

# PS1

# Piano dei servizi

## Relazione

## Relazione illustrativa

### Sindaco

Gabriele Prandini

### Responsabile di servizio

Gabriele Prandini

### Segretario Comunale

Edi Fabris

### Direttore tecnico CPU

Alessandro Magli

### Data

12/06/2014

### Adozione

Delibera n.18 Seduta Consiliare del 10/07/2013

### Approvazione

Delibera n. .... Seduta Consiliare del .....

### Pubblicazione BURL





---

**Sindaco**

Gabriele Prandini

**Segretario**

Edi Fabris

**Vice sindaco e Assessore con delega all'Edilizia Privata**

Ignazio Baruselli

**Assessore con delega Diritto allo studio, Protezione Civile e Ambiente**

Giuliano Facchini

**Assessore con delega all'Agricoltura e Montagna, Caccia e Pesca, Parco Adamello, VASP, Rifugio**

Massimo Prandini

**Ufficio Tecnico comunale**

Marco Melillo

**Piano di Governo del Territorio****Valutazione Ambientale Strategica**

CPU s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Coordinamento: Elena Aiazzi

Collaboratori: Paola Ceriali

**Consulenza geologica**

CPU s.r.l., Massimo Marella

---





## Sommarario

CAPITOLO 1	STRUTTURA E CONTENUTI DEL PS	6
1.1.	PRINCIPI GENERALI E CONTENUTI DEL PS	6
1.2.	CARATTERI COSTITUTIVI DEL PIANO	8
1.3.	RAPPORTI CON IL PUGSS	10
CAPITOLO 2	METODOLOGIA E SINTESI DELLE SCELTE DI PROGETTO	14
2.1.	SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	14
2.1.1.	EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA SOCIALE E/O PUBBLICA	15
2.2.	METODOLOGIA	17
2.3.	SISTEMA DELLE CARTOGRAFIE DEI SERVIZI	19
CAPITOLO 3	ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI	24
3.1.	RILIEVO DEI SERVIZI	24
3.2.	CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE	24
3.3.	ANALISI DELLA POPOLAZIONE	27
3.1.1.	ANDAMENTO DEMOGRAFICO	27
3.4.	ANALISI DEI SERVIZI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE	29
3.4.1.	LA RETE ECOLOGICA E IL SISTEMA DEL VERDE DI CONNESSIONE	30
3.5.	VERIFICA DELL'ACCESSIBILITA' AI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE ESISTENTI E PREVISTI	32
3.5.1.	ANALISI DEI FLUSSI	32
3.5.2.	BACINI DI INFLUENZA DEI SERVIZI SOVRACOMUNALI	33
3.6.	ANALISI DEI SERVIZI LOCALI	34
3.6.1.	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (SCHEDE S1)	35
3.6.2.	SERVIZI PER IL VERDE (SCHEDE S2)	37
3.6.3.	ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE E RELIGIOSO, VOLONTARIATO E GENERALE (SCHEDE S3)	40
3.6.4.	PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO (SCHEDE S4)	45
3.6.5.	ATTREZZATURE NON ATTUATE NEL PRG	46
3.7.	COMPUTO DEI SERVIZI ESISTENTI E DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE	47
3.7.1.	GLI INDICATORI	47
3.7.2.	DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE	47
3.7.3.	LO STATO DEI SERVIZI COMUNALI PER AMBITI TERRITORIALI E RAGGI DI UTENZA	48
CAPITOLO 4	INDIRIZZI PER IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI	52
4.1.	MODALITA' PEREQUATIVE	52
4.2.	LE MODALITA' TRASFORMATIVE	54
4.3.	L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'	55
CAPITOLO 5	PREVISIONI DI PIANO E ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE FUNZIONI DA INSEDIARE	60
5.1.	COSTRUZIONE DELLA STRUTTURA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TERRITORIO	60
5.1.1.	PROGETTO DI POTENZIAMENTO DEI SERVIZI ESISTENTI	60
5.2.	DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI IN RAPPORTO ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA	62
4.2.1.	NUOVA DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI	62
5.3.	SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DELLA CITTA' PUBBLICA	63
4.3.1.	RIFERIMENTO AL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	63
4.3.2.	servizi aggiuntivi al piano triennale delle opere pubbliche	66
5.3	CONCLUSIONI	67



**CAPITOLO**

**1**

**STRUTTURA E CONTENUTI**







## CAPITOLO 1 STRUTTURA E CONTENUTI DEL PS

### 1.1. PRINCIPI GENERALI E CONTENUTI DEL PS

La L.R. 12/2005 e s.m.i., all'articolo 9, introduce lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", derivato dalla precedente legislazione regionale L.R. 1/2001, come atto autonomo, a riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi. La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e dei servizi resi alla comunità esistenti e in previsione, ovvero quegli ambiti riservati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, previa identificazione e valutazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità.

Il Piano dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8 della L.R. 12/2005, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della Legge Regionale n° 12 del 11 marzo 2005.

Il Piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Il Piano dei servizi costituisce, pertanto, lo strumento gestionale di tutti i servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, nonché quelle prodotte dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano, al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi definiti sempre nello stesso Documento di Piano per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

Si evidenzia, pertanto, un duplice dimensionamento del Piano dei Servizi: analitica e progettuale. La ricognizione conoscitiva dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti costituisce una operazione fondativa alla costruzione del nuovo strumento. L'indagine deve essere finalizzata a restituire non più solo una tradizionale quantificazione e individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico (comunque necessaria), quanto una completa e appropriata descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita almeno attraverso una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e di accessibilità assicurate ai cittadini. La verifica della razionale ubicazione dei servizi esistenti, così come della idoneità della loro posizione prescelti per nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, appaiono condizioni necessarie alla valutazione delle qualità e delle potenzialità del servizio<sup>1</sup>. Altri elementi conoscitivi possono essere opportunamente introdotti e utilizzati per descrivere più compiutamente i caratteri qualitativi del servizio e per arricchire gli elementi di valutazione delle reali prestazioni

<sup>1</sup> vedi schede allegate al PS

offerte, al fine di costituire un più efficace supporto per l'Amministrazione nella gestione e nell'indirizzo delle risorse da investire.

Il Piano dei Servizi deve garantire la qualità delle scelte relative alla politica dei servizi, attraverso il soddisfacimento di due condizioni di fattibilità: fruibilità e accessibilità.

Queste diventano una condizione essenziale nella previsione e programmazione dei nuovi servizi di interesse collettivo, non solo rispetto ad una valutazione economico-finanziaria, ma anche nella definizione di condizioni e modalità attuative realmente efficaci, orientate ad un superamento dei limiti connessi al meccanismo espropriativi a favore di un sempre più diretto coinvolgimento dei privati nella realizzazione e gestione dei servizi.

I contenuti metodologici e i principi sinteticamente delineati dal vigente articolato di legge e relativi criteri di attuazione, descrivono tematiche già definite nel documento di indirizzo "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi", redatto ai sensi della superata L.R. 1/2001 ed approvato con D.G.R. n. VII/7586 nel dicembre 2001; in cui si poneva già l'obiettivo di meglio precisare la funzione, i contenuti e le modalità di formazione del nuovo strumento pianificatorio.

Nel Piano dei Servizi si amplia la nozione degli interessi meritevoli di tutela urbanistica da quelli pubblici a quelli di interesse generale, aprendo in questo senso anche ad un riconoscimento e ad un'incentivazione del ruolo dei privati nella costruzione del welfare urbano. Si richiama, inoltre, la centralità ambientale ed ecologica del verde quale elemento strutturale nel disegno urbano definito dal Piano dei Servizi.

Allo stesso tempo la nuova legge regionale 12/2005 introduce alcune significative modificazioni sia nelle quantità minime di standard da garantire in base alle differenti funzioni insediabili, sia nelle modalità di calcolo della capacità insediativa teorica, sulla base dei quali dimensionare la dotazione stessa dei servizi.

L'articolo 9 della L.R. 12/2005 (sostitutivo dell'art. 6, L.R. 1/2001 e a sua volta sostitutivo dell'art. 19 della L.R. 51/1975) modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come la somma delle componenti:

- popolazione stabilmente residente,
- popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano,
- popolazione gravitante sul territorio.



La novità più evidente rispetto alle precedenti discipline è rappresentata nella definizione dell'abitante teorico. In tal senso, la nuova legge regionale non descrive nessun tipo di modalità di calcolo, lasciando ampio spazio per la determinazione del relativo criterio sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio, come peraltro confermato dalla DGR 29.12.2005, n. 1681 "Modalità per la pianificazione comunale".

Pertanto, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 9 comma 2 e 3 della legge 12/2005) da prevedere nel Piano dei servizi è determinata secondo i seguenti criteri:

- Popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie dei servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- Popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- Popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupanti nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.



In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18mq/ab (DM n°1444/1968).

Inoltre, il piano deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione urbanistica, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è previsto l'insediamento di funzioni commerciali, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

In tal senso, il piano dei servizi è uno strumento centrale nell'organizzazione e nella configurazione dell'assetto urbanistico comunale, in quanto costituisce l'armatura principale su cui si reggono le diverse componenti del territorio (ambiti residenziali, produttivi, commerciali e terziari); esso infatti rappresenta la cerniera tra insediamenti privati e "città pubblica".

In funzione degli obiettivi da raggiungere, il Piano formulerà un repertorio di iniziative e progetti all'interno del territorio comunale<sup>2</sup>, definendo una sorta di agenda di lavoro per gli attori, pubblici e privati, interessati dall'attuazione delle trasformazioni urbanistiche, e contestualmente delinea la strutturazione fondamentale del processo di costruzione del territorio anche dal punto di vista della sostenibilità dei costi (valutazione economica degli interventi).

Nella parte normativa verranno definite le regole attuative e gestionali che sono invece alla base della concertazione con i privati, operatori, progettisti ed attori delle trasformazioni urbane. Riconoscere il ruolo fondamentale dei privati nella predisposizione, fornitura e gestione dei servizi (nello spirito, anche culturale, della legge) significa in primo luogo incentivare gli operatori a fornire un contributo prezioso per la costruzione della città, infatti, le strutture private possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo dei servizi urbanistici. Purché tale contributo sia ricondotto all'obiettivo della sostenibilità delle scelte di piano che, nello specifico, si occupa di costruire il "telaio" territoriale per dotare di servizi la collettività, rappresentata dalle generazioni presenti e da quelle future.

Tutti gli interventi dovranno risultare partecipi di una progettazione organica e unitaria degli spazi, articolando costruito e spazi vuoti e integrando la città privata con i luoghi della collettività, in particolar modo con gli spazi aperti (progetto degli spazi pedonali, delle piste ciclabili e del sistema del verde).

## 1.2. CARATTERI COSTITUTIVI DEL PIANO

A partire dai principi definiti dall'articolato di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei "criteri regionali" attuativi dell'art. 7 della L.R. n. 12/2005, si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del Piano dei Servizi.

La dimensione analitica costituisce una delle componenti fondanti del Piano dei Servizi. L'indagine sull'offerta dei servizi esistenti richiede approfondimenti nuovi rispetto alle analisi urbanistiche più tradizionali, non solo finalizzate a restituire la quantificazione reale e la localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma anche capaci di fornire ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutare la reale capacità prestazionale.

Tale indagine deve avvenire innanzitutto verificando il grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura e individuando, per ogni tipologia di servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano il grado di qualità. In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi, in termini di sicurezza degli impianti, di protezione

<sup>2</sup> vedi schede allegate al PS

dagli incendi e di superamento delle barriere architettoniche, costituisce un aspetto importante sia nella ricognizione puntuale dei servizi esistenti, che nella valutazione e programmazione dei nuovi servizi.

Allo stesso tempo il campo delle analisi si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando un'identificazione statica e predeterminata del concetto dello "standard" come definito dal D.M. 1444/1968. *L'interesse generale e collettivo* sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico. In questo senso diventano oggetto dell'indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non riconducibili all'esistenza di apposite strutture, ma che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari.

Per un'efficace valutazione dell'offerta esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, l'indagine analitica prende il via dalla verifica del reale fabbisogno espresso dalla comunità attraverso un esame della domanda esistente e prevedibile, sulla base di una selezione dei bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto della utenza temporanea sul territorio.

Nella fase di analisi sarà opportuna e preziosa l'attivazione di momenti di confronto e di ascolto preliminari con la cittadinanza, attraverso gli incontri avviati con le modalità della V.A.S. in cui può partecipare, oltre agli enti competenti in materia ambientale, anche la popolazione in qualità di fruitrice dei servizi.

Il Piano dei Servizi è uno strumento di pianificazione e pertanto possiede un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantire le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione. Il Piano dei Servizi individua la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature e la loro tipologia funzionale; esso verifica e dimostra il corretto dimensionamento dei servizi offerti ai sensi dei minimi di legge previsti e sulla base della capacità insediativa, nonché delle criticità emerse durante le fasi redazionali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica – VAS, ovvero durante le fasi di identificazione dello stato di salute del territorio comunale (screening).

In quanto strumento di regolazione quali - quantitativa, il Piano dei Servizi definisce, con riferimento alle modalità e possibilità indicate dalla legge, le quantità minime di aree per attrezzature e/o servizi dovute per le differenti modalità d'uso trasformazione del territorio, le condizioni specifiche di computo e le modalità di acquisizione e/o cessione e/o monetizzazione per i servizi di qualità.

Il Piano dei Servizi recepisce, infine, le modalità di attuazione mediante iniziativa pubblica diretta, acquisizione o cessione nell'ambito di piani attuativi, oppure mediante iniziativa privata regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione, in coerenza con i criteri definiti dal Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi:

- definisce le scelte relative alla politica per i servizi di interesse pubblico e le specifiche priorità d'azione sulla base dei bisogni riscontrati e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti;
- definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle prestazioni, configurandosi tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati a servizi e le aree urbane consolidate e urbanizzate;
- assume un carattere strategico indicando sulla base della domanda rilevata e dell'offerta esistente un quadro delle necessità, un quadro delle azioni prioritarie e degli obiettivi da perseguire che restituiscono gli intenti dell'amministrazione in materia di servizi.

Il Piano dei servizi, oltre ad indicare le iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi, valutate anche su una base della fattibilità economica



urbanistica<sup>3</sup> e precisate per quanto riguarda dotazioni che Servizi, verrà integrato con altri strumenti di settore, in modo particolare con il Programma Triennale dei lavori pubblici, di cui il Piano dei Servizi costituisce una sorta di inquadramento redatto su scale temporali e territoriali di più ampio respiro. Inoltre verranno considerati i seguenti piani di settore:

- studio del reticolo idrico minore;
- piano di zonizzazione acustica (aggiornamento),
- piano generale del traffico urbano.

Come già evidenziato, gli strumenti introdotti dalla nuova legislazione urbanistica regionale per dimensionare la capacità teorica del P.G.T., diversamente rispetto alle modalità previste dalla superata legislazione, si basano su criteri diversificati per la determinazione della popolazione insediabile; a ciò può corrispondere, di conseguenza, una riduzione della quantità complessiva di servizi necessari al soddisfacimento dei parametri di legge<sup>4</sup>. Insieme a ciò si consideri che l'orientamento della legge verso una maggior "misurabilità" delle aree e delle attrezzature di interesse generale, sia in termini dimensionali prestazionali (superficie di pavimento occupata – SLP e superficie pertinenziale) che tipologici (servizi privati ad uso pubblico convenzionato), ha di fatto ampliato l'elenco dei servizi computabili all'interno della categoria delle attrezzature e dei servizi. Inoltre il Piano dei Servizi si trova ad intervenire direttamente sul disegno urbanistico vigente affrontando allo stesso tempo la questione degli "standard" non attuati e della loro reiterazione<sup>5</sup>, nonché le difficoltà attuative connesse con l'esproprio.

Come affermato in precedenza, il Piano dei Servizi riconosce un ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto elementi fondamentali della costruzione della "città pubblica".

### 1.3. RAPPORTI CON IL PUGSS

I comuni, in base alla Direttiva "Micheli" del 03.03.1999<sup>6</sup>, e alla LR n. 26/2003, nonché al Regolamento Regionale 28.2.2005, n. 3, devono predisporre il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo – PUGSS. Il suddetto Regolamento Regionale, dalla data di entrata in vigore (BURL 1.3.2005), pone dei termini per la redazione e approvazione dei PUGSS;

Entro 6 mesi dall'entrata in vigore del suddetto Regolamento, tutti i Comuni devono avviare il programma di ricognizione sotteso al monitoraggio quali - quantitativo delle locali infrastrutture ai fini dell'elaborazione del PUGSS.

Il PUGSS ha quale obiettivo la pianificazione dell'utilizzo del sottosuolo stradale ed è un elaborato integrativo del Piano dei Servizi, tanto che la Direttiva Micheli ha introdotto il concetto secondo il quale le reti sono parte integrante della città e devono essere comprese nel piano urbano attraverso un piano di settore.

<sup>3</sup> disponibilità di risorse pubbliche, possibilità di utilizzare risorse private, disponibilità dei suoli

<sup>4</sup> fermo restando la dotazione minima dovuta rispetto al D.M. 1444/1968

<sup>5</sup> sentenza C.C. 179/99

<sup>6</sup> Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti



**CAPITOLO**

**2**

**METODOLOGIA E SINTESI**







## CAPITOLO 2 METODOLOGIA E SINTESI DELLE SCELTE DI PROGETTO

### 2.1. SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Nell'ambito della stima dei suddetti potenziali utenti, il Piano dei Servizi identifica e suddivide le attrezzature al servizio delle funzioni insediate sul territorio per categorie e tipologie. Indica, inoltre, la rilevanza territoriale e la specificazione della funzione cui si rivolge prevalentemente il servizio in termini di dotazione. Partendo dal presupposto che i servizi sono, in primo luogo, attrezzature aventi interesse collettivo, gli stessi possono variare col variare dei bisogni della società e, quindi, essere integrati da nuovi servizi corrispondenti a nuove domande. Pertanto ne consegue che l'elenco di tipologie delle attrezzature, contenuto nel Piano dei Servizi, sarà dinamico in ragione dell'evolversi della struttura sociale e della domanda rilevata e/o percepibile.

L'edilizia residenziale pubblica viene annoverata, come del resto evidenziato nei criteri attuativi della legge regionale 12/2005 e s.m.i., tra i servizi di interesse pubblico o generale; di conseguenza, anche le aree destinate a tale servizio possono concorrere alla dotazione globale sul territorio di aree per le suddette attrezzature.

In ragione delle diverse sfumature ed articolazioni che il servizio di edilizia residenziale pubblica ha assunto nel corso degli anni, si ritiene indispensabile fare alcune precisazioni necessarie per disciplinare la compatibilità di tale attrezzatura nell'ambito del progetto del Piano dei Servizi.

Sono considerate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse generale, quindi potenzialmente computabili al fine del calcolo della dotazione di ERP, quelle destinate:

- ad interventi di edilizia residenziale pubblica, la cui attuazione e/o gestione siano di competenza del comune o di altro Ente e/o Azienda pubblica;
- ad interventi realizzati da privati e/o cooperative quando finalizzati ad una residenza in affitto e/o vendita a prezzi agevolati, disciplinata da apposita convenzione, avente anche carattere sociale. L'edilizia realizzata a tale scopo potrà essere generata anche da pianificazione negoziata come l'attuazione di Programmi Integrati di Intervento;
- ad interventi correlati ad eventuali finanziamenti statali per la realizzazione di edilizia residenziale rivolta a particolari categorie sociali.

Nel caso di Merate i servizi ERP comunali non sono stati computati nel calcolo della dotazione procapite per la residenza, ma sono stati collocati nella categoria dei servizi sociali; ciò nonostante, nell'ambito delle previsioni del Piano dei Servizi gli interventi suddetti sono sempre compatibili e localizzabili anche su aree aventi destinazione ad

attrezzatura pubblica diversa, in particolare quando gli stessi interventi sono originati da risorse pubbliche atte ad affrontare emergenze abitative in genere o sociali, o per effetto di migliori scelte urbanistiche dimostrate in sede di pianificazione attuativa negoziata.

Il rispetto dei principi di sostenibilità ambientale ed economica riferibile a qualsiasi intervento, è sempre prevalente nelle scelte di governo del territorio. Da questi principi che concorrono a migliorare la qualità della vita dei cittadini si possono conseguire gli obiettivi per una seria risposta ai bisogni pregressi e futuri.

I servizi realizzati e gestiti dai privati sono equiparati alle attrezzature pubbliche quando, per gli stessi, si creano le condizioni giuridiche di asservimento all'uso pubblico o vengono regolamentati nell'uso medesimo.

Il presente Piano dei Servizi si pone come obiettivo la limitazione del vincolo espropriativo attraverso la concertazione e il coinvolgimento degli operatori privati nella realizzazione e gestione delle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, limitando e subordinando il ricorso alle procedure coattive in caso d'inerzia da parte dell'iniziativa privata.

Infatti, ai sensi dell'art. 9, comma 13, della legge regionale n. 12/2005, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Gli edifici e le strutture private finalizzati alla creazione di attrezzature d'interesse generale, in ragione delle dimensioni, dell'accessibilità, del livello di utenza ed ogni altra peculiarità, possono essere soggetti anche a valutazione paesaggistica e funzionale, nell'ambito dell'istruttoria per il rilascio dei necessari permessi amministrativi.

Come per i servizi pubblici, i servizi realizzati e gestiti dai privati, dovranno rivestire un interesse generale ed essere regolati da un'apposita convenzione che contenga quanto segue:

- la definizione delle condizioni agevolate per i cittadini residenti e gli occupati gravitanti sul territorio;
- il piano economico dell'intervento, la durata e l'eventuale rinnovabilità;
- le indicazioni degli aspetti gestionali (quadro delle attività, esercizio economico, modalità operative, ecc.);
- l'individuazione di reciproche garanzie ed obblighi,
- la definizione delle sanzioni e dei motivi di recessione dello status di Servizio.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, alle Aziende con finalità di assistenza socio-sanitaria.

Le previsioni dei servizi all'interno degli ambiti e dei comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole e soggetti a piano attuativo, nonché i servizi aggiuntivi individuati anche all'esterno dei comparti, non configurano un vincolo espropriativo e rientrano nella dotazione ordinaria e/o negoziata dei servizi in ordine alle finalità pubbliche dell'Amministrazione comunale all'interno degli atti convenzionali urbanistici.

### 2.1.1. EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA SOCIALE E/O PUBBLICA

Si intende per edilizia residenziale pubblica (ERP) quella di diretta realizzazione da parte del Comune o totalmente realizzata con finanziamenti pubblici e destinata a categorie svantaggiate.

Per edilizia residenziale convenzionata (ERC), si intende quella realizzata da soggetti privati in diritto di superficie o di proprietà, con vincolo immobiliare sul valore di alienazione o canone di affitto agevolati e concordati con l'Amministrazione comunale.



Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli alloggi realizzati dovranno essere gravati di convenzione registrata e trascritta ai sensi delle norme vigenti<sup>7</sup>.

Si intende per edilizia residenziale sociale (ERS) quella diretta soddisfare l'offerta di alloggi in affitto e in vendita con le seguenti caratteristiche:

- non si basa necessariamente sull'esproprio delle aree, ma usa invece principalmente le aree acquisite consensualmente attraverso la perequazione, ovvero aree già pubbliche disponibili per la trasformazione urbanistica;
- corollario contenutistico di questa differenza procedurale è anche la tendenza dell'ERS ad inserirsi come una componente all'interno di trasformazioni urbanistiche a utenza differenziata; a sostituire perciò il modello dei quartieri interamente costituiti da ERP con residenze sociali integrate all'interno di tessuti socialmente misti;
- è finalizzata a produrre alloggi in affitto, non solo a canone sociale, ma su una vasta gamma di articolazioni del canone, proprio perché il problema dell'affitto ormai non tocca più solo le fasce sociali più deboli;
- cerca di coinvolgere risorse private nell'investimento immobiliare remunerato con i rendimenti da affitto, sostenendo la nascita di nuovi soggetti economici etici attraverso nuove opportunità di rapporto pubblico/privato: l'offerta di suoli o di diritti urbanistici pubblici; l'impegno del comune come garante del pagamento dei canoni; la possibilità di realizzare una quota di alloggi per la vendita ad integrazione dell'intervento di realizzazione degli alloggi in locazione.

L'ERS è un'attività che solo in parte si sovrappone all'edilizia residenziale pubblica: in particolare essa può comprendere l'edilizia sovvenzionata e la cooperazione a proprietà indivisa, ma include anche l'iniziativa delle fondazioni dell'housing sociale; ovvero può comprendere anche, al suo interno, l'edilizia convenzionata ed agevolata orientata alla vendita.

In particolare l'ERS è definita dal combinato disposto delle seguenti norme: legge 9/2007;

Decreto Interministeriale 22.4.2008, approvato in C.U. il 20.03.2008 (Pubblicato sulla G.U. n. 146 del 24.6.2008 come D. Min. Infrastrutture del 22.4.2008);

i commi 285 e 286 dell'articolo 2 della legge 244/2007 (finanziaria del 2008) che hanno anticipato la definizione di alloggio sociale, e i commi 258 e 259 dell'articolo 1 della stessa legge che hanno previsto nuove forme di incentivazione all'edilizia residenziale sociale.

L'Edilizia Residenziale Sociale è assimilabile a servizi e infrastrutture di interesse pubblico, come previsto nelle Modalità per la pianificazione comunale di cui alla DGR 29.12.2005 N. 1681 in attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005.

Secondo quanto previsto dal Decreto Interministeriale del 22.4.2008, è definito alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione o in proprietà che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, non in grado di accedere alla locazione o acquisto nel libero mercato. Il comma 5 dell'art. 1 precisa che l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo e al comma 4 precedente, si precisa che il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

Ai sensi dell'art.2, comma 7, l'alloggio sociale deve essere salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive di cui agli artt. 16 e 43 della L. 457/1978.

Inoltre, nello specifico, il decreto consente, per gli alloggi sociali che rientrano nella nuova definizione, di non assoggettare alla procedura di comunicazione e di autorizzazione come

<sup>7</sup> artt.17 e 18 D.P.R. 6.6.2001, n. 380

«aiuto di Stato», prevista dal Trattato UE, il corrispettivo (contributo, agevolazione urbanistica ecc.) attribuito al privato che realizza interventi nell'ambito dei programmi pubblici di edilizia sociale. Il provvedimento opera dunque nella direzione di una politica della casa volta ad un sempre crescente coinvolgimento degli operatori privati al fianco delle amministrazioni competenti nell'ambito di un corretto rapporto con l'Unione Europea. Gli interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli alloggi realizzati dovranno essere gravati di convenzione registrata e trascritta ai sensi delle norme vigenti<sup>8</sup>.

## 2.2. METODOLOGIA



### Ricognizione dello stato attuale, delle previsioni, dei fabbisogni e delle qualità

La prima operazione a carattere conoscitivo per la progettazione del Piano dei Servizi (PS) è stata quella di distinguere dei campi d'indagine che delineano l'oggetto del piano (definizione dei settori operativi).

La definizione dei campi riguarda:

- I servizi esistenti, pubblici e privati;
- I campi di attività dell'Amministrazione Comunale, ossia ai settori dei quali i diversi Uffici Comunali si occupano come gestori diretti del servizio o come organismi di indirizzo, verifica, promozione.

La definizione dei campi è avvenuta a partire dal seguente elenco preliminare:

- Istruzione, formazione, comprendente le scuole di vario ordine ed i servizi di formazione anche extrascolastica;
- Sanità, assistenza;
- Cultura, ricreazione e sport;
- Culto;
- Funzione pubblica (funzioni amministrative, di pubblica sicurezza; istituzionali);
- Verde urbano;
- Parcheggio e mobilità;
- Edilizia residenziale pubblica e convenzionata;
- Rete ecologica.

L'elenco sopra esposto ha formato l'oggetto delle prime verifiche con gli Amministratori e con gli Uffici comunali.

### Censimento dei servizi esistenti

L'indagine conoscitiva ha condotto le seguenti operazioni:

- Verifica delle aree e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico a partire dall'inventario delle proprietà comunali e dalle ulteriori informazioni disponibili presso gli Uffici comunali.
- Scheda tipo per il rilevamento dei diversi servizi considerati.

<sup>8</sup> artt.17 e 18 D.P.R. 6.6.2001, n. 380



- Schedatura dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, realizzate o ancora da realizzare, comprensive degli estratti planimetrici, elementi catastali, elementi planivolumetrici, eventuali fotografie, ecc.

### **Accertamento della domanda di servizi attraverso l'indagine sociologica**

La parte di analisi dei fabbisogni si è strutturata a partire dalle seguenti indagini sull'assetto demografico del Comune e dei servizi locali:

- Individuazione e analisi della domanda di servizi, nonché atteggiamento culturale, dei cittadini nei confronti dei servizi pubblici disponibili sul territorio comunale al fine di valutare le frequenze d'uso, il livello di soddisfazione e le aspettative.
- Ricognizione e analisi dei problemi operativi e gestionali segnalati o percepiti da parte degli operatori, pubblici e privati dei diversi settori.
- Quadro di sintesi delle analisi e descrizione analitica del fabbisogno, delle criticità e delle aspettative di qualificazione del sistema dei servizi.

### **Definizione delle linee di intervento**

Per passare dal quadro conoscitivo al quadro progettuale sono intervenute le seguenti operazioni metodologiche:

- Confronto tra risorse territoriali, risorse economiche, risorse amministrative, e relative valutazioni comparative dei servizi esistenti e dei costi di esercizio.
- Individuazione dei singoli servizi e del relativo bacino di utenza attuali o potenziali e delle connessioni con altre attrezzature pubbliche anche sovracomunali.
- Accessibilità dei servizi e loro valutazione, ossia confronto fra sistemi di servizi e la distribuzione delle residenze, delle centralità delle infrastrutture alle diverse scale, nonché in relazione alla rete viaria, alla dotazione dei parcheggi e percorsi protetti
- Individuazione delle alternative per il miglioramento dell'offerta di servizi, con definizione dei livelli quantitativi e qualitativi di accettabilità e di eccellenza per i diversi settori operativi.
- Confronto degli scenari in relazione ai processi di trasformazione della città attualmente in corso ed alla diversa entità delle risorse economiche necessarie e di quelle disponibili.

### **Progetto di piano dei servizi**

La proposta progettuale di piano è stata così strutturata:

- Armatura pubblica della città: programma di attrezzature e di spazi pubblici nelle loro diverse componenti e con riferimento ai sistemi di scala sovracomunale. Individuazione delle aree necessarie alla realizzazione delle attrezzature e degli spazi pubblici, con indicazione delle priorità e dei soggetti attuatori pubblici e privati.
- Apparato normativo: la dotazione necessaria di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico da garantire per l'insediamento di nuove funzioni in particolare per le attività produttive e commerciali. Le misure delle dotazioni per i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti. Le previsioni contenute nei piani attuativi. Le condizioni per la realizzazione delle attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati e le modalità di convenzionamento.
- Individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.
- Programma di intervento e stima del fabbisogno economico.

### 2.3. SISTEMA DELLE CARTOGRAFIE DEI SERVIZI

Il sistema delle cartografie del Piano dei Servizi è composto da due gruppi di tavole rappresentanti rispettivamente lo stato attuale e la previsione di piano.

Nel primo gruppo di tavole vengono individuate le diverse categorie e tipologie di servizi presenti sul territorio che saranno poi descritte in dettaglio nelle schede "PS 4 - Schedatura di rilievo dei servizi" di ricognizione. Tali aree per servizi di interesse comune esistenti e attuate costituiscono il patrimonio pubblico e di uso pubblico e rappresentano l'attuale "ossatura portante della città pubblica".

Vengono altresì evidenziate quelle aree per servizi esistenti nel PRG vigente ma non attuate che, ancorché non riproposte in termini progettuali, possono essere utili alla definizione del nuovo assetto dei servizi.

Viene così rappresentato graficamente il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazione da fornire, configurandosi tecnicamente come "disegno urbanistico" nel quale si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati ad attrezzature di interesse comune e le aree urbane consolidate e da urbanizzare. Nello specifico, il disegno urbanistico rappresentato individua, complessivamente, le aree, le azioni, le rappresentazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi nonché la messa a sistema rispetto al patrimonio delle dotazioni esistenti e già attuate.

Riguardo la dotazione di servizi nei nuovi ambiti di trasformazione, si rimanda al Documento di Piano, dove verranno definiti puntualmente e graficamente l'impianto spaziale e le prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve garantire all'interno dell'ambito di intervento. Le indicazioni grafiche sono supportate da una serie di schede descrittive che illustrano gli obiettivi e che appartengono al materiale redazionale del Documento di Piano. In tali schede sono illustrati i caratteri e gli elementi irrinunciabili di ogni singolo ambito soggetto a trasformazione urbanistica. Le Schede di rilievo e di progetto sono derivate principalmente da tali previsioni e riportano gli elementi caratteristici dei servizi in dotazione.

L'assetto territoriale comunale dei servizi complessivi previsti, oltre alle previsioni che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve soddisfare, si compone dalle previsioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale collocate anche all'esterno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in quanto elementi necessari atti a costituire e potenziare "l'ossatura portante" esistente al fine di garantire quella fruibilità ed accessibilità che il Piano dei Servizi deve garantire.

La tavola PS 5 restituisce quindi l'intero quadro delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in previsione, e individua gli elementi strutturali dello spazio pubblico e del sistema dei servizi, sia esistenti sia di nuova formazione. In questo modo si riafferma quanto contenuto all'art. 9 della L.R. 12/2005, ovvero la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, le dotazioni a verde, con la loro razionale distribuzione.

Le indagini relative al sistema ambientale del territorio di Braone si sono poste l'obiettivo di accompagnare e guidare il processo di trasformazione urbanistica a favore di uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato, fondato sulla considerazione che l'ambiente non va inteso come variante subordinata ai processi di trasformazione, ma anzi quale vero e proprio fattore determinante lo sviluppo sostenibile. A questo scopo è stata redatta anche la tavola sulla Rete ecologica comunale, da intendersi come un sistema strutturale a cui riferirsi per la costruzione del progetto di Piano ed in particolare dei servizi.

Ogni proposta di trasformazione territoriale e urbanistica non può pertanto prescindere dal contribuire al perseguimento dell'obiettivo generale, di medio - lungo termine,





rappresentato dalla salvaguardia, dall'integrazione e dal potenziamento della rete ecologica di collegamento fra i diversi sistemi ambientali, da connettere attraverso corridoi ecologici. Il verde urbano privato affianca e valorizza quello pubblico, che si configura quale elemento strutturale della forma urbana e come elemento fondamentale dell'equilibrio ecologico complessivo ed è strumento privilegiato per la qualificazione dello spazio pubblico urbano. Il ridisegno del verde è finalizzato a creare una rete ambientale urbana (connessioni del verde e piste ciclabili) ed è a sua volta integrato e rafforzato dalle previsioni degli ambiti di tutela ambientale paesaggistica de "La carta di sensibilità del paesaggio".

Nella direzione della sostenibilità delle trasformazioni si muove anche la disciplina in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli urbani, perseguibile attraverso la definizione di alcuni parametri (rapporti di copertura e indici di permeabilità) per gli interventi sia estensivi sia intensivi, nonché dalla predisposizione di specifiche prescrizioni ecologiche e ambientali relative alla tutela del verde e a quantità di alberature da mettere a dimora da prescriversi nel Piano delle Regole.

*Le tavole PS3 e PS4 (servizi esistenti) hanno valore e contenuto conoscitivo.  
La tavola PS5 ha valore e contenuto sia orientativo che prescrittivo.*





**CAPITOLO**



**ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI**





## CAPITOLO 3 ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

### 3.1. RILIEVO DEI SERVIZI

Al fine di definire lo stato di fatto dei servizi presenti sul territorio comunale sono state utilizzate quali fonti principali: il Piano dei Servizi vigente, i dati relativi al catasto comunale per le proprietà interessate dalla presenza di servizi, l'archivio delle convenzioni ed il rilievo attraverso sopralluogo dello stato di attuazione e delle caratteristiche dei servizi comunali e sovra comunali. La costruzione di un quadro della conoscenza dei servizi è stato un elemento indispensabile per la definizione del progetto del Piano dei Servizi; per questo motivo, durante la raccolta e l'elaborazione dei dati si sono tenuti in considerazione gli stessi obiettivi dell'operazione, ovvero:

- verificare lo stato di conservazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico presenti sul territorio;
- valutare l'effettiva offerta dei servizi in termini di fruibilità e accessibilità;
- verificare l'attuazione del PRG per ciò che concerne la definizione e la collocazione degli standard previsti;
- costruire una banca dati geografica relativa ai servizi, utile sia per la valutazione dell'accessibilità e dei bacini di utenza ad essi collegati, che per la gestione integrata dei dati raccolti.

La verifica catastale delle proprietà ha consentito, per quanto riguarda gli edifici e le aree individuate come private, l'avvio di un'ulteriore verifica relativa all'aggiornamento dell'accatastamento e degli atti amministrativi (come concessioni, varianti, ecc.) che legittimino la presenza di servizi pubblici su aree private. Il confronto con il PGT vigente ha permesso di valutare lo stato attuativo del Piano e l'individuazione di ulteriori incongruenze da sottoporre a verifica.

### 3.2. CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

Per tutti i servizi esistenti sul territorio analizzati sono state censite informazioni di carattere identificativo, localizzativo e dimensionale necessarie ad una individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulle prestazioni erogate. I servizi in oggetto sono stati puntualmente riportati nelle schede allegate alla presente relazione quale inventario dei servizi presenti sul territorio<sup>9</sup>.

Le schede sono state inizialmente compilate inserendo i dati ricavati attraverso il sopralluogo; in seguito a questa prima compilazione sono state individuate le fonti utili, sia pubbliche che private, che consentissero il completamento del quadro informativo. Per quanto attiene agli edifici e in ottemperanza a quanto previsto dalla legislazione vigente, sono state calcolate le superfici lorde di pavimento. La scheda oltre a contenere indicazioni di carattere generale sul servizio (tipologia, localizzazione, regime di proprietà, dati dimensionali), analizza gli aspetti qualitativi del servizio, che vengono così ad assumere il valore di parametri attraverso i quali è possibile attribuire una valutazione di efficienza. Tali parametri sono costituiti, in primo luogo, da elementi oggettivi quali lo stato di conservazione, la sicurezza impiantistica ed altro, e, in secondo luogo, da dati esterni che possono incidere significativamente sulla qualità del servizio, quali la destinazione prevalente del contesto o la fruizione. La somma delle superfici dei servizi di cui alle schede di rilevazione concorre a definire la dotazione esistente dei servizi pubblici o di interesse

<sup>9</sup> Elaborato PS4

pubblico in termini quantitativi. Tale dotazione è stata confrontata con le previsioni del PRG vigente per quantificare il “non attuato” in termini di servizi pubblici.

Oltre ai servizi esistenti sono stati individuati quei servizi ed attrezzature previsti dal PRG vigente attualmente non attuate.

Differentemente al vigente PRG, i servizi sono stati classificati in 4 categorie a loro volta suddivise in sottotipologie.

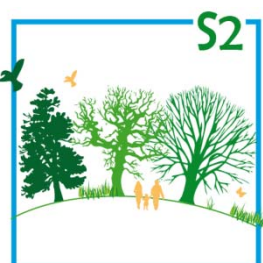
**S1 – AREE PER L'ISTRUZIONE**



**AREE E ATTREZZATURE SCOLASTICHE**

- S1a) Asilo nido
- S1b) Scuola dell'infanzia
- S1c) Scuola primaria
- S1d) Scuola secondaria di primo grado
- S1e) Scuola secondaria di secondo grado
- S1f) Università

**S2 – AREE PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO**



**AREE E ATTREZZATURE VERDI**

- S2a) Verde attrezzato
- S2b) Verde non attrezzato
- S2c) Verde sportivo
- S2d) Altro

**S3 – ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**



**AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

- S3a) Attrezzature di interesse pubblico e generale
- S3b) Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi
- S3c) Attrezzature di interesse comune per servizi di volontariato
- S3d) Attrezzature di interesse comune per servizi tecnologici
- S3e) Servizi socio-sanitari e assistenziali
- S3f) Altro

**S4 – PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO**



**AREE E ATTREZZATURE PER IL PARCHEGGIO**

- S4a) Parcheggi per la residenza
- S4b) Parcheggi per il produttivo
- S4c) Parcheggi per il commercio
- S4d) Parcheggi polifunzionali
- S4e) Altro

### 3.3. ANALISI DELLA POPOLAZIONE

L'analisi e lo studio dei dati inerenti la popolazione residente è importante per poter redigere il Piano dei Servizi, che si prefigge come obiettivo quello di assicurare una dotazione globale di aree per i servizi alla popolazione.

La lettura dei caratteri della popolazione è stata effettuata sulla base di indicatori (demografici) utilizzando i dati ISTAT, e di due livelli di analisi (locale e sovracomunale). Gli indicatori considerati sono:

- *l'andamento demografico* nel periodo 1971-2001, e aggiornamento al 2011, attraverso il quale sono state interpretate le tendenze demografiche passate e in atto;

Sono state analizzate:

- *Popolazione residente*
- *Distribuzione sul territorio delle famiglie*
- *Popolazione straniera residente*
- *Popolazione studentesca*
- *l'indice di dipendenza sociale* attraverso il quale è stato valutato il peso della popolazione in età non lavorativa rispetto a quella in età lavorativa;
- *l'indice di potenzialità demografica* attraverso il quale sono state valutate le possibilità di crescita demografica rispetto all'invecchiamento raggiunto dalla popolazione;
- *l'indice di vecchiaia* attraverso il quale è dato il rapporto tra popolazione anziana e giovane.

Le analisi relative alla popolazione, ai dati delle famiglie e alla popolazione studentesca, sono contenute nella relazione illustrativa del Documento di piano.

#### 3.1.1. ANDAMENTO DEMOGRAFICO

A livello comunale, Braone ha registrato dal '71 al '01 un aumento della popolazione quantificato in 78 abitanti.

Andamento demografico dal 1971 al 2001				
	1971	1981	1991	2001
Braone	532	591	586	610
Provincia	957.686	1.017.093	1.044.544	1.108.776

Fonte: Dati ISTAT Censimento popolazione 2001

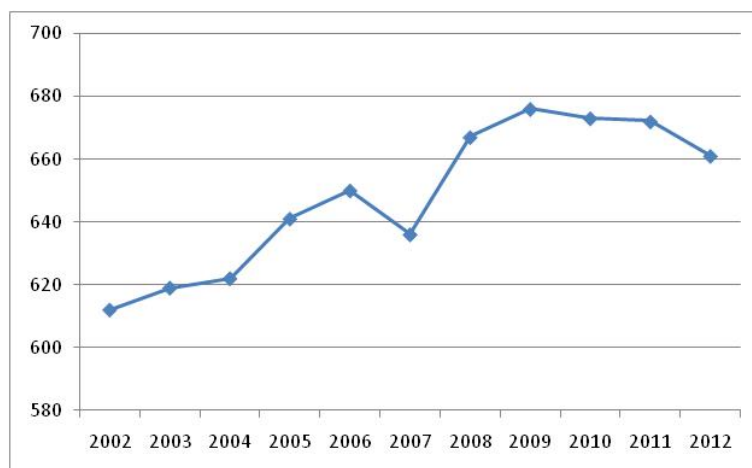


Analizzando successivamente il decennio 2001 – 2011, si nota come la popolazione, in crescita rispetto al primo anno del periodo considerato, abbia subito un modesto calo dal 2009, passando da 676 abitanti (anno di maggior presenza) a 672 abitanti nel 2011.

*Popolazione residente a Braone nel decennio 31/12/2002 al 31/12/2012*

anno	residenti	maschi	femmine
2002	612	294	318
2003	619	294	325
2004	622	297	325
2005	641	306	335
2006	650	311	339
2007	636	314	322
2008	667	336	331
2009	676	343	333
2010	673	339	334
2011	672	336	336
2012	661	325	336

Fonte: Dati ufficio anagrafe comunale



Per quanto riguarda la situazione demografica della popolazione suddivisa per classi di età si registrano i seguenti dati:

anno	residente	0-6 anni	7-14 anni	15-29 anni	30-65 anni	oltre 65 anni
2005	622	42	48	102	329	109
2006	641	42	51	115	329	111
2007	650	44	54	114	332	113
2008	636	33	52	105	342	113
2009	667	35	51	109	361	119
2010	673	36	46	111	360	129
2011	672	37	47	110	351	127
2012	661	38	46	108	346	123

Fonte: Demo Istat

Dalla tabella precedente risulta evidente come vi sia una preponderanza di residenti con età compresa tra i 30 e i 65 anni, ben il 52% sul totale, comunque in linea con la media della provincia di Brescia. Tale dato può avere una ricaduta rilevante su diversi sistemi territoriali, in particolare quello dei servizi, all'interno del quale diventa necessario incrementare e migliorare i servizi sociali, assistenziali e sanitari.

L'incidenza di cittadini stranieri residenti sulla popolazione residente (10,8%) risulta invece di poco inferiore alla media provinciale (12,8%).

Si assiste poi ad un aumento costante del numero delle famiglie anche se con incidenza in calo dal 2008 ad oggi: dal +4,66% si passa infatti al +0,68%.

### 3.4. ANALISI DEI SERVIZI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

Il PTCP intende sostenere il formarsi e il consolidarsi di una rete insediativa che si appoggi a poli di riferimento (centralità) e ciò attraverso l'individuazione dei possibili ambiti di riferimento di questi centri. L'individuazione dei possibili ambiti del PTCP è scaturita dall'analisi delle diverse caratteristiche del territorio provinciale anche in ordine al sistema socioeconomico ed insediativo, al livello di infrastrutture, al sistema ambientale, alla presenza di beni culturali, alla presenza di aree residenziali e di sedi di servizi.

La rete delle centralità, tiene conto di alcuni riferimenti urbani e della loro offerta di servizi e di accessibilità. In particolare:

- al primo livello appartengono l'ambito "Valle Camonica" con i suoi 41 comuni e Brescia";
- al secondo i Centri sedi di servizi primari di rilievo provinciale;
- al terzo centri con servizi di livello sub-provinciale e sede di servizi interurbani a scala locale.

Sono state prese in considerazione prioritariamente le seguenti categorie di servizi:

– Servizi Amministrativi di livello superiore (Uffici Centrali dello Stato, della Regione, della Provincia), sedi di Amministrazione per la giustizia, sedi universitarie, ospedali di primo livello, centri di ricerca scientifica, Istituzioni religiose di livello gerarchico provinciale che costituiscono indicatori di livello gerarchico provinciale.

Per la definizione dei Centri di secondo e terzo livello sono stati considerati:

- servizi sanitari: ospedali, ambulatori;
- servizi scolastici: scuole superiori, corsi di formazione professionale;
- servizi per la cultura e il tempo libero: musei, cinema, biblioteche;
- servizi commerciali con elevata capacità d'attrazione: centri commerciali, ipermercati e supermercati, grandi magazzini.

L'indirizzo fondamentale indicato dal PTCP in materia di "qualità urbana diffusa" è determinato fondamentalmente nella creazione di condizioni che garantiscano un adeguato grado di equipotenzialità tra le situazioni di presenza dei servizi e quelle di accessibilità agli stessi.

È da segnalare infine, tra i servizi di interesse provinciale e sovra comunale il tema della istruzione e della formazione che costituisce una delle priorità essenziali per garantire un'adeguata risposta alle necessità dello sviluppo della provincia e richiede la formazione di adeguate e articolate professionalità ai vari livelli, che siano effettivamente in grado di rispondere ai forti e progressivi mutamenti che già caratterizzano e sempre più caratterizzeranno lo sviluppo socioeconomico del territorio bergamasco nel quadro dell'economia lombarda e nei rapporti con la progressiva globalizzazione dei mercati.

Ai sensi dell'art. 135 del PTCP, il PGT verifica l'esistenza sul territorio o la previsione insediativa di attrezzature assimilabili alle seguenti categorie di servizi pubblici definiti di carattere sovracomunale:





- Viabilità sovracomunale e altre infrastrutture di mobilità, comprese le piste ciclabili ed i sentieri classificati nel PTCP o nei relativi piani di settore, comprese le attrezzature di interscambio;
- Strutture espositive e congressuali in caso di nuovo impianto o consistente ampliamento;
- Istruzione superiore in caso di nuova realizzazione (anche per ristrutturazione) e potenziamenti;
- Edifici e complessi per il culto e strutture di interesse pubblico sovracomunale connesse;
- Spettacolo, sport spettacolare (centri sportivi con capienza superiore ai 5.000 spettatori);
- Sistema della giustizia, sicurezza;
- Sistema della difesa;
- Sistema amministrativo – civile di tipo non comunale;
- Collettori ed impianti di depurazione consortili;
- Acquedotti ed impianti di captazione consortili;
- Reti di distribuzione dell'energia e produzione a livello consortile;
- Servizi di trasporto tipo stazione e centri merci ferroviari, scalo merci ed assimilabili;
- Servizi sanitari socio – assistenziali non di base tipo ospedale e distretto socio – sanitario;
- Altri servizi a questi assimilabili;
- Quartieri fieristici esistenti.

All'interno del comune di Braone non sono presenti strutture ricadenti nel precedente elenco, né esistenti né in progetto.

### 3.4.1. LA RETE ECOLOGICA E IL SISTEMA DEL VERDE DI CONNESSIONE

La nuova L.R. 12/2005 introduce rilevanti novità per le aree agricole rispetto alla precedente legge n. 51/1975 e in particolare l'art. 9 della legge sopracitata identifica all'interno del sistema dei servizi la rete ecologica e il verde di connessione tra i sistemi insediativi urbani e il sistema rurale.

Tra i temi di livello sovra comunale, infatti, si deve tenere conto della funzione che il verde è in grado di svolgere, non solo a livello ricreativo, ma anche come elemento di connessione nell'ambito della rete ecologica tra i parchi urbani e gli ambiti rurali esterni; le aree agricole, come specificato dalla L. R. 12/2005, possono svolgere nell'ambito del Piano dei Servizi un ruolo importante per l'intero territorio comunale e sovra comunale, oltre ad essere un elemento fondamentale di connessione del disegno delle aree verdi e dei corridoi ecologici.

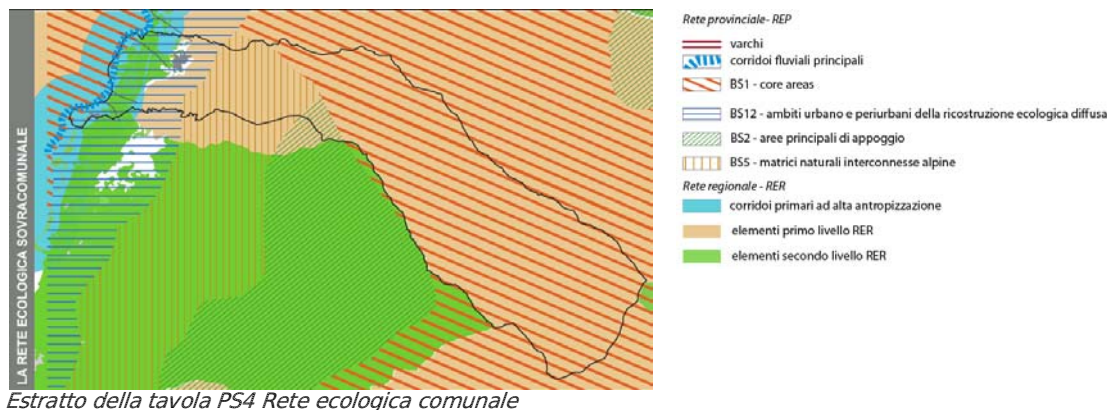
Il territorio di Braone è interessato dalla presenza di elementi facenti parte le reti ecologiche della Provincia e della Regione. La RER identifica:

- tra gli elementi primari, un corridoio primario corrispondente all'asta del fiume Oglio, un corridoio primario ad alta antropizzazione corrispondente alle aree di rispetto dello stesso fiume e le aree comprese all'interno del Parco dell'Adamello;
- tra gli elementi di secondo livello le aree agricole del fondovalle.

Per quanto riguarda la REP (rete provinciale), sul territorio di Braone si possono identificare:

- due varchi, in corrispondenza del torrente Palobbia e in zona Brendibusio;
- due core areas (ambiti BS1) lungo la sponda occidentale del fiume Oglio e nella parte orientale del Parco dell'Adamello;
- un ambito BS12 *Ambito urbano urbano e perturbano della ricostruzione ecologica diffusa*, coincidente con la porzione urbanizzata di fondovalle;
- un *matrice naturale interconnessa alpina* (ambito BS5) compresa tra gli ambiti BS12 e BS1 che interessa la porzione orientale del Parco dell'Adamello;

- due aree principali di appoggio (ambito BS2) riguardante una piccola porzione della fascia boscata e che incide tuttavia in modo poco significativo sul territorio comunale.

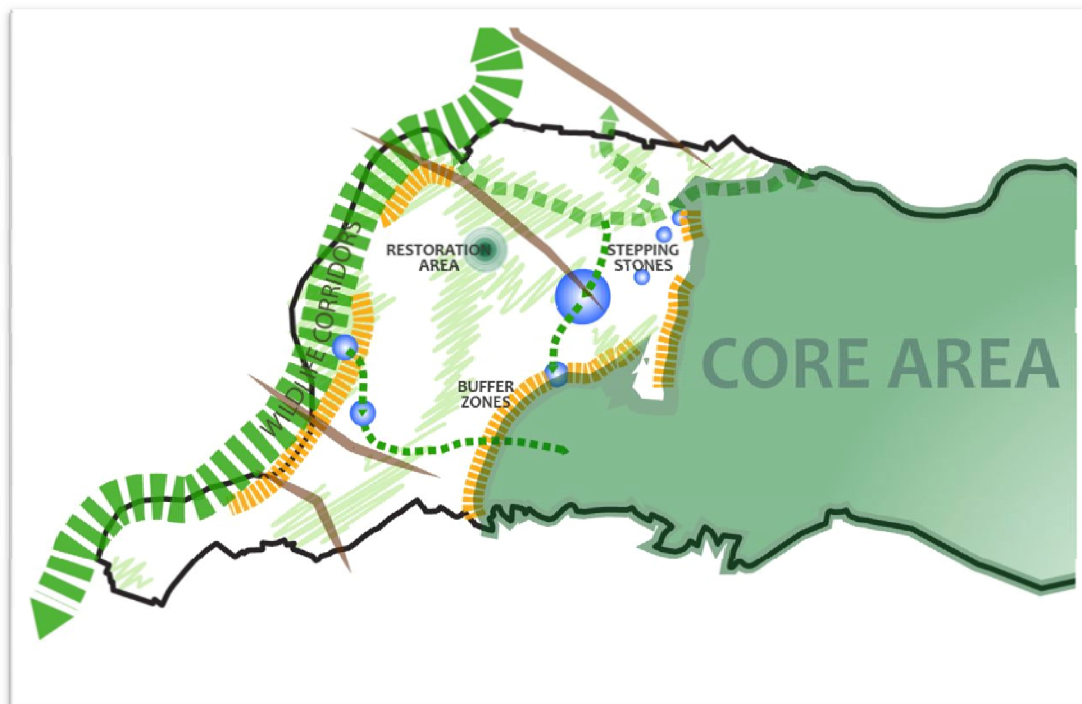


Di grande importanza per l'analisi e soprattutto il progetto del sistema dei servizi è la Rete Ecologica Comunale REC. Per dare forma ad una rete ecologica nel Comune di Braone, sono state recepite le componenti della rete ecologica di livello regionale e provinciale e sono state messe a sistema con le aree verdi nel comune non appartenenti alle reti sovra locali; infine, tutte le aree sono state classificate secondo la matrice strutturale teorica della rete ecologica: core areas, buffer zones, stepping stones, wildlife corridors. La determinazione delle unità ecosistemiche, delle connessioni esistenti e delle discontinuità si è spinta verso la ricerca di una continuità ambientale funzionale agli obiettivi di conservazione.

A Braone si individuano i seguenti elementi delle rete ecologica:

- ✓ **CORE AREAS:** la principale core area coincide con le aree boscate appartenenti al Parco dell'Adamello. L'area in questione si estende dunque dalle immediate vicinanze del nucleo di antica formazione per comprendere gran parte del territorio comunale. Quest'ambito rappresenta un elevato grado di naturalità e la tutela della flora e fauna, habitat per i biotipi.
- ✓ **BUFFER ZONES:** le zone cuscinetto, ove sia necessario attenuare le cause derivate dalle antropizzazioni, sono costituite dalla fascia di terreni agricoli compresi tra le aree urbanizzate o sedi di nuove infrastrutture e le aree agricole, finalizzate a mitigare il contatto tra le zone a vocazione agricola ed in possesso di un grado di naturalità e il territorio edificato.
- ✓ **WILDLIFE CORRIDORS:** il corridoio più rilevante presente sul territorio braonese coincide con il fiume Oglio, la principale asta fluviale della valle. Da questo è possibile individuare altri corridoi minori, in grado di agevolare il passaggio della fauna dal fiume alla core area ad est: primo tra tutti il torrente Palobbia, seguito da corridoi aerei insistenti su punti d'appoggio presenti sul territorio (stepping stones). I wildlife corridors sono stati individuati a partire dal recepimento delle indicazioni della RER, che riconosce in questa fascia un elemento di importanza naturalistica di collegamento delle aree verdi e di sopravvivenza dei biotipi.
- ✓ **STEPPING STONES:** all'interno del territorio di Braone sono individuate diverse stepping stones, molte delle quali corrispondenti alle aree verdi presenti all'interno del territorio urbanizzato, che costituiscono punti d'appoggio per il passaggio della fauna attraverso i corridoi ecologici.
- ✓ **RESTORATION AREAS:** le aree di ripristino ambientale sono quelle zone che svolgono un'importante funzione per il consolidamento della rete ecologica, mediante la ricomposizione degli elementi di naturalità. A Braone è stata individuata una principale restoration area: si tratta di un piccolo ambito interessato dall'intersezione non a raso di due infrastrutture stradali e situato in una posizione strategica in quanto costituisce

un varco nell'urbanizzato. Per quest'area si può parlare quindi di Terzo Paesaggio, come noto dal *Manifesto del terzo paesaggio* di Gilles Clément: un luogo che si cerca di ridurre o sopprimere; In questo caso trattasi di residui, prodotti della razionale organizzazione del territorio, di uno spazio indeciso, poiché privato di funzione, un'area di scarto e di margine che costituisce un territorio di rifugio per la diversità.



### 3.5. VERIFICA DELL'ACCESSIBILITA' AI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE ESISTENTI E PREVISTI

L'accessibilità ai servizi sovracomunali presenti nel comune di Braone è da valutare a partire dal sistema infrastrutturale di contesto in cui il comune è inserito.

Come esposto nella relazione illustrativa del DP, la principale infrastruttura di mobilità pubblica che insiste sul territorio circostante Braone è la SS42, che collega i centri urbani del fondovalle con l'area del lago d'Iseo e di Seriate, a sud, e con il passo del Tonale, a nord.

Il sistema aeroportuale: l'aeroporto più vicino è quello di Orio al Serio, che dista 71 km ed è raggiungibile in automobile in circa 25 minuti; l'aeroporto di Montichiari dista 92 km, mentre gli aeroporti milanesi di Malpensa e Linate distano rispettivamente 176 km percorribili in due ore e 15 minuti circa e 136 km percorribili in poco meno di due ore d'automobile.

#### 3.5.1. ANALISI DEI FLUSSI

Il decentramento degli insediamenti e il miglioramento del tenore di vita hanno portato ad un incremento radicale della motorizzazione privata; di conseguenza negli ultimi decenni il settore dei trasporti è stato interessato da un notevole incremento della domanda di mobilità.

Circa il 90% degli spostamenti giornalieri avviene all'interno del territorio provinciale, mentre si dividono equamente i restanti 10 punti percentuali gli spostamenti aventi origine ed attratti dal territorio bresciano<sup>10</sup>.

Attuando una lettura territoriale delle relazioni di mobilità si osserva che Brescia è il maggiore attrattore di traffico con origine e destinazione interna al territorio provinciale. La sua influenza si estende inoltre a gran parte del territorio, ad eccezione delle aree vallive e delle zone del Lago di Garda in prossimità del confine regionale.

A livello provinciale la maggior causa di spostamento sono indubbiamente le attività di studio, seguite a circa dieci punti percentuali dalle attività lavorative.

Considerando la carenza di servizi di carattere sovracomunale all'interno del territorio di Braone, nonché della mancanza di un istituto scolastico comprendente il livello di scuola secondaria di primo o secondo grado, si può dedurre come i principali flussi di traffico siano in uscita dal territorio comunale.

### 3.5.2. BACINI DI INFLUENZA DEI SERVIZI SOVRACOMUNALI

Innanzitutto è necessario considerare che l'individuazione dei bacini di utenza dipende dalla tipologia del servizio considerato. Dagli strati informativi forniti dalla Regione è possibile individuare i principali servizi a carattere sovra comunale e, di conseguenza, il relativo bacino di influenza.

#### *DISTRETTO SOCIO SANITARIO:*

La suddivisione territoriale in distretti per i servizi sanitari dipende dalle ASL (Aziende Sanitarie Locali). La struttura distrettuale disegna un'organizzazione che è finalizzata a sviluppare la maggiore integrazione possibile tra i servizi sanitari e socio sanitari sul territorio.

Il comune di Braone fa parte dell'azienda sanitaria *ASL Vallecamonica – Sebino*, che comprende 42 comuni della valle da Pisogne a Ponte di Legno.

Per il bacino d'influenza a carattere sovra comunale, il Distretto Socio-Sanitario configurandosi come Area sistema, grazie alla simultanea presenza dei tre livelli (sanitario, socio-sanitario e sociale) e alla complementarietà delle reti di offerta, rappresenta la dimensione idonea per conoscere la domanda di salute e di benessere sociale diffusa per un corretto coordinamento e integrazione dei soggetti erogatori e gestori garantendo le relative sinergie. In aggiunta, i distretti sanitari si articolano in uno o più Presidi Sanitari dell'ASL, nelle quali vengono erogate tutte le attività di primo accesso di competenza del Servizio Sanitario.

Ogni distretto dovrà inoltre provvedere ad adeguati Piani di Zona relativi al proprio ambito territoriale per la gestione dei servizi ed interventi sociali a favore della popolazione residente nei comuni di dipendenza secondo differenti sottosistemi: minori, anziani, disabili, nuovi livelli di povertà e situazione degli immigrati.

#### *ISTRUZIONE E AMBITI SCOLASTICI:*

Sul territorio di Braone non si rilevano istituti scolastici di carattere sovracomunale.

#### *GIUSTIZIA:*

Sul comune di Braone non sono presenti strutture a carattere giudiziario.

#### *COLLEGI ELETTORALI:*

Il collegio elettorale riferito alla Camera a cui appartiene Braone è il n.32, che comprende un totale di 51 comuni. Per quanto riguarda il Senato, è il numero 23 e comprende un totale di 94 comuni.

---

<sup>10</sup> nel calcolo sono esclusi i veicoli operativi, commerciali e pesanti, la cui mobilità non è stata censita dall'indagine regionale

**TRASPORTO PUBBLICO:**

Il territorio di Braone è attraversato da una linea ferroviaria, la Brescia – Iseo – Edolo, ma non è servito da una stazione. La più vicina si trova infatti nel comune di Ceto.

Pewr quanto riguarda il trasporto su gomma, il comune è servito da più linee di trasporto pubblico, fornito dalle ditte SAV, Bonomi e Ferrovie Nord Milano Autoservizi.

Per un'analisi più dettagliata dell'offerta di trasporto pubblico si rimanda alla Relazione Illustrativa del DP.

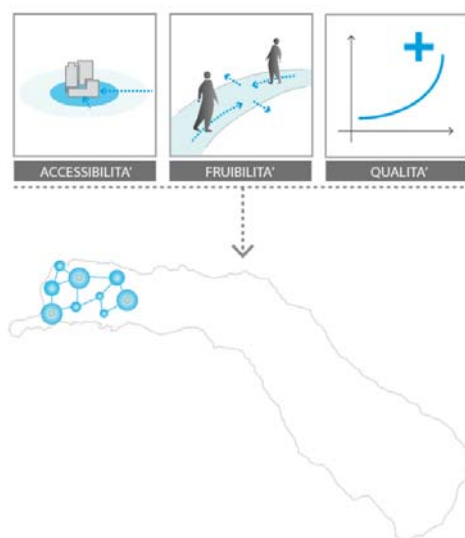
### 3.6. ANALISI DEI SERVIZI LOCALI

Il PS, come abbiamo visto, è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del PGT, nonché provvede alla programmazione indicativa degli interventi.

Per operare una stima delle reali condizioni dei servizi presenti sul territorio comunale è stato necessario, in prima battuta, individuare ed analizzare in maniera quantitativa i servizi e, in secondo luogo, valutare il livello qualitativo degli stessi. Durante la prima fase è stata realizzata una mappatura cartografica atta ad individuare aree ed edifici adibiti a servizi; i dati ricavati hanno consentito la conseguente realizzazione della carta dello stato di fatto. In seguito sono state realizzate e compilate le schede di rilievo volte alla valutazione qualitativa dei servizi individuati in precedenza.

Il PS rivaluta il ruolo dell'ambito pubblico e dei servizi pubblici locali: basandosi sull'individuazione della dotazione pubblica esistente e su quella in previsione, esso compie una valutazione dello stato dei servizi pubblici e d'interesse pubblico in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità. Pertanto tale strumento non restituisce solo la quantificazione reale e la localizzazione delle attrezzature d'interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma fornisce ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutarne la reale capacità prestazionale.

I dati dimensionali (s.l.p. e area di pertinenza) vengono moltiplicati secondo parametri che tengono conto del grado qualitativo, di fruibilità e di qualità del servizio stesso, al fine di ottenere un'analisi multidimensionale ed il più possibile realistica della dotazione comunale di servizi (*Superficie reale*).





## 3.6.1. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (SCHEDE S1)



L'offerta scolastica presente nel comune di Braone prevede una scuola dell'infanzia e una scuola primaria.

## Scuola dell'infanzia



L'istituto è situato nel centro storico, in via S. Maria. Il servizio è ospitato in un immobile a due piani più sottotetto, dotato di un'area di pertinenza attrezzata per il gioco.

## Scuola primaria



L'istituto s'inserisce in un ampio contesto di servizi. Nello stesso immobile trovano infatti spazio una sala polifunzionale, dotata delle attrezzature necessarie per riunioni e mostre, ed una palestra.

SCUOLE	N. ALUNNI
INFANZIA STATALE	
Scuola materna/dell'Infanzia	11
PRIMARIA STATALE	
Scuola primaria A. Manzoni	21



I parametri che gli istituti scolastici dovrebbero soddisfare, poiché previsti dal D.M. 18/12/1975, sono:

Infanzia	7,00 mq/alunno
Primaria	6,11 mq/alunno
Secondaria di I grado	11,02 mq/alunno
Secondaria di II grado	12,28 mq/alunno
<i>previsioni D.M. 18/12/1975</i>	

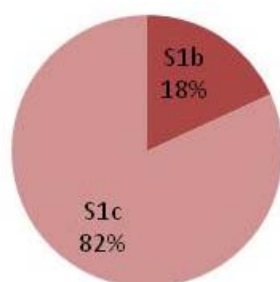
Il confronto tra superfici degli edifici scolastici ad Braone e numero di alunni iscritti a tali scuole permette la definizione dei seguenti rapporti di superficie per studente nel comune in esame:

	Iscritti	Sup. lorda pavimento	mq/alunno
Infanzia	11	400,52	36,41
Primaria	21	1.495,76	71,23
<i>verifica D.M. 18/12/1975</i>			

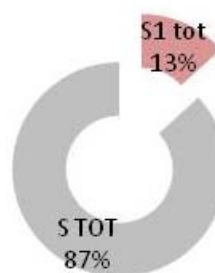
Dalla tabella sopra riportata si evince come le strutture appartenenti esaminate rispettano abbondantemente le previsioni del D.M. 18/12/1975 in merito alla superficie per alunno. Bisogna tener inoltre presente che i dati sopra riportati si riferiscono alla sola SLP (come da parametro ministeriale), senza tener conto della superficie pertinenziale di ogni servizio, che costituisce il dato reale dell'offerta complessiva, qui sotto calcolato:

SERIZI PER L'ISTRUZIONE	Slp (mq)	Sup. pertinenza (mq)	TOTALE TEORICO	TOTALE REALE
<b>S1b - scuola dell'infanzia</b>	400,52	261,00	661,52	617,42
<b>S1c - scuola primaria</b>	1.495,76	1.290,92	2.786,68	2.786,68
<b>S1 TOT</b>	<b>1.896,28</b>	<b>1.551,92</b>	<b>3.448,20</b>	<b>3.404,10</b>

Suddivisione degli S1 per tipologia



% degli S1 sul sistema dei S totale



*Schema di suddivisione percentuale dei servizi S1 paragonati con i servizi totali e le sottocategorie*

## 3.6.2. SERVIZI PER IL VERDE (SCHEDE S2)



Le aree individuate per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, sono sia di proprietà pubblica che di proprietà privata ad uso pubblico<sup>11</sup>.

Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva di aree per il verde e lo sport di mq. 4.722,62 non soddisfa il parametro minimo di 9,00 mq./ab. previsto dal D.M. 1444/1968, in quanto raggiunge i 7,02 mq./ab.

Il dato complessivo per il sistema del verde S2 è pari a 9.529,85 mq per una dotazione procapite pari a quasi 14 mq/ab., considerando nell'insieme anche le superfici del verde pubblico in corso di attuazione.

Guardando l'insieme del territorio si evince che, a grandi linee, il sistema del verde urbano può essere raggruppato e analizzato per sottosistemi, in quanto si caratterizza come segue.

**Verde di quartiere e Verde attrezzato (di proprietà od uso pubblico) – S2a**

Sul territorio comunale si possono individuare quattro aree verdi attrezzate, di cui due di valenza storico – culturale: il *parco Palobbia* e l'*area attrezzata di Pom* si inseriscono infatti in due itinerari che si snodano lungo i luoghi della tradizione locale e del paesaggio agrario del Parco dell'Adamello.

**La via della pietra**

L'itinerario storico-culturale denominato "La Via della Pietra" si sviluppa lungo un percorso ad anello che tocca tre località situate nel territorio del comune di Braone, particolarmente rappresentative per raccontare la storia e l'attualità della lavorazione della pietra. Qui si possono apprendere notizie riguardanti la storia, le tradizioni e l'attualità del lavoro degli scapellini.

Osservando le installazioni presenti nel parco, il visitatore può ripercorrere l'antico mestiere della lavorazione della pietra attraverso la visione della mostra fotografica permanente "Pica Prede: storia e attualità di un mestiere in estinzione", curata dalla Pro Loco di Braone. Queste fotografie storiche sono state accostate ad un'area didattica allestita per spiegare le diverse fasi della lavorazione della pietra, partendo da un blocco

<sup>11</sup> ad es. i campi di calcio delle Parrocchie



di granito (prelevato direttamente dal torrente) fino alla realizzazione del manufatto finito tramite successive fasi di spaccatura in blocchi sempre più piccoli.

#### Area attrezzata di Pom



L'area attrezzata di Pom è il punto di partenza del percorso "Camminata Alta". Qui il Parco dell'Adamello, in collaborazione con l'amministrazione comunale, ha recuperato un'area degradata, realizzando un punto attrezzato con panchine e tavolo a disposizione dei visitatori. L'area è stata realizzata riprendendo il tema del paesaggio agrario della zona ed è caratterizzata da una pergola con viti, realizzata con materiali tipici.

#### Piazzetta Griffi



Nei pressi del municipio si trova un'area attrezzata per la sosta, denominata Piazzetta Griffi, utilizzata frequentemente dai giovani del paese.

#### Piazzetta Griffi



All'interno del polo di servizi di via Provinciale inoltre è situato un parco giochi per bambini, utilizzato quotidianamente dalla popolazione.

**Verde non attrezzato (di proprietà od uso pubblico) – S2b**

Sul territorio comunale è presente una modesta quantità di aree a verde non attrezzato S2b. queste si collocano prevalentemente lungo i bordi delle infrastrutture principali ed ammontano a mq 943,81.

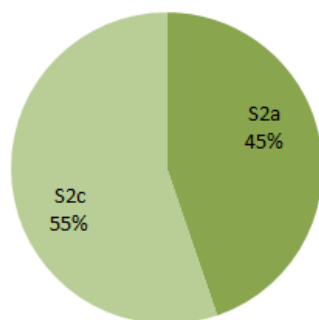
**Impianti sportivi (di proprietà pubblica o di uso pubblico) - S2c**

Sono comprese in questa categoria tutte le aree adibite e attrezzate per la pratica dello sport. Il comune di Braone, all'interno del polo di servizi di via Provinciale, è dotato di una palestra, un campo da calcio, una piastra polivalente e un campo da bocce. Queste strutture sono utilizzate quotidianamente dagli studenti della scuola elementare e dalle associazioni sportive locali.

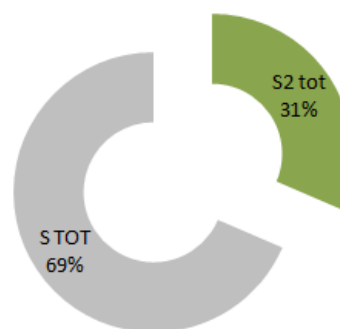


S2 SERVIZI PER IL VERDE	Slp (mq)	Sup. pertinenza (mq)	TOTALE TEORICO	TOTALE REALE
S2a VERDE ATTREZZATO	-	3.940,30	3.940,30	3.825,95
S2b VERDE NON ATTREZZATO	-	943,81	943,81	880,89
S2c VERDE SPORTIVO	-	4.722,62	4.722,62	4.722,62
<b>TOTALE</b>	-	<b>9.606,73</b>	<b>9.606,73</b>	<b>9.429,46</b>

Suddivisione degli S2 per tipologia



% degli S2 sul sistema dei S totale



*Schema di suddivisione percentuale dei servizi S2 paragonati con i servizi totali e le sottocategorie*



### 3.6.3. ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE E RELIGIOSO, VOLONTARIATO E GENERALE (SCHEDE S3)



Le aree individuate per attrezzature di interesse comune, amministrative, socio-sanitarie, assistenziali, per pubblici servizi, sono sia di proprietà pubblica che di proprietà privata ad uso pubblico (sono compresi in questa categoria i servizi religiosi, quelli del terzo settore e servizi tecnologici).

Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva di aree per attrezzature di interesse pubblico o generale di mq. 22.949, soddisfa il parametro minimo di 2,00 mq./ab. previsto dal D.M. 1444/1968, arrivando sino a 6,3 mq./ab.

#### Attrezzature di interesse pubblico e generale – S3a

##### Municipio



Il palazzo municipale è situato in via Re e in esso sono concentrati tutti gli uffici comunali e di rappresentanza dell'Amministrazione Comunale.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, per una slp di circa 500mq.

## Servizi religiosi – S3b

## Cimitero



La struttura si colloca in una posizione marginale e defilata rispetto al centro abitato, lungo la strada che conduce al comune di Niardo. L'area utilizzata interessa una superficie di 1274mq, ed è servita da un'area a parcheggio ad essa dedicata.

## Chiesa parrocchiale



La chiesa è dedicata alla purificazione di Maria Vergine e risale probabilmente intorno al 1200-1400. Già arricchita da una pala, esistente ancora oggi, e un quadro della Madonna col Bambino, fu ampliata nel '700, arrivando alle dimensioni attuali.

Nel 1997, in occasione del bicentenario, la chiesa è stata oggetto di restauro.

## Chiesa di S. Giuseppe



Costruita tra il '600 e il '700, la chiesa è stata oggetto di restauro nel 1956 poiché in condizioni precarie, e ad oggi viene utilizzata due giorni alla settimana. E' da sottolineare che, pur essendo sul territorio di Braone, la chiesa è gestita dalla parrocchia di Niardo.



**Servizi di volontariato – S3c****Sede associazioni**

Antistante il municipio si trova l'immobile che ospita le sedi di diverse associazioni, tra cui l'Avis e gli alpini, nonché uno spazio di ritrovo per la terza età

**Infrastrutture Tecnologiche e Servizi vari – S3d**

Parallelamente alla redazione del Piano dei Servizi è necessario che l'A.C. si doti di uno specifico piano di settore relativo ai servizi del sottosuolo.

Il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo, PUGSS, ha lo scopo di razionalizzare l'impiego del sottosuolo in modo da garantire che i servizi siano erogati secondo criteri di qualità, efficienza in diversi campi di applicazioni quali: rete approvvigionamento acqua, rete smaltimento acque reflue, rete elettrica, rete distribuzione gas, rete tele comunicazioni, rete teleriscaldamento, rete oleodotto. Tale analisi settoriale prevede quindi una prima ricognizione dei sistemi e servizi sul territorio e una seconda fase in cui si devono individuare la necessità di adeguamento dei sistemi stessi.

**Distribuzione gas metano**

Tale distribuzione interessa tutto il territorio comunale urbanizzato e nelle zone residenziali, con eccezione delle zone agricole.

La distribuzione del gas si estende gerarchicamente lungo le principali strade di collegamento e successivamente verso le vie residenziali, toccando tutti gli ambiti del tessuto edilizio consolidato.

**Distribuzione Energia Elettrica**

Sono presenti elettrodotti come individuati nella cartografia di piano con le relative fasce di rispetto.

Una stazione o cabina di trasformazione è costituita da un complesso di apparecchiature che servono per trasferire l'energia elettrica tra linee elettriche a tensioni diverse. La conversione ad un livello di tensione inferiore è effettuata tramite uno o raramente due trasformatori con una potenza di alimentazione adeguata.

Gli elettrodotti distribuiti sul territorio danno luogo nel loro complesso alla rete elettrica. La rete elettrica nazionale è articolata in una rete di trasmissione e in tre reti di distribuzione rispettivamente ad alta, media e bassa tensione.

La gestione unificata della rete di trasmissione è di competenza del GRTN<sup>12</sup>, mentre la proprietà della stessa può essere di diversi soggetti, quali Terna/Gruppo Enel, RFI, Edison, etc. Per quanto riguarda le reti di distribuzione, il soggetto concessionario ha il monopolio su un determinato territorio ed anche in questo caso i proprietari possono essere diversi: Enel distribuzione, RFI, Aziende municipalizzate.

<sup>12</sup> Gestore della Rete di Trasmissione Nazionale

Il primo nodo della rete elettrica è costituita dalle centrali di produzione dell'energia elettrica, che in Italia sono per la maggior parte (2/3) termoelettriche, per 1/5 idroelettriche ed in minima parte geotermiche, eoliche e fotovoltaiche.

- Rete di trasmissione:



La Rete di Trasmissione Nazionale (RTN) è costituita da tutte le linee elettriche ad altissima tensione (AAT: 380 kV e 220 kV) (linee di trasmissione ad altissima tensione), da alcune linee ad alta tensione (AT: 132 kV) (linee di trasmissione ad alta tensione) nonché dalle stazioni di trasformazione AAT/AT (380-220/132 kV).

La RTN costituisce l'ossatura principale della rete elettrica nazionale e svolge il ruolo di interconnessione degli impianti di produzione nazionale (centrali) e di collegamento con la rete elettrica internazionale. Le linee elettriche di trasmissione ad altissima tensione (380 KV) e ad alta tensione sono utilizzate per il trasporto dell'energia elettrica su grandi distanze.

I vantaggi delle linee ad altissima ed alta tensione si possono individuare nei punti seguenti in quanto:

- Aumentando la tensione aumenta l'efficienza di trasmissione;
- Occorre un minor numero di installazioni e quindi si ha una minore compromissione del territorio.

Le stazioni di trasformazione AAT/AT (380/132 kV) o stazioni primarie sono collocate in prossimità di alcuni centri o utenze importanti (grandi città o grandi complessi industriali) e trasformano l'energia dalla tensione di trasporto a quella della rete di distribuzione ad alta tensione. Le stazioni primarie occupano spazi notevoli sul territorio e sono il punto di arrivo e partenza di più linee aeree; sono solitamente costruite in zone con scarsa presenza di abitazioni e pertanto generalmente non pongono problemi dal punto di vista dell'esposizione della popolazione.

Rete di distribuzione ad alta tensione:

Le linee elettriche di distribuzione ad alta tensione (AT: 132-50 kV) collegano le stazioni di trasformazione AAT/AT alle stazioni di trasformazione AT/MT e in alcuni casi sono deputate alla fornitura di energia elettrica alle grandi utenze (es. industrie con elevati consumi). La necessità della costruzione di linee di distribuzione ad alta tensione scaturisce dalla crescente richiesta di energia elettrica e dalla conseguente esigenza di collegare i luoghi di produzione con i luoghi di consumo di tale energia.

- Rete di distribuzione a media tensione:



Le stazioni di trasformazione AT/MT (132-50/15 kV) o cabine primarie (CP) trasformano l'energia elettrica dall'alta tensione alla media tensione di distribuzione. Sono ubicate nei territori provinciali nelle aree territoriali interessate dai più elevati fabbisogni di potenza ed energia elettrica e garantiscono la fornitura di energia per i diversi settori produttivi (industrie, centri commerciali, etc.).

Le linee elettriche di distribuzione a media tensione (MT: 15 kV) si distinguono in linee principali denominate dorsali, alimentate dalle cabine primarie, che interessano, di norma, il territorio di più comuni e servono a garantire la fornitura di energia a grandi clienti (medie

utenze industriali), e da linee secondarie dette derivazioni (derivate appunto dalle dorsali), che di norma interessano i singoli territori comunali. Le linee dorsali collegano tra loro, alimentandole, le cabine di trasformazione MT/bt.

- Rete di distribuzione a bassa tensione:



Le cabine di trasformazione MT/bt (15 kV/380-220 V) o cabine secondarie trasformano l'energia in aree vicine ad edifici o in alcuni casi all'interno di edifici. Più precisamente le tipologie costruttive delle cabine MT/bt sono le seguenti:

- Cabine box ed a torre separate dal resto degli edifici;
- Cabine minibox da collocare in ambito urbano aventi ridotta dimensione.

In casi estremi, soprattutto nell'ambito di zone fortemente urbanizzate si possono trovare cabine all'interno di edifici destinati a permanenza di persone ma la loro collocazione in quest'ambito o risale a costruzioni antecedenti gli anni '90 o va fortemente motivata dal richiedente.

Nelle aree rurali, con case sparse, al posto delle cabine di trasformazione, sono previsti i posti di trasformazione su palo.

Poiché il trasporto di energia elettrica, a causa di vincoli tecnici, viene effettuato in alta e media tensione, le cabine secondarie sono impianti indispensabili per poter garantire in sicurezza la fornitura di energia elettrica a bassa tensione ai cittadini che ne fanno richiesta, in attuazione agli obblighi derivanti dalle leggi vigenti ai concessionari del servizio elettrico.

L'esigenza di costruire nuove cabine MT/bt si può manifestare nei seguenti casi:

- a) nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria e/o generale, nel caso si debbano elettrificare centri residenziali, aree lottizzate, aree destinate a pluralità di insediamenti industriali, artigianali, terziari, autorizzati, di norma, attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- b) per soddisfare nuove richieste di allacciamento avanzate da singoli cittadini;
- c) in conseguenza dell'aumento di potenza richiesto dai cittadini già allacciati alla rete elettrica (introduzione di nuovi elettrodomestici, modifiche di destinazione d'uso di locali, ristrutturazione degli edifici, ecc.).

In ogni caso l'aspetto importante da sottolineare per il sistema degli impianti tecnologici è garantire l'accessibilità a stazioni, cabine e piloni per la gestione del servizio anche se entro proprietà private. Tale prerogativa deve quanto più possibile essere soddisfatta per la corretta manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'ente gestore del servizio.

In riferimento ai valori di campo elettrico e magnetico prodotti nelle aree confinanti, da misure sperimentali, nel caso specifico di cabine di trasformazione MT/bt con collegamenti in cavo interrato in ingresso ed in uscita, a distanza dalle pareti superiori a 50 cm si trovano in genere valori di  $E < 5 \text{ V/m}$  e di  $H < 10 \text{ } \mu\text{T}$ .

- Le linee elettriche di distribuzione a bassa tensione (bt: 380-220 V):

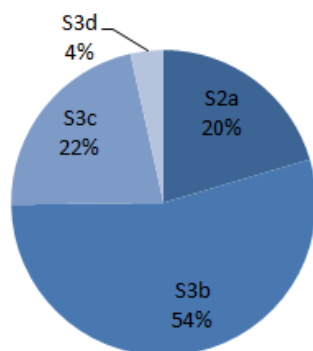
sono quelle che trasportano la corrente per la fornitura alle piccole utenze (abitazioni, esercizi pubblici commerciali ed altre attività lavorative artigianali o della piccola industria e similari).

I conduttori possono essere aerei o interrati. Solitamente sono ammassati agli edifici, entrano negli stessi ed alimentano il quadro contatori; la corrente viene poi distribuita ai singoli utenti. L'alimentazione delle linee a bassa tensione che interessano il territorio è garantita dalle cabine secondarie MT/bt.

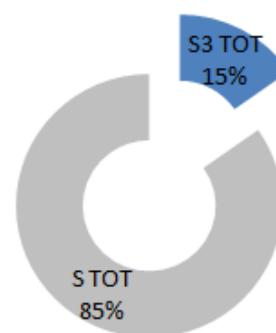
Per un'analisi più dettagliata delle attrezzature tecnologiche presenti si rimanda agli elaborati del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) allegato al PS.

S3 SERVIZI INTERESSE PUBBLICO	Slp (mq)	Sup. pertinenza (mq)	TOTALE TEORICO	TOTALE REALE
S3a - attrezzature pubbliche	565,93	293,63	859,56	859,56
S3b - servizi religiosi	743,96	1.476,40	2.300,34	2.289,15
S3c - servizi di volontariato	619,94	292,87	912,81	912,81
S3d - servizi tecnologici	147,89	-	147,89	147,89
<b>S3 TOT</b>	<b>2.077,72</b>	<b>2.062,90</b>	<b>4.220,60</b>	<b>4.209,41</b>

Suddivisione degli S3 per tipologia

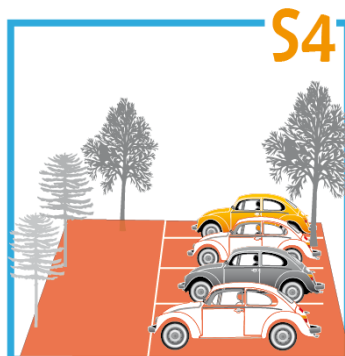


% degli S3 sul sistema dei S totale



Schema di suddivisione percentuale dei servizi S3 paragonati con i servizi totali e le sottocategorie.

### 3.6.4. PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO (SCHEDE S4)



#### Parcheggi per la residenza – S4a:



Le aree individuate a parcheggio del tessuto edilizio residenziale sono tutte di proprietà pubblica. Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva a parcheggi esistenti residenziali (S4a) è di mq 1.911,69. La dotazione attuale di aree di



parcheggio è quindi di circa 2,8 mq per abitante, e soddisfa il parametro minimo di 2,5 mq./ab. previsto dal D.M. 1444/1968.

Tuttavia si precisa che, nel calcolo quantitativo, sono stati considerati i piazzali a parcheggio esclusi i posti macchina disposti longitudinalmente alle vie e strade pubbliche, in quanto tale dotazione appare più legata al sistema della circolazione stradale e quindi suscettibile di modificazioni nel breve periodo.

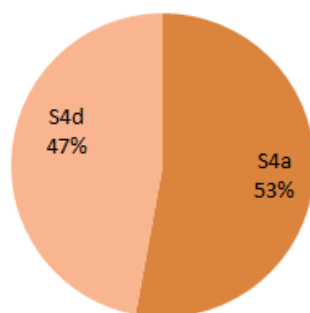
#### Parcheggi polifunzionali – S4d:



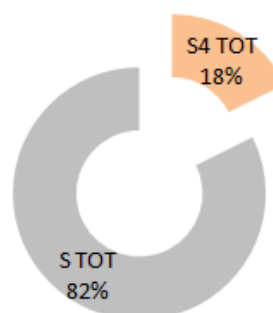
La dotazione di parcheggi polifunzionali ammonta a 1.702 mq e risultano distribuiti in modo omogeneo sul territorio.

S4 PARCHEGGI	Slp (mq)	Sup. pertinenza	TOTALE TEORICO	TOTALE REALE
S4a RESIDENZA	-	3.269,33	3.269,33	1.911,69
S4d POLIFUNZIONALE	-	1.735,67	1.735,67	1.702,77
<b>TOTALE</b>	-	<b>5.005</b>	<b>5.005</b>	<b>3.614,46</b>

Suddivisione degli S4 per tipologia



% degli S4 sul sistema dei S totale



*Schema di suddivisione percentuale dei servizi S4 paragonati con i servizi totali e le sottocategorie.*

### 3.6.5. ATTREZZATURE NON ATTUATE NEL PRG

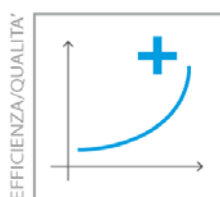
Il presente Piano dei Servizi individua e classifica al suo interno alcune aree a servizi generali di interesse pubblico previste nel PRG che, allo stato del rilievo e delle scelte amministrative, risultano non attuate. La totalità delle aree non attuate ammonta a 35.619,38 mq, il 31% dei quali sono riconfermati dal progetto del Piano dei Servizi del PGT. Le aree riconfermate interessano principalmente gli S2 e S4, sistema del verde e dei parcheggi: i primi ammontano a 33.469,04 mq, mentre le aree di sosta a 1.616,65 mq.

## 3.7. COMPUTO DEI SERVIZI ESISTENTI E DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE

### 3.7.1. GLI INDICATORI

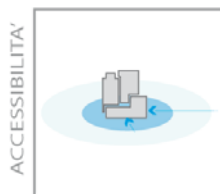
Il Piano dei servizi deve confrontare l'offerta e la domanda per definire una diagnosi dello stato dei servizi ed individuare eventuali carenze. Occorre pertanto definire il valore qualitativo dei servizi esistenti classificati nelle schede di rilievo. Infatti la legge stabilisce che per ciascun abitante si debba avere una dotazione minima di servizi pari a 18,00 mq., ma è importante che le attrezzature siano valutate *"anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità"*<sup>13</sup>, quindi il solo dato quantitativo di per sé non è sufficiente a stabilire la reale dotazione dei servizi. Pertanto il presente Piano individua dei fattori valutativi da applicarsi alla somma quantitativa delle aree ad uso pubblico e di interesse pubblico, in modo da convertire in un dato reale qualitativo i caratteri prestazionali dei servizi esistenti considerati. Sono stati quindi individuati degli indicatori sia qualitativi che di fruizione dei servizi che vengono rapportati ai dati quantitativi come evidenziato nelle successive tabelle.

Gli indicatori che definiscono il quadro qualitativo sono:



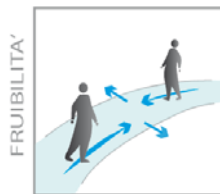
EFFICIENZA/QUALITÀ

**Efficienza/Qualità.** Lo stato di conservazione e di conformità del servizio in rapporto all'uso.



ACCESSIBILITÀ

**Integrazione/Accessibilità.** Il contesto in cui è posizionato il servizio e il suo grado di interrelazione con altri servizi (ad es. la prossimità di parcheggi con altri servizi). Questo indicatore rappresenta anche il grado di "customer satisfaction" del servizio stesso nonché la sua importanza in termini strategici.



FRUIBILITÀ

**Fruibilità.** Il livello di accessibilità caratterizzato dal grado di utilità per il cittadino del servizio, valutato in termini di frequentazione dell'utenza, orari di apertura, dotazione di attrezzature.

Tali indicatori sono espressi in tabella con un parametro numerico da rapportarsi alla dotazione in termini di superficie del servizio considerato: *con un minimo di 0,50 fino ad un massimo di 1,00*. Il risultato ottenuto dal rapporto tra indicatore e servizio determina l'offerta reale dei servizi sul territorio. Vengono prese in esame le tipologie che concorrono effettivamente al calcolo della dotazione dei servizi e attrezzature di uso pubblico e di interesse generale.

### 3.7.2. DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE

Rispetto al rapporto minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968, il numero di abitanti residenti attuali e la dotazione di servizi come sopra determinata, viene stabilito il rapporto di dotazione.

<sup>13</sup> art. 9, comma 3, della L.R. 12/2005



Dalla tabella seguente si ricava che l'attuale dotazione di servizi (ex standard) riferita alla popolazione attuale e agli standard già reperiti nel PRG, corrisponde a mq. 23.290 = **35,23 mq/abitante** > di 18,00 mq.

SERVIZIO PER TIPOLOGIA D.M. 1444	ABITANTI al 31/12/2012	MQ./AB. D.M. 1444/1968	DOMANDA SLP	OFFERTA TEORICA SLP	OFFERTA REALE SLP	SALDO +/-
S1_ Aree per l'istruzione	661	4,5	2.975	3.448	3.404	430
S2_ Verde sportivo e ricreativo	661	9	5.949	11.284	10.926	4.977
S3_ Attrezzature di interesse comune e religioso, volontariato o generale	661	2	1.322	4.221	4.209	2.887
S4_ Parcheggi pubblici e di interesse pubblico	661	2,5	1.653	5.005	4.750	3.098
<b>TOTALI</b>	661	<b>18</b>	<b>11.898</b>	<b>23.958</b>	<b>23.290</b>	<b>11.392</b>

### 3.7.3. LO STATO DEI SERVIZI COMUNALI PER AMBITI TERRITORIALI E RAGGI DI UTENZA

Per comprendere al meglio la struttura e la dotazione dei servizi e la loro accessibilità si è deciso di rappresentare per ciascuno di essi l'area di gravitazione, ovvero la distanza che un utente medio è disposto a percorrere a piedi per raggiungere il servizio stesso; questa è stata individuata in riferimento alla tipologia e alla dimensione del servizio.

Pertanto, i raggi d'utenza sono stati come di seguito calcolati:

- Per i servizi relativi all'istruzione sono stati calcolati 150-300 metri per le scuole primarie e dell'infanzia;
- Per il sistema del verde S2 si considerano 300-600 metri per le aree di verde attrezzato;
- Per le aree e strutture pubbliche (S3) sono stati individuati 300-600 metri per i servizi istituzionali (tra cui il Municipio, l'Ufficio Postale);
- Infine per il sottosistema del S3b, i servizi a carattere religioso, sono stati considerati 150-300 metri.

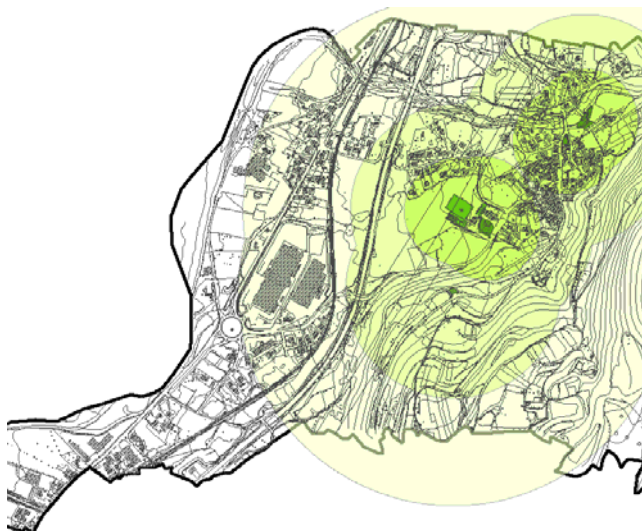
Dalla lettura di questa rappresentazione cartografica è emersa la concentrazione dei servizi scolastici nella zona del centro storico e nell'area a ridosso di questo, dove possiamo inoltre trovare la totalità delle attrezzature sportive. I servizi di carattere generale, come quelli a verde, risultano distribuiti più uniformemente ma comunque escludendo le aree prossime alla viabilità provinciale. Ne risulta quindi una bassa accessibilità ai servizi da parte delle abitazioni poste sulla via provinciale, soprattutto in località Brendibusio, con la possibile conseguenza di uno spostamento delle utenze verso i comuni limitrofi.

**Raggi d'utenza degli S1 esistenti**



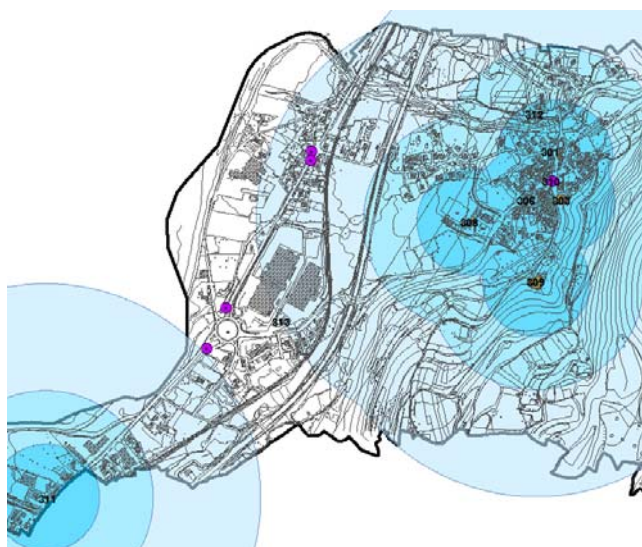
<b>TPL</b>	<b>Aree verdi</b>	<b>Accessibilità</b>
● Fermate	■ Scuole	■ 150
— Linee autobus	□ Confine comunale	■ 300

**Raggi d'utenza degli S2 esistenti**



<b>Sistema delle aree verdi</b>	<b>Accessibilità</b>
■ Aree verdi attrezzate (S2a)	■ Alta (150m)
■ Attrezzature sportive (S2c)	■ Media (300m)
	■ Bassa (600m)

**Raggi d'utenza degli S3 esistenti**



■ Servizi istituzionali (S3a)	<b>Accessibilità</b>
■ Servizi religiosi (S3b)	■ Alta (150m)
■ Servizi di volontariato (S3c)	■ Media (300m)
● Fermate TPL	■ Bassa (600m)

# CAPITOLO 4

## INDIRIZZI PER IL PROGETTO







## CAPITOLO 4 INDIRIZZI PER IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI

### 4.1. MODALITA' PEREQUATIVE

L'attuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è nella prassi di oggi spesso demandata a procedure di tipo espropriativo che si sono da tempo rivelate inefficaci.

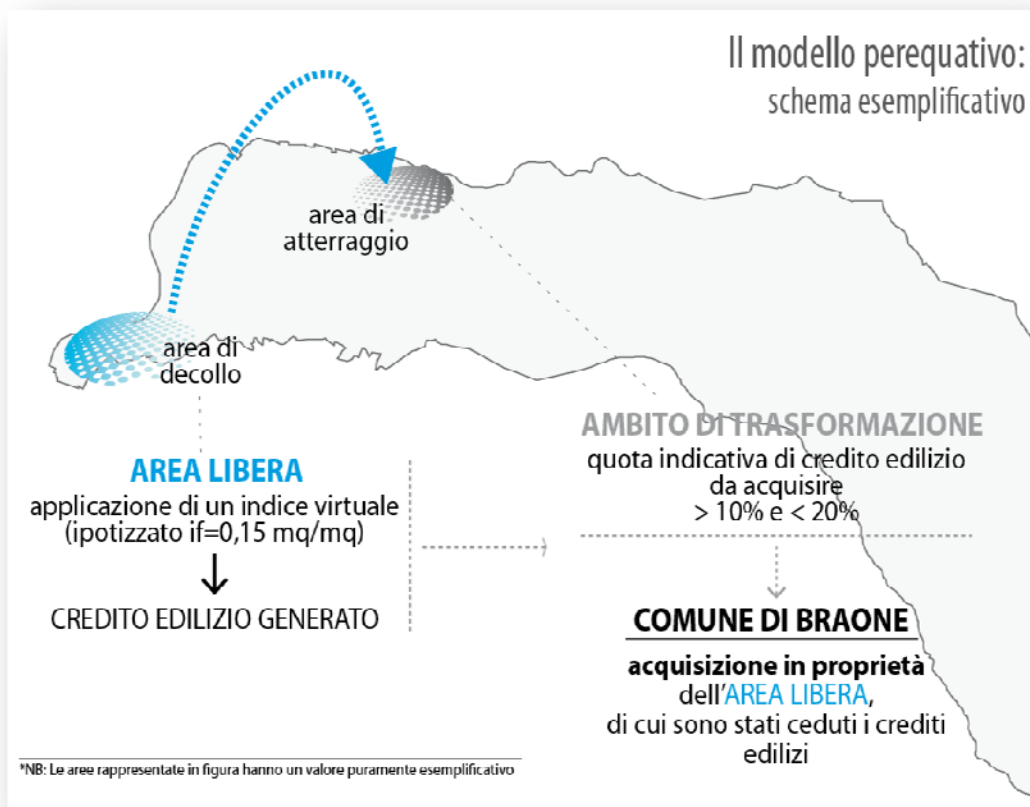
Il difficoltoso rapporto che esiste tra previsioni di piano e attuazione è, infatti, una delle problematiche centrali per la disciplina urbanistica odierna: risulta sempre difficile per i comuni utilizzare il meccanismo attuativo previsto dalla legge nazionale n. 1150 del 1942, basato essenzialmente sul modello di tipo espropriativo. L'attuale modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'esproprio per pubblica utilità, presuppone un'imposizione vincolistica nel limitare ad alcuni proprietari le possibilità di utilizzo del suolo urbano per fini edificatori. Si verifica il cosiddetto "doppio regime degli immobili", in altre parole una disparità di trattamento tra le proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità (poi raramente espropriate e indennizzate) e proprietà a cui è consentita l'edificazione privata. A ciò si aggiunga la questione della caducità dei vincoli pubblicistici (se non indennizzati ed attuati entro cinque anni dalla loro impostazione) e della loro difficile reiterazione, ribadita dalla Corte Costituzionale con la sentenza 179/99.

Esiste inoltre una motivazione di tipo economico. Le casse comunali non sono in grado di sostenere, per i vincoli di bilancio, oltre ad una fase non più di crescita fisica ed espansiva della città, ma di trasformazione interstiziale, una politica di acquisizione delle aree pubbliche legata a valori di indennizzo troppo onerosi. Di fronte a questa realtà la perequazione urbanistica può rappresentare uno strumento attuativo delle politiche comunali, in grado di affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare in modo pragmatico e riformista. Garantisce il diritto di eguaglianza tra i cittadini ed un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana. L'acquisizione delle aree necessarie alla costruzione della città pubblica viene perseguita attraverso l'applicazione di regole compensative, sancendo, di fatto, l'edificabilità teorica di tutti i suoli classificati come urbani. Viene riconosciuto, infine, il mercato e le sue esigenze, riducendo il più possibile le distorsioni determinate della rendita e salvaguardando gli interessi fondamentali della collettività. Il fondamento della perequazione, così come definito nei criteri del Documento di Piano, è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentando in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi. Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro - quota, senza una disparità di trattamento, agli "onori" del piano (quote di dotazioni qualitative a fronte di quote di edificabilità), nonché gli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile) per le opere di urbanizzazione. I criteri perequativi adoperati sono comunque descritti nel Documento di Piano così come previsto dall'art. 8 comma 2 lett. g) della L.R. 12/2005. La metodologia perequativa si caratterizza inoltre per una sostanziale indifferenza nei confronti della struttura fondiaria. All'interno dell'ambito urbanistico (la cui composizione può comprendere anche aree non contigue) vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e parametri edilizi, definite secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei comparti contermini in cui ricadono, e le aree pubbliche, secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile. I vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte

localizzative previste dal piano. Agli stessi è richiesto inoltre un “contributo” perequativo in ordine ad aggiuntivi servizi, esterni all’ambito, da reperirsi o da monetizzarsi.

Nel Piano dei Servizi l’utilizzo del modello perequativo presuppone l’individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo suddivise in due grandi categorie: in una prima individuata all’interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (aree edificabili sottoposti a pianificazione attuativa) ed una seconda all’esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica, sia espressamente individuate che monetizzate, in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all’area della trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell’ambiente e dei servizi. L’edificabilità assegnata sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa, prevede la cessione gratuita al Comune di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubbliche o generale, di cui una parte viene soddisfatta all’interno del piano attuativo e l’altra corrispondente alla quota di compartecipazione nel complessivo progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l’intero organismo urbano.

Come illustrato e descritto nella relazione del quadro conoscitivo del Documento di Piano, al fine dell’applicazione del criterio della perequazione, gli ambiti di trasformazione urbanistica verranno disciplinati nelle Disposizioni di attuazione del Documento di piano e dalle relative schede di operatività degli ambiti di trasformazione. Le quote volumetriche individuate in ciascun ambito soggetto a trasformazione urbanistica, possono essere attuate solo quando sia garantita la cessione, a titolo gratuito a favore del Comune, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivata dall’applicazione dei relativi indici di cessione e comunque la quota definita per infrastrutture dovute, infrastrutture interne ed infrastrutture esterne, ancorché da monetizzarsi, da individuarsi nel Documento di Piano stesso.







## 4.2. LE MODALITA' TRASFORMATIVE

Le azioni urbanistiche ed ambientali possono essere indirizzate alla realizzazione di spazi pubblici e nuove centralità per servizi, ma anche alla costruzione di una trama ciclabile e pedonale attrezzata (con pavimentazioni, alberature, verde) che tuteli la percorribilità della città, a favore delle categorie più deboli (anziani e bambini), e che incentivi l'interconnessione tra l'ambito urbanizzato e le aree ambientali esterne.

Il sistema degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Completamento costituisce l'insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti. Sono aree importanti per ricostruire un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un'integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali soggetti e non al criterio perequativo, che interessano aree già urbanizzate e interne alla città consolidata, si possono prevedere interventi di nuova edificazione mirati ad una riqualificazione per funzioni urbane compatibili con il contesto in cui sono collocate.

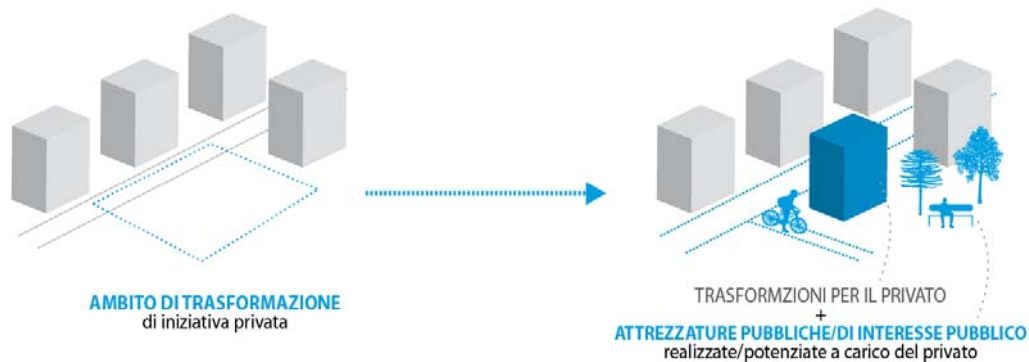
Sono ambiti strategici per la riqualificazione del tessuto urbano e per la dotazione di servizi che risultano carenti a causa della densità edilizia presente e rilevata durante le fasi di screening del processo VAS, nonché derivata da esigenze puntuali del comparto in cui si collocano.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali soggetti e non al criterio perequativo, che interessano aree non urbanizzate ed esterne alla città consolidata, si possono prevedere interventi di nuova edificazione con una destinazione compatibile con il contesto e l'ambiente naturale che li circonda. Sono ambiti importanti per la riqualificazione di un esteso intorno dove si prevedono cessione delle condizioni di vivibilità dei tessuti urbani marginali e di frangia, secondo gli obiettivi e le strategie che verranno espressi puntualmente nel Documento di Piano.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica produttiva, soggetti al criterio perequativo, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale potranno essere individuate in rapporto al contesto edificato, all'ambito naturale ed alle infrastrutture presenti e previsti in cui ricadono, con particolare riferimento all'individuazione di parcheggi di uso pubblico e verde naturalistico di mitigazione e/o compensazione ambientale.

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi (parte di progetto), sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché concordate con l'Amministrazione comunale e in linea con l'interesse pubblico generale.

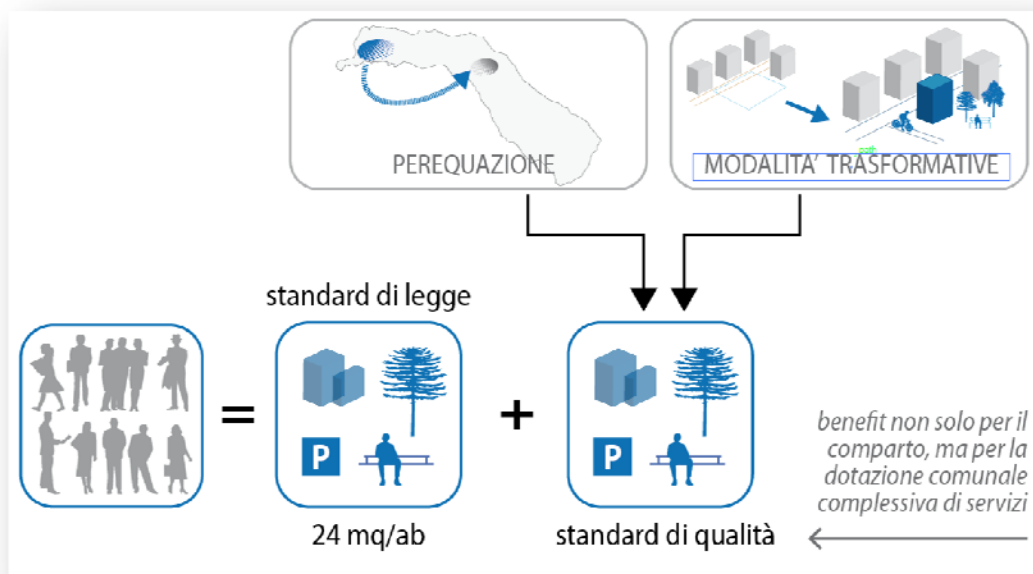
Qualora, ove espressamente non consentito dalle norme d'ambito del Piano delle regole e dalle schede dei piani attuativi e degli ambiti di trasformazione, l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel Piano dei servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.



### 4.3. L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, avranno carattere prescrittivo e vincolante. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale potranno sempre trovare una loro attuazione senza comportare variante al Piano dei servizi, ciò a seguito del novellato disposto di cui all'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005, come modificata dalla L.R. n. 4 del 2008.





È bene sottolineare inoltre che negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi legati ai nuovi ambiti di completamento può essere proposta, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti<sup>14</sup>, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la partecipazione e realizzazione di attrezzature di interesse strategico per il Comune legate al sistema infrastrutturale, culturale, ricreativo, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'A.C. ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

---

<sup>14</sup> 24 mq ogni abitante insediabile



# CAPITOLO **5** PREVISIONI DI PIANO





## CAPITOLO 5 PREVISIONI DI PIANO E ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE FUNZIONI DA INSEDIARE

Il presente capitolo è da leggersi unitamente all'elaborato cartografico denominato "PS5 – Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici" oltre che con gli obiettivi generali del DP e del PR.

A seguito vengono illustrati i principali obiettivi del PS in termini di azioni e previsioni da prevedersi per la città pubblica, da leggersi parallelamente alla reale fattibilità economica del progetto dei servizi.

### 5.1. COSTRUZIONE DELLA STRUTTURA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TERRITORIO

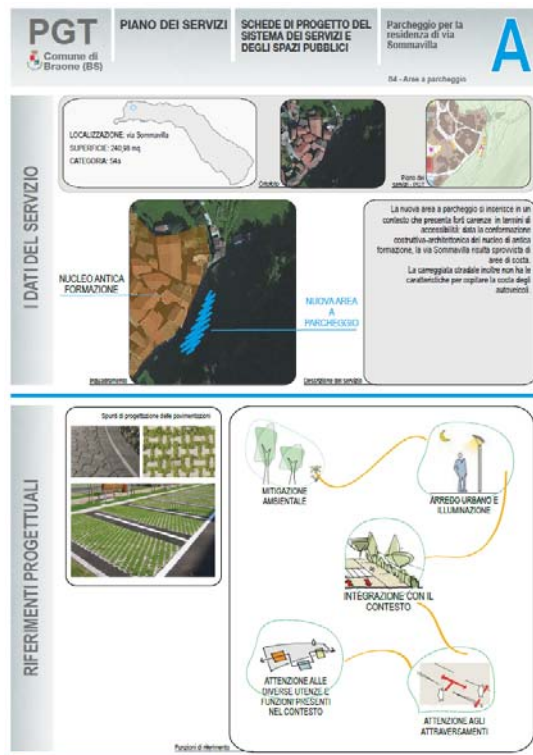
La costruzione della struttura degli elementi fondanti del territorio si accompagna alla definizione di alcuni temi progettuali strettamente interrelati con l'attuazione delle aree di trasformazione. I contenuti del progetto sono rappresentati nella Tavola PS5, Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici, nella quale sono evidenziati i principali obiettivi da perseguire nel sistema dei servizi:

#### 5.1.1. PROGETTO DI POTENZIAMENTO DEI SERVIZI ESISTENTI

Dopo l'analisi e la valutazione della dotazione esistente per il sistema dei servizi, principalmente a livello locale, si attribuisce un livello prioritario di azione a tali aree e strutture: la necessità di adeguare e conformare la dotazione esistente secondo le esigenze e la normativa, ma soprattutto in merito alla domanda e alla crescita degli abitanti. Prettamente legato al Programma triennale delle opere pubbliche, il potenziamento dei servizi esistenti è principalmente riferito alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché alla loro riqualificazione; ad esempio si consideri l'effettiva conformità e l'adeguamento al tema impiantistico, alle barriere architettoniche, certificato di prevenzione incendi, alla normativa in termini di sicurezza, etc. La corretta manutenzione e gestione della dotazione esistente può contribuire ad un effettivo miglioramento del sistema dei servizi per la collettività e per le nuove esigenze riscontrate.

In particolare sono individuate alcune attrezzature per servizi, in riferimento anche a quanto dichiarato nel *Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2013-15*, per le quali sono previsti adeguamenti funzionali e valorizzazioni in termini di fruizione e connessione al sistema dei servizi esistenti.

Per ogni servizio di progetto individuato nella tavola PS5, sono state realizzate delle schede di riferimento, con apposita numerazione di riferimento (A/B/C etc.), esemplificative per quanto riguarda le potenzialità dell'area individuata; in tali schede, ove possibile, sono stati inseriti i dati quantitativi e qualitativi da realizzare ma in particolare per ogni elemento della schedatura sono stati individuati gli orientamenti fondamentali del servizio di progetto.



Gli interventi previsti dal Piano dei Servizi sono essenzialmente assimilabili alle categorie S2 – aree per il verde e S4 – parcheggi. Il progetto del PGT si propone infatti di potenziare sia la dotazione di aree verdi con funzioni ricreative e sportive, attraverso la realizzazione di nuove aree attrezzate nonché il potenziamento del polo sportivo/scolastico di via Provinciale, sia l’offerta di aree di sosta, carenti soprattutto nell’ambito del nucleo di antica formazione e di via Dossi.

Nel dettaglio:

cat.	descrizione	mq
S2	Area verde attrezzato di via S. Maria (B)	389
	Area verde attrezzata di via Borsellino (D)	347
	Area verde di via Borsellino (E)	342
	Area verde attrezzata di via Brenti (F)	1.758
	Area verde attrezzata di via Cappellini (G)	620
	Potenziamento polo sportivo/scolastico di via Provinciale (H)	5.252
	Area verde attrezzata di via Dossi (N)	437
	Area verde attrezzata di via Dossi (O)	194
	Area verde attrezzata in località Gisole	5.153
	Potenziamento strutture ricreative parrocchiali (S)	6.999
S4	Parcheggio per la residenza di via Somnavilla (A)	241
	Parcheggio per la residenza di via S. Maria (C)	213
	Parcheggio per la residenza di via Pallobia (I)	92
	Parcheggio per la residenza di via Pallobia (L)	206





Parcheggio per la residenza di via Dossi (M)	860
Parcheggio per la residenza di via Brendibusio (Q)	377
Parcheggio per la residenza di via Brendibusio (R)	639
Viabilità comunale	567

## 5.2. DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI IN RAPPORTO ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA

Come già enunciato in precedenza, l'articolo 9 della L.R. 12/2005 modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare, secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici, lasciando ampio spazio per la determinazione del relativo criterio sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

Quale misura di riferimento per il computo della capacità insediativa, anche per quella a carattere residenziale, è stata assunta la volumetria (150 mc/ab).

La determinazione della volumetria avviene secondo il principio di computo degli spazi concretamente abitabili o agibili ed effettivamente rilevanti al fine della determinazione del carico urbanistico; conseguentemente non è prevista la computazione delle superfici di quegli spazi "accessori" nei quali non vengono svolte attività "primarie" e che non costituiscono una reale e concreta possibilità di insediamento di abitanti, di addetti e di utenti. Sono pertanto esclusi dal computo, purché rispondano ad oggettivi parametri fisici e spaziali, i seminterrati e gli interrati, mentre vengono presi in considerazione la superficie dei sottotetti abitabili secondo quanto previsto nella circolare regionale "modalità per la pianificazione comunale".

Per quanto riguarda la definizione del numero di utenti, si è preso in considerazione la popolazione reale<sup>15</sup>, a cui si è proceduti ad aggiungere la popolazione teorica che si insiederà dai programmi e piani già adottati/convenzionati e in attuazione, e gli abitanti determinati dal nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel DP; infine non è stata aggiunta la componente della popolazione appartenente a quella gravitante per motivi di lavoro.

Nella relazione del DP, sono riportate le tabelle dettagliate contenenti il computo complessivo della popolazione insediata proposta, così come la descrizione dei criteri assunti, a cui si rimanda.

### 4.2.1 NUOVA DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI

Rispetto il rapporto minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968, il numero di abitanti previsto dal DP e la dotazione di servizi esistente e aggiuntiva, viene stabilito il rapporto di dotazione.

<sup>15</sup> dato anagrafico al 31.12.2011

Dalla tabella seguente si ricava la previsionale dotazione di servizi (ex standard), corrispondente alla offerta reale sommata all'offerta aggiuntiva di piano:

mq. 47.411 n. ab. 934 = 50,76 mq./abitante > di 18,00 mq.

SERVIZIO PER TIPOLOGIA D.M. 1444	ABITANTI previsti PGT	MQ./AB. D.M. 1444/1968	DOMANDA	OFFERTA TEORICA	OFFERTA REALE	OFFERTA AGGIUNTIV A DEL DOCUMENT O DI PIANO	SALDO +/-
S1_Aree per l'istruzione	934	4,5	4.204	3.448	3.404	0	-800
S2_Verde sportivo e ricreativo	934	9	8.407	11.284	10.926	21.493	24.011
S3_Atrezzature di interesse comune e religioso, volontariato o generale	934	2	1.868	4.221	4.209	0	2.341
S4_Parcheggi pubblici e di interesse pubblico	934	2,5	2.335	5.005	4.750	2.628	5.043
<b>TOTALI</b>	934	<b>18</b>	<b>16.815</b>	<b>23.958</b>	<b>23.290</b>	<b>24.121</b>	<b>30.596</b>

### 5.3. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DELLA CITTA' PUBBLICA

Il PS, in coerenza con gli indirizzi strategici del DP, rappresenta quindi il progetto della città pubblica e ne identifica le scelte in merito ai servizi urbani pubblici e di uso pubblico, agli spazi verdi e ai servizi di vicinato, ai percorsi viari e di mobilità lenta.

Contestualmente il PS riporta la verifica dello stato dell'arte dei servizi esistenti per quanto riguarda la consistenza quantitativa, la distribuzione sul territorio, l'accessibilità, la fruibilità e l'adeguamento ai requisiti di qualità e della sicurezza.

Vi è quindi una stretta relazione tra le strategie previste dal PS e gli obiettivi di piano in generale (DP): tale sinergia permette di utilizzare le possibili risorse attivate dall'AC a fronte di valorizzazioni private a beneficio del progetto di costruzione della città pubblica e dei nuovi servizi strategici a servizio previsti.

#### 4.3.1 RIFERIMENTO AL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Sulla base di queste premesse, il PS evidenzia le scelte che devono trovare attuazione in coerenza sia con gli interventi in merito ai diversi tipi di servizi previsti dai Criteri attuativi (DP), dalle disposizioni di attuazione (PS) e dalle norme di governo del territorio (PR), sia con il programma annuale di manutenzione dell'esistente.

Nel Programma triennale delle Opere Pubbliche 2013-15 troviamo diverse tipologie di interventi<sup>16</sup>:

- ✓ Nuova costruzione (NC), che comprendono prevalentemente progetti di realizzazione di nuovi tratti stradali o adeguamenti di immobili pubblici;
- ✓ Manutenzione (MA) di immobili comunali o reti dei sottoservizi;
- ✓ Recupero (RE) di contesti urbani.

<sup>16</sup> delle quali si specificano le abbreviazioni riportate in tabella per esigenze di impaginazione.



Di seguito la sintesi dei Programmi, e relativi progetti, previsti nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il periodo 2012-2014.

N.	Tipol	Categoria	Descrizione	Priorità	Stima dei costi del programma			
					2013	2014	2015	totale
1	NC	stradali (compresi parcheggi e opere di urbanizzazioni)	REALIZZAZIONE E MARCIAPIEDI LUNGO LE STRADE INTERCOMUNALI	1	€100.000	€0	€0	€100.000
2	NC	SPORT E SPETTACOLO	ADEGUAMENTO E MIGLIORAMENTO DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE	1	€0	€300.000	€0	€300.000
3	MA	EDILIZIA SOCIALE E SCOLASTICA (comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo)	MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICIO ADIBITO A SCUOLA PRIMARIA	1	€0	€0	€100.000	€100.000
4	MA	EDILIZIA SOCIALE E SCOLASTICA (comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo)	MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICIO ADIBITO A SCUOLA DELL'INFANZIA	1	€0	€0	€100.000	€100.000
5	MA	RISORSE IDRICHE (compreso reti acquedotti)	RIFACIMENTO TRATTO DI UN TRATTO DELLA RETE ACQUEDOTTISTICA COMUNALE	1	€0	€0	€100.000	€100.000
6	NC	PISTE CICLABILI E CICLOPEDONALI	LAVORI DI INTEGRAZIONE DELLA PISTA CICLOPEDONALE	1	€0	€250.000	€0	€250.000
7	RE	ARREDO URBANO	RIQUALIFICAZIONE DI UNA PORZIONE DI CENTRO STORICO ATTORNO A VIA ZIRALDA	2	€200.000	€0	€0	€200.000
<b>TOTALE</b>								<b>€1.150.000</b>

Le previsioni riportate costituiscono parametri di riferimento per la valutazione dei servizi di qualità cui gli operatori privati sono chiamati a contribuire, in aggiunta al contributo minimo in termini di standard urbanistici, con le modalità della cessione di ulteriori aree e/o della realizzazione di specifici interventi e/o della monetizzazione.

In coerenza con gli orientamenti e i contenuti della più recente legislazione urbanistica, l'attuazione e l'esercizio dei servizi urbani richiedono, infatti, il contributo degli operatori privati interessati ad intervenire sia per proprie finalità costruttive sia nei confronti della più generale qualità urbana che, d'altra parte, costituisce un fattore di valorizzazione degli stessi investimenti dei singoli operatori.

scheda	descrizione	mq	grado priorità	importo
A	Parcheggio per la residenza di via Somnavilla	241	1	€ 14.458,80
B	Area verde attrezzata di via S. Maria	389	1	€ 17.505,00
C	Parcheggio per la residenza di via S. Maria	213	1	€ 12.796,20
E	Area verde di via Borsellino	342	2	€ 20.545,20
F	Area verde attrezzata di via Brenti	1.758	2	finanziamento privato
G	Area verde attrezzata di via Cappellini	620	2	€ 27.916,65
H	Potenziamento polo sportivo/scolastico di via Provinciale	5.252	1	OOPP
I	Parcheggio per la residenza di via Pallobia	92	1	€ 5.515,20
L	Parcheggio per la residenza di via Pallobia	206	1	finanziamento privato
M	Parcheggio per la residenza di via Dossi	860	1	€ 51.588,00
N	Area verde attrezzata di via Dossi	437	1	€ 19.665,00
O	Area verde attrezzata di via Dossi	194	2	finanziamento privato
P	Area verde attrezzata in località Gisole	5.153	2	finanziamento privato
Q	Parcheggio per la residenza di via Brendibusio	377	2	finanziamento privato
R	Parcheggio per la residenza di via Brendibusio	639	1	€ 38.338,20
S	Potenziamento strutture ricreative parrocchiali	6.999	2	finanziamento privato
<b>TOTALE</b>		<b>24.688</b>		<b>€ 208.328</b>

In tal senso, il DP e il PS prevedono per ogni intervento un contributo aggiuntivo agli standard urbanistici minimi proporzionale alla dimensione e alla rilevanza delle attese anche economiche dell'investimento di ogni operatore privato che troverà conferma nelle convenzioni ad intervenire così come previsto nelle normative tecniche di attuazione.

Questa impostazione del PS richiede che l'Amministrazione Comunale assuma una visione condivisa e coerente della gestione dei diversi contenuti del Piano di Governo del Territorio: da quelli strategici del DP a quelli attuativi e prescrittivi di cui al PR e relativo apparato normativo, oltre a quelli dello stesso PS.

La corrispondenza con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche diventa la misura per garantire che gli interventi edilizi siano accompagnati, come previsto, da una sequenza di



opere di riqualificazione urbana e di adeguamento dei servizi tradizionali e innovativi con il concorso di investimenti pubblici e privati.

Il nuovo strumento urbanistico, una volta approvato, richiede di essere monitorato sia per quanto riguarda gli obiettivi di lungo periodo che per quelli che devono trovare attuazione nei cinque anni di validità del DP. Il PS e il PR possono, infatti, essere rivisti ogni anno e le loro prescrizioni possono essere adeguate con riferimento oltre alle previsioni di cui al piano Triennale delle Opere Pubbliche anche con l'andamento del mercato e degli investimenti privati.

#### 4.3.2 SERVIZI AGGIUNTIVI AL PIANO TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Come già anticipato, il Programma Triennale delle Opere Pubbliche solitamente non riveste un ruolo esaustivo se lo si confronta con le azioni e gli obiettivi messi in gioco dal PS per la costruzione della città pubblica.

L'insieme dei servizi in progetto previsti è come di seguito riassunto; ad ogni obiettivo ne è stato determinato un grado di priorità e un importo indicativo di spesa.

I costi derivanti dal programma triennale sono pari a €1.150.000<sup>17</sup>, da valutarsi unitamente agli importi previsti per i nuovi servizi in previsione del PS pari a circa € 208.328 (nel quinquennio di validità del Documento di Piano secondo stime a carattere orientativo e teorico); la previsione di spesa complessiva è pari a quindi a circa € 1.358.328 (esclusa la quota finanziaria derivante da finanziamenti privati).

L'eventuale compartecipazione d'iniziativa privata alla realizzazione dei servizi (perequazione e compensazione) andrà sottratta dagli importi suddetti (qualora non sia già stato segnalato nella tabella precedente).

Nelle tabelle seguenti sono rappresentate le quote di monetizzazione consentite delle attrezzature e servizi di uso pubblico e d'interesse generale, che concorrono alla realizzazione del Programma Triennale delle OO.PP. e alla costruzione della città pubblica ovvero alla realizzazione dei servizi pubblici previsti nel DP, nonché gli introiti derivanti dalle tasse di concessione. Non si esclude che in sede attuativa e di convenzionamento possano stabilirsi ulteriori servizi o opere di urbanizzazione di tipo aggiuntivo rispetto la dotazione minima prevista.

Non è stata prevista la monetizzazione dei servizi per le destinazioni non residenziali, in quanto è preferibile che la dotazione sia raggiunta nei rispettivi ambiti di trasformazione.

INTROITI STIMATI DALLE MONETIZZAZIONI			
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Abitanti teorici	DOTAZIONE MINIMA DA REPERIRE	QUOTA DA POTER MONETIZZARE
Ambiti residenziali ATC	50	1.211	606
PA/PCC residenziali	223	5.866	2.672
totale mq			3.278
INTROITO STIMATO MEDIO POTENZIALE (120€/mq)			€ 393.325,44

<sup>17</sup> Da verificare con l'amministrazione comunale

INTROITI STIMATI CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE			
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	CAPACITA' INSEDIATIVA (mc)	INTROITI STIMATI ONERI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (valore medio €/mc)	INTROITI PREVISTI
Ambiti residenziali ATC	7.570	40€/mc	€ 302.784
PA residenziali	28.748	40€/mc	€ 1.149.912
Totale			€ 1.452.696

*nota: per oneri e contributo di costruzione (ex art.43-44, L.R. 12/2005) si intendono oneri primari/secondari e costo di costruzione: i valori in tabelle sono indicativi in quanto in sede esecutiva sono assoggettati a diverse variabili quali la realizzazione diretta degli oneri primari e secondari, la realizzazione di edilizia mista e la destinazione d'uso effettiva degli interventi nei comparti polifunzionali ai fini del calcolo del costo di costruzione (ad es. per il commerciale è dovuta la quota sul costo di costruzione diversamente da artigianale e industriale).*

Totale generale introiti stimati (€ 393.325 + € 1.452.696) = € 1.846.021.

Nonostante non siano stati ancora considerati nel "totale generale introiti stimati" quelli generati dagli atti di programmazione negoziata, si ritiene soddisfacente il valore totale per far fronte alle quadro delle previsioni dei servizi di progetto aggiuntivi rispetto all'OO PP 2013-15.

Considerando lo "scarto" in positivo sul totale generale degli introiti stimati, la previsione può quindi considerarsi, in linea teorica, fattibile.

## 5.3 CONCLUSIONI

Le analisi settoriali dei servizi esistenti sono state affrontate nella prima fase mantenendo l'articolazione dei macro - temi dello standard della ex legge regionale 51/75 e con riferimento al D.M. 1444/1968; la nuova normativa regionale prevede che sulla base delle caratteristiche e delle problematiche locali, sia meglio adeguata l'articolazione e le relative tipologie dei servizi, come bene evidenziato nel sistema delle schede di rilievo che di progetto.

La dotazione di servizi pubblici/abitante nel piano risulta al di sopra della quota di legge e questo permette di agevolare particolarmente i piani attuativi nel tessuto edilizio consolidato (PA/PCC) e dei nuovi ambiti residenziali (ATR) ove è consentita una generale monetizzazione (parcheggi esclusi) in considerazione che trattasi di ambiti di completamento del tessuto edilizio consolidato, fatte salve eventuali dotazioni per destinazioni commerciali.

Sia per gli Ambiti di Trasformazione Controllata ATC, sia per le zone oggetto di riconversione del TUC assoggettati a di piano attuativo o ad altro strumento di attuazione, è prevalso il criterio di valutarne l'assetto caso per caso, secondo il tipo di insediamento e le problematiche che si dovranno affrontare in sede di piano attuativo.

In generale i servizi sono distribuiti, nel rapporto con gli insediamenti, con un certo equilibrio sul territorio.

Come già sottolineato, dalla lettura delle tabelle tematiche emerge chiaramente una ampia "copertura" dei servizi sul territorio urbanizzato per quanto concerne il "residenziale"; in aggiunta, il progetto dei servizi (al quale si rimanda per maggiore comprensione) evidenzia



il raggiungimento della dotazione procapite non solo dal punto di vista quantitativo ma soprattutto qualitativo per i nuovi servizi programmati (accessibilità, fruizione, qualità).

Sulla base del rilievo dell'esistente e sul progetto di piano, la qualità complessiva degli stessi è mediamente soddisfacente: nessuna struttura presenta la necessità di particolari interventi edilizi in ragione dell'adeguamento alle normative di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche, tenendo conto anche delle azioni previste dal programma triennale delle opere pubbliche e degli interventi futuri programmati; inoltre, non si evidenzia neanche la presenza di particolari aree degradate o in cattivo stato (di sicurezza e coerenza ambientale).

Il modello di riferimento rimane comunque quello perequativo, in particolare per i comparti ad alta rendita fondiaria (produttivo – terziario e servizi di uso pubblico per la comunità generale), volendo, mediante i meccanismi messi in gioco, stimolare l'iniziativa privata nel progetto di costruzione della città pubblica (dotazione e realizzazione di servizi per la qualità).