

**modificato come da DCC. n. 41 del 5 dicembre 2009
di approvazione definitiva**

COMUNE DI CENATE SOPRA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE

ALLEGATO

1

MARZO 2009
AGG. GENNAIO 2010

gruppo di progettazione:

COORDINATORE E URBANISTA: ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

AGRONOMO: DOTT. CONTARDO CROTTI

GEOLOGO: DOTT. ANDREA GRITTI

0. Premessa
1. Il Quadro conoscitivo dei servizi presenti sul territorio comunale
 - 1.1 I criteri dell'indagine
 - 1.2 I servizi e le attrezzature esistenti
 - 1.3 Le reti e le attrezzature tecnologiche
 - 1.4 Dotazione delle attrezzature esistenti
2. Le previsioni di progetto
 - 2.1 Le proposte d'intervento
 - 2.2 Dotazione di servizi di progetto
3. Verifica sulla compatibilità economica degli interventi previsti
 - 3.1 Gli interventi a carico dell'Amministrazione comunale
 - 3.2 Risorse economiche

0. Premessa

Il Piano dei servizi viene introdotto nella disciplina urbanistica della Lombardia con la LR 1/01. Diviene strumento obbligatorio e componente essenziale del nuovo sistema pianificatorio comunale con la promulgazione della nuova legge urbanistica regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Definito anche "Piano della città", acquista quindi valore di atto autonomo, ancorchè discendente dal Documento di Piano ed intimamente correlato con il Piano delle regole, a riconoscimento della centralità delle politiche e delle azioni di governo connesse alle aree ed alle strutture pubbliche - o d'interesse pubblico o generale - e della dotazione ed offerta di servizi alla Comunità.

Attraverso l'introduzione del Piano dei servizi viene operato un radicale ripensamento della nozione di standard urbanistico: da mezzo di attuazione astratto del principio di eguaglianza di tutti i cittadini (inteso come possibilità generalizzata di accesso alla stessa quantità indifferenziata di servizi), a strumento di programmazione, diretto a fornire una soluzione razionale e complessiva alle esigenze di qualità e, in generale, ai fabbisogni infrastrutturali dei Comuni, nonchè indirizzato alla necessità di costituire risposte articolate a bisogni differenziati.

Superato quindi il vecchio concetto di "standard urbanistico", viene dato spazio alla valutazione degli elementi qualitativi e di relazione che sottendono alla domanda della popolazione locale e posto l'accento sulla natura problematica, non oggettiva e non univoca di tale domanda, che può variare per le diverse componenti della società, sia nell'ambito della medesima comunità, sia all'interno delle varie comunità ubicate in territori diversi.

Il Piano dei servizi rappresenta operativamente lo strumento per raggiungere requisiti consoni di vivibilità e di qualità urbana.

In tale prospettiva assume come oggetto d'approfondimento tutte le categorie di servizi, secondo un disegno di distribuzione sul territorio, basandosi su fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità del servizio.

Il Piano dei servizi, basandosi sul quadro conoscitivo ed orientativo del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla base di eventuali ulteriori e specifiche indagini sulla situazione locale, provvede:

- ad inquadrare il Comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi;
- a formulare l'inventario dei servizi presenti sul territorio;
- a confrontare l'offerta e la domanda di servizi per accertare lo stato degli stessi e individuarne eventuali carenze;

→ a determinare le azioni di progetto e le relative priorità.

Il Piano dei servizi definisce pertanto le necessità di sviluppo ed integrazione delle attrezzature esistenti e le relative modalità d'intervento, sia in riferimento alla realtà comunale consolidata, sia alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio.

1. Il Quadro conoscitivo dei servizi presenti sul territorio comunale

1.1 I criteri dell'indagine

La compilazione del Piano dei servizi ha preso avvio da un accurato rilievo dello stato di fatto. L'indagine si è mossa in due direzioni:

→ la prima, tesa a catalogare le attrezzature che la prassi disciplinare consolidata porta ad inserire nelle categorie:

- delle attrezzature d'interesse comune;
- delle attrezzature scolastiche;
- delle attrezzature religiose;
- del verde attrezzato;
- del verde per attrezzature sportive;
- dei parcheggi;

→ la seconda, finalizzata ad acquisire i dati conoscitivi sugli impianti di competenza locale, e quindi:

- sulle reti dell'acquedotto e della fognatura, ora gestite in consorzio da Uniacque;
- sulle attrezzature tecnologiche.

L'indagine è stata svolta sia mediante acquisizione di dati ed informazioni presso gli uffici competenti, sia con rilievi e sopralluoghi diretti.

Per quanto attiene le attrezzature principali, con l'esclusione delle aree a verde e dei parcheggi, si è altresì provveduto alla compilazione di specifiche schede.

Per ciascuna attrezzatura sono stati considerati:

- la tipologia;
- le caratteristiche dimensionali,
- lo stato di consistenza;
- lo stato di conservazione;
- gli elementi integrativi della funzione principale (giardini, spazi pluriuso, ...);
- le modalità di fruizione;
- il grado d'integrazione col contesto urbano diretto e indiretto;
- la compatibilità con le funzioni al contorno;

- l'accessibilità;
- il bacino d'utenza.

Le schede sono state compilate secondo le modalità previste dalla Circolare esplicativa della LR 1/01 (istitutiva del Piano dei servizi), stante che la LR 12/05 non dà riferimenti di merito.

Le schede sono così strutturate:

| | |
|-------------------------------|--|
| 1. CLASSIFICAZIONE | tipologia attrezzature e servizi |
| 2. LOCALIZZAZIONE/NOME | individuazione sul territorio |
| 3. PROPRIETÀ | individuazione tipologia di proprietà |
| 4. GESTIONE | individuazione tipologia di gestione |
| 5. DATI DIMENSIONALI | superficie lorda di pavimento e pertinenze |
| 6. BACINO DI UTENZA | indice di utilizzazione |
| 7. STATO DI CONSERVAZIONE | valutazioni di struttura |
| 8. SERVIZI ACCESSORI PRESENTI | valutazioni qualitative |
| 9. FRUIBILITÀ | valutazioni qualitative |

Nel merito della tabella si evidenzia:

- dal punto 1 al punto 5 sono specificati i caratteri descrittivi e riconoscitivi dei servizi analizzati;
- al punto 6 viene inserito il numero di utenti (dati forniti dagli Uffici preposti) che utilizzano la struttura;
- i punti 7, 8 e 9 assumono una decisiva importanza nella valutazione qualitativa dei servizi; si differenziano fra loro in base alla tipologia dell'attrezzature pubblica ed alle sue caratteristiche peculiari. In particolare:
 - il punto 7 "stato di conservazione" valuta a seconda delle condizioni;
 - il punto 8 "servizi accessori presenti" indica la presenza o l'assenza di alcuni servizi accessori;
 - il punto 9 "fruibilità" indica i parametri relativi alla fruibilità del servizio.

1.2 I servizi e le attrezzature esistenti

Il quadro d'insieme ricavato dall'analisi mette in luce che la dotazione di servizi è complessivamente soddisfacente dal lato quantitativo, se rapportata alla popolazione residente, stante che si pone al di sopra della soglia minima dotazione/abitante prevista dal DM 1444/68 (18,00 mq/ab).

Sotto il profilo qualitativo, come meglio illustrato nei paragrafi che seguono, la situazione in essere denuncia alcune criticità, legate soprattutto al municipio ed alle scuole elementari.

Le schede d'indagine e di valutazione qualitativa relative alle principali attrezzature co-

stituiscono l'allegato 3 del Piano dei servizi; la situazione complessiva delle aree per attrezzature e servizi ad oggi presenti sul territorio comunale è evidenziata dalla tav. 2 di rilievo.

È infine da far rilevare che nell'ambito comunale non esistono attrezzature o servizi specificatamente funzionalizzati al comparto produttivo.

Al riguardo è da considerare che, al di là della zona più rilevante dimensionalmente collocata ai Prati Molini (a valle della via Provinciale), le restanti localizzazioni sono prevalentemente di modesta entità e decentrate rispetto al sistema insediativo generale.

Dalle informazioni assunte e dagli approfondimenti effettuati è risultato che le strutture produttive siano per lo più ben organizzate ed infrastrutturate al loro interno e che non sussistano situazioni di criticità tali da indurre fabbisogni specifici.

Nel merito delle diverse categorie di attrezzature emergono le seguenti valutazioni.

A) Attrezzature d'interesse comune

Dall'analisi risulta la presenza sul territorio di 10 attrezzature, per complessivi mq 8.268 di superficie, dei quali solo mq 863 computati ai fini della dotazione di servizi. Sono state infatti ricomprese nei servizi alla persona - oltre al municipio ed al cimitero (anche quest'ultimo non computato nel dimensionamento) - altre iniziative presenti quali gli alloggi comunali di Valpredina, il Centro del Sorriso, la Comunità Impronta, gli ambulatori medici, la farmacia, il micronido al Verde Lido, l'Ufficio postale,

La valutazione, nel caso specifico prettamente qualitativa, tiene appunto conto dell'evoluzione intervenuta da "standard urbanistico" a "servizio".

In una contingenza (che pare debba diventare sistemica) di riduzione dei bilanci comunali, la collaborazione pubblico-privato, diviene il punto di forza nella possibilità d'implementare e di migliorare l'offerta al cittadino (e ciò ovviamente a prescindere da qualsiasi valutazione di tipo meramente di "ragioneria urbanistica" tesa a far quadrare i "conti" del Piano).

In quest'ottica il Comune deve farsi carico di promuovere le iniziative, cercando di essere il più possibile vicino ai propri amministrati, per coglierne - e se possibile anticiparne - le necessità presenti e gli auspici insorgenti.

Tra le valutazioni sui fabbisogni espressi o indotti si è ritenuto di dover approfondire il tema del cimitero.

Il Comune ha in corso di redazione il Piano cimiteriale ai sensi della LR 6/04.

La disponibilità residua attuale è di 165 loculi, ai quali va aggiunta la possibilità di realizzare 10 cappelle familiari dotabili ciascuna di 8 posti.

Se si tiene conto che la media del decennio 1998-2007 è di 13,2 decessi, si può ritenere che nel breve-medio periodo non si pongano problemi di fabbisogno.

Il Piano cimiteriale pertanto potrà affrontare la problematica in termini generali, definendo un efficace programma di rotazione a seguito della decadenza delle concessioni e progettando al contempo la riorganizzazione degli spazi interni disponibili o recuperabili.

B) Attrezzature per l'istruzione primaria

Nel Comune di Cenate Sopra sono presenti 2 attrezzature scolastiche, per complessivi mq 5.686 di superficie interessata.

I complessi esistenti sono:

- la scuola elementare comunale, con l'aggregata palestra;
- la scuola materna parrocchiale, realizzata con il fattivo contributo dal Comune, da poco inaugurata.

Se relativamente alla materna la situazione non può che essere del tutto soddisfacente, inadeguata è la condizione generale della scuola elementare.

Le carenze sono di tipo strutturale, tipologico-distributivo e dimensionale (sia di spazi didattici che di spazi pertinenziali scoperti).

Da tempo sul tavolo dell'Amministrazione comunale, la problematica è stata solo tamponata con l'ampliamento del 2007.

Certo è che la soluzione non può che passare attraverso la realizzazione ex novo di una struttura efficiente e moderna, senza sottacere che anche la palestra è ormai sostanzialmente superata in termini di struttura e di efficienza.

C) Attrezzature religiose

Sono state catalogate 6 attrezzature, per una superficie complessiva di mq 7.845. Oltre alla chiesa parrocchiale di San Leone, ed al connesso complesso oratoriale, rientrano nel novero delle attrezzature religiose le chiese di San Gaetano a Piazze, Santa Croce a Valpredina e Sant'Ambrogio nell'omonima frazione.

È stato infine valutato il complesso del santuario di Santa Maria in Misma, che peraltro svolge la duplice funzione religiosa e di punto nodale per la fruizione escursionistica del monte.

Le strutture nel loro insieme, fatte salve eventuali necessità di puntuali interventi manutentivi, presentano un grado di conservazione e di efficienza soddisfacente.

D) Verde attrezzato

Sono state censite 6 aree, per una superficie complessiva di mq 8.675, di cui mq 7.287 computati ai fini del dimensionamento di PGT (sono state escluse dallo stes-

so le aree attrezzate poste all'interno della fascia di rispetto cimiteriale).

Al di là del dato quantitativo, che comunque deve ritenersi non soddisfacente, non si può non rilevare che le aree a verde pubblico (con la sola eccezione del parchetto adiacente alla casa comunale di Valpredina) sono concentrate nell'ambito centrale (via Verdi e via Papa Giovanni XXIII) ed al Verde Lido.

La logica sottesa è peraltro evidente: le zone attrezzate sono state posizionate laddove il fabbisogno specifico è maggiore, stante che le altre zone del territorio (frazioni ed agglomerati sparsi) godono di una situazione ambientale, e di fruibilità del sistema collinare, di per sé già favorevole.

Ciò non toglie che - in prospettiva - possano essere individuate nuove aree a sostegno di domande localizzate.

E) Verde per attrezzature sportive

Le attrezzature sportive presenti sul territorio comunale, secondo uno schema classico che si ripete costante nella quasi totalità delle realtà locali, sono 2:

- il campo sportivo comunale, collocato al Verde Lido;
- il campo sportivo dell'oratorio, che supporta ed integra la relativa attrezzatura parrocchiale.

Il campo comunale è stato recentemente dotato di una nuova palazzina spogliatoio e ampliato con l'acquisizione, in attuazione di un Programma integrato d'intervento di recente approvazione, di un'area di circa mq 5.000.

F) Parcheggi

Le aree a parcheggio censite sono 22, per una superficie totale di mq 8.062.

Anche in questo caso, come per il verde attrezzato, la concentrazione di aree si riscontra nel centro del paese e al Verde Lido, laddove peraltro più accentuato è il fabbisogno relativo.

Dall'analisi dei fabbisogni è emerso peraltro l'auspicio di una distribuzione più capillare, da porre al servizio delle diverse realtà residenziali del tessuto insediativo comunale.

1.3 Le reti e le attrezzature tecnologiche

Come anticipato in sede di "Criteri dell'indagine", gli approfondimenti operati sono stati rivolti alle reti della fognatura e dell'acquedotto, entrambe gestite da Uniacque, ed alle attrezzature tecnologiche.

Non si è ritenuto di approfondire la distribuzione delle reti dell'energia elettrica, della telefonia e del gas metano, stante il regime specifico di concessione ad Enti terzi cui sono sottoposte.

Al riguardo si è anche valutato che le eventuali necessità di estensione, normalmente legate alle zone di nuovo impianto, sono coperte dagli Enti erogatori in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di comparto, o comunque poste a carico dei soggetti che ne fanno richiesta.

Per quanto attiene le reti dell'acquedotto e della fognatura, cartografate sull'allegata tav. 4, ci si è avvalsi della collaborazione di Uniacque, la quale, in sede di prima conferenza di Valutazione ambientale strategica, ha fornito dati e suggerimenti certamente utili.

In tale occasione, attraverso la presentazione di una memoria scritta, è stato sottolineato in ordine alla "Disponibilità idrica e sistema acquedottistico" come:

"Pur non disponendo attualmente di tutte quelle informazioni puntuali ed analitiche circa i nuovi ambiti di trasformazione, ... , si informa che, in via generale, attualmente non sussistono problemi correlati a insufficienze nella dotazione idrica potabile.

- *L'alimentazione idrica è garantita dall'Acquedotto dei Laghi;*
- *la qualità della risorsa idrica non presenta particolari problematiche;*
- *non è prevista, attualmente, nè l'apertura di nuovi pozzi di captazione nè implementazioni della rete o delle condotte adduttrici;*
- *sono previsti interventi puntuali di normale manutenzione.*

Non va in ogni caso sottaciuto che, seppur si dispone di una portata di approvvigionamento discreta, con valori che testimoniano ancora una capacità residua, nei periodi di maggior consumo - estivi - con la maggior concentrazione al prelievo, vengono limitati i margini residui, determinando così una capacità pressoché congruente alla richiesta accertata.

Un aspetto quest'ultimo di primaria importanza al fine di valutare la congruenza delle risorse territoriali disponibili rispetto alle future previsioni di sviluppo..."

La disponibilità complessiva assicurata dall'Acquedotto dei Laghi è pari a 18 l/s.

Con tale disponibilità viene alimentato il bacino di Mearolo, che a sua volta ricarica i bacini di Cornello e di S. Ambrogio, dove confluiscono anche le acque dell'omonima sorgente.

Da questi bacini dipartono le reti di distribuzione che servono tutte le utenze del paese. In ordine alla "Depurazione delle acque", sempre le note di Uniacque evidenziano come una *"diversa attenzione dovrà essere posta per il depuratore consortile in Trescore Balneario, attualmente gestito da codesta società e alla quale è allacciata la rete fognaria comunale, attraverso il collettore terminale. Risulterà necessario poter acquisire ulteriori informazioni puntuali circa i futuri nuovi carichi idraulici e tipologici determinati*

dalle nuove previsioni urbanistiche, ciò al fine di valutare la reale potenzialità residua di quest'ultimo al trattamento dei nuovi carichi idraulici e di inquinamento, provenienti non solo dal vs. Comune, ma da tutta l'area che fa capo ad esso".

Va rilevato tuttavia come dalle informazioni disponibili risulti una significativa capacità di carico residua.

In ordine alla "Fognatura e al collettamento acque reflue" viene segnalato:

- *"è in corso, nell'ambito dell'AdPO 6° fase un finanziamento ATO, per un intervento di ristrutturazione (Realizzazione di un tratto di fognatura comunale, di collegamento della Loc. Grumello con Via Basetti), ovvero in località Piazze, al fine di collettare in fognatura, gli scarichi di circa 40 a.e. che interessano tale zona. La realizzazione di tale lavoro è stata delegata al comune di Cenate Sopra con delega UNIACQUE del 05/11/2008;*
- *altri lavori di adeguamento e potenziamento della rete dovranno essere previsti, anche in funzione delle soluzioni adottate con il nuovo PGT. Tali soluzioni dovranno tener conto di quanto esistente sia in relazione allo stato di fatto dell'acquedotto che della fognatura (vedi ad es. la presenza di numerosi sfioratori in acque superficiali, in diverse zone del territorio comunale)."*

Per quanto riguarda infine le attrezzature tecnologiche, è da evidenziare che nel Comune è presente solo la piattaforma ecologica di via Valcalchera.

Stante che la stessa è ormai inadeguata per dimensione ed organizzazione del servizio, il Comune sta portando avanti la realizzazione di una nuova struttura a valle del complesso industriale della Gewiss ai Prati Molini.

Una volta attivata la nuova struttura, l'area attuale sarà trasformata in parcheggio di attestazione, da porre prioritariamente al servizio di coloro che si recano in Misma.

1.4 Dotazione delle strutture esistenti

In termini dimensionali la dotazione comunale di servizi allo stato di fatto, rapportata alla popolazione residente al 31 dicembre 2007 pari a 2.472 abitanti, risulta dalla seguente tabella riepilogativa.

| attrezzature | superficie totale mq | quota sul totale % | dotazione pro capite mq/ab |
|------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| interesse comune | 863 | 1,78 | 0,35 |
| scolastiche | 5.686 | 11,73 | 2,30 |
| religiose | 7.845 | 16,18 | 3,17 |
| verde | 7.287 | 15,03 | 2,95 |
| verde sportivo | 18.736 | 38,65 | 7,58 |
| parcheggi | 8.062 | 16,63 | 3,26 |
| totale | 48.479 | 100,00 | 19,61 |

Al riguardo dei dati riportati si evidenzia che:

- la dotazione pro capite, pari a mq 19,61 per abitante, è superiore rispetto al parametro minimo di mq 18,00 per abitante previsto dal DM 144/68, parametro minimo cui occorre ora riferirsi anche ai sensi della LR 12/05;
- nelle attrezzature d'interesse comune non sono computate aree per mq 7.405, corrispondenti al cimitero ed ai servizi alla persona non convenzionati con il Comune (ambulatori, ufficio postale, micronido, ...);
- nel dato finale del verde attrezzato non sono state considerate due aree, per mq 1.388, in quanto ricadenti all'interno dell'ambito di rispetto cimiteriale;
- le superfici dettagliate per ciascuna attrezzatura od area sono riportate sulla tav. 2 del Piano delle regole.

2. Le previsioni di progetto

Per la determinazione della dotazione finale di aree ed attrezzature da destinare a servizi si è tenuto conto:

- della quantificazione risultante dall'indagine sullo stato attuale precedentemente descritta;
- della quota messa a disposizione dai Piani attuativi convenzionati o comunque in itinere;
- delle nuove localizzazioni di progetto;
- delle previsioni derivanti dai futuri Piani attuativi, in relazione alle aree già individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano.

Non sono state prese in considerazione, in termini di dimensionamento finale, le aree che gli Ambiti di trasformazione dovranno localizzare al loro interno, in aggiunta a quelle già eventualmente localizzate dal progetto.

L'Amministrazione comunale, per favorire il concorso sinergico tra risorse pubbliche e

private nella realizzazione di servizi d'interesse pubblico o generale, ha determinato di avvalersi della facoltà istituita con l'art. 11 della LR 12/05, attivando le procedure della perequazione - ancorchè in regime facoltativo - e della compensazione urbanistica.

In particolare:

- per quanto attiene la *perequazione*, è istituita una correlazione tra le zone destinate alla realizzazione del Parco del Tadone (con esclusione di quelle ricomprese nel perimetro dell'Ambito di trasformazione AT/R1 al Verde Lido) ed alcuni degli Ambiti di trasformazione, oltre alle zone di completamento a destinazione residenziale. Sia agli Ambiti di trasformazione (con esclusione di quelli per cui è specificamente prevista una SLP predefinita), sia ai lotti di completamento - od agli stessi equiparabili - è assegnato un doppio indice edificatorio di Superficie lorda di pavimento ammessa. L'indice è determinato dalla sommatoria di una capacità edificatoria propria e da una discendente dall'area perequata; l'utilizzo dell'indice perequativo è facoltativo. In sede di convenzione di Piano attuativo relativo agli Ambiti di trasformazione o di richiesta di Provvedimento abilitativo all'edificazione per i lotti di completamento, deve essere dimostrata dal promotore la disponibilità della corrispondente area di perequazione e contemporaneamente sottoscritto dal proprietario l'impegno alla relativa cessione gratuita a favore del Comune;
- per quanto attiene la *compensazione*, è stabilito che:
 - gli Ambiti di trasformazione reperiranno, in termini di principio e fatte salve specificazioni diverse, una quota di aree per servizi od attrezzature d'interesse pubblico aggiuntiva rispetto a quella canonicamente dovuta per legge. Ove specificatamente acconsentito, tale quota potrà - in sede di convenzionamento del connesso Piano attuativo - essere monetizzata in tutto od in parte; l'importo di monetizzazione potrà essere utilizzato per l'esecuzione di opere pubbliche, sulla base di specifici accordi convenzionali;
 - nelle zone di completamento, nonchè nei lotti liberi o liberabili nell'ambito delle zone a tessuto urbano consolidato, contestualmente agli interventi edificatori dovrà essere realizzata (in aggiunta agli oneri concessori dovuti per legge e regolamento) una quota di opere (prevalentemente parcheggi pubblici) da porre al servizio della Comunità. La tipologia delle opere e le relative quantità saranno definite, laddove previsto, dai relativi apparati applicativi o nomativi.

La volontà connessa l'opzione attivata, di forte impatto sulle modalità di gestione ed attuazione delle azioni indotte dal PGT, tende espressamente a far beneficiare la Comunità intera di parte della plusvalenza derivante dalla rivalutazione fondiaria, operata

dal PGT, con la riclassificazione a scopi edificatori delle aree interessate.

L'obiettivo perseguito, teso all'innalzamento del livello qualitativo delle attrezzature e delle infrastrutture da porre al servizio di tutti i cittadini, ha una chiara valenza pubblica e sociale, consentendo di ricondurre al territorio - almeno in parte - quanto fino ad oggi costituiva vantaggio esclusivo dei proprietari delle aree.

2.1 Le proposte d'intervento

Nella definizione del nuovo sistema dei servizi si è tenuto conto, secondo una prassi consolidata, dei seguenti criteri:

- individuare gli ambiti di rilievo primario, nei quali prevedere la localizzazione delle nuove attrezzature di respiro almeno comunale;
- demandare alla fase attuativa dei nuovi insediamenti la risoluzione delle problematiche relative al fabbisogno direttamente indotto;
- ritagliare nuovi spazi all'interno dell'abitato, anche minimi, in modo da elevarne la dotazione relativa.

La situazione complessiva finale è evidenziata dalle tavv. 5 (n. 4 fogli) "Tavola delle previsioni di Piano".

Nel merito delle diverse categorie di attrezzature si segnalano le previsioni progettuali di maggior rilievo.

A) Attrezzature d'interesse comune

Da un punto di vista localizzativo non sono previste nuove attrezzature.

L'obiettivo di merito si concentra su uno dei pilastri dell'azione futura di governo del territorio connessa la realizzazione del nuovo municipio. La concretizzazione dell'intervento è peraltro intimamente correlata allo spostamento della scuola elementare nella nuova area di via Padre Belotti, allo scopo individuata all'interno dell'Ambito di trasformazione denominato "San Leone".

Con il trasferimento della scuola si renderà disponibile un'area idonea, baricentrica rispetto al sistema pubblico comunale e di forte caratterizzazione anche simbolica. Ne conseguirebbe infatti la possibilità di organizzare a piazza lo spazio compreso tra il nuovo municipio e la parrocchiale, elevando complessivamente la valenza civica e di rappresentanza del sito.

All'interno del nuovo municipio troverebbero adeguata sede altri spazi per la Comunità, quali la biblioteca, sedi di associazioni,

In seconda battuta rispetto alla realizzazione del nuovo municipio si pone il tema del riuso della sede attuale. A tal fine si prospetta l'opportunità di recuperare la

struttura a scopi sociali, realizzando in loco - in un'area assolutamente centrale e quindi ottimamente servita - alloggi per categorie protette di residenti (giovani coppie, anziani, ...).

B) Attrezzature scolastiche

Stante che la Parrocchia ha recentemente inaugurato la nuova scuola materna, resta aperto - come già evidenziato in precedenza - il problema della realizzazione della nuova scuola elementare e della connessa palestra.

La soluzione è demandata all'attivazione dell'iniziativa "San Leone", nell'ambito del regime compensativo descritto al precedente paragrafo.

C) Attrezzature religiose

Allo stato dei fatti non si è a conoscenza di fabbisogno di nuovi spazi od attrezzature specificatamente finalizzate.

Interventi specifici, al di là di eventuali necessità emergenti per la sistemazione delle attrezzature esistenti, dovranno essere proposti dagli Enti ecclesiastici e saranno valutati nel merito, in funzione di compatibilità complessive di volta in volta verificate.

D) Verde attrezzato

Il tema è stato affrontato a tre livelli diversi, in una prospettiva aperta e di ampio respiro:

- l'implementazione della dotazione esistente in termini di localizzazione di nuove aree, anche di dimensioni piccole e medio-piccole, in ambiti urbanizzati ora sprovvisti;
- l'individuazione del Parco del Tadone, di ampie dimensioni (13 ettari circa) e di collocazione strategica, dai Prati Molini fino alla confluenza del torrente Tadone con il Calchera;
- la promozione della fruibilità del Misma.

Le azioni che il PGT - ed il Piano delle regole nello specifico - si prefigge sono molteplici e preordinate ai diversi obiettivi.

La localizzazione di aree verdi "di quartiere" è attivabile attraverso la contrattazione che l'Amministrazione può mettere in campo con la compensazione urbanistica sia per gli Ambiti di trasformazione che per le zone di completamento residenziale; i comparti urbani su cui concentrare gli sforzi - almeno in prima battuta - paiono via Odas e Valpredina.

Il Parco del Tadone si concretizza: da un lato attraverso la cessione diretta di una significativa superficie (circa 1/4 della superficie totale), in attuazione compensativa dell'Ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano con l'ope-

razione urbanistica "AT/R1"; dall'altro attraverso il regime della perequazione, avendo assegnato all'area stessa un indice edificatorio a scopo residenziale (0,02 mq/mq di SLP) di possibile collocazione, sia in Ambiti di trasformazione (esclusi quelli a SLP predefinita), sia nei lotti di completamento.

La fruibilità del Misma, ed in senso lato dell'intero Sistema ambientale comunale, è promozionata attraverso un'attenta politica di rispetto dei valori ambientali ed al contempo di valorizzazione dei sentieri esistenti in ambito collinare, che prevalentemente portano al santuario di S. Maria. È promozionata inoltre con nuove percorrenze pedonali e ciclabili che mettono in relazione il fondovalle con le frazioni e - nel fondovalle - le diverse attrezzature comunali di primo rilievo fra loro (scuole, municipio, parrocchia ed oratorio, cimitero, campo sportivo ed - in prospettiva - Parco del Tadone).

Nel tema della promozione della valorizzazione del Misma come grande risorsa ambientale rientra anche l'obiettivo di dichiarare di promuovere l'estensione della Riserva naturale della Valpredina fino al perimetro del Sic "Valpredina e Misma".

In tale prospettiva il Comune potrà farsi carico di acquisire, nell'ambito del regime compensativo, aree boscate da conferire al patrimonio pubblico.

E) Verde per attrezzature sportive

L'azione di merito è totalmente tesa al rafforzamento del ruolo del campo sportivo comunale esistente in località verde Lido.

L'Amministrazione comunale ha investito recentemente per la realizzazione della nuova palazzina spogliatoi e, in attuazione di specifico PII, ha ottenuto l'area necessaria alla riorganizzazione del campo di calcio ed alla realizzazione di nuovi parcheggi.

Resta ancora da acquisire, per completare il disegno prefigurato, un'area di modeste dimensioni (mq 250 circa), che si concretizzerà in regime di compensazione urbanistica con l'edificazione di un finitimo lotto di completamento residenziale.

F) Parcheggi

È previsto il raddoppio della dotazione esistente con l'individuazione di 37 nuove zone, per complessivi mq 8.233, ben distribuite sull'intero Sistema dell'urbanizzato comunale.

Sono previste tre modalità operative:

→ l'acquisizione e la realizzazione diretta da parte dell'Amministrazione comunale, per 6 aree di complessivi mq 2.757;

- la realizzazione, attraverso l'attuazione di Programmi integrati d'intervento già avviati, per 5 aree di complessivi mq 423;
- la realizzazione, in regime compensativo sui lotti di completamento, per le restanti 26 aree di complessivi mq 5.053.

La politica attivata privilegia la diffusione sul territorio di aree anche piccole, ma risolutive dei fabbisogni indotti dalle nuove realizzazioni, stante che i poli di prima attrazione (municipio, oratorio, scuole, campo sportivo, ...) hanno trovato - o devono trovare - al loro interno la capacità/possibilità di rispondere al relativo carico.

Rientra in questa politica la scelta di organizzare quattro parcheggi di attestazione alle Piazze, a Valpredina, in Valcalchera ed a S. Ambrogio, che tradizionalmente costituiscono i punti di partenza delle percorrenze per il Santuario e per il Misma in generale.

2.2 Dotazione di servizi di progetto

La dotazione finale di servizi viene rapportata al dimensionamento residenziale teorico definito dal Documento di Piano.

La proiezione, formulata al 2018, dà luogo alla seguente tabella.

| | |
|--------------------------------|----------|
| abitanti al 31 dicembre 2007 | n. 2.472 |
| di teorico insediamento di PGT | n. 876 |
| abitanti al 2018 | n. 3.348 |

In termini quantitativi la dotazione finale di servizi corrispondente risulta:

| attrezzature | superficie esistente mq | superficie di progetto mq | superficie totale mq | quota sul totale % | dotazione pro capite mq/ab |
|------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|
| interesse comune | 863 | - | 863 | 0,43 | 0,25 |
| scolastiche | 5.686 | 8.947 | 14.633 | 7,30 | 4,37 |
| religiose | 7.845 | - | 7.845 | 3,91 | 2,34 |
| verde | 7.287 | 129.984 | 137.271 | 68,38 | 41,00 |
| verde sportivo | 18.736 | 5.097 | 23.833 | 11,87 | 7,12 |
| parcheggi | 8.062 | 8.233 | 16.295 | 8,11 | 4,87 |
| totale | 48.479 | 152.261 | 200.740 | 100,00 | 59,95 |

Nel merito si rileva:

- la dotazione complessiva pro capite è di assoluto rilievo, ancorchè fortemente legata all'attuabilità del Parco del Tadone;
- le prospettive, stante la scelta di campo per la perequazione e la compensazione,

sono orientate verso l'attuabilità delle azioni prefigurate, pur all'interno di un processo sperimentale, a medio termine (10 anni);

- i dati di dettaglio di ciascuna area sono desumibili nelle tabelle riportate sulla tav. 5 di Piano dei servizi;
- per quanto attiene le attrezzature da realizzare in regime di compensazione, non si è provveduto alla localizzazione cartografica, rimandando le stesse alla definizione dei singoli progetti; anche la dimensione effettiva potrà subire variazioni - che si ritiene comunque di modesta entità - a seguito dell'esatta definizione, con specifico rilievo topografico, del lotto d'intervento;
- stante il "congelamento" del comparto produttivo alla situazione attualmente in essere, non si è ritenuto di prevedere attrezzature da destinare al settore specifico.

3. Verifica sulla compatibilità economica degli interventi previsti

Attraverso la compensazione e la perequazione, gli oneri di acquisizione delle aree e di realizzazione delle attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico vengono per la massima parte posti a carico dei soggetti attuatori degli interventi.

Fanno capo all'Amministrazione comunale quindi solo le previsioni espressamente non correlate ai regimi stessi, fermo restando che - in sede di contrattazione futura - anche le opere pubbliche di competenza potrebbero essere accolte ad operazioni specifiche.

3.1 Gli interventi a carico dell'Amministrazione comunale

Le opere determinate dal Piano delle regole e non soggette a compensazione o perequazione riguardano:

- la realizzazione di n. 6 aree a parcheggio, per complessivi mq 2.757;
- la realizzazione del nuovo municipio;
- la trasformazione dell'attuale municipio in residenza sociale;
- l'attrezzatura del Parco del Tadone, con interventi limitati ed a basso impatto (percorsi, panchine, fontanella, illuminazione, ...).

La spesa connessa, determinata ovviamente in termini parametrici, risulta complessivamente pari a € 3.405.840,00, così articolati:

| | |
|---|----------------|
| → parcheggi (mq 2.757 x €/mq 120,00)m = | € 330.840,00 |
| → nuovo municipio (mq 1.000 x €/mq 2.000,00) = | € 2.000.000,00 |
| → recupero municipio a residenza sociale (mq 450 x €/mq 1.500,00) = | € 675.000,00 |
| → attrezzatura del Parco del Tadone (a forfait) = | € 500.000,00 |
| | <hr/> |
| → totale | € 3.405.840,00 |

3.2 Risorse economiche

I finanziamenti disponibili od attivabili per la realizzazione delle opere descritte possono derivare da:

- oneri concessori;
- monetizzazione di aree per standards urbanistici;
- disponibilità corrente di bilancio;
- capacità di assunzione di mutui.

Non vengono prese in considerazione altre risorse attivabili con il coinvolgimento di operatori economici privati, attraverso accordi di programma, project financing od altri strumenti attuativi o finanziari idonei allo scopo.

Pare utile una considerazione sul tema degli oneri di urbanizzazione.

Con l'entrata in vigore della LR 12/05, ed a seguito dell'approvazione del Piano dei servizi, ai Comuni è data la facoltà di svincolarsi dal meccanismo vigente, che collega l'importo applicabile ai parametri di riferimento emanati dalla Regione Lombardia.

La tabulazione può ora essere effettuata in relazione agli investimenti previsti a livello di singola realtà locale dal Piano dei servizi.

Ne discende che la strutturazione degli importi dovuti può essere riformulata, tenendo presente che:

- a livello d'infrastrutturazione primaria le zone dell'urbanizzato consolidato possono ritenersi correttamente servite; i fabbisogni indotti dalle nuove realizzazioni devono essere posti a carico dei singoli attuatori;
- il futuro qualitativo si gioca massimamente sull'implementazione dei servizi alla persona e quindi sulle urbanizzazioni secondarie e sugli oneri collegati;
- la tendenza, che si farà regola nel breve periodo, a realizzare edifici ad alta efficienza energetica ed a basso impatto ambientale (bioedilizia, ecosostenibilità, ...) deve essere sorretta da adeguati sostegni fiscali, che a livello locale non possono che concretizzarsi attraverso una rimodulazione al ribasso dei contributi di costruzione.

Le risorse considerabili per l'esecuzione delle opere previste sono:

A) oneri concessori e monetizzazione di aree per standards urbanistici

l'introito medio degli ultimi cinque anni è stato di circa € 130.000,00/anno. Pur tenuto conto che l'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico coincide in termini generali con un impulso dell'attività edilizia, s'ipotizza per il decennio un incasso più prudenziale per un importo annuo di € 100.000,00 e complessivo di € 1.000.000,00;

B) disponibilità correnti di bilancio ed assunzione di mutui

la situazione attuale di bilancio consente l'assunzione di mutui per circa € 3.300.000,00. Stante che la media di mutui accesi negli ultimi cinque anni è stata di circa € 400.000,00, si ritiene possano essere messi a disposizione - nel decennio - finanziamenti per almeno € 4.000.000,00.

Le risorse complessivamente disponibili od attivabili nel decennio risultano conseguentemente pari a € 5.000.000,00, superiori quindi all'investimento totale precedentemente stimato.

L'importo finale consente di affrontare con relativa tranquillità l'attuazione delle previsioni formulate dal PGT in tema di attrezzature pubbliche.

L'importo residuo nella disponibilità dell'Amministrazione potrà comunque essere incanalato verso opere di manutenzione e miglioria delle attrezzature esistenti, nel rispetto dell'enunciato fondamentale connesso la volontà di elevare costantemente nel tempo l'offerta qualitativa di servizi alla Comunità locale.