

**COMUNE DI FONTENO**  
**(prov. di Bergamo)**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**AI SENSI DELLA L.R.12/2005**

**PIANO DEI SERVIZI**

Data: **07/07/2008**

Aggiorn.: **MAR/2009**

**RELAZIONE**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

**B1 bis**

**ELABORATO MODIFICATO  
A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



**Lucio Fiorina - architetto**  
**Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308  
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

# **PIANO DEI SERVIZI**

## **INDICE GENERALE**

### **1 RIFERIMENTI NORMATIVI**

#### **1.1 PREMESSA**

#### **1.2 ARTICOLAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

##### **1.2.1 Categorie di servizi**

##### **1.2.2 Contenuti del Piano dei Servizi**

##### **1.2.3 Principi del Piano dei Servizi**

### **2 IL QUADRO CONOSCITIVO DEI SERVIZI ESISTENTI**

#### **2.1 PREMESSA**

#### **2.2 LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE**

#### **2.3 IL CENSIMENTO DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI ESISTENTI**

#### **2.4 L'ANALISI DEI SERVIZI: SERVIZI ALLA SCALA URBANA**

##### **2.4.1. Servizi scolastici**

##### **2.4.2. Servizi civici**

##### **2.4.3. Servizi culturali**

##### **2.4.4. Servizi religiosi**

##### **2.4.5. Servizi sociali**

##### **2.4.6. Servizi sanitari**

##### **2.4.7. Servizi per lo sport e tempo libero**

**2.4.8. Servizi per la mobilità**

**2.4.9 Servizi tecnologici**

## **2.5 SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

**2.5.1. I servizi scolastici**

**2.5.2. Servizi civici**

**2.5.3. Servizi culturali**

**2.5.4. Servizi religiosi**

**2.5.5. Servizi sociali**

**2.5.6. Servizi sanitari**

**2.5.7. Servizi per lo sport e tempo libero**

**2.5.8. Servizi per la mobilità**

**2.5.9 Servizi tecnologici**

**2.5.10 Parchi di interesse sovralocale e corridoi ecologici**

## **2.6 IL LIVELLO DI SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA**

## **2.7 LA SITUAZIONE COMPLESSIVA DELLE STRUTTURE E DEI SERVIZI:**

## **VALUTAZIONI CONCLUSIVE**

# **3 LO SVILUPPO SOSTENIBILE RIFERITO AI SERVIZI**

## **3.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

## **TRA DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DEI SERVIZI**

## **3.2 IL CONSUMO DI SUOLO**

## **3.3 LO SVILUPPO SOSTENIBILE ED IL SUPERAMENTO DELLE SOGLIE**

## **MASSIME**

---

**Comune di Fonteno – Piano di Governo del Territorio – Piano dei Servizi - Relazione**

\*\*\*\*\*



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 [www.studiofiorina.com](http://www.studiofiorina.com) info@studiofiorina.com

## **4 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO GLOBALE DEI SERVIZI OFFERTI**

**4.1 POPOLAZIONE E ABITAZIONI: LA VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO DI SERVIZI NELLA PROSPETTIVA DEGLI SVILUPPI DEMOGRAFICI PREVISTI DAL DOCUMENTO DI PIANO**

**4.2 QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE PREVISIONI DI PIANO**

## **5 VALUTAZIONE DEI COSTI DI ADEGUAMENTO E SVILUPPO**

**5.1 NUOVE METODOLOGIE DI DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO**

**5.2 DETERMINAZIONE COMPLESSIVA DEI COSTI DI ADEGUAMENTO DEL PIANO**

## **6 SCHEDE DI RILEVAMENTO**

## 1 RIFERIMENTI NORMATIVI

### 1.1 PREMESSA

La Legge Regionale 1/2001 ha introdotto un nuovo documento tra gli elaborati tecnici costituenti il Piano Regolatore Generale: il Piano dei Servizi, da allegarsi alla relazione illustrativa.

La successiva Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 (Legge per il governo del territorio), con l'art. 9, riprende le disposizioni della precedente Legge Regionale 1/2001, e fa del Piano dei Servizi uno dei tre fondamentali atti in cui è articolato il Piano di Governo del Territorio, unitamente al Documento di Piano e al Piano delle Regole.

La finalità di questo strumento risiede nel superamento della visione puramente quantitativa delle attrezzature pubbliche (i cosiddetti standard) che la Legge Regionale 51/75 imponeva, ampliando le misure minime previste dal Decreto Ministeriale seguente, la cd. Legge Ponte (Legge 6 agosto 1967 n.765).

La necessità di una corretta proporzione tra sfruttamento edilizio del territorio e dotazione di attrezzature pubbliche, palesatasi in maniera evidente dopo gli anni del boom economico, portò allora all'individuazione di un rapporto parametrico minimo, stabilito per legge, tra i due termini, affidando ad esso la tutela prima dell'utilizzo eccessivamente intensivo del territorio.

Pur essendo evidente fin da subito, nel dibattito urbanistico, che non sarebbe stata sufficiente l'individuazione di un quoziente a garantire la qualità dei risultati, il Decreto del 1968 e le successive disposizioni regionali (fra cui la già richiamata Legge 51/75 della Regione

Lombardia), sono state all'epoca salutate come i primi passi per una gestione più ordinata del territorio.

A distanza di decenni, non essendo seguite a queste disposizioni legislative, altre capaci di articolare sapientemente il parametro di legge sia in riferimento alle specifiche diversità territoriali (si pensi alla differenza in termini di necessità e di significato di verde pubblico tra un piccolo paese di montagna ed una città metropolitana) sia in rapporto alle specifiche opportunità realizzative, l'individuazione delle esigenze di dotazioni pubbliche attraverso la sola misura della loro superficie territoriale è apparsa in tutto il suo limite: era ormai non solo evidente che realtà diverse hanno bisogni diversi, ma anche che un servizio ben realizzato e ben gestito non può aver lo stesso significato urbanistico di uno di analoghe dimensioni ma meno efficace.

Inoltre, in un momento in cui diversi sono i filoni culturali e legislativi che mirano al superamento, o per lo meno ad una più raffinata articolazione, della tradizionale dicotomia tra diritto pubblico e diritto privato, pare potersi affermare che anche strutture private, se capaci di prestare e garantire un servizio avente finalità pubbliche, possono concorrere al soddisfacimento di quel bisogno di attrezzature il cui assolvimento era prima demandato esclusivamente all'Ente pubblico, consentendo, tramite efficaci sinergie, di addivenire alla realizzazione di soluzioni innovative ed economicamente vantaggiose.

Da questo mutato quadro consegue che la tradizionale pratica urbanistica basata sulla rigida definizione delle zone urbanistiche (il cd. Zooning) e sulla netta separazione dell'attività pubblica da quella privata, non appare più efficace (se mai lo è stata compiutamente) di fronte sia alle novità legislative che alle concrete opportunità territoriali che queste disegnano.

Si tratta allora di cogliere l'evidenza della trasformazione del quadro culturale (e di esperienza nella gestione del territorio) per approntare strumenti specifici atti a guidare le

amministrazioni pubbliche ad un governo più attento dei fenomeni territoriali, capace di superare il mero controllo del parametro quantitativo, per perseguire realmente una politica di valorizzazione delle risorse locali.

E' proprio in quest'ottica che il legislatore regionale ha voluto che il Piano dei Servizi divenisse a pieno titolo uno di questi strumenti. La sua utilità risiede dunque nell'occasione di rendere esplicita la strategia di gestione delle attrezzature, evidenziando sia le proposte, ma anche le carenze e le problematiche, e le conseguenti possibilità di risposta, anche convenzionata, che da queste derivano.



## 1.2 ARTICOLAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi identifica due distinte categorie di servizi: servizi alla scala urbana, per i quali l'accessibilità, fruibilità e gestione è prevalentemente di livello locale, e servizi alla scala sovralocale i quali, invece, estendono la propria influenza ad un ambito più ampio del territorio amministrativo. Nel ragionamento sui servizi alla scala sovraurbana occorre considerare anche i servizi necessari o opportuni per gli abitanti del paese ma presenti su altri territori.

I servizi alla scala urbana devono essere verificati non solo limitamente alla situazione in essere ma anche in funzione dei possibili fruitori, da qui la necessità di prevedere, in primo luogo, lo sviluppo demografico che il comune sarà in grado di sostenere nei prossimi anni. Sviluppo demografico che deve tenere conto anche dei fattori turistici, industriali e dell'eventuale pendolarismo.

Discorso aggiuntivo andrà invece fatto per i comuni considerati polo attrattivo, per particolari peculiarità del loro territorio o per la presenza di strutture lavorative o di servizio di livello sovracomunale. Per questi comuni lo studio dovrà considerare la presenza aggiuntiva di persone in particolari fasce orarie della giornata o in determinati periodi dell'anno, e dimensionare conseguentemente alcuni servizi strategici.

### 1.2.1 Categorie di servizi

Come definito dall'art. 9 comma 1 della Legge Regionale 12/2005 il Piano dei Servizi si occupa di garantire la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, l'eventuale presenza di aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di aree a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra



territorio rurale e quello edificato, oltre alla loro razionale distribuzione sul territorio comunale.

I servizi alla scala urbana sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

- attrezzature scolastiche
- attrezzature civiche
- attrezzature religiose
- attrezzature sportive
- verde pubblico di quartiere
- attrezzature per la mobilità (parcheggi)
- attrezzature tecnologiche di interesse locale
- Altre aree a verde (corridoi ecologici; verde di connessione)
- Aree per l'edilizia residenziale pubblica

I servizi alla scala sovracomunale sono riconducibili alle seguenti categorie:

- attrezzature ricreative di carattere speciale
- attrezzature civiche sovralocali
- attrezzature scolastiche sovralocali
- attrezzature tecnologiche di interesse sovralocali

### **1.2.2 Contenuti del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi, in accordo con l'art. 9 della Legge Regionale 12/2005, svolge i seguenti compiti:

- a) 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;
- b) Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8 della Legge Regionale 12/2005, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione;
- c) In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, il Piano dei Servizi deve comunque assicurare una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante; questo parametro può essere disatteso nei comuni con popolazione inferiore ai 2000 abitanti.
- d) 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 eventualmente prevista;
- e) 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;
- f) Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal Piano territoriale di Coordinamento Provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il Piano dei Servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di

polo attrattore, altresì, il Piano dei Servizi prevede i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione.

- g) Nelle zone montane il Piano dei Servizi tiene conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle Comunità Montane;
- h) Indica infine i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e) della Legge Regionale 12/2005, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti;

In relazione alla documentazione sullo stato di fatto, il Piano dei Servizi individua, per ogni servizio, i seguenti dati:

- la localizzazione e consistenza architettonica della struttura (dati dimensionali, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e adeguatezza del manufatto e degli impianti)
- proprietà e modalità di conduzione
- modalità di fruizione e facilità di accesso della struttura
- carenze evidenziate rispetto alle condizioni di uso attuali ed alle normative vigenti

In relazione alla politica dei servizi, il Piano dei Servizi evidenzia, per ogni servizio adeguato o di nuova previsione, le scelte urbanistiche operate, anche in relazione alle carenze evidenziate nella documentazione dello stato di fatto ed in ordine a quelle prevedibili nell'arco temporale di riferimento del Piano. Tali scelte evidenzieranno i seguenti dati:

- motivazioni della scelta (anche in riferimento ai principi di cui al punto seguente)

---

**Comune di Fonteno – Piano di Governo del Territorio – Piano dei Servizi - Relazione**

\*\*\*\*\*



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 [www.studiofiorina.com](http://www.studiofiorina.com) info@studiofiorina.com

- riferimento agli strumenti di programmazione ed indirizzo previsti dalla normativa di settore (quando esistenti)
- requisiti prestazionali attesi (fruizione, accessibilità)
- requisiti architettonici attesi,
- eventuale partecipazione di operatore privato e/o di altro operatore pubblico
- costi degli interventi
- procedura di realizzazione prevista
- tempi di realizzazione stimabili dall'avvio dell'iter

### **1.2.3 Principi del Piano dei Servizi**

Le scelte del Piano dei Servizi, sviluppano i seguenti principi:

- Considerazione della funzione ambientale del verde;
- Dimensionamento dei parcheggi e organizzazione degli spazi di sosta come strumento di governo della mobilità;
- Integrazione tra gli strumenti di programmazione ed indirizzo previsti dalla normativa di settore ed il Piano dei servizi;
- Valorizzazione ed incentivazione delle forme di concorso e coordinamento tra comuni ed enti per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
- Valorizzazione ed incentivazione dell'iniziativa privata e del concorso di risorse pubbliche e private nella realizzazione degli obiettivi del Piano dei Servizi.

## 2 IL QUADRO CONOSCITIVO DEI SERVIZI ESISTENTI

### 2.1 PREMESSA

L'elaborazione del Piano dei Servizi si articola principalmente in due fasi preliminari:

- **ricognizione** di ciò che il territorio già oggi offre riguardo ai servizi, in termini qualitativi e quantitativi:
- **analisi** di ciò che necessita di essere integrato o modificato al fine di dare risposta ottimale alla domanda presente sul territorio.

Durante la prima fase di ricognizione vengono esaminati tutti i servizi presenti sul territorio, considerando sia quelli presenti come vere e proprie strutture fisiche edificate, sia quelli presenti senza una struttura fissa, individuandone la consistenza fisica, l'attuale stato di operatività e le eventuali carenze. In questa fase ricognitiva si individuano i servizi pubblici propriamente detti ed i servizi privati aventi comunque valenza di utilità pubblica.

La fase ricognitiva procede accertando e quantificando le capacità residue del Piano Regolatore Generale tramite una puntuale indagine volta a stabilire quali aree destinate ad attrezzature pubbliche (standard) individuate dal vigente strumento urbanistico, siano, state o meno, acquisite dal comune. Questo studio appare di particolare importanza in quanto la reiterazione dei vincoli decaduti impone all'Amministrazione la corresponsione, ai proprietari delle aree interessate, di un congruo indennizzo. Questo fatto determina, ovviamente, l'obbligo di prevedere la reiterazione di vincoli solo laddove effettivamente sia riscontrata l'effettiva esigenza di confermare la previsione stabilita dal Piano Regolatore Generale per quel tipo di attrezzatura.

In quanto ai “servizi immateriali”, cioè quelli che non vengono specificamente erogati da una struttura ma attengono l’offerta di qualità presente nel territorio, le indagini effettuate permettono evidenziare quali siano le presenze di carattere ambientale ed ecologico che possono concorrere alla formazione della “rete ecologica locale”.

L’indagine ricognitiva interessa inoltre anche i servizi “a rete”, con l’obiettivo primario di evidenziare particolari criticità.

La ricognizione delle aree per attrezzature pubbliche, valutati in rapporto agli abitanti presenti sul territorio consente infine di stabilire una stima, se il risultato è positivo, della quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale già esistente che consentirebbe di soddisfare, teoricamente, un ulteriore numero di abitanti; è, per così dire, il potenziale residuo di dotazione effettivo che il Piano Regolatore Generale lascia “in eredità” al Piano di Governo del Territorio.

## **2.2 LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE**

L’analisi della situazione attuale circa lo stato di attuazione del Piano Regolatore Generale è sintetizzata e specificata nelle tavole allegate al PGT e nelle tabelle di riferimento annesse alla presente relazione.

Il Piano Regolatore Generale è stato dimensionato per una popolazione stimata al 2008 di n. 780 unità. Successivamente all’adozione della Variante Generale al PRG sono state approvate alcune piccole varianti, riguardanti modesti ambiti territoriali che però non hanno alterato in modo significativo le previsioni demografiche. L’azzonamento complessivamente individuava una potenzialità insediativa teorica (esistente + previsione) pari a 3.050 vani

circa, comprendendo pertanto anche gli insediamenti di tipo turistico, che nel caso specifico erano addirittura superiori agli stessi insediamenti destinati agli abitanti residenti. Contemporaneamente venivano previsti complessivi mq. 91.000 circa per aree a standard, molte delle quali di nuova previsione.

Attualmente vi sono ancora discrete capacità insediative teoriche determinate da alcuni piani attuativi di tipo turistico non ancora convenzionati (circa 22.000 mc.) e da residua porosità all'interno del tessuto urbanizzato circa mc. 11.000. Questa capacità insediativa teorica andrà quindi valutata e considerata in rapporto alle nuove previsioni di sviluppo del PGT.

Scarsa è invece l'attuazione del PRG rispetto alle aree per servizi che risultano reperite per soli complessivi mq. 16.709.

Lo studio nella successiva fase di analisi, dovrà obbligatoriamente integrare il mero dato numerico con una puntuale valutazione delle dotazioni dei singoli servizi fine di rilevare eventuali puntuali carenze o specifiche criticità .

## **2.3 IL CENSIMENTO DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI ESISTENTI**

Effettuata la ricognizione delle aree a standard si è proceduto alla verifica della presenza e della funzionalità di tutte le strutture e le attrezzature erogatrici di servizi. Per ciascuna di esse è stata predisposta una scheda che sintetizza le principali caratteristiche funzionali e dimensionali della struttura e i caratteri del rapporto di questa con l'organizzazione urbana e con il contesto circostante nonché la capacità di soddisfare le esigenze del bacino di utenza attualmente presente. Sono state complessivamente analizzate e schedate 13 attrezzature oltre ad altre attività di servizio.

I principali elementi dotazionali, riassunti nelle apposite schede, presentano il quadro conoscitivo di ciascuna attrezzatura con riferimento a:

- soggetto erogatore del servizio
- soggetto proprietario dell'edificio
- bacino di utenza
- caratteristiche dimensionali
- struttura del servizio
- elementi integrativi della funzione principale (giardini, parcheggi ecc)
- accessibilità
- stato di conservazione
- valutazione rapporto necessità / offerta

Nei paragrafi seguenti sono riportate le risultanze delle analisi sulle attrezzature e sui servizi che sono stati oggetto di schedatura specifica.

Alle schede di analisi delle attrezzature di carattere collettivo si uniscono ulteriori schede di analisi puntuale delle cosiddette “attrezzature a terra” costituite da tutte quelle aree che svolgono funzioni di servizio non connesse alla presenza di edifici. In tale categoria rientrano specificatamente le aree destinate a parcheggio e a verde pubblico a varia funzione. Per le aree a parcheggio la schedatura è relativa ai soli ambiti di particolare rilevanza: sono stati, infatti, presi in considerazione soltanto i parcheggi realizzati in sede propria e non quelli eventualmente presenti nella sede stradale, in quanto questi ultimi potrebbero essere suscettibili di modifica in conseguenza di una differente regolamentazione della viabilità.



## **2.4 L'ANALISI DEI SERVIZI: SERVIZI ALLA SCALA URBANA**

### **2.4.1. Servizi scolastici**

#### **Asili nido:**

Sul territorio comunale non esiste una struttura dedicata causa l'esiguità del numero dei potenziali utenti.

#### **Scuole dell'infanzia (scuole materne):**

Si rileva la presenza di una scuola dell'infanzia sita in via Campello, a gestione comunale. La struttura risulta adeguata alle esigenze ed addirittura sottoutilizzata.

La struttura è dotata anche di una discreta area esterna. L'accessibilità difficoltosa è l'unico elemento di criticità, comune purtroppo a tutti i servizi offerti nella zona centrale del paese.

#### **Scuola primaria (scuole elementari):**

Non ci sono strutture dedicate sul territorio. Gli alunni si recano alle scuole di Solto Collina, paese confinante, con il quale l'Amministrazione Comunale ha sottoscritto una convenzione. Questa situazione si è determinata a causa della progressiva diminuzione dei bambini in età scolare, che al censimento 2001 erano di meno di 30.

#### **Scuola secondaria di primo grado (scuole medie):**

Anche queste strutture non sono presenti sul territorio per l'esiguità del numero di ragazzi. I ragazzi del paese frequentano la scuola media di Endine.

## 2.4.2. Servizi civici

### **Municipio:**

Il municipio è posto in via Campello, in una struttura polivalente che ospita anche la biblioteca, l'ufficio postale, l'ambulatorio medico e lo sportello bancario. Sono inoltre presenti stanze polivalenti. L'edificio è in buono stato di conservazione, e l'accessibilità ed i parcheggi pertinenziali (praticamente assenti) sono gli elementi di maggior criticità riscontrabili e di difficile soluzione.

### **Cimiteri:**

Sul territorio è presente un solo cimitero, posto in posizione baricentrica fra le frazioni di Fonteno e Xino. Questa struttura è facilmente raggiungibile e dotata di un ampio parcheggio di recente realizzazione.

### **Aree mercatali:**

Non esiste una vera e propria area mercatale. Piazza Onagro, la piazza centrale del capoluogo, area di sosta per i servizi situati nel palazzo municipale e sagrato della chiesa parrocchiale, ospita il mercato un giorno alla settimana. La dimensione del mercato è compatibile con l'area a disposizione.

### **Sede della protezione civile:**

Il territorio ospita una recente struttura, in fase di completamento ed ampliamento, destinata a sede della protezione civile. La sede è situata in via Palma il Vecchio, in posizione facilmente accessibile e dotata di spazi a parcheggio adeguati. La struttura è molto importante per la comunità che, a causa della severa morfologia del territorio

comunale e del suo relativo isolamento, necessita di un'organizzazione dedicata alla difesa dei cittadini dalle calamità naturali.

### **2.4.3. Servizi culturali**

#### **Biblioteche:**

La biblioteca è ospitata dal palazzo municipale ed appare adeguata all'utenza.

### **2.4.4. Servizi religiosi**

#### **Edifici di culto:**

Sul territorio meritano segnalazione la chiesa parrocchiale in piazza Onagro, la chiesina di San Rocco, in via Campello nel centro storico del capoluogo, la chiesina di San Carlo nella frazione di Xino e la chiesina del Santello all'ingresso della valle.

#### **Oratori:**

Adiacente alla chiesa parrocchiale c'è la struttura oratoriale, dotata di varie strutture a disposizione degli utenti: sale riunioni, bar, spazi gioco.

### **2.4.5. Servizi sociali**

#### **Centri sociali:**

Non esiste un vero e proprio centro sociale le cui funzioni sono garantite dall'oratorio parrocchiale.

#### **2.4.6. Servizi sanitari**

##### **Ambulatori medici:**

L'ambulatorio medico è ospitato nel palazzo municipale. Le problematiche relative all'accessibilità ed al parcheggio sono le stesse evidenziate per le altre strutture site nello stesso edificio.

#### **2.4.7. Servizi per lo sport e tempo libero**

##### **Aree sportive:**

Sul territorio esiste una sola area sportiva in via Palma il Vecchio. Questa struttura è composta da un campo di calcio con annessi spogliatoi e struttura di servizio. Dall'analisi condotta emerge un'evidenza carenza delle strutture sportive, soprattutto in considerazione del rilevante flusso turistico caratteristico del paese. Questa tipologia di servizio andrà pertanto decisamente integrata, sia in funzione ai nuovi insediamenti, sia per adeguare l'offerta alla domanda già presente.

##### **Parchi urbani:**

Anche per questo servizio valgono le considerazioni espone per le aree sportive: assolutamente inadeguato il servizio, costituito da tre aree (due a Fonteno ed una a Xino) dalle ridottissime dimensioni. Occorre pertanto prevedere nuovi spazi sia per i nuovi insediamenti che per la domanda presente.

#### **2.4.8. Servizi per la mobilità**

##### **Parcheggi di rilevanza comunale (satellite per il centro storico) e di quartiere:**

La situazione parcheggi non è molto migliore di quella delle aree verdi e sportive. Adeguata appare soltanto la situazione attorno al centro sportivo, grazie alla recente realizzazione di una struttura per la sosta nelle vicinanze. Questa struttura è al servizio anche di Piazza Onagro e per le messe domenicali. Piazza Onagro è essa stessa un'area a parcheggio. Adeguato appare anche il parcheggio del cimitero. Per il resto del territorio invece si riscontra una cronica carenza di aree per la sosta, aggravata nei periodi estivi o nelle giornate festive di grande flusso turistico. I nuovi insediamenti si stanno dotando di aree per la sosta pubbliche ma appaiono ancora nel complesso non adeguati. Occorre pertanto una politica di integrazione dell'offerta, evitando assolutamente il ricorso alla monetizzazione.

##### **Infrastrutture viarie:**

La morfologia del territorio rende molto complicata la mobilità sia pedonale che veicolare. L'accesso al paese avviene dal comune di Solto Collina attraverso un'unica strada provinciale dal calibro modesto. L'assenza di viabilità alternativa rappresenta pertanto un elemento di forte criticità ma difficilmente risolvibile se non con costi molto rilevanti sia sotto il profilo economico che ambientale.

Per quanto riguarda invece la viabilità interna e comunale si rilevano tre criticità sostanziali:

1. l'accesso alla Valle, che attualmente avviene soltanto attraverso le anguste vie del centro storico del capoluogo

2. l'accesso alle zone residenziali e turistiche a monte del cimitero e dell'abitato del capoluogo, che avviene attualmente soltanto attraverso la stretta via campello
3. l'accesso alle zone a valle dell'abitato di Xino.

Soprattutto ai primi due problemi dovrà essere data soluzione all'interno del Piano di Governo del Territorio.

#### **2.4.9 Servizi tecnologici**

##### **Stazione ecologica:**

Sul territorio non è presente una stazione ecologica in quanto la stessa è realizzata in territorio di Solto Collina, al servizio anche del comune di Riva di Solto.

##### **Servizi a rete:**

I servizi tecnologici a rete non presentano particolari problematiche se riferiti agli ambiti urbanizzati. Idonea è risultata la rete fognaria e di adduzione dell'acqua potabile. Nello specifico è in previsione un'operazione di collettamento dei reflui civili verso il collettore principale del lago d'Iseo dove verranno recapitati anche i reflui del comune di Riva di Solto.

Discorso a parte merita la Valle di Fonteno, dove i servizi a rete risultano quasi totalmente assenti, se paragonati alla massiccia presenza di edifici sparsi a destinazione prevalentemente turistica. L'Amministrazione Comunale ha allo studio un progetto di elettrificazione della valle, progetto ambizioso per il costo ma molto valido per il servizio. Tale intervento è da considerarsi strategico, e realizzabile attraverso forme di partecipazione compensativa da porre a carico dei futuri interventi insediativi.

## **2.5 SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

### **2.5.1. I servizi scolastici**

#### **Scuola secondaria secondo grado(scuole superiori):**

Queste strutture non sono presenti sul territorio per l'esiguità del numero di ragazzi.

### **2.5.2. Servizi civici**

Non sono presenti servizi civici di interesse sovracomunale

### **2.5.3. Servizi culturali**

Non sono presenti servizi culturali di interesse sovracomunale

### **2.5.4. Servizi religiosi**

Non sono presenti servizi religiosi di interesse sovracomunale

### **2.5.5. Servizi sociali**

Non sono presenti servizi sociali di interesse sovracomunale

### **2.5.6. Servizi sanitari**

Non sono presenti servizi sanitari di interesse sovracomunale

### **2.5.7. Servizi per lo sport e tempo libero**

Non sono presenti servizi sportivi di interesse sovracomunale

### **2.5.8. Servizi per la mobilità**

Non sono presenti servizi per la mobilità di interesse sovracomunale

### **2.5.9 Servizi tecnologici**

Non sono presenti servizi per la mobilità di interesse sovracomunale

### **2.5.10 Parchi di interesse sovralocale e corridoi ecologici**

#### **PLIS Alto Sebino**

Il territorio comunale della Valle di Fonteno è caratterizzato dalla presenza di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato “Parco del sebino” che interessa anche i comuni di Lovere, Castro, Sovere, Pianico, Rogno, Bossico, Costa Volpino, Riva di Solto e Solto Collina.

## **2.6 IL LIVELLO DI SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA**

Le indagini e le verifiche svolte in materia di servizi hanno dato una precisa ed esauriente visione della situazione delle dotazioni, del loro livello qualitativo, della loro accessibilità e della fruibilità.

Tuttavia non ci si è limitati soltanto a valutare le attrezzature e i servizi dal punto di vista numerico – funzionale ma si è voluto verificare anche la situazione dal punto di vista del gradimento degli utenti, e quindi sotto un profilo più complesso e rapportato non soltanto a quello della sua consistenza. e caratterizzazione “tecnico-urbanistica” ma anche alla percezione del servizio da parte dei Cittadini in rapporto alle loro aspettative.



Sotto questo profilo è stata di grande utilità la valutazione delle schede di indagine, nelle quali una significativa parte era stata dedicata alla verifica della percezione della qualità urbana e dei servizi.

Pur se la quantità di schede di indagine restituite al Comune ed analizzate non può essere considerata elevata, è stato comunque possibile effettuare alcune elaborazioni statistiche che hanno condotto a risultati di significativo interesse.

Di seguito si riportano i risultati delle schede raccolte:

<b>DATI SULLA QUALITA' DELL'ABITARE</b>			
<b>GIUDIZIO SULLA PROPRIA ABITAZIONE:</b>			
<b>In rapporto alle esigenze della famiglia</b>		<b>In rapporto alle dimensioni</b>	
Soddisfacente	40%	Grande	45%
adeguata	50%	Sufficiente	45%
Inadeguata	10%	Piccola	10%
		Troppo piccola	
<b>Gradimento</b>		<b>Sintesi</b>	
Bella	55%	Ci vivo bene	65%
Normale	45%	Mi accontento	20%
Scadente	0%	Sono insoddisfatto	15%
<b>GIUDIZIO SUL PAESE</b>			
<b>Qualità della vita</b>		<b>Il paese è:</b>	
Ci vivo bene	70%	Bello	80%
Potrebbe essere migliore	30%	Mediocre	20%
Vorrei andarmene	0%	Brutto	0%

<b>DATI SULLA QUALITA' DEI SERVIZI</b>
--

Quali funzionano meglio	Quali funzionano peggio
Trasporto pubblico comunale	Parchi giochi
Raccolta rifiuti	Mancanza di bibliotecario professionista
Servizi comunali	Trasporto pubblico (colegam. altri comuni)
Protezione Civile	Parcheggi
Scuola materna	Banca
Quali servizi mancano	
Ritrovo bambini e ragazzi	
reti televisive reti Telefoniche Adsl	
Parcheggi	
Cinema	
Asilo nido	
Qual è il punto più bello del paese	Qual è il punto più brutto del paese
Xino	Piazza (per pavimentazione)
Via Papa Giovanni XXIII	Nuclei e cascine abbandonati
Vallata	
Qual è la parte più viva del paese	Qual è la parte più "morta" del paese
Centro di Fonteno	Le piccole vie
Via Papa Giovanni XXIII	Via Fontana
	Xino
Quali sono le parti meglio tenute del paese	Quali sono le parti più abbandonate del paese
Il comune	Le strade ed i sentieri della valle
La chiesa	Le vallette (discariche di rifiuti)
La piazza di fonteno	Piccoli vicoli

Ne emerge un quadro sostanzialmente positivo sulla situazione esistente anche se viene evidenziato in maniera chiara che le problematiche maggiormente avvertite dalla popolazione riguardano i problemi legati all'isolamento del paese per carenza di trasporti pubblici, alla necessità di aree verdi ed attrezzate per ritrovo di bimbi e ragazzi e di nuove infrastrutture con parcheggi. Molto sentita anche la mancanza di servizi telematici, telefonici e radiotelevisivi. Vi sono pure richieste per un piccolo asilo nido.

Emerge altresì che i luoghi più apprezzati sono Xino, via Papa Giovanni e in generale la Valle.

Contestualmente vi è molta insoddisfazione per la precaria situazione delle strade e sentieri della valle e per le vallette usate a volte come discariche

## **2.7 LA SITUAZIONE COMPLESSIVA DELLE STRUTTURE E DEI SERVIZI: VALUTAZIONI CONCLUSIVE**

Dalle indagini effettuate, riportate in sintesi nei punti precedenti, emerge un quadro a situazioni alterne, indice di una organizzazione dei servizi che si è andata strutturando e completando nel tempo, non sempre in coerenza con lo sviluppo insediativo:

- a) emerge con evidenza la quasi totale assenza di aree verdi per spazi gioco e riposo per bambini ed anziani. La situazione è parzialmente giustificata dalla difficile conformazione morfologica dell'abitato. Sarà necessario prevedere una decisa implementazione di questo tipo di attrezzatura.
- b) sensibile risulta anche la carenza di aree per la sosta veicolare, soprattutto all'interno dei centri più antichi, ma a volte rilevabile anche negli sviluppi recenti.
- c) Risulta necessario potenziare il sistema delle infrastrutture viarie, soprattutto per l'accesso alla zona a monte del cimitero, ambito oggetto di notevole sviluppo edificatorio con l'unico accesso attraverso la piazza di Fonteno e l'angusta via Campello
- d) Idonee, anche se con problemi di accessibilità risultano le funzioni insediate nel palazzo municipale.

- e) Le strutture collettive gestite dagli enti religiosi ben implementano, ed a volte completamente sostituiscono, l'offerta pubblica.
- f) Sono da menzionare le attrezzature religiose e la presenza dell'Oratorio che è elemento fortemente strutturato nel territorio, saldamente ancorato alla tradizione locale e costituisce punto di riferimento non solo per le funzioni più propriamente connesse con le strutture religiose ma per numerose attività associazionistiche e di socialità.
- g) Le strutture scolastiche, per la piccola dimensione della comunità, sono state giustamente decentrate nel limitrofo comune di Solto Collina.
- h) Adeguata risulta l'unica struttura scolastica, di proprietà e gestione comunale, destinata a scuola dell'infanzia.
- i) I servizi tecnologici non presentano particolari criticità, ma dovranno essere naturalmente potenziati nelle zone di nuova previsione insediativa.
- j) Importante risulta la presenza della sede della protezione civile, soprattutto in considerazione dell'effettivo isolamento territoriale del paese, e della non benigna situazione morfologica del territorio.
- k) La Valle di Fonteno, sede di numerosi insediamenti abitativi turistici isolati, necessita del potenziamento di importanti infrastrutture quali l'elettrificazione e una nuova strada di collegamento che possa evitare l'angusto attraversamento del centro storico di Fonteno.

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei servizi rilevati sul territorio:

ZONE URBANISTICHE PIANO DEI SERVIZI							
ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
1	SP1		12B	RES	ES	PARCHEGGIO	89
2	SP1		14B	RES	ES	PARCHEGGIO	64
7	SP1		6B	RES	ES	PARCHEGGIO	120
8	SP1		8B	RES	ES	PARCHEGGIO	997
13	SP1		11B	RES	ES	PARCHEGGIO	130
14	SP1		13B	RES	ES	PARCHEGGIO	165
15	SP1			RES	ES	PARCHEGGIO	118
16	SP1		9B	RES	ES	PARCHEGGIO	293
18	SP1		7B	RES	ES	PARCHEGGIO	415
19	SP1		15B	RES	ES	PARCHEGGIO	47
23	SP1		2B	RES	ES	PARCHEGGIO	600
24	SP1		10B	RES	ES	PARCHEGGIO	2011
3	SP2		5B	RES	ES	PARCO GIOCHI	99
5	SP2		7A	RES	ES	CAMPO SPORTIVO	2335
20	SP2		3B	RES	ES	PIAZZETTA ATTR	132
21	SP2		4B	RES	ES	PARCO GIOCHI	202
9	SP2-R		1B	REL	ES	PARCO GIOCHI	249
12	SP3-R		2A	REL	ES	SCUOLA MATERNA	2463
4	SP4		1A	RES	ES	MUNICIPIO POLIV	911
17	SP4		6A	RES	ES	PROT CIVIL	570
22	SP4		8A	RES	ES	CIMITERO	1452
6	SP4-R		5A	REL	ES	CHIESA	46
77	SP4-R		3A-4A	REL	ES	CHIESA ORATORIO	2108
97	SP4-R		9A	REL	ES	CHIESA	414
10	SP5		11A	TEC	ES	BACINO ACQUEDOTT	294
11	SP5		10A	RES	ES	BACINO ACQUEDOTT	385
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI ESISTENTI</b>							<b>16.709</b>

### **3 LO SVILUPPO SOSTENIBILE RIFERITO AI SERVIZI**

#### **3.1 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO TRA DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DEI SERVIZI**

Un ulteriore elemento di riflessione sotto il profilo dell'approccio metodologico deve essere orientato all'approfondimento delle interconnessioni che vengono a determinarsi tra la funzione del Documento di Piano di determinare “gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di Governo del Territorio” con gli elementi posti alla base della redazione del Piano dei Servizi, relativi alla quantificazione del numero (ma anche della tipologia) degli utenti dei servizi dell'intero territorio in rapporto alla “popolazione stabilmente residente”, alla “popolazione da insediare” nonché alla “popolazione gravitante nel territorio”.

E a tal proposito pare rilevante richiamare una correlazione particolare tra l'indicazione del comma 2, lettera b) dell'art. 8 “Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di Governo del Territorio” e il 2° comma lettera b) dell'art. 9 “Popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano”.

Questo richiamo consente di meglio precisare cosa dovrebbe intendersi, nel ragionamento sulla struttura e le prospettive delle funzioni residenziali, per “obiettivi quantitativi di sviluppo”.

In altre parole pare di poter affermare che gli obiettivi quantitativi di sviluppo del sistema della residenza non possono essere considerati nella semplicistica accezione della

determinazione della quantità di volumetrie residenziali massime che si ritengono sostenibili e/o ammissibili ai fini delle previsioni insediative.

Si tratta invece di valutare e definire l'effettiva quantità di popolazione, (intesa in numero di abitanti e di famiglie ) che si ritiene corretto prevedere possa essere aggiunta alla popolazione già residente.

Solo dopo tale valutazione potrà essere definita la quantità di volumi edilizi necessari per garantire a tale popolazione (e ai nuclei famigliari ad essa corrispondenti), in funzione dei modelli maggiormente rispondenti ai caratteri e alle esigenze sociali riscontrabili e prevedibili, una quantità complessiva di volumetrie edilizie adeguata a soddisfare le necessità insediative esistenti e prevedibili.

E rispetto a tale valutazioni non indifferente sarà la scelta delle tipologie abitative, dei modelli aggregativi di tipi edilizi, e dei modelli insediativi che potranno (come è facilmente intuibile) determinare, a parità di dati iniziali di popolazione, maggiori o minori necessità di quantità fisiche di volumetrie edilizie maggiori o minori quantità di fabbisogno di uso del suolo.

### **3.2 IL CONSUMO DI SUOLO**

A tale proposito pare non secondario aprire un'ulteriore riflessione sull'opportuno richiamo del legislatore regionale alla necessità di tenere conto della "...minimizzazione del consumo del suolo.....", tema non secondario e, anzi di grande rilevanza.

Anche in questo caso risulterà indispensabile un'attenta valutazione e uno specifico approfondimento sul concetto di tale "minimizzazione" e cioè se la minimizzazione, come a volte appare ed in alcuni casi è stata anche proposta, essere intesa in termini meramente

fisico-quantitativi o se invece debba essere valutata in termini di “risposta quantitativa-qualitativa” alle modalità di fruizione del tessuto urbano e quindi se – in estrema sintesi – per minimizzazione debba essere intesa “l'utilizzazione più adeguata ed attenta del suolo in rapporto alle scelte dei modelli abitativi e dell'organizzazione insediativa”, rispetto alle quali l'occupazione delle aree non deve superare i minimi necessari alla corretta attuazione dei modelli prescelti.

In questo senso appare anche evidente che il ragionamento di base per le definizioni quantitative degli insediamenti dovrebbe essere effettuato in assoluta contestualità con le modalità e i criteri di valutazione del “numero degli utenti dei servizi” rispetto ai quali devono e dovranno risultare soddisfatte “le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2” avendo come riferimento l'accertamento preliminare dell'eventuale “insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse .....” e “le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti” .

Ciò in considerazione del fatto che nelle valutazioni sul consumo di suolo anche le esigenze di nuove attrezzature e servizi costituiscono elementi che, se non correttamente definiti e rapportati alle effettive necessità, possono contribuire alla occupazione impropria – e a volte inutile – di aree che potrebbero essere mantenute libere.

Una definizione degli “obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di Governo del Territorio” in ordine alle questioni della residenza che non avesse alla base le valutazioni poste a fondamento della redazione del Piano dei Servizi e non garantisse quella “coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali” e la “possibilità di utilizzazione e



miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale”, che costituiscono comunque uno dei fondamenti dei contenuti che dovranno essere previsti per il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, potrebbe quindi portare ad un consumo improprio di suolo, così come una eccessiva quantificazione di sviluppi insediativi o l’uso di impropri modelli insediativi.

### **3.3 LO SVILUPPO SOSTENIBILE ED IL SUPERAMENTO DELLE SOGLIE MASSIME**

Dopo le analisi sullo stato dei servizi esistenti, effettuate nel capitolo 2, è ora possibile determinare le soglie massime di sviluppo sostenibile che il territorio è in grado di sopportare semplicemente in relazione ai servizi offerti.

Questo valore viene determinato dalla legge nella misura minima di 18 mq./abitanti, a condizione che non si siano accertate particolari criticità. L’ultima riformulazione della L.R 12/2005 approvata nel marzo 2008 ha comunque eliminato, per i comuni con popolazione inferiore ai 2000 abitanti, ogni parametro.

Il superamento del dato dimensionale ora stimato porterebbe però ad una progressiva incapacità dei servizi e delle attrezzature a rispondere alla crescita della domanda, dacché, come è già stato segnalato, la capacità delle attuali strutture erogatrici di servizi si può considerare adeguata fino al dato di crescita massima della popolazione individuato. Per sopperire alle carenze che verrebbero a determinarsi diventerà quindi necessario por mano immediatamente ad un programma di interventi di ampliamento o potenziamento delle strutture esistenti o di realizzazione di nuove strutture che oggettivamente non è pensabile poter porre a carico dei bilanci comunali nel breve periodo, quand’anche tali bilanci venissero

incrementati dai contributi della futura attività edilizia con i quali si dovrebbero realizzare gli ampliamenti delle sedi scolastiche, il potenziamento e la realizzazione delle attrezzature di interesse collettivo e il potenziamento delle attrezzature a rete (acquedotto, gas, sistema fognario principale, ecc.) Risulta quindi necessario che per ogni nuova previsione di sviluppo oltre il limite di sostenibilità dei servizi stimato, vengano previsti degli interventi compensativi, finalizzati proprio al potenziamento dei servizi rivelatisi insufficienti, posti a carico degli interventi edificatori stessi.

In sintesi di seguito si riportano i principali indicatori che ci permettono di determinare lo sviluppo sostenibile:

Attualmente la popolazione residente presente sul territorio comunale al 31/12/2007 risulta essere di n. 711 unità. A questa popolazione occorre aggiungere quella stagionale, impossibile da determinare se non applicando un calcolo parametrico rispetto alle unità immobiliari presenti sul territorio con funzione turistico-ricettiva.

Per determinare il parametro si riportano dalla relazione allegata al Documento di Piano le seguenti tabelle:

<b>Edifici ad uso abitativo per tipo di località abitate</b>				
<b>Censimento 2001</b>				
Tipo di località abitate				
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Fonteno	200	0	164	364

Tab1

<b>Edifici per tipologia di utilizzo</b>			
<b>Censimento 2001</b>			
Tipologia di utilizzo			
	Utilizzati	Non utilizzati	Totale
Fonteno	372	10	382

Tab2

<b>Abitazioni per tipo di occupazione</b>			
<b>Censimento 2001</b>			
Tipo di occupazione			
	Abitazioni occupate da persone residenti	Abitazioni non occupate da persone residenti	Totale
Fonteno	272	278	550

Tab3

<b>Abitazioni per tipo di località abitate</b>				
<b>Censimento 2001</b>				
Tipo di località abitate				
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Fonteno	331	0	219	550

Tab4

<b>Abitazioni occupate da persone residenti per tipo di località abitate</b>				
<b>Censimento 2001</b>				
Tipo di località abitate				
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Fonteno	214	0	58	272

Tab5

La sintesi dei dati sopra riportati è la seguente:

- 1) Quasi tutte gli edifici sono utilizzati (Tab. 2)
- 2) Le abitazioni non occupate (maggiori di quelle occupate) sono in gran parte utilizzate da turisti (Tab 3)
- 3) La Valle, caratterizzata dalle case sparse, ha una presenza turistica quasi esclusiva, soprattutto se si considera che molte case sparse abitate da residenti censite si trovano nelle immediate vicinanze dei nuclei abitati. (Tab 4-5)

Pertanto le abitazioni al 2001 a destinazione turistica possono essere quantificate in 225 (circa l'80% di 278).

L'aggiornamento al 2007 effettuato dall'UTC determina in n. 72 le abitazioni turistiche edificate dal 2001 al 2007, portando così il dato complessivo a n. 297 unità immobiliari di tipo turistico presenti sul territorio comunale.

Sempre dagli ultimi dati Istat disponibili si rileva che i componenti medi del nucleo familiare della Lombardia e della Provincia di Bergamo (principale area di provenienza dei turisti) è di 2,57.

Ne consegue che, moltiplicando il dato dei componenti per famiglia con quello degli appartamenti turistici occupati si ottiene che il flusso turistico complessivo è stimabile in circa n. 763 abitanti.

L'art.9 della L.R. 12/2005 prevede che in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, il Piano dei Servizi deve comunque assicurare una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18,0 metri quadrati per abitante. Non viene previsto invece alcun parametro minimo da assicurare alla popolazione fluttuante, imponendo in tal caso solo la verifica puntuale dell'adeguatezza dei singoli servizi. Nonostante ciò si ritiene comunque congruo determinare in almeno 15 mq. abitante/turista il livello minimo di aree per attrezzature e servizi da assicurare al territorio, fatta salva comunque l'ulteriore verifica puntuale di adeguatezza degli stessi, come già rilevato nel capitolo 2 della presente relazione. Questo valore tiene conto del fatto che ai turisti non sono forniti alcuni servizi collettivi che per tipologia sono erogati soltanto agli abitanti residenti.

Dalle considerazioni sopra effettuate ne discende:

abitanti residenti al 31/12/2007: n. 711

aree per attrezzature e servizi necessarie: ab. 711 X 18,0 mq. = 12.798 mq.

abitanti fluttuanti al 31/12/2007: n. 763

aree per attrezzature e servizi necessarie: ab. 763 X 15,0 mq. = 11.445 mq.

Pertanto:

aree per attrezzature e servizi complessivamente necessarie:  $12.798 + 11.445 = 24.243$  mq.

aree effettivamente disponibili ed utilizzate per attrezzature e servizi a livello comunale:  
16.709 mq.

Questo dato dovrebbe consentire di definire il potenziale residuo di dotazione del Piano determinando per quanti abitanti aggiuntivi i servizi esistenti sono ancora sufficienti e consentendo quindi di prevedere, nella fase progettuale, il reperimento di nuove aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale soltanto per lo sviluppo insediativo previsto oltre il valore determinato .

Al contrario dal dato riportato emerge una sostanziale carenza delle aree per servizi anche in rapporto alla situazione insediativa e turistica attuale.

Pertanto nella fase progettuale oltre all'adeguamento dei servizi da prevedere per le nuove previsioni insediative e turistiche, andrà recuperata la pregressa carenza quantificabile in mq.  
 $24.243 - 16.709 = 7.534$  mq.

Comunque l'ultima formulazione della LR 12/2005 non impone alcun obbligo di verifica ai comuni con popolazione inferiore ai 2000 abitanti e pertanto l'adeguamento diventa auspicabile ma non tassativo.



## **4 VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO GLOBALE DEI SERVIZI OFFERTI**

Il presente Piano dei Servizi traccia dunque, in collegamento con il Documento di Piano, un bilancio dello stato di attuazione dei servizi di interesse pubblico e delle loro ipotesi di ampliamento. Tale bilancio, in accordo con la Legge Regionale 12/2005 è utile sia per la valutazione del raggiungimento dei requisiti parametrici minimi (aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale) sia per il controllo delle modalità di reale attuazione e fruizione dei servizi stessi.

La validità giuridica del Piano dei Servizi è connessa al Piano di Governo del Territorio di cui è parte integrante, consistendo i suoi contenuti nell'articolazione delle motivazioni in ordine alle scelte di governo delle attrezzature pubbliche.





#### **4.1 LA VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO DI SERVIZI NELLA PROSPETTIVA DEGLI SVILUPPI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI PREVISTI DAL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano formula la seguente previsione di sviluppo:

Abitanti residenti al 31/12/2007	n.	711
Abitanti residenti previsti al 2013	n.	726
Presenze turistiche al 31/12/2007	n.	763
Presenze turistiche previste al 2013	n.	1318

Sulla base di questi dati il fabbisogno minimo di superficie da destinare a servizi di interesse pubblico o collettivo per lo sviluppo atteso al 2013 è stimato in:

**726 ab. Residenti X 18,0 mq./ab. = 13.068 mq.**

**1.318 presenze turistiche X 15,0 mq./ab. = 19.770 mq.**

Il PGT non prevede zone a destinazione prevalentemente produttiva, commerciale e terziario direzionale. Per questo motivo non viene predeterminato un fabbisogno specifico per queste destinazioni, anche se la loro presenza è ammessa dalle Norme di Piano quali funzioni compatibili o accessorie. Nel caso di nuove previsioni, da realizzarsi comunque in zone residenziali, dovrà sempre essere garantita la dotazione minima di standard prevista dalle norme di piano per le funzioni specifiche insediate..

## 4.2 QUADRO RIEPILOGATIVO DELLE PREVISIONI DI PIANO

Si rappresenta, di seguito, un quadro sintetico delle dimensioni planimetriche degli ambiti destinati ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico e generale esistenti e di progetto previsti dal Piano dei Servizi.

Nelle seguenti tabelle sono state utilizzate le seguenti diciture:

- ID: codice identificativo di zona
- ZONA: zona urbanistica classificata dal Piano dei servizi – SP1 aree per le sosta veicolare; SP2 aree verdi attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero; SP2-R aree verdi attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero riferibili ad enti o istituzioni religiose; SP3 aree e strutture scolastiche; SP3-R aree e strutture scolastiche riferibili ad enti o istituzioni religiose; SP4 aree ed attrezzature comuni e di interesse collettivo; SP4-R aree ed attrezzature comuni e di interesse collettivo riferibili ad enti o istituzioni religiose; SP5 aree ed impianti tecnologici; STR nuova viabilità o ampliamento dell'esistente
- IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.: Riferimento all'ambito ATR di trasformazione (Documento di Piano) o di Piano Attuativo (Piano delle Regole), nel quale il servizio o l'attrezzatura pubblica è inserita, attraverso la cui attuazione sarà possibile dare seguito alla previsione di piano.
- CODICE RIFERIMENTO SCHEDA: Numerazione progressiva delle schede di rilevamento, allegate in calce al Piano dei Servizi, relative alle principali attrezzature censite.
- CLASSE SERVIZIO: IND prevalentemente riferibile ad una funzione produttiva; RES prevalentemente riferibile ad una funzione residenziale; REL di tipo religioso

- STATO SERVIZIO: ES servizio o attrezzatura esistente; PROG = servizio o attrezzatura in progetto
- TIPO SERVIZIO: Descrizione della tipologia di servizio esistente o in previsione
- AREA: area in mq. della zona in oggetto

ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
1	SP1		12B	RES	ES	PARCHEGGIO	89
2	SP1		14B	RES	ES	PARCHEGGIO	64
7	SP1		6B	RES	ES	PARCHEGGIO	120
8	SP1		8B	RES	ES	PARCHEGGIO	997
13	SP1		11B	RES	ES	PARCHEGGIO	130
14	SP1		13B	RES	ES	PARCHEGGIO	165
15	SP1			RES	ES	PARCHEGGIO	118
16	SP1		9B	RES	ES	PARCHEGGIO	293
18	SP1		7B	RES	ES	PARCHEGGIO	415
19	SP1		15B	RES	ES	PARCHEGGIO	47
23	SP1		2B	RES	ES	PARCHEGGIO	600
24	SP1		10B	RES	ES	PARCHEGGIO	2011

<b>TOTALE AREE A PARCHEGGIO ESISTENTI</b>	<b>5.049</b>
---	--------------

ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
31	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	798
38	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	281
42	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	361
75	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	1179
83	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	253
85	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	77
88	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	416
90	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	533
93	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	201
104	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	971
105	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	1389
111	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	1175
120	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	98
123	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	527
181	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	833
202	SP1			RES	PROG	PARCHEGGIO	46

<b>TOTALE AREE A PARCHEGGIO DI PROGETTO</b>	<b>9.138</b>
---	--------------



ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
3	SP2		5B	RES	ES	PARCO_GIOCHI	99
5	SP2		7A	RES	ES	CAMPO_SPORTIVO	2335
20	SP2		3B	RES	ES	PIAZZETTA_ATTR	132
21	SP2		4B	RES	ES	PARCO_GIOCHI	202

<b>TOTALE AREE A VERDE ATTREZZATO ESISTENTI</b>							<b>2.768</b>
---	--	--	--	--	--	--	--------------

ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
30	SP2			RES	PROG	PARCO	2631
33	SP2			RES	PROG	PARCO	63
60	SP2			RES	PROG	PARCO	5004
66	SP2			RES	PROG	PARCO	1020
70	SP2			RES	PROG	PARCO	498
102	SP2			RES	PROG	VERDE	803

<b>TOTALE AREE A VERDE ATTREZZATO DI PROGETTO</b>							<b>10.019</b>
---	--	--	--	--	--	--	---------------

ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
9	SP2-R		1B	REL	ES	PARCO_GIOCHI	249

<b>TOTALE AREE A VERDE ATTREZZATO DI PROPRIETA' DI ENTI RELIGIOSI ESISTENTI</b>							<b>249</b>
---	--	--	--	--	--	--	------------

ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
12	SP3-R		2A	REL	ES	SCUOLA_MATERNA	2463

<b>TOTALE ATTREZZATURE SCOLASTICHE DI PROPRIETA' ENTI RELIGIOSI ESISTENTI</b>							<b>2.463</b>
---	--	--	--	--	--	--	--------------

ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
4	SP4		1A	RES	ES	MUNICIPIO_POLIV	911
17	SP4		6A	RES	ES	PROT_CIVIL	570
22	SP4		8A	RES	ES	CIMITERO	1452

<b>TOTALE AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI</b>							<b>2.933</b>
--	--	--	--	--	--	--	--------------

ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
184	SP4			RES	PROG	RIFUGIO	455
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI PROGETTO</b>							<b>455</b>
ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
6	SP4-R		5A	REL	ES	CHIESA	46
77	SP4-R		3A-4A	REL	ES	CHIESA_ORATORIO	2108
97	SP4-R		9A	REL	ES	CHIESA	414
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI PROPRIETA' ENTI RELIGIOSI ESISTENTI</b>							<b>2.568</b>
ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
10	SP5		11A	TEC	ES	BACINO_ACQUEDOTT	294
11	SP5		10A	RES	ES	BACINO_ACQUEDOTT	385
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI ESISTENTI</b>							<b>679</b>
ID	ZONA	IDENTIFICATIVO ZONA ATR O P.A.	CODICE RIFERIMENTO SCHEDA	CLASSE SERVIZIO	STATO SERVIZIO	TIPO SERVIZIO	AREA (MQ.)
25	STR			RES	PROG	STRADA	439
48	STR	PA1		RES	PROG	STRADA	1118
54	STR			RES	PROG	AMPL-STRADA	891
58	STR			RES	PROG	STRADA	141
59	STR			RES	PROG	STRADA	914
63	STR			RES	PROG	AMPL-STRADA	1041
71	STR			RES	PROG	AMPL-STRADA	215
80	STR			RES	PROG	STRADA	3518
81	STR	ATR2		RES	PROG	STRADA	1192
113	STR			RES	PROG	AMPL-STRADA	3259
115	STR	ATR3		RES	PROG	AMPL-STRADA	1352
121	STR	ATR4		RES	PROG	STRADA	2170
<b>TOTALE AREE PER NUOVE INFRASTRUTTURE VIARIE IN PROGETTO</b>							<b>16.250</b>
<b>TOTALE AREE A PARCHEGGIO ESISTENTI</b>							<b>5.049</b>
<b>TOTALE AREE A VERDE ATTREZZATO ESISTENTI</b>							<b>2.768</b>
<b>TOTALE AREE A VERDE ATTREZZATO DI PROPRIETA' DI ENTI RELIGIOSI ESISTENTI</b>							<b>249</b>
<b>TOTALE ATTREZZATURE SCOLASTICHE DI PROPRIETA' DI ENTI RELIGIOSI ESISTENTI</b>							<b>2.463</b>
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI</b>							<b>2.933</b>
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI PROPRIETA' ENTI RELIGIOSI ESISTENTI</b>							<b>2.568</b>
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI ESISTENTI</b>							<b>679</b>
<b>TOTALE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI</b>							<b>16.709</b>
<b>TOTALE AREE A PARCHEGGIO DI PROGETTO</b>							<b>9.138</b>
<b>TOTALE AREE A VERDE ATTREZZATO DI PROGETTO</b>							<b>10.019</b>
<b>TOTALE AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE DI PROGETTO</b>							<b>455</b>
<b>TOTALE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI NUOVA PREVISIONE</b>							<b>19.612</b>
<b>TOTALE GENERALE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI E DI NUOVA PREVISIONE</b>							<b>36.321</b>
<b>TOTALE AREE PER NUOVE INFRASTRUTTURE VIARIE IN PROGETTO</b>							<b>16.250</b>



Dall'analisi dei dati si desumono le seguenti considerazioni:

- Viene notevolmente potenziata l'offerta di aree per la sosta veicolare, con nuovi parcheggi posti in zone strategiche del comune. Il divieto di monetizzazione delle aree per la sosta, definite in 9,0 mq. per abitante insediabile, da reperirsi negli ambiti di trasformazione e nei piani attuativi, garantirà un ulteriore quota di servizio da porre sul mercato dell'offerta.
- Viene aumentata l'offerta di aree per il gioco, lo svago ed il tempo libero dotando il territorio anche di un'ulteriore quota di aree ricreative connesse alla fruibilità ambientale (turismo del fine settimana).
- Le infrastrutture scolastiche, risultate nel loro complesso idonee alle necessità odierne, sono state confermate.
- Le strutture pubbliche di interesse comune, adeguate alle esigenze del territorio, sono state confermate.
- Viene previsto il potenziamento delle infrastrutture per la viabilità, al fine di migliorare l'accessibilità alla Valle e agli ambiti nei quali l'analisi ha riscontrato carenze legate al sistema della mobilità.
- Non vengono previste aree per l'edilizia economica popolare e/o convenzionata, non essendo ritenute necessarie in funzione della tipologia della domanda rilevata.

Pertanto dal riepilogo dei dati sopra esposti, ottengono i seguenti risultati:

ATTREZZATURE E SERVIZI	ATTREZZATURE ESISTENTI (MQ.)	ATTREZZATURE IN PROGETTO (MQ.)	TOTALE AREE INDIVIDUATE (MQ.)
PARCHEGGI	5.049	9.138	14.187
VERDI ATTREZZATO	3.017	10.019	13.036
PER ISTRUZIONE	2.463		2.463
ATTR. COLLETT.	5.501	455	5.956
PER SERVIZI TECNOLOGICI	679		679
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>16.709</b>	<b>19.612</b>	<b>36.321</b>

RESIDENTI PREVISTI AL 2013	726	SUPERFICIE MINIMA DA GARANTIRE PER LE DISPOSIZIONI DI PIANO (MQ./AB)	18,00	13.068
TURISTI PREVISTI AL 2013	1.318	SUPERFICIE MINIMA DA GARANTIRE PER LE DISPOSIZIONI DI PIANO (MQ./AB)	15,00	19.770
TOTALE COMPLESSIVO AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE DA GARANTIRE PER LE DISPOSIZIONI DI PIANO				32.838
				<
TOTALE COMPLESSIVO AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE GARANTITE DAL PIANO				36.321

## 5 VALUTAZIONE DEI COSTI DI ADEGUAMENTO E SVILUPPO

### 5.1 NUOVE METODOLOGIE DI DEFINIZIONE DEL CARICO URBANISTICO

Il metodo tradizionalmente utilizzato per determinare il carico urbanistico relativo ad un nuovo intervento edificatorio, si basava sull'equivalenza empirica 1 abitante = 1 vano = 100 mc. in base alla LR 51/75 e 1 abitante = 150 mc. in base alla LR 1/2001.

Sulla base di questa equivalenza venivano determinate le superfici a standard da reperire per il soddisfacimento della domanda di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale che il nuovo intervento avrebbe indotto sul territorio.

Nella realtà dei fatti tuttavia questa equivalenza si è spesso dimostrata inaffidabile nel determinare l'effettivo carico urbanistico indotto, determinando così situazioni di disagio per interventi urbanistici con carenti quantità di servizi in rapporto all'effettiva domanda, specialmente sotto il profilo del carico primario per la sosta veicolare.

In coerenza con lo spirito e la norma della riforma regionale in materia di servizi, che richiede una verifica funzionale delle attrezzature e dei servizi offerti in rapporto all'effettivo carico urbanistico indotto nel territorio dallo sviluppo socioeconomico atteso, il presente Piano ha predisposto un metodo alternativo per la determinazione del carico urbanistico basato su un più corretto rapporto unità immobiliare/famiglia e famiglia/componenti.

Si valuti ad es. una costruzione di 1500 mc organizzata in 4 unità immobiliari da 375 mc ciascuna (110 mq circa di slp). All'interno di tali alloggi, tenendo conto del dato medio di composizione dei nuclei familiari ( 2,5 ab/fam) saranno presenti complessivamente 10

---

**Comune di Fonteno – Piano di Governo del Territorio – Piano dei Servizi - Relazione**

\*\*\*\*\*



**Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere**

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 [www.studiofiorina.com](http://www.studiofiorina.com) info@studiofiorina.com



persone; il carico urbanistico prevedibile con il metodo tradizionale porta a  $1.500/150 = 10$  persone, pertanto in linea con quanto determinato.

Qualora invece all'interno dei medesimi 1500 mc venissero realizzati 8 alloggi (dalla superficie media di 55 mq.) si avrebbe un "carico insediativo" medio non più di 10 abitanti ma di  $(8 \times 2,5) = 20$  abitanti e tuttavia la realizzazione degli standard (18 mq. ogni 150 mc.) ed il pagamento degli oneri, in rapporto al volume, continuerebbe ad essere riferito a 10 abitanti teorici, lasciando a carico della comunità il costo dei servizi per i 10 abitanti in più.

Ora si deve valutare che l'attività edilizia e l'andamento del mercato immobiliare tendono sempre maggiormente a diminuire il taglio degli alloggi cosicché si giunge a situazioni che determinano uno squilibrio rispetto alle modalità di calcolo precedentemente descritte.

Il nuovo metodo proposto invece individua il criterio dell'"unità di carico insediativo" come modalità per determinare la quantificazione della quantità di aree per servizi ed attrezzature di interesse collettivo, da reperire all'interno dei piani attuativi, e degli oneri urbanizzativi, invertendo il meccanismo di calcolo fino ad oggi utilizzato.

Il proponente un nuovo intervento edilizio, in sede di pianificazione attuativa dovrà determinare in modo vincolante il numero massimo delle unità immobiliari che potranno essere realizzate con le volumetrie a disposizione del piano stesso. Il numero delle abitazioni così determinato dovrà essere moltiplicato per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto dal piano di governo in base alle analisi condotte) ottenendo perciò il numero di abitanti effettivamente insediabili. Questo valore dovrà essere confrontato con il valore ottenuto applicando la formula di 150 mc./abitante seguendo il metodo tradizionale di calcolo. Nel caso in cui il numero di abitanti insediabili risultasse maggiore con il metodo tradizionale (previsione di unità immobiliari grandi) si utilizzerà questo metodo per la quantificazione degli abitanti insediabili e conseguentemente delle aree necessarie per attrezzature e servizi

collettivi, moltiplicando il numero di abitanti insediabili ottenuto per 18,0 mq., in caso contrario (previsione di unità immobiliari piccole) si dovrà utilizzare il nuovo metodo proposto che meglio determina in questa situazione l'effettivo peso insediativo prodotto, moltiplicando sempre per 18,0 mq. il numero degli abitanti insediabili previsti.

Inoltre in tutti i nuovi interventi da realizzarsi anche in ambiti di completamento non soggetti a pianificazione attuativa, al momento della determinazione degli oneri di urbanizzazione, dovrà essere applicato il metodo tradizionale di conteggio in rapporto alla volumetria effettiva per le unità immobiliari con volumetria superiore ai 250 mc. mentre andranno determinati forfaitariamente con il rapporto minimo di 250 mc. per ogni unità immobiliare più piccola.

Queste nuove modalità di calcolo garantiscono in modo più efficace ed aderente alla realtà l'Amministrazione rispetto all'entità media dei servizi da erogare.

## **5.2 DETERMINAZIONE COMPLESSIVA DEI COSTI DI ADEGUAMENTO DEL PIANO**

Come visto nei paragrafi precedenti, il territorio comunale è risultato avere una buona dotazione complessiva di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale ad eccezione della dotazione di parcheggi e verde attrezzato, servizi ampiamente inferiori allo standard di qualità minimo.

Anche le infrastrutture viarie necessitano di una decisa implementazione e della soluzione di particolari problematiche.

In previsione prospettica l'aumento della domanda atteso al 2013, generato da un deciso aumento del peso insediativo previsto, appare sostenibile solo attraverso un adeguamento delle tipologie di servizi sopradescritti.

Il costo economico di tale adeguamento è stimabile nel modo seguente:

ATTREZZATURE E SERVIZI	ATTREZZATURE IN PROGETTO (MQ.)	COSTO REPERIMENTO AREE AL MQ. (€/MQ.)	COSTO REALIZZAZIONE OPERE AL MQ. (€/MQ.)
PARCHEGGI	9.138	15,00	80,00
VERDI ATTREZZATO	10.019	15,00	15,00
ATTR. COLLETT.	455		
VIABILITA'	16.250	15,00	80,00
ATTREZZATURE E SERVIZI	COSTO COMPLESSIVO REPERIMENTO AREE	COSTO REALIZZAZIONE COMPLESSIVO	COSTO TOTALE DEL PIANO DEI SERVIZI
PARCHEGGI	137.070,00	731.040,00	868.110,00
VERDI ATTREZZATO	150.285,00	150.285,00	300.570,00
ATTR. COLLETT.		150.000,00	150.000,00
VIABILITA'	243.750,00	1.300.000,00	1.543.750,00
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>531.105,00</b>	<b>2.331.325,00</b>	<b>2.862.430,00</b>

Il reperimento delle somme sopra definite sarà garantito oltre che dagli oneri di urbanizzazione dalle nuove possibilità offerte dal PGT. Infatti il nuovo strumento urbanistico ha previsto la possibilità di compensare, con incentivi volumetrici, la cessione volontaria gratuita, o la realizzazione diretta, di aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Il Piano dei servizi prevede una compensazione volumetrica per ogni mq. di area ceduta in questo modo, da realizzarsi prevalentemente all'interno degli ambiti di

trasformazione. Inoltre il Piano prevede la possibilità, per i proprietari delle aree soggette a trasformazione urbanistica, di ottenere le volumetrie a loro mancanti per il completamento del comparto edilizio, anche attraverso l'esecuzione diretta di attrezzature pubbliche di interesse collettivo. In questo modo l'Amministrazione Comunale avrà la possibilità di coprire quasi integralmente il fabbisogno economico e finanziario delle opere previste dal Piano.



## 6- SCHEDE DI RILEVAMENTO

