazione è mutata, con l'aumento della popolazione totale, si riscontra un incremento di residenti con età superiore ai 65 anni e un aumento di giovani famiglie anche extracomunitarie che hanno contribuito a mantenere costante l'incremento dei residenti negli ultimi anni.

Considerando che nei prossimi anni la popolazione possa crescere con lo stesso ritmo, e la tendenza all'invecchiamento della popolazione, le esigenze primarie della comunità di Gravellona, sono diverse; vanno dal reperire idonea residenza a una richiesta di servizi, primari di notevole rilievo, quali:

- L'istruzione (asilo nido, scuola materna, elementare), che dovrebbe essere riorganizzata per fornire un servizio adeguato alle nuove esigenze;
- L'assistenza socio-sanitaria, assolta nel Comune di Gravellona, dalla presenza della CASA DI RIPOSO, che offre tutti i servizi assistenziali per gli anziani, con privilegio per la popolazione residente;
- Le urbanizzazioni primarie: le strade, i parcheggi e la loro organizzazione, la fognatura, l'acquedotto, l'illuminazione pubblica, le reti elettriche, telefoniche e del metano.

Analisi dello stato dei servizi

Per tutti i servizi esistenti è stata redatta una scheda analitica (elaborato B5), che valuta il servizio sotto molteplici aspetti;

- **Strutturale morfologico** in rapporto alla data di costruzione dell'eventuale contenitore del servizio, degli interventi conservativi eseguiti negli anni successivi, alla sua consistenza volumetrica e planimetrica;
- **Accessibilità, fruibilità e tipologia dell'utenza;**
- **Qualitativo**, in relazione all'idoneità del servizio, al soddisfacimento della domanda, al suo bacino di utenza;
- **Tipologico:** servizio pubblico per l'istruzione, di interesse comune, verde e sport o per parcheggi e servizi privati di uso pubblico.

ELENCO DEI SERVIZI COMUNALI

- ❖ **Scuola dell'Infanzia:** situata in Via Bellini , per 40 bambini di età compresa tra 3 e 5 anni.
- ❖ **Scuola Elementare Statale:** situata in Piazza Delucca 1, per 100 alunni, con annesso campo da tennis.
- ❖ **Municipio:** situato in Piazza Piazza Delucca 1 in pieno centro, offre servizi amministrativi, economico-finanziari, alla persona, ambiente e territorio e di Polizia Municipale.

Biblioteca Comunale

Offre servizi di consultazione e prestito libri, promuove iniziative a favore della lettura e della cultura

Orari di apertura al pubblico:

lunedì	10.00 – 12.00
martedì	15.00 – 17.00
giovedì	15.00 – 17.00
venerdì	18.00 – 19.00
sabato	10.00 – 12.00

- ❖ **Circolo ANSPI Oratorio san faustino :** struttura situata in Via Matteotti, angolo Via Valdarengo
Comprende:
 - campi di calcio non regolamentari con impianto di illuminazione,
 - campi da bocce,

- campo da tennis,
 - campo da basket,
 - teatro, giochi per bambini, spogliatoi, bar ristoro.
- ❖ **Campo sportivo comunale:** situato in Via Figari
Comprende:
- campo di calcio regolamentare per attività sportive e agonistiche
 - spogliatoi atleti con servizi
 - servizi igienici per il pubblico
 - aree per parcheggio adiacenti al campo
- ❖ **Acquedotto:** è alimentato da un pozzo ubicato in un'area a nord sulla strada Provinciale per Cassolnovo , il servizio è garantito in tutto il territorio comunale, compreso la frazione Barbavara. La gestione dell'impianto è affidata all'ASM di Vigevano.
- ❖ **Fognatura:** il comune è dotato su tutto il territorio edificato di una rete fognaria, tutte le acque nere sono convogliate al depuratore ubicato ad est dell'abitato, in viale Linards.
- ❖ **Rete gas:** tutto il territorio edificato è servito dalla rete del gas metano , la gestione dell'impianto è affidata all'ASM di Vigevano.
- ❖ **Piattaforma per la raccolta differenziata:** è un servizio di raccolta dei rifiuti ingombranti, è ubicata in vicinanza del depuratore in Viale Linards.
- ❖ **Casa di Riposo "Fondazione Bellini":** situata in Via bellini 5, Residenza sanitari a per anziani, ospita 40 utenti in condizioni di non autosufficienza totale o parziale.
- ❖ **Area Cimiteriale:** ubicata sulla strada Provinciale per Tornaco a nord-ovest dell'abitato; è suddivisa in vari settori che individuano i diversi interventi di ristrutturazione e ampliamento avvenuti nel tempo.
- ❖ **Area Mercato** è attualmente individuata nelle strada centrale del paese, Corso Insurrezione, viene utilizzata il lunedì mattina.
- ❖ **Ufficio Postale** di recente realizzazione in Via XX Settembre.
- ❖ **Caserma dei Carabinieri** in via dei Celti.
- ❖ **Aree per Parcheggi Pubblici,** come elementi indispensabili per l'accessibilità e fruibilità di tutti i servizi precedentemente elencati, sono ubicate in zona centrale , nel Vecchio Nucleo, in prossimità del Municipio e di tutte le principali strutture amministrative.
- ❖ **Il parco dei tre laghi:** comprende un'are di circa 200.000 m2 è di recente realizzazione ed è dotato di parcheggi e di un ristorante in fase di completamento.

Parametri minimi di qualità

Nel determinare i parametri minimi di qualità del servizio si ricorre all'analisi del servizio (elaborato B5) dove, per ogni elemento considerato, è stata fatta una valutazione di merito: scarso, sufficiente, buono, ottimo. E' evidente che un servizio è idoneo quando tutti gli aspetti funzionali, quantitativi e qualitativi sono sufficienti nella loro totalità ad assolvere le richieste dell'utenza.

Non è quindi solo il contenitore del servizio a definire la qualità; ma è la presentazione e l'organizzazione del servizio a conferire idoneità e sufficienza per soddisfare la richiesta.

Individuazione degli interventi

A seguito dell'analisi dei servizi e del loro livello di qualità, si sono individuate per ogni servizio, le modalità operative per conservarlo, modificarlo e/o implementarlo.

Considerato il discreto livello quantitativo, qualitativo e funzionale dei servizi che il Comune di Gravellona Lomellina offre ai propri residenti, le principali modalità di intervento si riassumono nella conservazione mediante manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle strutture presenti.

I principali interventi rivolti alla riorganizzazione o all'incremento prestazionale del servizio, si possono individuare nei seguenti settori:

- Viabilità, con particolari interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento per i raccordi tra aree definita da piani attuativi completati e con interventi di sistemazione della via Valdarengo.
- Istruzione: se si verificherà un incremento della popolazione scolastica si renderà necessario nel prossimo decennio, riorganizzare le strutture scolastiche esistenti, con l'acquisizione di aree idonee per l'ampliamento di edifici scolastici esistenti o la nuova costruzione di nuove strutture. Al momento risulta comunque indispensabile l'ampliamento della scuola dell'infanzia.

- Verde e sport : completamento degli interventi per la realizzazione delle strutture di intrattenimento e di servizio al parco,
- Area Cimiteriale, ristrutturazione e manutenzione straordinaria della parte originaria del cimitero, ampliamento nella parte nord-ovest dell'area per la costruzione di nuovi colombari.

Servizi come standard

Dalle tabelle (elaborato B5) si evidenziano i servizi che sono definiti come standard, in funzione della congruità del servizio con le effettive esigenze della popolazione residente.

E' evidente che, nell'individuazione dei servizi come standard urbanistici, si è fatto specifico riferimento a quanto previsto dalle leggi urbanistiche vigenti.

Standard qualitativo

Nella valutazione dei servizi esistenti si sono individuati, oltre allo standard quantitativo, costituito dalla superficie dell'area sulla quale il servizio insiste, per alcuni servizi una natura qualitativa, derivante da specifiche situazioni rilevate:

- Completo soddisfacimento della domanda (municipio, scuola dell'obbligo, aree verdi .);
- Compresenza di molteplici servizi alla persona, all'interno di una struttura (Casa di Riposo):

Il criterio adottato per valutare lo standard qualitativo in m² di standard è la valutazione delle superfici lorde di pavimento e del loro stato di consistenza, che costituiscono la quantità e la qualità reale del servizio.

- La Casa di Riposo è una struttura socio-assistenziale, che ospita 40 anziani e circa 25 operatori, con servizi verso l'esterno.

Occupava un'area di pertinenza di 3.093 m² che è costituita oltre che dalla sede degli edifici, dal giardino ben mantenuto e potenzialmente utilizzato da tutti gli ospiti . La sua reale superficie

destinata ai servizi, è costituita dalla superficie lorda di pavimento di circa 2.336 m² più la superficie dell'area, per un totale di 5.429 m².

- Il municipio, ubicato in centro, occupa un'area che nella sostanza è valutata nella sola superficie coperta della struttura edilizia; ma come la casa di riposo, offre una molteplicità di servizi, soddisfacendo in pieno la domanda. La sua S.L.P. è di 1.695 m² che sommata alla superficie dell'area, di 1.261 m² determina un totale quantitativo-qualitativo di servizi di 2.956 m².
- Le strutture scolastiche, anche se nelle previsioni di incremento della popolazione necessiteranno di interventi di ampliamento del servizio, allo stato attuale presentano livelli qualitativi discreti, soddisfacendo la domanda; inoltre sono inserite in un contesto urbano ottimale, il centro del comune, dove è facile reperire tutte le strutture sportive-ricreative extrascolastiche entro un breve raggio.

Verifica dotazione standard urbanistici

Dall'analisi delle zone residenziali, si prevede una capacità insediativa teorica, di 3.438 abitanti.

La superficie lorda di pavimento delle aree industriali - artigianali esistenti (154.049) e delle aree di trasformazione produttive (83.486) ammonta a 237.535 m².

La superficie lorda di pavimento delle attività commerciali- terziarie esistenti corrispondente all'80% delle superficie fondiaria di 11.274, risulta di 9.019 m².

Calcolo della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

• residenze	3.438 ab x 18 m ² /ab	=	61.884 m ²
• industriali-artigianali	237.535 m ² x 10%	=	23.753 m ²
• commerciali esistenti	9.019 m ² x 100%	=	9.019 m ²
Totale dotazione minima aree standard			94.456 m²

La dotazione di aree standard prevista del PG.T. si può sintetizzare in:

• verde pubblico e sport esistente	217.006 m ²
• verde pubblico da acquisire	2.776 m ²
• istruzione esistente	11.096 m ²
• istruzione da acquisire	3.727 m ²
• interesse generale esistente	37.180 m ²
• interesse generale da acquisire	12.372 m ²
• parcheggi pubblici esistenti	18.877 m ²
Totale	303.034 m ² > 94.456 m ²
	=====

Si rileva da questi dati che l'attuale dotazione di aree a standard urbanistico, soddisfano ampiamente le richieste minime previste dalla Legge 12/2005, anche se si togliesse dalla dotazione di aree pubbliche l'area del parco (202.456 m²) si avrebbero 100.578 m² > di 94.456 m².

Nel calcolo precedente non si è tenuto conto degli standard qualitativi che corrispondono a 9.312 m² e delle aree private di uso pubblico.

Altre aree a verde/parcheggi, sono previste e puntualmente individuate nelle "aree di trasformazione" con la realizzazione dei piani attuativi di tipo residenziale e produttivo, a garanzia delle necessità di servizi che i nuovi insediamenti richiedono.

Localizzazione cartografica dei servizi

Nell'elaborato grafico D.1o sono state evidenziate tutte le aree per servizi presenti nel territorio del Comune di Palestro, suddividendole come previsto dalle vigenti leggi urbanistiche in:

- Aree per l'Istruzione (**I**)
- Aree di interesse comune (**IP**)
- Verde e sport (**VP**)
- Parcheggi pubblici (**PP**)
- Private di uso pubblico (**PUP**)

Riqualificazione, fattibilità costi economici

Nel periodo temporale di durata della P.G.T. si potranno completare tutti gli interventi di riqualificazione e integrazione dei servizi previsti dal Piano, individuati negli elaborati grafici e descrittivi con una programmazione puntuale di tipo prioritario, in sintonia con il "Programma triennale delle opere pubbliche".

Modalità operative:

1. adeguamento viabilità somme a disposizione nel bilancio comunale,
2. manutenzione immobili del patrimonio comunale con somme a disposizione nel bilancio comunale,
3. acquisizione delle aree per l'ampliamento delle strutture scolastiche tramite la cessione per l'attuazione di "Aree di trasformazione",
4. realizzazione delle strade di collegamento tra la provinciale per Borgolavezzaro e la provinciale per Tornaco in attuazione delle "Aree di trasformazione",.
5. reperire le aree a standard previste in cessione dall'attuazione delle "Aree di trasformazione" e introitare la monetizzazione delle aree a standard non indispensabili, derivanti dalla mancata cessione di aree pubbliche, nei piani attuativi privati di tipo residenziale e produttivo.

E' doveroso specificare che la priorità degli interventi può subire un ordine cronologico diverso, in quanto legata al prevalere di necessità e/o opportunità che l'Amministrazione Comunale verificherà strada facendo. Non sono previsti impegni per la grande viabilità che dovrà essere concordata con la Provincia.

Per le opere pubbliche previste dal "Programma triennale delle opere pubbliche" il comune di Gravellona, per gli anni 2007 e 2008, ha impegnato 162.000 □ annui.

Considerato l'incremento abitativo di circa 50 unità annue e il valore delle monetizzazioni per la cessione di aree pubbliche nelle "Aree di trasformazione", di circa 1.020 □ per ogni abitante insediabile, si può

definire che il comune possa incassare mediamente in un anno circa 51.000 □.

Aggiungendo l'importo delle monetizzazioni alle previsioni del Programma

Delle opere pubbliche, si può definire una disponibilità media annua di circa 231.000 □,

NORME DI ATTUAZIONE

Come evidenziato precedentemente, si sono individuate delle categorie di servizi che oltre ad avere una valenza quantitativa costituiscono un elemento qualitativo migliorativo delle condizioni socio economiche del comune, pur mantenendo una suddivisione tipologica tradizionale.

Sono suddivisi in servizi per :

- Verde pubblico e sport
- Istruzione
- interesse generale
- parcheggi pubblici
- Private di uso pubblico

Verde pubblico e sport

Sono aree destinate a parchi naturali, ed attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, nelle quali si inseriscono gli impianti sportivi coperti e scoperti.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

a) **Indici Urbanistici:**

L'indice di Utilizzazione fondiario $U_f = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Indice di permeabilità 50% della S_f

Numero dei piani 3.

Densità arborea 1 albero di alto fusto ogni 200 m^2 di S_f

Gli indici sopradescritti si riferiscono solamente agli impianti sportivi coperti.

b) **Altezza massima degli edifici: ml 10,00**

c) **Distanza minima tra edifici: ml 10,00**

d) **distanza minima dai confini: ml 5,00 o in aderenza:**

1) per il tratto di fabbricato preesistente a confine;

2) previa convenzione con i confinanti di lotti adiacenti

e) **Allineamenti stradali: l'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di:**

ml 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00
ml 7,50 per le strade di " compresa tra 7,00 e 15,00 m
ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00

Istruzione

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

- Scuola Materna dell'infanzia
- Scuola Elementare
- Scuola Media

a) **Indici Urbanistici:**

L'indice di Utilizzazione fondiario $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Indice di permeabilità 40% della Sf

Numero dei piani 3.

Densità arborea 1 albero di alto fusto ogni 200 m² di Sf

b) **Altezza massima degli edifici: ml 10,00**

c) **Distanza minima tra edifici: ml 10,00**

d) **distanza minima dai confini: ml 5,00 o in aderenza:**

1) per il tratto di fabbricato preesistente a confine;

2) previa convenzione con i confinanti di lotti adiacenti

e) **Allineamenti stradali: l'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di:**

ml 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00

ml 7,50 per le strade di " compresa tra 7,00 e 15,00 m

ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00

Interesse generale

Sono aree destinate alle seguenti attrezzature: tecnologiche, partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, direzionali, di edilizia residenziale pubblica.

La realizzazione di tali servizi, spetta unicamente alla pubblica amministrazione ad esclusione delle attrezzature associative, religiose, ricreative.

a) **Indici Urbanistici:**

L'indice di Utilizzazione fondiario $U_f = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Indice di permeabilità 50% della Sf

Numero dei piani 3.

Densità arborea 1 albero di alto fusto ogni 200 m² di Sf

- b) Altezza massima degli edifici: ml 10,00
- c) Distanza minima tra edifici: ml 10,00
- d) distanza minima dai confini: ml 5,00 o in aderenza:
 - 1) per il tratto di fabbricato preesistente a confine;
 - 2) previa convenzione con i confinanti di lotti adiacenti
- e) Allineamenti stradali: l'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di:
 - ml 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00
 - ml 7,50 per le strade di " compresa tra 7,00 e 15,00 m
 - ml 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml 15,00

Parcheggi pubblici

Sono aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato di parcheggi ed alla localizzazione ottimale dei parcheggi nelle zone destinate a nuovi insediamenti.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati preferibilmente al livello stradale, tale realizzazione spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

In tali zone potranno essere realizzate unicamente stazioni di servizio e di rifornimento carburante per autoveicoli, quando l'Amministrazione Comunale ne rilevi la necessità.

Nel caso di opere pubbliche da eseguire su aree non destinate a pubblici servizi, valgono le norme previste dalla L. n. 1 del 3.01.1978 art. 1 (Dichiarazione d'urgenza).

Nelle zone per attrezzature pubbliche l'approvazione del progetto di un'opera pubblica o di pubblico interesse da parte dell'Amministrazione può avvenire in deroga alle normative previste in questo articolo.

Private di uso pubblico

Sono aree destinate a servizi ed attrezzature private culturali e ricreative, religiose, assistenziali, per l'istruzione, sanitarie, sportive, alberghiere, agriturismo, per il ristoro.

- a) Forme di intervento: Intervento diretto (Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività).

- b) Indici urbanistici:**
 (If) Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 m³/m²
 (Rc) Rapporto di copertura: 30 % di Sf
 Numero dei piani 3.
 (SI) Superficie permeabile minima : 30% della Sf
 (PP - P) Parcheggi pubblici o di uso pubblico e privati (vedi art. 23
 Norme di Attuazione del Piano delle Regole)
- c) Sono ammessi: tutti gli edifici con caratteristiche definite dal presente articolo, inoltre è ammessa la realizzazione di alloggi per il personale addetto alla sorveglianza e/o alla gestione delle strutture.**
- d) Sono esclusi: gli edifici produttivi di qualsiasi tipo, la residenza ad eccezione di quanto citato al punto (c) del presente articolo. Nelle parti contraddistinte con il simbolo di Parcheggio è vietato la costruzione di qualsiasi struttura; ma potranno essere computate nel calcolo per la determinazione dell'edificabilità in aree omogenee, con stipula di vincolo pertinenziale.**
- f) Altezza massima degli edifici: ml 10,00**
- g) Distanza minima tra edifici: ml 10,00**
- h) Distanza minima dai confini: ml 5,00**
- i) Allineamenti stradali: arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di:**
 -ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00
 -ml 7,50 " " " compresa tra ml 7,00 e ml 15,00
 -ml 10,00 " " " superiore a ml 15,00
- l) Volumi accessori: sono costituiti dai volumi delle abitazioni che non potranno comunque essere realizzati indipendentemente dalle strutture di cui al presente articolo, e non dovranno comunque superare il 25% del volume realizzabile, consentito dalla zona. Nel caso in cui il progetto non preveda la completa saturazione dell'area, la superficie per attività dovrà essere prevalente e quindi superiore al 50% delle superfici di progetto.**

Nelle aree in prossimità del Cimitero, individuate dal Piano dei servizi con le sigle (PUP 4 – PUP 5) non si applicano gli indici edilizi sopra riportati, ma è consentito un ampliamento pari al 100% della superficie edificata esistente nell'area PUP 5 per servizi pertinenti all'attività in essere.