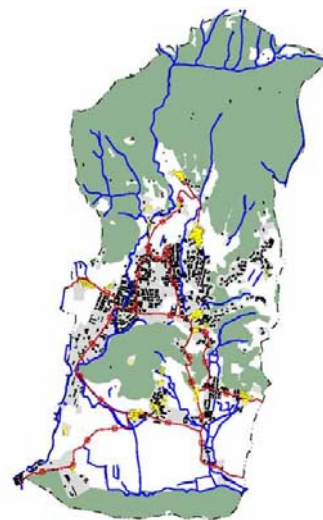


COMUNE DI MONTICELLI BRUSATI



P IANO di G OVERNO del T ERRITORIO



Piano dei Servizi

(ex.art.9 L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)

<p>PROGETTISTI</p> <p>ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI</p> <p>P.zza Roma, 3 - Villanuova S/C (BS) Tel. 0365/373650 - Fax. 0365/31059 www.barbasalvadori.it</p>	<p>COLLAB.</p> <p>Fabrizio Franceschini Alessandro Martinelli Alessio Rossi Corrado Fusi Francesco Brodini Stefania Zanon Elena Leoni</p>
<p>SINDACO</p> <p>Ing. Laura Boldi</p>	<p>DELIBERA DI ADOZIONE</p> <p>D.C.C. n°34 del 27/12/2012</p>
<p>ASSESSORE URBANISTICA</p> <p>Lorenzo Corsini</p>	<p>DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA</p> <p>D.C.C. n°21 del 15/06/2013</p>
<p>RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p> <p>Geom. Giampietro Fongaro</p>	

<p>ALLEGATO</p> <p>PS_1A</p>	<p>TITOLO</p> <p>Relazione e apparato Normativo del Piano dei Servizi</p>	
<p>COMMESSA</p> <p>U-168</p>	<p>ELABORATO INTEGRATO / MODIFICATO A SEGUITO DELL' ACCOGLIMENTO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI</p> <p>TESTO COORDINATO</p>	
	<p>APPROVAZIONE</p>	<p>DATA</p> <p>Giugno 2013</p>
<p>A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O AZIENDE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA</p>		





PIANO DEI SERVIZI

Relazione e apparato normativo del Piano dei Servizi

ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale 11 marzo e s.m.e.i. 2005 n.12.

N.B.

Nel presente documento sono evidenziate (nella forma sotto riportata) le parti, che in sede di controdeduzione alle osservazioni e recepimento dei pareri, sono state oggetto di integrazioni o modifiche.

- Parti stralciate: ~~parti stralciate in sede di C.C. per l'Approvazione definitiva del PGT~~
- Parti integrate: parti integrate in sede di C.C. per l'Approvazione definitiva del PGT



PREMESSA	9
(TITOLO I) QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E STRUTTURA DEL PIANO DEI SERVIZI.....	13
1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO PER IL PIANO DEI SERVIZI.....	13
1.1. ESTRATTO NORMATIVO	15
2. CARATTERISTICHE E PECULIARITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI.....	18
3. LA CONCEZIONE DEI SERVIZI	20
4. LA STRUTTURA DEL PIANO DEI SERVIZI	24
4.1. VALORE NORMATIVO	24
4.2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DEI SERVIZI – VINCOLI ESPROPRIATIVI E VINCOLI CONFORMATIVI -	24
4.3. VINCOLI ESPROPRIATIVI E VINCOLI CONFORMATIVI.....	25
(TITOLO II) LA METODOLOGIA DI ANALISI DELLA DOMANDA E LA RICOGNIZIONE DELL’OFFERTA DI SERVIZI ESISTENTI	27
5. LA COSTRUZIONE DELLE ANALISI SU BASE INFORMATICA PER LA GESTIONE DEL PIANO	27
6. LA METODOLOGIA.....	28
6.1. IL RILIEVO DELL’OFFERTA DI SERVIZI ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE	28
6.2. IL RILIEVO DELLA DOMANDA E DELL’OFFERTA ATTUALE	30
7. ANALISI DEI SERVIZI ESISTENTI.....	35
7.1. ANALISI DELLE TIPOLOGIE DI SERVIZI	37
7.1.1. <i>Sistema delle attrezzature per lo sport e il tempo libero (AS)</i>	40
7.1.2. <i>Sistema dei servizi culturali (CU)</i>	41
7.1.3. <i>Sistema dei servizi di interesse pubblico (IP)</i>	42
7.1.4. <i>Sistema dell’istruzione (IS)</i>	43
7.1.5. <i>Sistema degli impianti tecnologici (IT)</i>	45
7.1.6. <i>Sistema della mobilità e trasporti (MT)</i>	46
7.1.7. <i>Sistema dei parcheggi (PP)</i>	47
7.1.8. <i>Sistema delle strutture pubbliche (PU)</i>	48
7.1.9. <i>Sistema dei servizi e attrezzature sociali (SO)</i>	49
7.1.10. <i>Sistema delle strutture religiose (SR)</i>	50
7.1.11. <i>Sistema del verde (VE)</i>	51
7.1.12. <i>Sistema delle infrastrutture a rete</i>	52
(TITOLO III) LA DEFINIZIONE DEL QUADRO PROGETTUALE DEL PIANO DEI SERVIZI	54
8. LE SCELTE PROGETTUALI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	54

8.1. LA COMPONENTE STRUTTURALE	56
8.1.1. Il computo della capacità insediativa	58
8.1.2. Le dotazioni quantitative e la distribuzione territoriale delle aree esistenti per attrezzature di interesse generale	64
8.1.3. Le modalità perequative	65
8.1.4. La costruzione della città sostenibile	68
8.2. LA COMPONENTE PIANIFICATORIA	70
8.3. INTERVENTI IN ATTO E PROGRAMMATI	74
8.4. INTERVENTI DI PROGETTO	75
9. IL QUADRO ECONOMICO E FINANZIARIO DEL PIANO	95
(TITOLO IV) APPARATO NORMATIVO	96
ART. 1. VALORE NORMATIVO DEL PIANO DEI SERVIZI	97
ART. 2. EFFICACIA DELLE NORME.....	97
ART. 3. PRESCRIZIONI FINALIZZATE AL MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ.....	97
ART. 4. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI/EDILIZI	98
ART. 5. DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME	98
ART. 5.1 DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME PER GLI AMBITI PRE-IDENTIFICATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	98
ART. 5.2 DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME PER GLI “INTERVENTI EDILIZI DIRETTI”	100
ART. 6. URBANIZZAZIONI	102
ART. 6.3 URBANIZZAZIONI	102
ART. 6.4 URBANIZZAZIONE PRIMARIA	102
ART. 6.5 URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	102
ART. 7. INDICI E PARAMETRI DEGLI AMBITI IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI	103
ART. 7.1 ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO (AS).....	104
ART. 7.2 SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI(CU)	105
ART. 7.3 SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO (IP)	106
ART. 7.4 SISTEMA DELL’ ISTRUZIONE (IS).....	106
ART. 7.5 SISTEMA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (IT)	107
ART. 7.6 SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DEI TRASPORTI (MT)	108
ART. 7.7 SISTEMA DEI PARCHEGGI PUBBLICI (PP).....	109
ART. 7.8 SISTEMA DELLE STRUTTURE PUBBLICHE (PU)	109
ART. 7.9 SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SANITARIE (SA).....	110
ART. 7.10 SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SOCIALI E RICREATIVE (SO).....	111
ART. 7.11 SISTEMA DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE (SR).....	112
ART. 7.12 SISTEMA DEL VERDE (VE)	113
ART. 8. CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE O PROVINCIALE COMPRESI GLI INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DI FRUIZIONE PAESISTICA (MODALITÀ COMPENSATIVE	114
ART. 9. QUOTA DI SOSTENIBILITÀ DEI COSTI PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	114

ART. 9.1 DESTINAZIONE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLA QUOTA DI SOSTENIBILITÀ DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	122
ART. 9.2 FORMAZIONE DEL "FONDO VERDE" DA DESTINARE AD INTEVENTI FORESTALI A RILEVANZA ECOLOGICA.	122

(TITOLO V) ALLEGATI	123
DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI	123
VERIFICA QUANTITATIVA DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI.....	131
DOTAZIONE DI SERVIZI DI PROGETTO	132
VERIFICA QUANTITATIVA DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI DI PROGETTO.....	133
QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	135
DETERMINAZIONE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLA QUOTA DI SOSTENIBILITÀ DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	137
BILANCIO ECONOMICO GENERALE	141





PREMESSA

La L.R. 11 marzo 2005, n. 12, all'articolo 9, introduce lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", derivato dalla precedente legislazione regionale L.R. 1/2001, oggi abrogata dalla stessa legge regionale sopradetta.

Tale strumento si configura come atto autonomo ed accompagnatorio del PGT, ponendo come questione determinate il riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi.

La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e dei servizi resi alla comunità esistenti e in previsione, ovvero quegli ambiti riservati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, previa identificazione e valutazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità.

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

Il Piano dei Servizi annovera e sviluppa ciò che tradizionalmente è inteso come "servizio" declinando l'accezione del termine stesso come:

- le normali opere di urbanizzazione primaria e secondaria oltre che altre funzioni che possono rappresentare un contributo alla qualità della vita urbana;
- i servizi di tipo immateriale (es. assistenza domiciliare per gli anziani; trasporto scolastico ecc..) che comportano certamente, se esistenti e ben funzionanti una rilevante differenza qualitativa complessiva.

Si evidenzia, pertanto, una triplice dimensione del Piano dei Servizi:

1. analitica,
2. progettuale
3. economica.

Per quest'ultimo aspetto, il piano dei servizi, infatti, secondo quanto disposto dall'art. 9, comma 4 della L.R.12/2005 esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, 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.

Esso individua, pertanto, un'aspettativa e delle necessità economiche la cui attuazione può essere conseguita:

- con indebitamento da parte del comune e/o
- utilizzando ed adeguando le tariffe degli oneri di urbanizzazione sia per le trasformazioni nuove che per gli adeguamenti dell'urbano consolidato e/o
- attraverso risorse provenienti da interventi di trasformazione ed espansione del territorio.

Di fatto si applica una sorta di perequazione che vede come beneficiari tutti i cittadini del Comune relativamente a vantaggi di natura edificatoria connessi alla proprietà fondiaria che altrimenti sarebbero ad appannaggio di pochi.

In particolare per il comune di Monticelli Brusati si è messo in atto un meccanismo paratariffario per rendere coerenti tutti gli interventi e per far in modo che la quota parte per l'attuazione dei servizi venga ripartita equamente sui destinatari dei benefici edificatori concessi limitatamente agli interventi in **"Ambiti di Trasformazione"**.

Questo meccanismo è attuato attraverso il riferimento alle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un fattore moltiplicativo della tariffa vigente, così come indicato nelle "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" e nelle NTA del Piano delle Regole.

Si presuppone un adeguamento complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria prevedendo un aumento della tariffa nel medio periodo.

Inoltre, in sede di attuazione del Piano Attuativo saranno convenzionate l'esecuzione delle opere pubbliche riguardanti lo "standard di qualità aggiuntiva" e costituenti il Piano dei Servizi.

La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di trasformazione previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del "livello definitivo" di cui alla legge LL.PP; o nel caso di necessità di concorso economico da parte del comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo corrispettivo determinato come sopra.

La ricognizione dei servizi e delle attrezzature d'interesse generale esistenti costituisce un'operazione fondante per la costruzione del nuovo strumento.

L'indagine conoscitiva in tale sede è stata finalizzata, in prima istanza, alla restituzione e all'individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico, quantificando l'effettivo numero di attrezzature e, in secondo luogo, si è proceduto a realizzare una completa e appropriata descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita grazie ad una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e di accessibilità assicurate ai cittadini.

In tal modo l'approfondimento dell'analisi svolta ha potuto misurare qualitativamente l'efficienza e l'efficacia del servizio offerto.

La verifica della “razionale localizzazione” dei servizi esistenti, così come della “idoneità della loro posizione” prescelta per nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, costituiscono ragione stringente e, dunque, condizione necessaria alla valutazione delle qualità e delle potenzialità del servizio stesso.

Tale analisi non si esaurisce a questo livello di indagine ma, chiaramente, altri elementi conoscitivi potranno essere opportunamente introdotti anche in fasi successive per descrivere ancora più compiutamente i caratteri qualitativi del servizio e per arricchire gli elementi di valutazione delle reali prestazioni offerte, al fine di costituire un più efficace supporto per l'Amministrazione nella gestione e nell'indirizzo delle risorse da investire.

In questa prima fase ricognitiva si riconosce il primo livello programmatico proprio del Piano dei Servizi.

Dalla fase di lettura delle condizioni rilevate in loco e, quindi, dalla costruzione dell'apparato analitico conoscitivo si procede, infatti, alla fase di interpretazione della situazione ricomposta, per arrivare poi alla fase operativa, più propriamente progettuale, nella quale emergeranno le ragioni stringenti di orientamento delle strategie di gestione e pianificazione della città pubblica.

Uno degli aspetti più rilevanti in questa situazione è il tema della fattibilità e della scansione temporale degli interventi: la necessità di previsioni di quantità significative di aree destinate a servizi, non seguite poi da interventi realizzativi e che restavano dunque mere previsioni è stato forse uno degli aspetti maggiormente lesivi delle politiche urbanistiche antecedenti dell'approvazione della nuova legge regionale del Piano di Governo del Territorio.

Importante, oggi, è soprattutto l'aspetto della sostenibilità ambientale ed economica delle scelte di piano che concernono la realizzazione di Servizi.

Attualmente la carenza strutturale di risorse economiche degli Enti locali territoriali, infatti, induce ad affiancare al tradizionale ruolo rivestito dagli interventi pubblici in materia di realizzazione e di gestione dei servizi, anche l'impiego di risorse private e ad attribuire a tale fonte un ruolo sempre più importante per la realizzazione delle opere connesse al settore dei servizi, attraverso criteri riconducibili agli strumenti di perequazione e compensazione.

La carenza di risorse finanziarie e le previsioni, sia pur corrette, che non possano poi tradursi in atto pragmatico, rischiano di ridursi ad una sottrazione di aree rispetto ad altri usi possibili ed in un loro conseguente abbandono, che non reca alcun beneficio alla collettività; ed ancora servizi per quanto utili che producano elementi di contrasto ambientale rischiano di tradursi in un peggioramento complessivo della qualità della vita anziché in un suo miglioramento.

Risulta, dunque, rilevante il nuovo approccio del Piano dei Servizi che conduce verso lo spostamento dal piano puramente quantitativo, che caratterizzava le passate concezioni, orientando l'attenzione invece alla valutazione delle trasformazioni asseverate e strutturate sugli aspetti qualitativi e di crescita della qualità complessiva per l'intero territorio e per i cittadini.

Sotto quest'ottica assume, dunque, importanza non solo la presenza o meno di un servizio, ma la relazione ambientale, di verde e paesaggio, di comunicazione, di mobilità ciclopedonale e di trasporto, in definitiva di fruibilità complessiva delle opportunità offerte da una rete di servizi locali e territoriali.

È la presenza di questa rete complessa e strutturata che determina, con le opportunità di abitazione, di lavoro, culturali e di tempo libero, i livelli di qualità della vita nella città e l'attrattiva stessa del comune .

Del resto i modelli di vita profondamente mutati impongono un adeguamento delle risposte ai bisogni determinatisi e, dunque, la necessità di un nuovo e diverso approccio alla gestione urbanistica delle problematiche in questione e la definizione di nuovi luoghi delle centralità urbane.

In armonia con gli altri strumenti che compongono il PGT, il Piano dei Servizi deve, quindi, configurarsi come coerente complemento del Documento di Piano nella definizione e nell'applicazione delle strategie e delle politiche per il governo del territorio nella sua struttura complessa.



(Titolo I) Quadro di riferimento normativo e struttura del Piano dei Servizi

1. Il quadro di riferimento normativo per il Piano dei Servizi

La L.R. 12/2005, all'articolo 9, introduce, dunque, lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", come atto autonomo per lo sviluppo delle strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi e per la trasformazione del sistema insediativo a livello complessivo.

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

La nuova Legge Regionale 12/2005 introduce alcuni significativi avanzamenti sia in riferimento alle quantità minime di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, come definito nella precedente normativa, che devono essere garantite in base alle differenti funzioni insediabili, che nelle modalità di calcolo della capacità insediativa teorica, sulla base dei quali dimensionare la dotazione stessa dei servizi.

L'articolo 9 della L.R. 12/2005 (sostitutivo dell'art. 6 della L.R. 1/2001 e a sua volta sostitutivo dell'art.19 della L.R. 51/1975) ridefinisce le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione del cosiddetto utente, inteso secondo la declinazione del concetto di abitante di un luogo che segue:

- popolazione stabilmente residente,
- popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano,
- popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici.

Il criterio innovativo introdotto riguarda la definizione dell'abitante teorico, ovvero del possibile nuovo residente o utente che si trova ad essere coinvolto, secondo diverse modalità, alla vita pubblica o privata del comune e ad usufruire delle dotazioni di servizi comunali.

Particolare attenzione va posta al metodo di definizione (cfr capitoli successivi) nonché il rapporto (quantitativo volumetrico) degli abitanti esistenti (reali) e dei futuri, frutto questo di un'attenta valutazione del patrimonio medio disponibile pro-capite e pro-famiglia per residenza.

Si deve, pertanto, fare riferimento alla popolazione reale, cioè alla popolazione stabilmente residente nell'ambito del Comune, alla quale si deve aggiungere quella di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano.

Una terza componente, cui fare riferimento nel fissare il numero degli utenti dei servizi, è quella della popolazione gravitante per motivi di lavoro, studio, turismo ed eventuale utenza di servizi sovra comunali.

La determinazione del criterio di calcolo non viene fissata univocamente nei termini di legge, ma il legislatore lascia ampi margini di flessibilità in modo che la figura tecnica di riferimento, in sede progettuale, possa calibrare la necessità di fabbisogni secondo una stretta relazione ed interazione con la realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

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

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

Va sottolineato che la Legge Regionale 12/2005 riferisce specificatamente al raggiungimento di una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab.

Inoltre, il piano, deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati nel Documento di Piano, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziaria, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

L'allargamento operato dalla Legge verso una maggior "misurabilità" delle aree e delle attrezzature di interesse generale, sia in termini dimensionali prestazionali (superficie di pavimento occupata - SLP) che tipologici (servizi privati) ha di fatto ampliato l'elenco dei servizi computabili all'interno della categoria delle attrezzature e servizi urbanistici.

Inoltre il Piano dei Servizi interviene direttamente sul disegno urbanistico vigente affrontando allo stesso tempo la questione dei "servizi" non attuati e della loro difficile reiterazione (sentenza C.C.

179/99), nonché le difficoltà attuative connesse alle modalità di tipo espropriativo, garantendo il perseguimento degli obiettivi di interesse generale e le condizioni di equità delle trasformazioni.

Il presente piano riconosce un ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale perché le considera come elementi fondamentali e reali nella costruzione della "città pubblica".

Una differente ottica di lettura rischierebbe, infatti, di indurre ad una sempre maggior "economicizzazione" del valore delle aree come servizio, allontanandosi da quegli obiettivi di qualità urbana e di prestazione che hanno invece guidato la formulazione del presente Piano dei Servizi.

La novità assoluta, definita dal legislatore ed accolta anche in tale piano, è la possibilità di inserimento nel Piano dei Servizi delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, nonché l'obbligo di integrare il Piano dei Servizi con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26.

Il sistema dei servizi diventa in definitiva l'elemento centrale nell'organizzazione e nella configurazione della struttura territoriale, affidando al sistema dei luoghi e degli edifici di uso collettivo una funzione di sostegno e connessione tra le diverse parti del territorio riconoscibili storicamente e/o per intenzionalità programmatica.

1.1. Estratto Normativo

(art. 9 della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12)

1. I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato

(comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2008)

1-bis. La realizzazione ovvero il mantenimento di campi di sosta o di transito dei nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal documento di piano ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-ter). I campi devono essere dotati di tutti i servizi primari, dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva prevista.

(comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008)

2. I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

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

3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, 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. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a).

4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, 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.

5. 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 devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.

6. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni confinanti e condiviso a livello operativo e gestionale.
(comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2008)

7. Il piano dei servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e), 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.

8. Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

9. Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.

10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso,

redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

11. Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

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

(comma dichiarato illegittimo, in combinato disposto con l'articolo 11, comma 3, dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006, nella parte in cui non prevede l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria)

13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

14. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale. (comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008)



2. Caratteristiche e peculiarità del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è uno strumento di pianificazione e, pertanto, possiede un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantire le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione.

Inoltre individua:

- la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature;
- la loro tipologia funzionale;

verifica e dimostra il corretto dimensionamento dei servizi offerti ai sensi dei minimi di legge previsti e sulla base della capacità insediativa nonché, dalle criticità emerse durante le fasi redazionali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

In tale sede risulta opportuno sottolineare, in sintonia con quanto previsto nelle norme regionali che definiscono il Piano di Governo del Territorio, la possibilità di aggiornamento del Piano dei Servizi nel contesto delle scelte di Bilancio e di programmi di opere pubbliche, per adeguarlo al mutare delle esigenze, adeguando anche la dotazione di servizi, considerando il principio che la dotazione espressa in termini di aree ed opere pubbliche (servizi pubblici) rimane come riferimento dimensionale e come capacità di fruizione.

La novità è rappresentata dalla rilevanza assunta dal processo di programmazione degli interventi, rispetto al quale il dato dimensionale non si configura più come un limite inderogabile, ma piuttosto come un obiettivo da conseguire, orientando attraverso la definizione di priorità, le risorse pubbliche e quelle private attivabili.

Da queste affermazioni discendono due principali considerazioni in merito al ruolo del servizio e alle modalità di calcolo dello stesso:

- in primo luogo, la possibilità di valutare anche i caratteri prestazionali di un servizio consentendo di costruire servizi diversi da quelli quantitativi, anche attraverso modalità di comparazione e computo;
- in secondo luogo, si rivaluta la funzione, programmatoria, di riserva di aree, propria della definizione di servizio pubblico; infatti, l'esplicito riferimento al tempo, come possibilità dell'emergere di ulteriori e diverse esigenze, offre uno strumento rispondente alla necessità di assicurare "margini di manovra" per adeguarsi alle esigenze attualmente non prevedibili.

Un ruolo non marginale rispetto alla operatività del Piano dei Servizi assume la questione dei vincoli, degli indennizzi e degli espropri, insieme a quella dei meccanismi economici risarcitori e premiali (perequazione, incentivi).

Nell'ambito della proposta più generale del Piano di Governo del Territorio il Piano dei Servizi:

- integra il rapporto tra servizi pubblici e privati sia a scala locale (servizi di urbanizzazione primaria e secondaria) sia generale;
- facilita e coordina il reperimento di risorse private nel contesto della realizzazione dei servizi locali e generali sia con scelte di localizzazione sia di metodologie di intervento convenzionato e di programma (cfr "premessa");
- definisce norme e regolamentazioni atte a "produrre" servizi contestualmente agli interventi di valorizzazione economica del territorio, anche con contenuti incentivanti (per indici, per flessibilità, perequazione e compensazione).
- ricerca la realizzazione a "sistema" dei servizi, in particolare nelle connessioni principali di mobilità (compresa la ciclopedonalità), di gerarchia e polifunzionalità di servizi, di connessione con il Sistema del Verde di quartiere, di polifunzionalità dei Servizi al fine di una miglior fruibilità qualitativa da parte della popolazione.
- definisce gli aspetti di compatibilità ambientale e paesaggistica (già presenti nel Documento di Piano come bilancio ambientale generale con l'analisi del Sistema dei Beni Culturali e del Paesaggio, che come dato puntuale degli interventi), come dato fondamentale e partecipe della qualità e fruizione dei servizi stessi.

Per la redazione del presente Piano dei Servizi si è proceduto a:

- svolgere incontri con la Pubblica Amministrazione ed aperti alla popolazione;
- redigere la schedatura e le analisi dei servizi esistenti e del patrimonio comunale pubblico o di uso pubblico o comunque connesso ai servizi urbanistici;
- elencare insiemi di priorità ed opportunità in parte già evidenziati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche nonché nelle "Linee d'indirizzo programmatico amministrativo".

Tra i parametri utilizzati per selezionare questo tipo di ambiti, è stato considerato, oltre a quello intuitivo ed elementare della dimensione, anche quello delle relazioni con la realtà contestuale limitrofa, al fine di considerare uno spettro di azione in risposta ai fabbisogni individuati.



3. La concezione dei Servizi

La legge regionale 12/2005 contiene una nuova concezione dei “Servizi”; all’interno di essa pur conservando rilevanza gli aspetti più propriamente urbanistici, si opera per riportare alla dimensione comunale la costruzione dei criteri per definire un servizio nelle sue caratteristiche e nella dimensione della sua portata.

In tal senso si propende, dunque, verso il superamento del concetto di “standard”, che stabiliva fabbisogni indifferenziati per ogni territorio, indipendentemente dalle sue caratteristiche intrinseche e dalle esigenze manifestate dai suoi abitanti.

Lo strumento di cui si deve dotare oggi un comune è strutturato in modo tale da definire diversi livelli di approccio alla problematica dei servizi riferita ad ogni cittadino.

Il Piano dei Servizi invece è volto ad individuare, sulla scorta della lettura dei caratteri identificativi propri del territorio e della popolazione insediata, le tipologie di attrezzature e le attività da considerare effettivamente di interesse pubblico e/o generale, considerando contemporaneamente le modalità di attuazione degli interventi stessi sia sotto il profilo economico- finanziario, giuridico- amministrativo e di impatto ambientale.

Il Piano dei Servizi, dunque, è uno strumento rinnovato, che deve far affrontare ai Comuni la tematica dei servizi, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non più solo in termini quantitativi, misurati e dimostrati semplicemente attraverso un bilancio di aree destinate a tali funzioni in riferimento ad un parametro di legge predefinito, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, accessibilità, fattibilità, distribuzione ed impatto complessivo.

Questo documento assume le caratteristiche di strumento di pianificazione e programmazione delle attività di realizzazione e predisposizione dei servizi e delle attrezzature sia da parte del soggetto pubblico principale che da parte del soggetto privato, che si configura quale elemento importante anche sotto il profilo partecipativo alla definizione di progetti per l’intera comunità.

A partire dai principi definiti dall’articolo di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei “criteri regionali”, si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del nuovo strumento pianificatorio.

La dimensione analitica costituisce il primo livello di costruzione del Piano dei Servizi, che si dota in tal modo di un apparato conoscitivo basato su indagini orientate alla definizione di uno scenario reale dell’offerta dei servizi esistenti.

Quest'analisi preliminare richiede approfondimenti nuovi rispetto ai tradizionali studi urbanistici, che sono finalizzati a restituire la quantificazione areale e la dimensione localizzativa delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale.

L'elemento caratterizzante il nuovo strumento è rintracciabile sicuramente nella definizione e valutazione dei caratteri e delle capacità prestazionali reali dei servizi e delle attrezzature.

Le caratteristiche che si focalizzano innanzitutto riguardano la verifica del grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, definendo all'interno di categorie specifiche, la tipologia del servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano le condizioni qualitative in essere.

In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi costituisce un aspetto importante sia nella ricognizione puntuale dei servizi esistenti, che nella valutazione (fase interpretativa) e programmazione (fase operativa) dei nuovi servizi.

La dinamica insediativa e trasformativa dei servizi, declinata nei vari livelli di caratterizzazione di cui sopra, costituisce l'aspetto, dunque, fondamentale sia per la ricomposizione di un quadro conoscitivo, che indaga la dimensione quantitativa e qualitativa, della condizione attuale sia per la definizione di uno scenario che evidenzia la dimensione proiettiva che contiene il meccanismo progettuale che sottende alla strategia fissata in sede operativa.

Allo stesso tempo il campo delle analisi si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando un'identificazione statica e predeterminata del concetto del vecchio "standard".

L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico.

In questo senso diventano oggetto dell'indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non riconducibili dall'esistenza di apposite strutture, ma che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari.

Per un'opportuna valutazione dell'offerta esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, verificata sull'efficacia e sull'efficienza, l'indagine analitica deve svilupparsi, allora, da una verifica del reale fabbisogno espresso dalla comunità attraverso un esame puntuale della domanda esistente e prevedibile.

Questo approccio si attua operando una selezione mirata delle tipologie declinate in base ai bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto delle domande generate da eventuali utenti temporanei.

Anche come strumento di quantificazione e di calcolo, il Piano dei Servizi definisce, appoggiandosi alle modalità e possibilità indicate dalla legge, le quantità minime di aree per

attrezzature e/o servizi necessari alle differenti situazioni d'uso o trasformazione del territorio, le condizioni specifiche di computo e di acquisizione e/o cessione delle aree da reperire.

Il piano dei Servizi recepisce, infine, le modalità di attuazione, in coerenza con i criteri definiti dal Documento di Piano, mediante:

- iniziativa pubblica diretta;
- acquisizione o cessione nell'ambito di piani attuativi;
- iniziativa privata regolata da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso nel quale sia assicurato lo svolgimento di attività

Il Piano dei Servizi, pertanto, si configura come il reale strumento di programmazione e attuazione Comunale, definendo, sulla scorta dei bisogni riscontrati e della capacità di assolvimento delle funzioni previste dei servizi esistenti, le scelte relative alla politica per i servizi di interesse pubblico e le specifiche priorità d'azione.

La definizione dell'apparato tecnico-prestazionale dei servizi precipita, conseguentemente, nel disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i fattori relazionali tra i diversi spazi destinati a servizi e le aree urbane consolidate e da urbanizzare.

In tal modo si configurerà un sistema di relazioni complesso e strategico che coinvolgerà soggetti attuatori, azioni e progetti prioritari che costituiranno il motore propulsore per lo sviluppo del sistema insediativo in tutti i suoi caratteri ed in tutte le sue declinazioni funzionali e operative.

La dimensione della concezione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale così assume un carattere innovativo, non più avulso dalla condizione reale e, soprattutto, declinato sulle reali possibilità di attuazione dei meccanismi progettuali prefigurati.

In quest'ottica uno strumento importante per il miglioramento e lo sviluppo del sistema complessivo dei servizi è rappresentato dalla **“quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi”** (maggiori dotazioni, rispetto alle quote tradizionali, finalizzate al miglioramento della qualità urbana nonché della capacità attrattiva residenziale del Comune).

Pertanto il quadro programmatico del Piano dei Servizi, è stato integrato con altri strumenti di settore, in modo particolare con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, di cui il Piano dei Servizi costituisce la sintesi qualitativa e quantitativa interfacciata alla dimensione temporale degli interventi.

All'interno di questa concezione assume rilevanza, in una realtà territoriale connotata per aspetti culturali, sociali e economici come quella di Monticelli Brusati, l'integrazione tra Servizi tradizionali pubblici, che pure mantengono per dimensioni e finalità, la loro indiscussa importanza, anche i Servizi di interesse pubblico realizzati e gestiti con risorse private.

La risorsa privata può confluire, infatti, in modo più o meno nella partecipazione alla dotazione complessiva di servizi locali, urbani e generali e, conseguentemente, a determinare il livello qualitativo della "offerta urbana" di servizi, attraverso la realizzazione di Standard di qualità aggiuntiva, considerato anche come elemento di compensazione e perequazione nel presente Piano di Governo del Territorio.



4. La struttura del Piano dei Servizi

Il piano dei servizi si articola in una serie di elaborati grafici e documenti per esplicitare gli obiettivi fondamentali individuati per la nuova strutturazione territoriale di Monticelli Brusati, secondo gli indirizzi, aspetti normativi, criteri e obiettivi prefigurati a partire dal Documento di Piano.

4.1. Valore normativo

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 12/2005.
Le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
2. Le presenti norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le prescrizioni delle NTA del Piano delle Regole e del Documento di Piano laddove si individuino tematiche afferenti allo stesso ambito normativo.
3. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

4.2. Struttura e contenuto del Piano dei Servizi – vincoli espropriativi e vincoli conformativi -

La struttura del Piano, deriva dalle analisi e valutazioni analitiche effettuate in sede tecnica durante l'elaborazione del quadro conoscitivo comunale durante la fase di redazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi stesso.

Il Piano, pertanto, attua una ricognizione e sistematizza secondo una classificazione specifica per categorie, le attrezzature rilevate.

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati specifici, riguardanti il Piano dei servizi:

Allegati

PS_1A Relazione, apparato normativo e quadro economico per l'adeguamento e potenziamento dei servizi

PS_2A Schede ricognitive dei servizi esistenti

Tavole Grafiche

PS1 Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto *scala 1:5.000*

PS2_ quadrante 1, 2, 3 Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto
scala 1:2.000

4.3. Vincoli espropriativi e vincoli conformativi

Il Piano dei Servizi riconosce e prevede attrezzature pubbliche o di interesse generale riconducibili alla classificazione di cui ai capitoli seguenti con riferimento alla localizzazione, esistenza e previsione. Sono considerati soggetti a vincolo espropriativo ai sensi della normativa vigente le attrezzature di cui alla tipologia sotto identificata con la lettera "B" per le quali il Piano dei Servizi prevede la valutazione economica dei costi di attuazione e/o acquisizione delle aree interessate. A tale scopo il Piano prevede la possibilità alternativa dell'istituto della compensazione di cui all' art. 11 c.3 della L.R. 12/2005¹.

Nello specifico si rimanda all'art. 54 delle NTA del Piano delle Regole "contributo dei privati alla realizzazione delle opere infrastrutturali e dei servizi nonché gli interventi di miglioramento delle condizioni ambientali e di fruizione paesistica".

Il Piano considera l'importanza alla stregua delle attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale dell'obiettivo di tutela e di valorizzazione, nonché in generale di miglioramento della qualità ambientale complessiva. A tale proposito prevede l'utilizzo dell'istituto della compensazione anche per l'acquisizione pubblica di aree di valenza ambientale e paesistica e per la realizzazione di fasce o ambiti alberati boscati con funzioni di risarcimento ambientale.

Le attrezzature di cui al successivo punto "C" sono soggette ai soli vincoli conformativi previsti nel Piano delle Regole e/o determinatesi a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano. Tali attrezzature non determinano rilievo economico ai fini della dimostrazione di sostenibilità del presente Piano dei Servizi.

A) Attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti

Appartengono a questa tipologia le attrezzature pubbliche e di interesse generale attualmente esistenti sul territorio comunale che erogano un servizio.

In questa tipologia sono individuate, con specifica simbologia grafica, anche quelle strutture che richiedono interventi di potenziamento e/o ristrutturazione al fine di mettere a sistema le relative prestazioni erogate.

B) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste all'esterno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

¹ Fermo restando quanto disposto dall'art. 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.

(comma dichiarato illegittimo, in combinato disposto con l'articolo 9, comma 12, dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006, nella parte in cui non prevede l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria)

Appartengono a questa tipologia, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'esterno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa e che risultano indispensabili al fine di soddisfare il fabbisogno urbano complessivo in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi. Fra queste si annoverano prima di tutte le trasformazioni infrastrutturali previste.

C) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste all'interno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Appartengono a questa tipologia, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'interno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa e che soddisfano il fabbisogno interno dell'ambito soggetto a trasformazione urbanistica assicurando la dotazione minima così come previsto dall'art. 9 comma 3 della L.R. 12/2005.

(Titolo II) La metodologia di analisi della domanda e la ricognizione dell'offerta di servizi esistenti

5. La costruzione delle analisi su base informatica per la gestione del Piano

Il Piano dei Servizi si configura come un'importante occasione per l'Amministrazione comunale di conoscenza approfondita del proprio patrimonio, relativamente alle aree e ai servizi esistenti sul territorio, di proprietà e gestione sia pubblica sia privata, riconducibili ad una comune accezione di interesse generale.

Conoscere le risorse disponibili ed attivabili e i beni da valorizzare, costituisce una premessa indispensabile per calibrare opportunamente le strategie d'azione e di gestione in vista del miglioramento dell'efficacia dell'intervento pubblico, nonché del monitoraggio che dovrà essere condotto per la verifica di attuazione, della raggiungibilità degli obiettivi e della fase finale del processo di V.A.S.

Tale livello di studio parte anche dalla definizione del quadro conoscitivo ricomposto nel Documento di Piano, all'interno del quale sono stati definiti gli obiettivi, le strategie e le azioni di piano che, appunto, ora nel Piano dei Servizi trovano applicazione diretta dello scenario proiettivo prefigurato.

Nell'ambito del processo di elaborazione del Piano dei Servizi, uno dei momenti fondamentali è rappresentato dalla costruzione dell'archivio informativo, strumento di supporto conoscitivo e gestionale finalizzato all'ordinamento e alla classificazione dei materiali di analisi raccolti a partire dalle informazioni in possesso dalla stessa Amministrazione comunale, puntualmente aggiornate e integrate attraverso un'indagine diretta sul territorio, e incrociate con la verifica del livello di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente in materia di "servizio pubblico".

Questo processo finalizzato alla costruzione di una base dati comune, appare rilevante in quanto consente la condivisione dei materiali analitici conoscitivi di varia tipologia e provenienza.

Le aree e le attrezzature esistenti e in corso di realizzazione nei piani attuativi, sono state censite e cartografate negli elaborati elencati al capitolo precedente "struttura e contenuto del Piano dei Servizi".

Da queste valutazioni si sono definite la struttura ed i contenuti specifici del sistema informativo, garantendo la possibilità di una continua verifica e implementazione delle informazioni con l'obiettivo di fornire uno strumento di gestione e di monitoraggio che permetta di avere sotto controllo il quadro generale in essere del sistema dei servizi e di arricchire nel tempo, con nuove



informazioni gli elementi descrittivi quantitativi e prestazionali riconducibili ad ogni singola area o attrezzatura.

L'archivio informativo raccoglie informazioni quantitative e qualitative sul patrimonio dei servizi di interesse generale esistenti/attuati già identificati come "servizi" dello strumento urbanistico vigente, sulle aree destinate a "servizi" previste dal Piano vigente ma non ancora attuate, e sui servizi di interesse generale a gestione e/o di proprietà privata.

Per ogni servizio esistente sono state classificate informazioni di carattere identificativo, localizzativo e dimensionale necessarie ad un'individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulla prestazione erogata e messa a sistema attraverso un apparato di schede identificative allegate al presente documento.

6. La metodologia

Il processo di elaborazione e la metodologia seguita nella redazione del Piano dei Servizi, è stata strutturata in tre fasi fondamentali che hanno reso possibile la costruzione di un apparato tecnico esplicativo ed un apparato tecnico normativo.

Le fasi seguite leggono i tre aspetti fondativi del processo progettuale, che si articola secondo tale struttura:

- lettura delle condizioni;
- interpretazione delle condizioni;
- operazione progettuale.

A partire da questa metodologia sono state messe a punto le dinamiche di previsione che sono confluite nel Progetto di Piano dei Servizi, all'interno del quale si esplicano ed applicano gli intenti definiti dall'Amministrazione Comunale in armonia con le esigenze scaturite durante le fasi di lettura ed interpretazione delle condizioni di generalità territoriale e singolarità locale.

6.1. Il rilievo dell'offerta di servizi esistenti sul territorio comunale

La fase di avvio del rilievo del Piano dei Servizi è stata impostata secondo l'iter che segue:

- rilevare e censire i servizi esistenti sul territorio comunale in funzione della natura del servizio erogato; in questa casistica sono stati considerati tutti i servizi pubblici (sia su aree pubbliche che private) e quelli privati di uso e di interesse pubblico, in particolare se su aree pubbliche e/o convenzionati o accreditati;

- organizzare e sistematizzare i servizi stessi per funzioni;
- ricognire lo Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo (reti tecnologiche).

Si è quindi provveduto a rilevare e censire i seguenti sistemi di servizi esistenti e ad individuarne la localizzazione come di seguito elencati per macrosistemi:

AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

CU - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI

IP - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

IS - SISTEMA ISTRUZIONE

IT - SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

MT- SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI

PP - SISTEMA PARCHEGGI

PU - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE

SA - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE

SO - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI

SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

VE - SISTEMA DEL VERDE

Si è deciso che altre attrezzature e funzioni, comunque importanti per la qualità della vita, non venissero considerate a livello puntuale (in termini quantitativi), soprattutto per difficoltà di contabilizzazione.

Ci si riferisce in particolare alla possibile presenza sul territorio di associazioni di assistenza e/o di volontariato che svolgono un ruolo fondamentale sia dal punto di vista socio-assistenziale che culturale.

Ovviamente in un comune la presenza attiva di strutture dedicate a problematiche specifiche per il sostegno o per supplire alla carenza dell'intervento pubblico, risulta essere un fattore migliorativo delle condizioni qualitative della vita urbana.

Questa considerazione si inserisce nella più generale valutazione della possibilità di considerare, in via preferenziale, scelte progettuali per la realizzazione di politiche di servizio volte al miglioramento funzionale della città.



6.2. Il rilievo della domanda e dell'offerta attuale

Il rilievo della domanda, proprio per il carattere transitorio e temporaneo delle esigenze, ha rappresentato la fase più complessa, impiegando dei tempi tecnici necessari alla raccolta, alla verifica puntuale e all'aggiornamento dei dati necessari.

Per il rilievo della domanda si è reso necessario considerare, contemporaneamente, le indicazioni derivanti dalle esigenze emerse insieme alle ipotesi interpretative derivanti dalla lettura di dati statistici e alle indicazioni direttamente espresse dall'amministrazione comunale.

Il rilievo dei Servizi esistenti sul territorio comunale e l'individuazione, ove possibile, delle relative aree di pertinenza, ha fornito i seguenti risultati:

- Sistema dei Servizi esistenti: suddivisi in categorie individuate con maggior dettaglio alle tavole grafiche "Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto"
- Schede di rilevazione dei servizi esistenti sul territorio comunale e "quadro economico generale del Piano dei Servizi" nella quale vengono definiti i singoli servizi per sistemi e "Stima dei costi per l'adeguamento dei servizi esistenti", attraverso un codice numerico identificativo riscontrabile inoltre nelle schede di rilevazione dei servizi esistenti.

Dal risultato dei dati si evince che, nella maggior parte dei casi, i servizi rilevati sul territorio insistono in un'area di pertinenza, fattore determinante la qualità della dotazione stessa di servizi, ma inevitabilmente generante la difficoltà nell'associazione ad ogni singola area di un solo sistema.

Per superare tale difficoltà è stato necessario valutare l'importanza attribuita ai singoli servizi, successivamente per individuare la "vocazione" urbanistica delle aree per servizi esistenti, si è proceduto ad un'ulteriore scomposizione in sottoambiti dei servizi e delle attrezzature afferenti.

In armonia con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale, il Piano dei Servizi classifica le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale attribuendo ad ognuna una tipologia di servizio, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale persegue.

La localizzazione dei servizi di base risulta essere prevalentemente distribuita nel nucleo urbano consolidato.

I sotto ambiti che sono stati scomposti e specificati nelle schede del rilievo dei servizi esistenti sul territorio:

AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

AS_a	Campo sportivo
AS_b	Palestra
AS_c	Campi da tennis

CU - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI

CU_d	Attrezzature civiche
------	----------------------

IP - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

IP_a	Posta
IP_b	Banca
IP_c	Farmacia

IS - SISTEMA ISTRUZIONE

IS_a	Scuola dell'infanzia
IS_b	Scuola primaria
IS_c	Scuola secondaria di I grado

IT - SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

IT_a	Pozzo comunale
IT_c	Isola ecologica
IT_e	Cabina elettrica
IT_i	Cabina gas
IT_z	Altro

MT - SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI

MT_c	Percorso ciclo pedonale
MT_e	Fermata del trasporto pubblico
MT_n	Sentiero

PP - SISTEMA PARCHEGGI

PPp_a	Parcheeggi produttivi commerciali in sede propria
PPr_a	Parcheeggi residenziali in sede propria
PPr_b	Parcheeggi residenziali su carreggiata
PPs_a	Parcheeggi per servizi in sede propria

PU - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE

PU_a	Municipio
------	-----------



SA - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE

SA_b Ambulatorio

SO - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI

SO_c Case per anziani

SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

SR_a Chiesa

SR_b Oratorio

SR_e Cimitero

VE - SISTEMA DEL VERDE

VE_a Verde attrezzato

VE_b Verde d'arredo urbano

VE_c Area di risulta

VE_z Altro

I dati del rilievo dell'esistente, la sintesi quantitativa delle previsioni del PGT e la verifica del soddisfacimento del fabbisogno è stata, pertanto, articolata nelle categorie di aree per servizi e tipologie, per le quali si rimanda ai capitoli in calce alla presente.

Scheda Esemplificativa dell'analisi dei Servizi esistenti

SCHEDE RIASSUNTIVE DEL PIANO DEI SERVIZI - areali

Numero: Categoria:
 Tipo servizio:

Denominazione:
 Indirizzo:
 Località:

GESTIONE:

Proprietario:
 Ente erogante:
 Modalità di erogazione: Accreditamento Convenzione Concessione Altro

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

Area: Sup cop: Volume: Slp:
 Note: Piani:

IMPIANTI:

Dotazione di Impianti di sicurezza Superamento delle barriere architettoniche Presenza di impianti antincendio
 Note:

STATO DI CONSERVAZIONE:

Grado di manutenzione: Buono Mediocre Necessità di interventi
 Interventi necessari: Nessuno Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro - Risanamento conservativo Ristrutturazione
 Bacino d'utenza: LOCALE SOVRA LOCALE
 Note:

USO:

Uso prevalente giornaliero: Mattutino Pomeridiano Serale Giornaliero
 Uso prevalente extra-giornaliero: Feriale Festivo Stagionale Continuativo
 Note:

UTENTI:

Utenti per età: Bambini Ragazzi Adulti Anziani Tutte le età
 Utenti per professione: Studenti Impiegati Liberi professionisti Casalinghe Pensionati Tutte le professioni
 Utenti per nazione: Solo italiana Solo stranieri Italiani e stranieri

ACCESSIBILITÀ:

Distanza dal trasporto pubblico locale: Fino al 150 m Dal 150 al 300 m Dal 300 al 500 m Dal 500 al 1.000 m Oltre i 1.000 m
 Distanza dalla rete ciclabile: Entro i 150 m Dal 150 al 300 m Dal 300 al 500 m Non presente
 Dotazione spazi per la sosta: Adeguata Carente Di prossima realizzazione
 N° posti auto:
 Note:



SCHEDE RIASSUNTIVE DEL PIANO DEI SERVIZI - areali

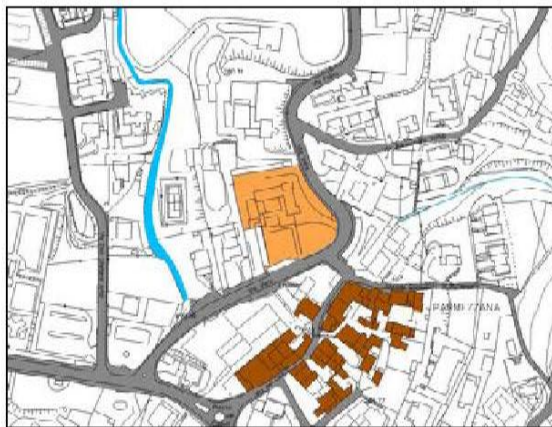
Numero: Categoria:
Tipo servizio:

Denominazione:
Indirizzo:
Località:

SINTESI

Punti di forza:
Punti di debolezza:
Interventi prioritari:
Importo:

Estratto
aerofotogrammetrico



Estratto
fotografico





7. Analisi dei servizi esistenti

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, avvalendosi anche del quadro conoscitivo del territorio comunale al fine di realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi comunali.

La rappresentazione grafica del Piano dei Servizi è articolata principalmente su una tavola rappresentante lo stato attuale e le previsioni di progetto. La tavola individua le diverse categorie e tipologie di servizi presenti sul territorio come rilevate e dettagliate nelle Schede ricognitive dei servizi esistenti a cui sono aggiunti i servizi di nuova previsione. Nello specifico, il disegno urbanistico così rappresentato individua, complessivamente, le aree, le azioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi nonché la messa a sistema rispetto al patrimonio delle dotazioni esistenti e già attuate.

L'analisi delle dotazioni esistenti e confermate è finalizzata alla valutazione della dotazione e della funzionalità dalle attrezzature pubbliche già presenti sul territorio comunale. L'analisi correlata delle aree e degli edifici sedi di servizi ha consentito di formulare una valutazione più completa del rapporto esistente tra spazio e attività, permettendo di individuare, se necessario, programmi di adeguamento e riqualificazione delle attrezzature esistenti. E' stata analizzata, quindi, sia la consistenza dei servizi (localizzazione, proprietà, caratteristiche tipologiche, strutturali e quantitative) sia la loro effettiva fruibilità da parte dei cittadini, prendendo in considerazione due parametri fondamentali: l'accessibilità e le modalità d'uso.

A tal proposito, l'analisi è stata integrata anche con l'individuazione e la consistenza del sistema ciclopedonale, un sistema che ha un ruolo importante nel quadro complessivo dell'offerta in termini di accessibilità ai servizi, in quanto fornisce un'alternativa all'utilizzo dei mezzi su gomma, nell'ottica di una promozione della mobilità lenta e protetta finalizzata al miglioramento degli standard qualitativi dell'ambiente urbano.

Per la realizzazione e la definizione dello stato di fatto dei servizi presenti sul territorio comunale sono state utilizzate quali fonti principali: il Piano Regolatore Generale vigente ed il rilievo urbanistico dello stato di fatto, nonché un rilievo specifico dei servizi comunali.

A tale scopo sono state compilate per ciascun servizio censito delle schede di rilevazione di indagine che riassumono i parametri delle dotazioni del servizio, nonché la qualità dello stesso, evidenziando le eventuali peculiarità e le criticità.



Criteria per l'analisi dei servizi

I servizi presenti sul territorio comunale sono stati puntualmente schedati e classificati nelle apposite schede allegate al piano dei servizi, quale inventario dei servizi presenti nel territorio.

I campi definiti nella scheda sono stati individuati con la finalità di raccogliere i dati utili ad una descrizione generale del servizio. Le schede sono state inizialmente compilate inserendo i dati ricavabili dal rilievo urbanistico; in seguito a questa prima compilazione sono state inseriti ulteriori dati utili che consentissero la compilazione completa della scheda. La scheda oltre a contenere indicazioni di carattere generale sul servizio (tipologia, localizzazione, regime di proprietà, dati dimensionali), analizza gli aspetti qualitativi del servizio, che vengono così ad assumere il valore di parametri attraverso i quali è possibile attribuire una valutazione di efficienza al servizio.

I dati relativi alla rete dei servizi comunali sono stati raccolti con lo scopo di mettere in evidenza il rapporto fra il sistema dei servizi e i fattori principali che ne garantiscono accessibilità e fruibilità. La schedatura è stata elaborata tenendo in considerazione parametri che costituiscono anche una possibile verifica prestazionale per l'avviamento di programmi di riqualificazione del sistema dei servizi esistenti.

I parametri individuati, sintetizzati per ogni tipologia di servizio, sono relativi:

- alla categoria (attrezzatura scolastica, socio-assistenziale..). Si è provveduto a specificare, oltre alla tipologia di servizio (scuola, biblioteca..), la denominazione;
- alla localizzazione corredata da estratto cartografico e fotografico che la individui;
- alla gestione (tipo di proprietà: pubblica o privata, proprietario, ente erogante);
- alle caratteristiche dimensionali (superficie del lotto, superficie coperta, volume dei corpi di fabbrica, superficie lorda di pavimento, numero dei piani per ogni corpo di fabbrica);
- agli impianti (dotazione di impianti di sicurezza, superamento delle barriere architettoniche e presenza di impianti antincendio);
- allo stato di conservazione (grado di manutenzione, interventi necessari e bacino d'utenza);
- alla modalità di fruizione (tipologie di utenza e uso degli stessi);
- all'accessibilità (distanza dal trasporto pubblico locale e dalla rete ciclabile e dotazione spazi per la sosta);

Le aspettative e le previsioni per lo sviluppo dei servizi devono raccordarsi con la programmazione degli investimenti. Il Piano dei Servizi ha quindi stimato i costi presunti per

l'adeguamento dei servizi esistenti, nonché quelli per la realizzazione delle previsioni di Piano indicandone anche le priorità.

Le analisi effettuate rilevano la presenza di circa 120 servizi effettivi e indicano che la dotazione di aree e servizi pubblici appare più che soddisfacente in termini quantitativi, localizzati per la maggioranza nell'ambito urbanizzato principale.

7.1. Analisi delle tipologie di Servizi

Il Piano dei Servizi è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale, concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del Documento di piano e del PGT, nonché provvede alla programmazione indicativa degli interventi. Si tratta, quindi, di uno strumento di programmazione che deve orientare le scelte in materia di servizi ed infrastrutture, scelte da mettere in atto sia tramite la programmazione comunale delle opere pubbliche ma anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e privati.

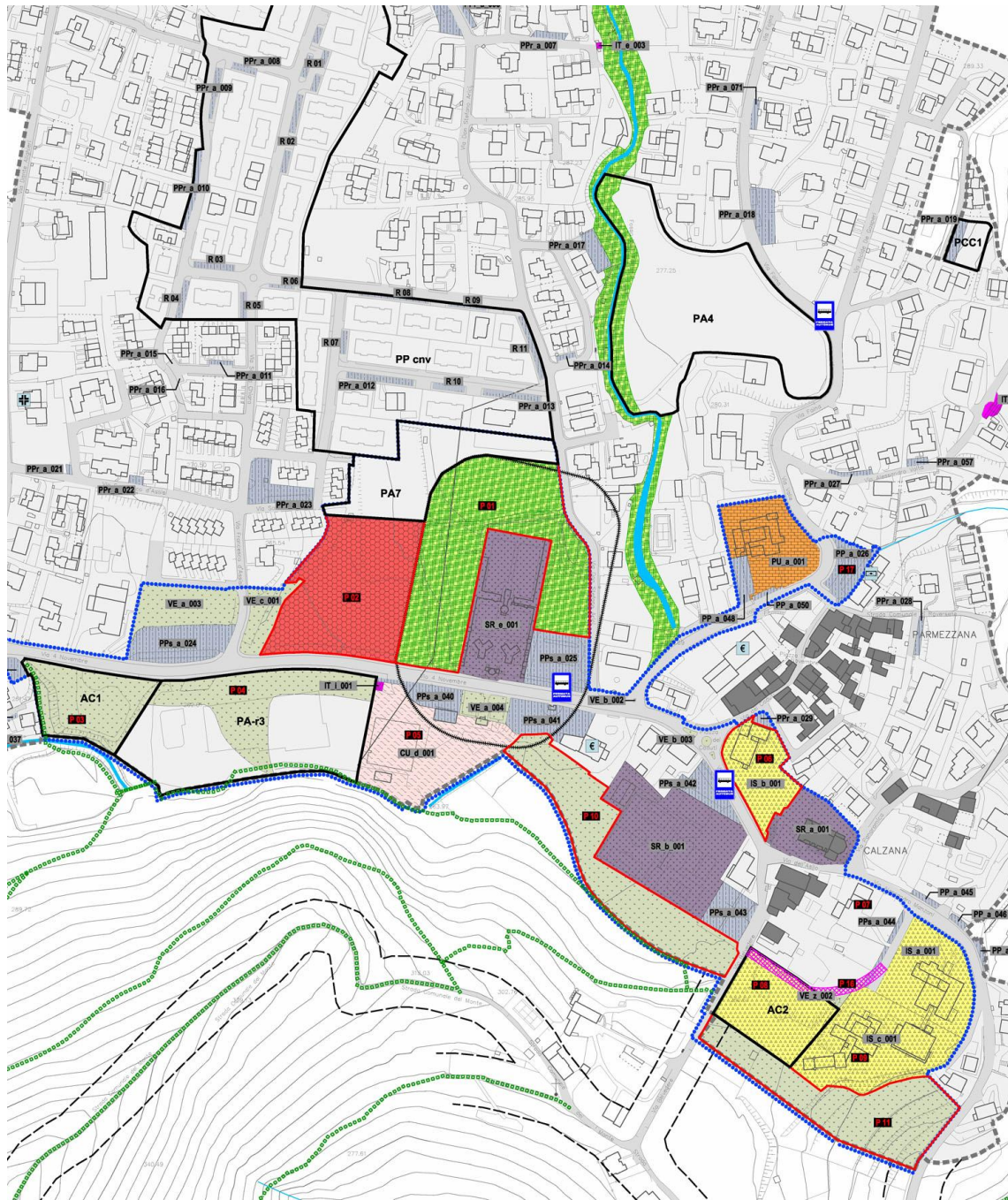
Per un'attenta considerazione delle reali condizioni dei servizi presenti sul territorio sono state necessarie due operazioni distinte: la prima volta all'individuazione e all'analisi quantitativa dei servizi e la seconda incentrata alla valutazione qualitativa degli stessi. Le due analisi sono state svolte in tempi diversi e successivamente integrate tra loro. Nella prima fase è stata realizzata una mappatura geografica atto ad individuare aree ed edifici adibiti a servizi; i dati ricavati hanno consentito la conseguente realizzazione della carta dello stato di fatto e in seguito sono state realizzate e compilate le schede di rilievo volte alla valutazione qualitativa dei servizi.

La costruzione della carta dello stato dei servizi è stata caratterizzata dalla costruzione degli oggetti geometrici identificativi delle aree e degli edifici legati ai servizi e dalla definizione delle categorie.

I servizi e le attrezzature sono state identificati in n. 12 categorie a loro volta suddivise per distinte tipologie.

I servizi riguardano i settori tradizionali, connessi ai bisogni della popolazione (istruzione e formazione, cultura e ricreazione, sanità e assistenza, culto, attività sportiva, verde e parcheggi), ma anche altri servizi legati all'insorgere di nuovi fabbisogni e aspettative di oggi, per la mutata struttura demografica, sociale e culturale della popolazione urbana.

Questa parte ricognitiva sulla domanda esistente viene illustrata per tipologie funzionali di servizio e per fornire una griglia analitica di lettura della situazione di partenza, su cui poi impostare una successiva lettura orientata agli obiettivi e alle utenze reali



Estratto dell'elaborato PS1 "Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto"



"S" SERVIZI ESISTENTI



Sa - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO - AS



Sb - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI - CU

- SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO - IP

SERVIZI PUNTUALI



a - Posta



c - Farmacia



b - Banca



Sc - SISTEMA ISTRUZIONE - IS

- SISTEMA MOBILITÀ E TRASPORTI - MT

SERVIZI PUNTUALI - A RETE



c - Percorso ciclo pedonale



n - Sentiero



e - Fermata trasporto pubblico su gomma



Sd - SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI - IT



Se - SISTEMA PARCHEGGI - PP (PPr residenziali, PPp produttivi, PPs servizi)



Sf - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE - PU



Sg - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE - SA



Sh - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI - SO



Si - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE - SR



Sl - SISTEMA DEL VERDE - VE

SERVIZI DI PROGETTO



Nuovo centro urbano - Progetto Strategico -
 Riorganizzazione, potenziamento e interconnessione delle funzioni civiche "nel verde"



Ambiti a compensazione predefinita



Ambiti destinati a servizi di progetto



Ambiti destinati a servizi di progetto
 interni ai comparti attuativi

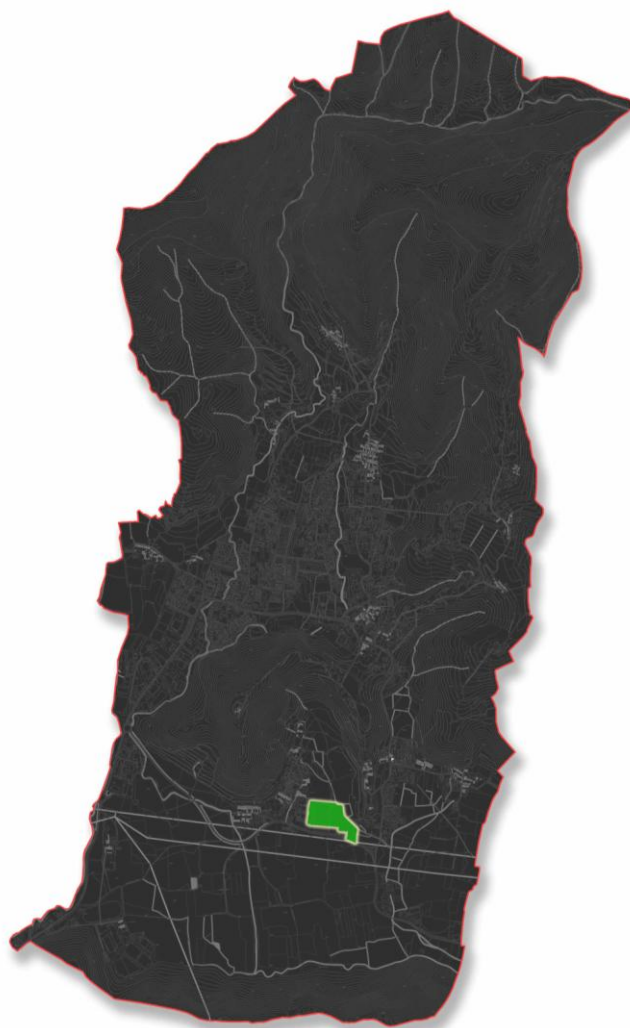
Estratto legenda dell'elaborato PS1 "Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto"



7.1.1. Sistema delle attrezzature per lo sport e il tempo libero (AS)

Le aree per attrezzature per lo sport ed il tempo libero sono servizi di una certa importanza che svolgono un ruolo prioritario nella vita della collettività e che, soddisfano in gran parte le esigenze della popolazione residente. Dal punto di vista tipologico sono state censite varie attrezzature destinate alle varie fasce d'età, tra cui rientrano le aree destinate ad ospitare i campi sportivi, le palestre, i campi da tennis [...].

Le aree individuate all'interno di questa categoria sono collocate principalmente in località Villa e sono di proprietà pubblica. Tra le attrezzature di primaria importanza di proprietà comunale abbiamo il campo sportivo, collocato ad est dell'abitato di Villa con una superficie di poco superiore ai 20.000 mq; nelle adiacenze sono inoltre presenti altre attrezzature di proprietà pubblica, tra cui la palestra e i campi da tennis che occupano una superficie pari rispettivamente a circa 5.500 mq e 2.000 mq.



Estratto Piano dei Servizi (sistema delle attrezzature per lo sport e il tempo libero)



7.1.2. Sistema dei servizi culturali (CU)

Le aree a servizi culturali comprendono le strutture destinate alle attività di tipo culturale, tra cui i teatri, le biblioteche e i luoghi destinati alle associazioni culturali. L'insieme delle strutture che prestano tali servizi nel comune di Monticelli Brusati sono localizzate principalmente nella parte centrale del territorio e in prossimità dell'abitato di Parmezzana.

Tra le strutture culturali di una certa importanza che rappresentano un riferimento per gli eventi culturali comunali e non solo troviamo l'area feste, collocata poco più a sud del cimitero, e catalogata nelle schede del Piano dei Servizi come attrezzatura civica. Dal censimento effettuato relativo ai servizi appartenenti a questa categoria, sono presenti altre attrezzature dedite al tempo libero, all'identità storica, alla cultura e di ritrovo per associazioni varie di minor consistenza, tra cui la biblioteca comunale presente all'interno del municipio. La struttura bibliotecaria include spazi di aggregazione e luoghi dove dedicarsi alla lettura e allo studio extra-scolastico.



Estratto Piano dei Servizi (sistema dei servizi culturali)



7.1.3. Sistema dei servizi di interesse pubblico (IP)

Le aree a servizi di interesse pubblico comprendono le attrezzature (anche di proprietà privata) di interesse comune destinate ad ospitare pubblici servizi. Tra i servizi di interesse comuni presenti sul territorio di Monticelli troviamo le banche, gli uffici postali e le farmacie.

Le banche, collocate tutte e due nelle vicinanze dell'abitato di Parmezzana (una in via IV Novembre ed una in via Valle), si trovano in una posizione piuttosto favorevole sul territorio comunale, facilmente raggiungibile sia per chi abita nelle vicinanze che per chi viene da lontano. In posizione centrale, poco più a nord dell'abitato di Parmezzana, è presente l'ufficio postale, mentre la farmacia è collocata più ad ovest verso località Torre lungo via Dante Alighieri.



Estratto Piano dei Servizi (sistema dei servizi di interesse pubblico)



7.1.4. Sistema dell'istruzione (IS)

Il sistema dell'istruzione presente sul territorio comunale include le aree e le strutture destinate ad ospitare la scuola dell'infanzia (localizzata a sud dell'abitato di Calzana), la scuola primaria (localizzata tra l'abitato di Calzana e Parmezzana) e la scuola secondaria di primo grado (localizzata poco più a sud della scuola dell'infanzia).

Le strutture scolastiche presenti a Monticelli sono dislocate sul territorio in modo da dare una risposta più che sufficiente alla richiesta di servizi scolastici. Gli edifici si ritengono per la maggior parte idonei dal punto di vista della sicurezza e degli impianti. Dal punto di vista dell'accessibilità e, quindi, della presenza di spazi per la sosta, della vicinanza alle fermate dei mezzi pubblici urbani si riscontra una presenza adeguata.

Si sono riscontrate per la scuola primaria di Primo grado "Manlino Garon" alcune criticità connesse ai seguenti temi:

1. costi di adeguamento di infissi ed impianti alla vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici;
2. difficoltà di adeguamento degli spazi dovuti a mutate esigenze scolastiche (aule speciali per musica, disegno, ecc.; oppure per aumento degli alunni frequentanti la scuola;

Ciò a portato alla definizione di scelte strategiche connesse alla delocalizzazione dell' istituto in un area prossima al "Polo Scolastico esistente".

Gli obiettivi che dovrà perseguire il nuovo edificio sono:

1. concentrazione in un'unica zona di tutti gli edifici scolastici di ogni ordine e grado;
2. possibilità di realizzare un'unica centrale termica per tutti gli edifici con conseguente risparmio energetico;
3. miglior distribuzione degli spazi e possibilità di poterli facilmente variare;
4. maggior contenimento dei consumi energetici;
5. edificio già adeguato alla normativa antisismica

La realizzazione del nuovo edificio porterà conseguentemente alla utilizzazione con nuove destinazioni dell'edificio attualmente utilizzato a scuola elementare, spazi per la banda, le associazioni ecc, dotandoli di spazi decisamente più ampi rispetto alla situazione attuale (localizzazione presso il municipio) che non permette alcun ampliamento.

Di seguito si riportano alcuni dati afferenti il sistema dell' istruzione (strutture scolastiche, numero di alunni, gestione e localizzazione)

-ASILO NIDO "IL PULCINO" C/O SCUOLA MATERNA "MONTICELLI BRUSATI"

Via Alessandro Manzoni n. 8/C

STRUTTURA COMUNALE CON GESTIONE PRIVATA

N. 1 CLASSE CON 20 BAMBINI

-SCUOLA DELL'INFANZIA "MONTICELLI BRUSATI"

Via Alessandro Manzoni n. 8/C

STRUTTURA COMUNALE CON GESTIONE PRIVATA

N. 4 CLASSI CON 149 BAMBINI TOTALI

-SCUOLA PRIMARIA DI PRIMO GRADO STATALE "MANLIO BARON"

Via Caduti n. 2

N. 10 CLASSI (DUE SEZIONI PER ANNO) CON 192 ALUNNI TOTALI

-SCUOLA PRIMARIA DI SECONDO GRADO STATALE "ALDO MORO"

Via Alessandro Manzoni n. 8

N. 6 CLASSI (DUE SEZIONI PER ANNO) CON 137 ALUNNI TOTALI



Estratto Piano dei Servizi (sistema dell'istruzione)



7.1.5. Sistema degli impianti tecnologici (IT)

Le aree individuate ad impianti tecnologici comprendono tutti i servizi tecnologici e vari ricadenti nel territorio comunale. Tra questi servizi, considerati di interesse comune, sono compresi due pozzi comunali, un'isola ecologica, quattro cabine elettriche e tre cabine del gas.



Estratto Piano dei Servizi (sistema degli impianti tecnologici)

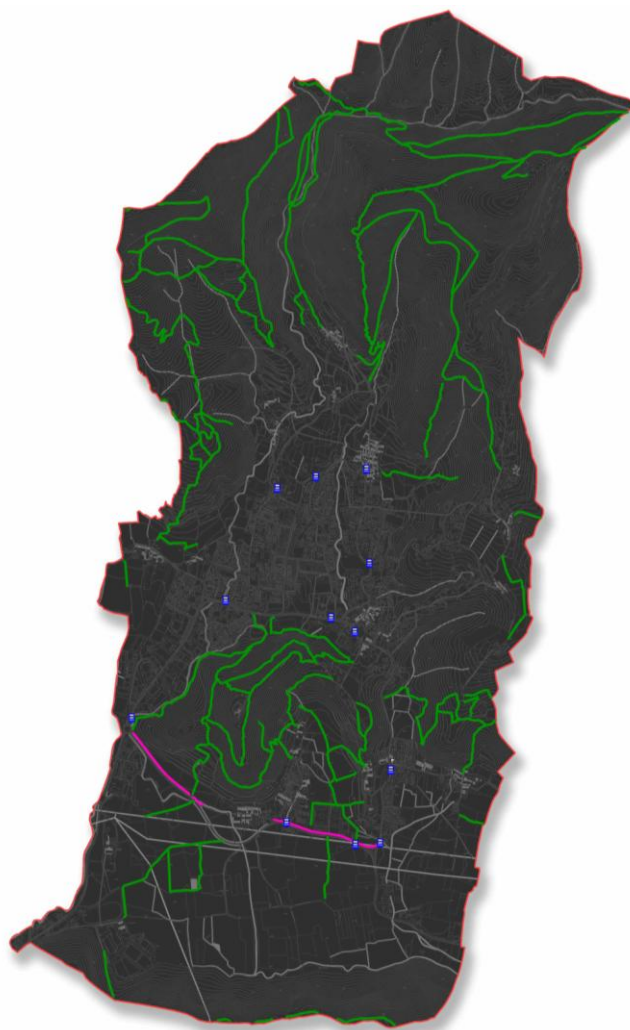


7.1.6. Sistema della mobilità e trasporti (MT)

In questo contesto l'analisi della mobilità è particolarmente significativa se si considera l'importanza che possono assumere i percorsi ciclo-pedonali per il collegamento dei vari servizi pubblici presenti negli ambiti urbanizzati, i sentieri per una fruizione paesistico ambientale del territorio esterno ed il trasporto pubblico.

Nel complesso l'attuale rete dei percorsi ciclo-pedonali presenta una situazione carente rispetto alle necessità di alcune parti del territorio comunale (soprattutto nell'ambito urbano a nord); invece dal punto di vista della rete sentieristica essa si sviluppa su gran parte del territorio comunale, convogliando su alcune dei principali assi viari di Monticelli.

Dal punto di vista dell'offerta del trasporto pubblico il comune attualmente è servito dalla linea Brescia-Ome-Monticelli Brusati, che serve, oltre all'abitato di Parmezzana e Calzana, le località di Villa, Foina e Costa Fratta.



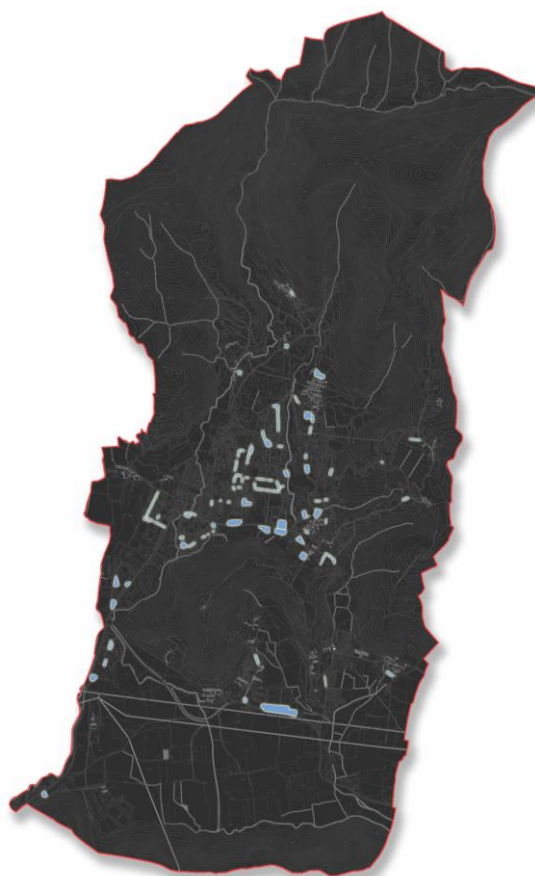
Estratto Piano dei Servizi (sistema della mobilità e trasporti)

7.1.7. Sistema dei parcheggi (PP)

Le aree individuate per parcheggio al servizio del tessuto urbano residenziale sono prevalentemente tutte di proprietà pubblica. In linea generale le aree a parcheggio risultano essere ben distribuite sul territorio, anche se necessitano di integrazioni soprattutto all'interno dei nuclei storici e nelle aree urbanizzate collocate a nord e a sud del territorio comunale.

Il problema dei parcheggi sembra essere il problema più sentito dai cittadini e dagli operatori commerciali. Il centro storico lamenta una considerevole carenza di aree per la sosta; oltre alla richiesta di realizzazione di nuove aree dedicate al parcheggio, in alcune aree residenziali si lamenta la sosta irregolare e la concorrenza residenti/visitatori nell'uso dei parcheggi. Anche al di fuori del centro storico il problema del parcheggio è sentito ma con minor consistenza; si fa inoltre presente che esternamente la maggior parte delle aree residenziali è costituita da un tessuto insediativo caratterizzato da abitazioni mono o plurifamiliari dotate, nella maggior parte dei casi, di box o posto auto privato.

Per quanto riguarda invece le zone produttive e a servizi, esse sono per la maggior parte adeguatamente dotate di aree per la sosta, la cui capienza risulta proporzionata alla tipologia di produzione e alla ricettività del servizio.



Estratto Piano dei Servizi (sistema dei parcheggi)



7.1.8. Sistema delle strutture pubbliche (PU)

Le aree a strutture pubbliche comprendono i servizi volti a rappresentare le istituzioni territoriali e le attrezzature di interesse generale a disposizione dell'intero territorio comunale.

Tra i servizi amministrativi di una certa consistenza rileviamo la presenza del municipio con una superficie pari a circa 4.500 mq. La sua collocazione poco più a nord dell'abitato di Parmezzana lo rende facilmente accessibile da qualsiasi parte del paese.



Estratto Piano dei Servizi (sistema delle strutture pubbliche)



7.1.9. Sistema dei servizi e attrezzature sociali (SO)

Le aree a servizi ed attrezzature sociali e ricreative comprendono le attrezzature di carattere assistenziale e sociale. Tra le strutture che prestano tali servizi nel territorio di Monticelli Brusati, si riscontra la presenza della sola struttura adoperata come casa per anziani, localizzata all'interno del nucleo storico di Baroncina. Nel complesso quindi l'offerta di attrezzature sociali sul territorio risulta carente e nello specifico è insufficiente per alcune categorie di utenze tra cui la popolazione più giovane.

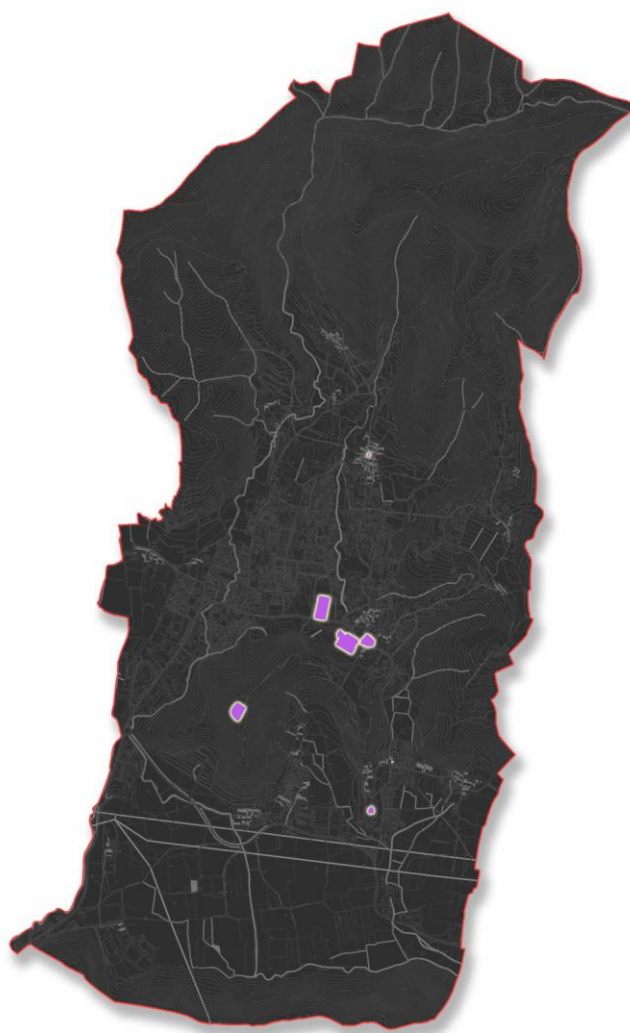


Estratto Piano dei Servizi (sistema dei servizi e attrezzature sociali)



7.1.10. Sistema delle strutture religiose (SR)

Le aree a strutture religiose comprendono gli edifici per il culto religioso (chiese, oratori, canoniche, santelle e cimiteri). Molto ricca è la presenza di attrezzature in prossimità dei contesti urbani di Parmezzana e Calzana, tra cui la chiesa dei Santi Emiliano e Tirso (all'intersezione tra via dell'Asilo e via Panoramica), il cimitero lungo via 4 Novembre e l'oratorio di S. Giovanni Bosco (esso assume un forte significato formativo, dato che all'interno è possibile trovare spazi per il gioco, lo sport ed il tempo libero). Le altre chiese sono distribuite sul territorio comunale in modo omogeneo sull'ambito urbano: a sud in prossimità dell'abitato di Costa Frata troviamo la Chiesa di S. Zenone, mentre a nord all'interno dell'abitato di Foina è situata la chiesa di S. Antonio da Padova.



Estratto Piano dei Servizi (sistema delle strutture religiose)



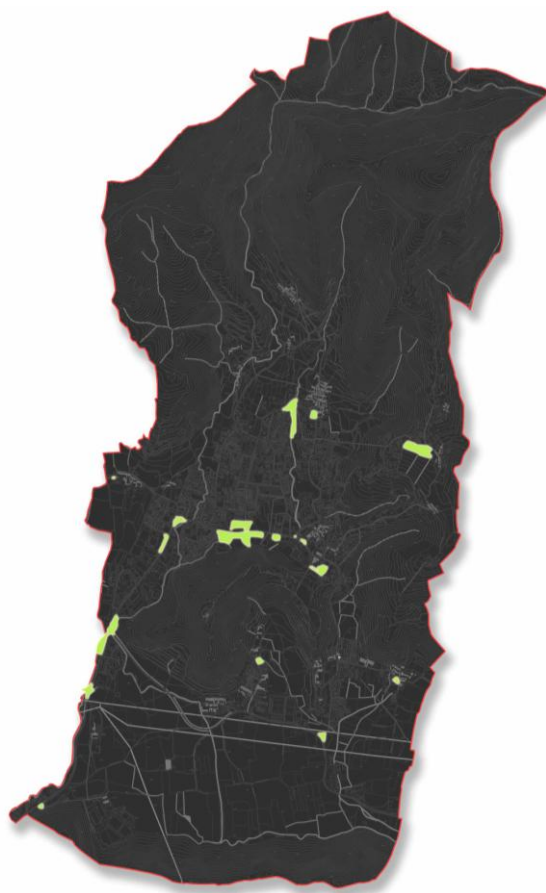
7.1.11. Sistema del verde (VE)

Le aree verdi presenti sul territorio comunale possono avere diversa estensione e sistemazione, ossia possono essere individuate come aree a parchi/giardini o aree verdi di servizio stradale, ma sono comunque connotate dalla presenza di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili.

Le aree a parchi e a giardini sono aree verdi inserite prevalentemente nel tessuto urbano o ai margini di esso e svolgono un'importante funzione ambientale e sociale. Questi sono generalmente strutturate in aree con differenti funzioni come svago, gioco, riposo, attività sportive e servizi eventualmente di carattere culturale e ricreativo.

Le aree verdi di servizio stradale (verde d'arredo urbano e aree di risulta), invece, è costituito dalle rotonde, dalle aiuole e dai bordi stradali. Essa permettono l'arredo di vie, viali, piazze e parcheggi e rivestono, inoltre, un'importanza fondamentale in quanto migliorano in modo sostanziale il paesaggio e l'ambiente urbano.

La localizzazione territoriale delle aree a verde si caratterizza per una distribuzione non omogenea sul territorio, con una maggior concentrazione delle aree verdi in prossimità dell'abitato di Gaina, Calzana e tra il nucleo di Parmezzana e quello di Torre.



Estratto Piano dei Servizi (sistema del verde)



7.1.12. Sistema delle infrastrutture a rete

Parallelamente alla redazione del Piano dei Servizi, sono stati predisposti specifici elaborati ricognitivi **PS 3** del sistema delle infrastrutture a rete esistenti quali: acquedotto, rete elettrica, rete del gas e fognatura.

Tali elaborati, integrati con i contenuti della presente e con i contenuti delle NTA del Piano delle Regole afferenti la disciplina delle opere di urbanizzazione, costituiscono lo studio preliminare di PUGSS.

La direttiva del 3 marzo 1999 sulla "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici", ha introdotto una serie di concetti e di strumenti relativi alla gestione del sottosuolo delle città.

Dalla lettura del testo emergono due principi fondamentali:

- il sottosuolo urbano, inteso come spazio dove vengono installate le reti tecnologiche, vitali per l'esistenza della città, costituisce una risorsa preziosa che, come tale, va conosciuta, controllata e gestita;
- le attività necessarie a costruire, far funzionare e rinnovare le reti tecnologiche installate nel sottosuolo devono essere regolate da un opportuno strumento di gestione e di pianificazione, interferendo il meno possibile con le attività della città che hanno luogo sulla superficie, e quindi con la mobilità, con le attività economiche, e con l'immagine stessa della città.

Il PUGSS (Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo), del quale il Comune di Monticelli dovrà dotarsi, è un nuovo strumento di gestione del territorio, ed in particolare del sottosuolo urbano, creato dalla direttiva del 3 marzo 1999 (Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici). Esso permette ai Comuni non soltanto di avere la conoscenza di ciò che esiste nel sottosuolo delle proprie città, ma soprattutto di attuare una gestione ed un controllo integrati, delle attività che riguardano il sottosuolo.

Nel sottosuolo si sviluppano molti dei sistemi vitali di una città: le reti elettriche, quelle telefoniche, le fibre ottiche, gli acquedotti, le fognature, le reti del gas, le reti del teleriscaldamento.

Il sottosuolo è uno spazio estremamente prezioso. È di tutti, è per il beneficio di tutti, e rappresenta una risorsa che è necessario gestire intelligentemente e con dei ritorni economici, così come avviene per il soprasuolo.

Attraverso l'uso di opportuni strumenti, dalla gestione del sottosuolo possono derivare significative fonti di entrata per il Comune, e questo rende il PUGSS estremamente attuale e concreto.

Una corretta pianificazione del sottosuolo implica che l'amministrazione comunale sviluppi un coordinamento degli interventi con i diversi gestori delle reti, al fine di riunificare i diversi processi



di attuazione anche in relazione con gli interventi comunali previsti sul sedime stradale, superando la fase di scarsa pianificazione sul sottosuolo.



(Titolo III) La definizione del quadro progettuale del Piano dei Servizi

8. Le scelte progettuali del Piano dei Servizi

Il progetto di Piano dei Servizi è sintetizzato nelle tavole:

PS 1 e PS2: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto

La componente “strutturale” del Piano dei Servizi analizza, fa proprio il quadro complessivo dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti; recepisce, grazie al Documento di Piano, l’assetto territoriale in declinato rispetto ai sistemi infrastrutturali, ambientali e delle trasformazioni, sintetizzando appunto, fortemente il quadro ricomposto nell’atto sopra detto; infine identifica le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione dei servizi.

In tal modo, pertanto, si definisce il telaio costruttivo della città declinato sotto il profilo dei servizi.

La seconda componente “Pianificatoria” legge l’interpretazione delle condizioni sopra sintetizzate per il Piano dei Servizi e individua attraverso le Strategie di Piano, le aree, le azioni, le prestazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l’offerta dei servizi, sistematizzandoli rispetto al patrimonio esistente.

In questa prospettiva definisce il quadro proiettivo delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come “masterplan urbanistico” nel quale si organizzano i rapporti relazionali tra i diversi spazi destinati ad attrezzature di interesse comune e le aree urbane consolidate e da urbanizzare.

Nello specifico il masterplan urbanistico delineato prefigura il “Progetto dello spazio collettivo” e assegna i Criteri d’intervento per le Aree di Trasformazione, attraverso l’indicazione di specifiche azioni progettuali, anche con riferimento all’elenco delle opere pubbliche del programma triennale.

I Criteri d’intervento per le Aree di Trasformazione, delineati in specifico nelle tavole del Documento di Piano, nelle schede di fattibilità “DP_3A”, definiscono le linee morfologiche l’impianto spaziale e le prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale che ogni Ambito di Trasformazione Urbanistica deve garantire all’interno dell’ambito dell’intervento.

Le indicazioni sono supportate da una serie di schede descrittive “Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano” sopradette che illustrano gli obiettivi e che appartengono al materiale redazionale del Documento di Piano”.

In tale sede si ribadiscono i parametri individuati in modo puntuale nel Documento di Piano agli apparati sopra indicati, che per l'appunto illustrano i caratteri e gli elementi stringenti di ogni singolo ambito soggetto a trasformazione urbanistica.

L'assetto territoriale comunale dei servizi complessivi previsti, oltre alle previsioni che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve soddisfare, si articola secondo le previsioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esterne agli ambiti di trasformazione urbanistica, in quanto elementi necessari per costituire e potenziare il “telaio costruttivo” della città.

Inoltre è stata realizzata una schedatura puntuale dei servizi esistenti, nella quale si compie una ricognizione puntuale del servizio, che viene raccolta all'Allegato

PS_2A: Schede ricognitive dei servizi esistenti

Questa schedatura articola per ogni servizio censito le seguenti informazioni:

- Codice identificativo, tipologia e categoria del servizio, localizzazione;
- Aspetti descrittivo-quantitativi (Gestione del servizio, caratteristiche dimensionali, dotazione impianti, stato di conservazione);
- Aspetti quantitativi (bacino d'utenza, uso, utenti, accessibilità);
- Documentazione fotografica.

In definitiva, il Piano dei Servizi, in armonia con gli strumenti di programmazione settoriale (con particolare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche), individua gli elementi strutturali del territorio e un set di azioni programmatiche (le priorità per la costruzione della “città pubblica”), definiti rispetto al sistema ecologico — ambientale, al sistema infrastrutturale e al sistema insediativo considerati i tre grandi sistemi che restituiscono il quadro territoriale complessivo.

Gli elementi strutturali e le azioni programmatiche costituiscono gli elementi fissati nel sistema degli interventi pubblici, cioè il quadro di riferimento necessario per la valutazione di tutte le proposte di trasformazione urbana.

Infatti, il Piano dei Servizi, attraverso il disegno dello spazio pubblico ed il disegno infrastrutturale, determina le condizioni insediative imprescindibili per le trasformazioni, sulle cui basi negoziare, di volta in volta, le compensazioni in suolo, opere e prestazioni.

In questa logica, il Piano dei Servizi si configura come l'atto degli impegni assunti dell'Amministrazione, comprendente l'insieme di opere e progetti programmati nel quinquennio,

ma soprattutto le regole di tale programmazione, che necessariamente deve tener conto del contributo attuativo dell'operatore privato.

Si tratta di regole progettuali da un lato e di regole attuative e gestionali dei servizi pubblici, dall'altro, volte al recupero della qualità dello spazio pubblico nel primo caso.

Le regole attuative e gestionali sono il corpus che definisce lo schema di concertazione con i privati, gli operatori, i progettisti e gli attuatori delle trasformazioni urbane, affinché le strutture private (standard di qualità aggiuntiva) possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo dei servizi urbanistici.

Riconoscere il ruolo fondamentale dei privati nella predisposizione, fornitura e gestione dei servizi (nello spirito, anche culturale, della legge) deve incentivare gli operatori a contribuire alla costruzione della città sotto l'ottica, comunque, della sostenibilità delle scelte di piano che, nello specifico, si occupa di costruire il "telaio" territoriale per dotare di servizi la collettività, rappresentata dalle generazioni presenti e da quelle future.

8.1. La componente strutturale

Il progetto del Piano dei Servizi si articola rispetto a tre sistemi territoriali:

- il sistema ambientale;
- il sistema delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- il sistema delle trasformazioni.

Il Sistema Ambientale definisce gli elementi del paesaggio naturale e antropico, della mobilità lenta, le piste ciclabili, e le fasce destinate al verde alberato con funzione di mitigazione e/o risarcimento ambientale, che rappresenta un elemento importante per garantire la compatibilità ecologica e la costruzione del nuovo sistema paesistico del territorio comunale.

Le indagini relative al sistema ambientale si sono poste l'obiettivo di accompagnare e guidare il processo di trasformazione urbanistica a favore di uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato, fondato sulla considerazione che l'ambiente non va inteso come elemento secondario nei processi trasformativi del territorio, ma come fattore determinante per garantire lo sviluppo sostenibile (si vedano le considerazioni e gli indirizzi contenuti nel Documento di Piano)

Ogni proposta di trasformazione territoriale e urbanistica non può, dunque, prescindere dal considerare il perseguimento dell'obiettivo generale, rappresentato dalla salvaguardia del sistema ambientale nelle varie componenti ecologiche.

Il verde urbano, privato e pubblico, deve configurarsi nella realizzazione degli interventi preventivati quale elemento strutturale della forma urbana e come elemento fondamentale dell'equilibrio ecologico complessivo e per la riqualificazione dello spazio pubblico urbano.

Necessario riferimento per le scelte di Progetto del Piano e strumento per la tutela interdisciplinare del territorio è stato lo studio ambientale condotto durante le fasi di screening del processo di V.A.S., redatto parallelamente all'elaborazione degli atti del P.G.T. e sfociato nel Rapporto ambientale.

Un'ulteriore strategia di piano riguarda la conservazione attiva dei caratteri produttivi. Nella direzione della sostenibilità delle trasformazioni si muove anche la disciplina in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli urbani, perseguita attraverso la definizione di alcuni parametri (rapporti di copertura e indici di permeabilità) per gli interventi sia estensivi sia intensivi, nonché dalla predisposizione di specifiche prescrizioni ecologiche e ambientali relative alla tutela del verde e in particolare del sistema idrogeologico del comune caratterizzato dalla rilevante presenza di fontanili e canali del reticolo idrico principale e secondario.

Il sistema delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individua gli elementi che strutturano lo spazio pubblico e il sistema dei servizi, sia esistenti che di nuova realizzazione.

Il Piano dei servizi si propone di valorizzare il ruolo della città pubblica, a partire da alcune strategie specifiche:

1. il riequilibrio delle dotazioni territoriali;
2. la limitazione del meccanismo espropriativo a favore dell'estensione dello strumento di perequazione e compensazione, che consente da una parte di ottenere, negli interventi di trasformazione urbanistica, le aree pubbliche o le opere pubbliche stesse in quantità tali da compensare le carenze comunali pregresse, e dall'altra di garantire un equo trattamento ai proprietari coinvolti nei processi di trasformazione;
3. la costruzione di una città più vicina ai cittadini attraverso il ridisegno ed il potenziamento di spazi pubblici e dei luoghi pedonali, l'estensione della rete di percorsi ciclo pedonali, la riorganizzazione del sistema della sosta.

Il sistema delle trasformazioni riguarda propriamente gli Ambiti di Trasformazione che costituiscono l'insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti, per ricostruire tra l'altro un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un'integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente.



8.1.1. Il computo della capacità insediativa

La L.R. 12/2005, all'articolo 9, modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica introducendo, come già accenna, il concetto di utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione stimata in base agli occupati, fruitori delle attività che offre il Comune.

Il disposto legislativo, comunque, non decreta la metodologia da usare per la determinazione del relativo criterio, concedendo di calibrarlo sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

Nel caso specifico, è stata assunta come "unità di misura" di riferimento per il computo della capacità insediativa (la cubatura per abitante).

Nella relazione generale del Documento di Piano, accompagnatoria del P.G.T., sono riportate le tabelle dettagliate contenenti il computo complessivo della popolazione insediata proposta così come segue.

La **capacità di sviluppo** prevista nel Documento di Piano da attivare nel periodo di validità di 5 anni determinata in funzione degli obiettivi, delle finalità e degli indirizzi progettuali che sono stati fino ad ora descritti, nonché delle politiche territoriali attivate nel Piano dei Servizi, a cui si rimanda, trovano le loro **ragioni stringenti** nel dato quantitativo così elaborato che si riferisce ad un periodo temporale di 10 anni. La tabella sottoesposta mira a definire quantitativamente una teorica necessità "volumetrica" finalizzata a far fronte ad un incremento previsto della popolazione in termini di abitanti **teorici** e abitanti **teorici residenti**. Sulla base di una popolazione "giovane" e costituita da nuclei ridotti si prevede quindi un fenomeno di rafforzamento dei medesimi (saldo naturale).

La stima degli abitanti teorici futuri è stata determinata e tiene in considerazione le quantità residue del PRG vigente, gli abitanti insediabili dal recupero e potenziamento del patrimonio edilizio esistente, l'utilizzo della quota residenziale non disponibile o non collocata e le nuove previsioni aggiuntive da Progetto di Piano.

Il raffronto con la dinamica del decennio precedente necessita la stima dei residenti aggiuntivi, a tale scopo la quota di abitanti teorici aggiuntivi da previsioni di PGT è stata depurata del rapporto Abitanti reali residenti/abitanti teorici al tempo T0.

Nello strumento urbanistico di progetto il numero totale degli abitanti teorici insediabili si ottiene sommando gli abitanti Teorici al Tempo T0 (insediati nel patrimonio edilizio esistente nei nuclei antica formazione e negli ambiti consolidati alta, media, bassa e rada densità) e gli abitanti teorici insediabili da prerevisioni del nuovo strumento urbanistico.

Nel dimensionamento teorico si ipotizza una dotazione media di volume per abitanti di 175 mc per gli ambiti del tessuto urbano.

Altro aspetto rilevante ai fini insediativi è l'analisi ed il dimensionamento afferente alla residenza, redatto ai sensi delle direttive di cui all'art. 142 delle NTA del PTCP.

I dati di sopra riportati sono inerenti le porzioni di territorio urbanizzato costituenti l'ambito insediativo, anticipano i contenuti del dimensionamento teorico generale del Progetto di Piano (PGT).

Per quanto riguarda le previsioni di piano residue si riportano i contenuti quantitativi prescritti nel PRG vigente, si precisa inoltre che i dati di sopra descritti assumono funzioni meramente analitiche utili all'interpretazione delle scelte progettuali nonché dell'analisi conoscitiva del territorio comunale.

Dalle elaborazioni quantitative si può affermare, che le previsioni residue del PRG vigente conservano una potenzialità insediativa aggiuntiva di 468 abitanti teorici insediabili.

Il Dato inerente gli abitanti teorici aggiuntivi, per poterlo raffrontare con la crescita della popolazione residente del decennio precedente viene depurato di una quota ottenuta dal Rapporto Popolazione Residente al 31/12/2011 e Abitanti teorici insediati al tempo T0 (cfr. A6).

Da ciò ne risulta che le aree residue da PRG vigente non soddisfano un'ipotesi di crescita (popolazione residente) equivalente alla tendenza registrata per il decennio 2001/2011.

L'analisi della **dinamica insediativa** del comune di Monticelli Brusati registra che al 31/12/2011 la popolazione residente raggiunge le 4.432 unità, facendo registrare un incremento percentuale apprezzabile, riferito al decennio precedente 2001-2011, pari a circa il 22 %.

La prima condizione stringente che caratterizza il processo di definizione degli obiettivi progettuali evidenzia una **crescita costante e rilevante** della popolazione, ravvisabile nella formazione di nuove famiglie ma con una diminuzione del numero di componenti con una consistente presenza di famiglie mononucleari (cfr. DP_2A appendice statistica), nel numero di immigrati (migliori condizioni di accesso alla residenza in un comune dotato di un buon livello di servizi), dimostrando la potenziale attrattiva che lo stesso esercita attualmente e potrebbe esercitare ulteriormente.

Con il nuovo Progetto di Piano, si introducono correttivi rispetto al trend di crescita della popolazione avvenuto nell'ultimo decennio; ciò ha comportato una attribuzione dei pesi insediativi compatibili con previsioni a media, bassa densità.

Si evidenzia, inoltre, come dato significativo, la progressiva diminuzione del numero medio di componenti per famiglia.

La **struttura delle famiglie** di Monticelli Brusati, conferma gli effetti della progressiva trasformazione dei nuclei familiari la cui dimensione media che diminuisce, con un incremento dei nuclei di piccole e medie dimensioni.

Questa tendenza risulta essere confermata in futuro sia per il comune di riferimento, nonché per i sistemi insediativi limitrofi, come fenomeno diffuso ed in progressiva espansione, andando a confermare e motivare la scelta operata dal Piano.

La **capacità di sviluppo** prevista nel Documento di Piano da attivare nel periodo di validità di 5 anni determinata in funzione degli obiettivi, delle finalità e degli indirizzi progettuali che sono stati fino ad ora descritti, nonché delle politiche territoriali attivate nel Piano dei Servizi, , trovano le loro **ragioni stringenti** nel dato quantitativo così elaborato che si riferisce ad un periodo temporale di 10 anni. La tabella sottoesposta mira a definire quantitativamente una teorica necessità "volumetrica" finalizzata a far fronte ad un incremento previsto della popolazione in termini di abitanti **teorici** e abitanti **teorici residenti**. Sulla base di una popolazione "giovane" e costituita da nuclei ridotti si prevede quindi un fenomeno di rafforzamento dei medesimi (saldo naturale).

La stima degli abitanti teorici futuri è stata determinata e tiene in considerazione le quantità residue del PRG vigente, gli abitanti insediabili dal recupero e potenziamento del patrimonio edilizio esistente, l'utilizzo della quota residenziale non disponibile o non collocata e le nuove previsioni aggiuntive da Progetto di Piano.

Il raffronto con la dinamica del decennio precedente necessita la stima dei residenti aggiuntivi, a tale scopo la quota di abitanti teorici aggiuntivi da previsioni di PGT è stata depurata del rapporto Abitanti reali residenti/abitanti teorici al tempo T0.

Nello strumento urbanistico di progetto il numero totale degli abitanti teorici insediabili si ottiene sommando gli abitanti Residenti al tempo T0 e gli abitanti teorici insediabili da previsioni del nuovo strumento urbanistico.

Nel dimensionamento teorico si ipotizza una dotazione media di volume per abitanti di 175 mc/ab in quanto il territorio comunale è caratterizzato da tipologie dotate di un'alta presenza di verde privato a bassa-media densità.

DIMENSIONAMENTO TEORICO GENERALE											
Monticelli Brusati abitanti residenti al 31/12/2011:				4.432							
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale medio	slp stimata consolidata	Volume stimato consolidato	abitanti stimati	AMBITI CONSOLIDATI INTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO					
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mc/ab						
Nuclei di antica formazione (ex zone A e A1)	162.634	stima insediativa			450						
Ambiti residenziali consolidati a media densità (ex zona B1)	558.131	1,20	223.252	669.757	3.827						
* Ambiti residenziali consolidati a bassa densità (ex zona C1 - C3 - C4 - EEP)	48.182	0,90	14.455	43.364	248						
Ambiti residenziali consolidati a rada densità (ex zona B2 - C2)	182.218	0,50	30.370	91.109	521						
Edilizia residenziale di espansione (zona C1) EX PA1 Via Villa	7.645		1.500	4.500	26						
Area di intervento residenziale-pubblico soggetta a P.P. (zona C4)	54.161		3.333	10.000	57						
Verde vincolato	36.248	0,10	1.208	3.625	21						
A TOTALE AMBITI RESIDENZIALI	1.049.219		274.118	822.355	5.149						
* Quota ridotta delle superfici dell' PA1 Via Villa, del PP quattro vie e dell' area ex ercos PA-r3											
A1	Stima dei residenti in ambito agricolo					50					
A2	Stima dei residenti in altre zone urbanistiche					25					
A4	Quota residenziale non disponibile o non collocata (1% vol. stimab)					8.224					
A5	TOTALE ABITANTI TEORICI STIMATI AL TEMPO T0 (A+A1+A2+A3-A4)					5.169	ABITANTI	Abitanti teorici attuali			
DIFFERENZA ABITANTI REALI RESIDENTI E ABITANTI TEORICI					737	Rapp. Ab. reali residenti/Ab. Teorici	Fattore correttivo (PGT)				
A6	Dal confronto tra gli abitanti reali residenti e gli abitanti teorici insediabili, si evince che la differenza insediativa teorica, allo stato di attuazione odierno e gli abitanti reali, possa essere ascritta a una dotazione di mc/ab superiore al parametro utilizzato di 175 mc/ab					0,86	0,90				
Quantità RESIDUE da PRG vigente											
Ambito insediativo (previsioni PRG vigente)	Superficie (PRG)	Indice territoriale (PRG)	slp residenziale residua (PRG)	Volume residenziale residuo (PRG)	abitanti stimati (PRG)	Di cui al Piano delle Regole	Quantità RESIDUE da PRG vigente				
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mc/ab						
Area di intervento residenziale-pubblico soggetta a P.P. conv (ex zona C4)	-	-	11.667	35.000	200						
Edilizia residenziale di espansione (ex zona C1) PA1 Via Villa	-	-	5.111	15.333	88						
Edilizia residenziale di espansione (ex zona C3 ErcoS) PA-r3	16.100	-	6.167	18.500	106						
Ex zona B1	3.490	1,20	1.396	4.188	24						
Ex zona B2	1.076	0,50	179	538	3						
TOTALE	20.666		24.520	73.559	420						
B	TOTALE							20.666	24.520	73.559	420
Stima Abitanti insediabili dal recupero del Centro storico e dall'attuazione della l.r.13-09 Piano Casa					30			ABITANTI			
B1	Stima Abitanti insediabili dal recupero del patrimonio Agricolo dismesso, da vuoti urbani, nonché potenzialità insediative residue.					60					
B2	Quota residenziale non disponibile o non collocata (10% volume stimato)					7.356	42	ABITANTI			
B3	TOTALE ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI da previsioni residue del PRG vigente (B+B1)-B2					468	ABITANTI	Abitanti teorici AGGIUNTIVI da previsioni residue PRG			

Quantità AGGIUNTIVE da PGT							
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale residua (PRG)	Volume residenziale	abitanti stimati		
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mc/ab		
TRASFORMAZIONI ATTIVABILI PREVIO PIANO ATTUATIVO							
PA 4 Via Foia	17.470	0,25	1.456	4.368	25		
PA 5 Fontana	3.234	0,75	809	2.426	14		
PA 7 zona cimitero	6.270	0,75	1.568	4.703	27		
TRASFORMAZIONI ATTIVABILI MEDIANTE PERMESSI PER COSTRUIRE CONVENZIONATI							
PCC1 Via De Gaspari (bassa densità)	992	0,50	165	496	3		
PCC2 Via Baiana (bassa densità)	1.595	0,75	399	1.196	7		
PCC3 Via Panoramica (bassa densità)	1.050	0,75	263	788	5		
PCC4 Via Villa (bassa densità)	990		200	600	3		
AMBITI A COMPENSAZIONE PREDEFINITA							
AC 1- Via 4 Novembre	3.735	0,25	311	934	5		
AC 2- Via Belvedere	4.760	0,25	397	1.190	7		
AC 3- Via Sereto	950	0,25	79	238	1		
TOTALE	41.046		5.646	16.937	97		
Di cui al Piano delle Regole							
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale residua (PRG)	Volume residenziale	abitanti stimati		
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mc/ab		
TRASFORMAZIONI ATTIVABILI PREVIO PIANO ATTUATIVO							
AT 1 - Foia	6.737	0,75	1.684	5.053	29		
AT 2 - Via dante Alighieri	8.960	0,75	2.240	6.720	38		
AT 3 - Bozze	3.557	0,75	889	2.668	15		
AT 4 - Fontana	6.785	0,75	1.696	5.089	29		
AT 5 - Fontana	8.705	0,75	2.176	6.529	37		
TOTALE	34.744		8.686	26.058	149		
Di cui al Documento di Piano							
C TOTALE -PA-PCC-AC-AT	75.790		14.332	42.995	246		
C1	Stima Abitanti insediabili a seguito delle modalità compensative di cui alle NTA del Piano delle Regole				20	ABITANTI	
C2	Quota residenziale non disponibile o non collocata (10% volume stimab)				4.299	25	ABITANTI
C3	TOTALE ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI DA NUOVE PREVISIONI DI PIANO - PROGETTO - (C+C1-C2)				241	ABITANTI	Abitanti teorici AGGIUNTIVI da nuove previsioni
C4	TOTALE ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI DA NUOVO STRUMENTO URBANISTICO (B3+C3)				709	ABITANTI	Abitanti teorici AGGIUNTIVI da nuovo strumento urbanistico
C5	ABITANTI TEORICI AD ATTUAZIONE COMPLETA DEL PGT (C4+ ab/residenti)				5.141	ABITANTI	Ab. teorici ad attuazione completa del PGT
C6	ABITANTI TEORICI RESIDENTI AGGIUNTIVI da nuovo strumento urbanistico (C4*A6 fatt.correttivo)				638	ABITANTI RESIDENTI	Ab. teorici RESIDENTI aggiuntivi da PGT
C7	ABITANTI TEORICI RESIDENTI AD ATTUAZIONE COMPLETA DEL PGT (C6+ ab/residenti)				5.070	ABITANTI RESIDENTI	Ab. teorici RESIDENTI ad attuazione completa del PGT

Incremento 2011-2021 degli ABITANTI a completamento delle previsioni residue da PRG vigente (B5)					638	ABITANTI
Incremento 2011-2021 delle famiglie a completamento delle previsioni di Piano (D/comp media famiglia "stima decennio futuro 2,4")					266	comp. FAMIGLIE 2,4
ANALISI DINAMICA DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE NEL DECENNIO PRECEDENTE						
	periodo	2001	2011	Δ ass	Δ %	Δ abitanti 2000/2010
Popolazione al 31/12:	2001/2011	3.629	4.432	803	22,13%	22,13%
Famiglie al 31/12:	2001/2011	1.304	1.743	439	33,67%	
QUANTITA' RESIDUE PRG VIGENTE E ANALISI DINAMICA FUTURA DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE						
	periodo	2011	2021	Δ ass	Δ %	Δ abitanti 2011/2021
Crescita Pop. residente derivante dall'att. del PGT	2011/2021	4.432	5.070	638	14,41%	14,41%
Crescita famiglie residenti derivante dall'att. del PGT	2011/2021	1.743	2.113	370	21,21%	
RAFFRONTO DINAMICA DECENNIO PRECEDENTE E IPOTESI DI CRESCITA ATTRAVERSO LE QUANTITA' RESIDUE PRG VIGENTE						
RAFFRONTO DINAMICA DECENNIO PRECEDENTE E IPOTESI DI CRESCITA attraverso l'attuazione delle previsioni del PGT			Δ ass 2001/2011	Δ ass 2011/2021	Δ ass	Δ %
Abitanti			803	638	-165	-20,49%
Famiglie			439	370	-69	-15,79%
Dalla tabella sopra riportata si evince che le previsioni insediative, da nuovo strumento urbanistico, per quanto riguarda la popolazione residente si caratterizzano per un decremento del 20,50% rispetto alla crescita avvenuta nel decennio di riferimento precedente. Per quanto riguarda le famiglie insediabili tale decremento è quantificato nel 15,80% sempre rispetto al decennio precedente, ciò è da associare anche alla tendenza continua di riduzione dei componenti medi per famiglia nonché alla formazione di una quota consistente di famiglie mononucleari.						Raffronto dinamica pop. residente decennio precedente e ipotesi di crescita 2011/2021

Per quanto concerne la quantità aggiuntiva del nuovo strumento generale si evidenzia che la voce di maggiore entità è rappresentata dagli ambiti delle trasformazioni residenziali.

Dalla tabella sopra riportata "raffronto dinamica della popolazione residente decennio precedente" e "previsioni insediative da progetto di piano" si evince che le nuove potenzialità insediative di cui al Progetto di Piano (stima teorica) si rappresentano per una contrazione della tendenza di crescita che ha caratterizzato il decennio trascorso 2001/2011 con un decremento di circa il 20,5% degli abitanti teorici.

Il dato inerente gli abitanti teorici aggiuntivi, per poterlo raffrontare con la crescita della popolazione residente del decennio precedente viene depurato di una quota ottenuta dal rapporto popolazione residente al 31/12/2011 e abitanti teorici insediati al tempo T0 (cfr. A6).

Gli **abitanti teorici "residenti"** stimati ad attuazione completa del PGT ammontano a **5.070**.

Gli **abitanti teorici "residenti"** aggiuntivi ammontano a **638**.



8.1.2. Le dotazioni quantitative e la distribuzione territoriale delle aree esistenti per attrezzature di interesse generale

COMPONENTE RESIDENZIALE - ABITANTI	Abitanti (Ab.)
Popolazione Residente al 31/12/2011	4.432
Abitanti teorici aggiuntivi nel decennio 2011-2021	638
Abitanti teorici stimati al tempo T _n (2021)	5.070

COMPONENTE RESIDENZIALE - FAMIGLIE	Famiglie
Famiglie Residenti al 31/12/2011	1.743
Famiglie teoriche aggiuntive nel decennio 2011-2021	266
Famiglie teoriche stimate al tempo T _n (2021)	2.009

La quantificazione completa delle aree destinate a servizi (per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale), nonché le superfici riferite alla classificazione degli ambiti nei quali il territorio è stato suddiviso, compresi gli ambiti di trasformazione, si possono ravvisare nella tabella allegata in calce alla presente relazione.

Come mostrano l'analisi per il sistema dei servizi esistenti e di Progetto esplicitata nelle tabelle riportate, si denota come il nuovo strumento urbanistico mediante l'attuazione delle previsioni in esso contenute, mira a garantire un livello adeguato di dotazioni pubbliche sia di carattere comunale che sovra comunale, sia in termini quantitativi che qualitativi con il dettaglio degli interventi necessari per i servizi, così come riportato nelle schede di analisi dei servizi esistenti.

All' oggi (Tempo T₀) la dotazione di servizi ammonta a circa 27,07 mq per abitante teorico. L'analisi dei servizi di progetto, riportata di seguito nel presente allegato, mostra come il nuovo strumento urbanistico, a seguito dell'attuazione delle previsioni ad esso connesse, apporta un incremento della dotazione di servizi.

DOTAZIONI DI SERVIZIO ALLO STATO DI FATTO

Popolazione Residente ab. ab	quantificazione Servizi pubblici mq	Dotazione di servizi procapite mq/ab	DOTAZIONI DI SERVIZIO ALLO STATO DI FATTO - TEMPO T₀
4.432	119.960	27,07	

8.1.3. Le modalità perequative

L'attuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è nella prassi comune ancora demandata nella maggior parte dei casi a procedure di tipo espropriativo per il reperimento delle aree, facendo riscontrare una situazione poco efficace negli esiti.

Risulta sempre più difficile, infatti, per i Comuni intervenire con il meccanismo attuativo di tipo espropriativo previsto dalla legge nazionale n. 1150 del 1942.

L'attuale modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'espropriazione per pubblica utilità, presuppone un vincolo limitativo per alcuni proprietari alle possibilità di utilizzo del suolo urbano per fini edificatori.

Si verifica il cosiddetto "doppio regime degli immobili", in altre parole una disparità di trattamento tra le proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità (poi raramente espropriate ed indennizzate) e proprietà a cui è consentita l'edificazione privata.

A ciò si aggiunga la questione della caducità dei vincoli pubblicistici (se non indennizzati ed attuati entro cinque anni dalla loro impostazione) e della loro difficile reiterabilità, ribadita dalla Corte Costituzionale con la recente sentenza 179/99.

Una seconda motivazione è di tipo economico. Le risorse comunali non sono in grado di sostenere una politica di acquisizione delle aree pubbliche legata a valori di indennizzo troppo onerosi.

Strumento per superare tale situazione utilizza meccanismi di perequazione urbanistica che costituisce una modalità attuativa delle politiche comunali, in grado di affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare in modo pragmatico.

La perequazione, infatti, garantisce un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana.

L'acquisizione delle aree necessarie alla costruzione della "città pubblica" viene raggiunta con l'applicazione di regole compensative, sancendo, di fatto, l'edificabilità di tutti i suoli classificati come urbani.

Il fondamento della perequazione, così come definito nei criteri del Documento di Piano, è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi.

Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano "pro - quota", senza una disparità di trattamento, ai vantaggi offerti dal nuovo piano identificabili nelle quote di edificabilità, nonché agli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione).

I criteri perequativi adoperati sono comunque descritti nel Documento di Piano così come previsto dall'art. 8 comma 2 lett. g) della L.R. 12/2005.

La metodologia perequativa si caratterizza inoltre per una sostanziale indifferenza nei confronti della struttura dei suoli, in quanto all'interno dell'ambito urbanistico (la cui composizione può comprendere anche aree non contigue) vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e parametri edilizi, definite secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei comparti contermini in cui ricadono, e le aree pubbliche, secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile.

I proprietari partecipano ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste dal piano.

Nel Piano dei Servizi di Monticelli Brusati l'utilizzo del modello perequativo presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo suddivise in due grandi categorie: una prima individuata all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (aree edificabili sottoposte a pianificazione attuativa) ed una seconda all'esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica, in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all'area di trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi (connessa alle risorse di cui alla "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi").

L'edificabilità assegnata ad ogni ambito di trasformazione, soggetto a pianificazione attuativa per sua natura intrinseca, prevede la cessione gratuita al Comune di una quota complessiva dovuta per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di cui una parte viene soddisfatta all'interno del perimetro del piano attuativo ed una quota parte da reperire esternamente al perimetro del piano attuativo definita nelle modalità in sede di attuazione dello strumento attuativo stesso.

La logica perseguita dal principio perequativo, che definisce i diritti edificatori a fronte però di un beneficio da destinare e restituire alla collettività, costituisce anche l'occasione per la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano ed incrementare la qualità generale della vita.

Di fatto si applica una sorta di perequazione alla scala comunale che vede come beneficiari tutti i cittadini del Comune relativamente a vantaggi di natura edificatoria connessi alla proprietà fondiaria che altrimenti sarebbero ad appannaggio di pochi.

In particolare si è messo in atto un meccanismo paratariffario per rendere coerenti tutti gli interventi per far in modo che la quota parte per l'attuazione dei servizi venga ripartita sui destinatari dei benefici concessi.

Questo meccanismo è attuato attraverso l'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un fattore moltiplicativo di n. volte la tariffa vigente afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria, così come indicato nelle "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano".

Quindi il collegamento è connesso, quindi, agli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un adeguamento della loro tariffa nel medio periodo.

In sede di attuazione del Piano Attuativo verranno convenzionate l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti alla **"quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi"**.

La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di trasformazione previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del "livello definitivo" di cui alla legge L.L.P.P. o nel caso di necessità di concorso economico da parte del comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo corrispettivo determinato come sopra.

Non sono previste forme di compensazione volumetriche dirette a servizio di progetti ed eventuali proprietari di aree anche come conseguenza del fatto che è obiettivo del piano non modificare le previsioni insediative, quantitative e tipologiche previste per gli ambiti di trasformazione, non andando così ad alterare l'assetto urbano e mantenendo tipologie a bassa densità.

In particolare il Piano dei Servizi individua la necessità di adeguare nel medio periodo le tariffe e gli oneri di urbanizzazione secondaria così come illustrato e descritto nel Documento di Piano, dove al fine dell'applicazione del criterio della perequazione, gli ambiti di trasformazione urbanistica sono disciplinati dalle prescrizioni individuate all'Allegato "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano".

In sede di adozione del Piano attuativo ad integrazione dei proventi derivanti dallo "standard di qualità aggiuntiva" l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente conferire quanto derivante da un'ipotesi preliminare di entrate da costo di costruzione nonché quanto afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, atteso che gli oneri urbanizzazione primaria verranno assolti in loco con la realizzazione dei servizi specifici e a seguito dello stato dell'analisi sopra evidenziata dello stato dei servizi nonché delle proposte progettuali connesse in considerazione altresì che la verifica della dotazione volumetrica media per abitante di cui al dimensionamento precedente individua la quantità di 175 mc/ab in coerenza dell'obiettivo di favorire correttamente quel processo attrattivo dei nuovi insediamenti di edilizia residenziale di elevata qualità e dotazione di verde privato (40 mq per abitante), così come verrà poi descritto successivamente.



8.1.4. La costruzione della città sostenibile

Obiettivo principale è di cercare di rafforzare il senso di appartenenza ad una comunità e ad un luogo, degli abitanti. Strumento principale di tale obiettivo viene individuato nella necessità di miglioramento dei caratteri identificativi del tessuto urbano.

Altre azioni urbanistiche ed ambientali sono indirizzate alla realizzazione di spazi pubblici e nuovi spazi per servizi, ma anche alla costruzione di una trama ciclabile e pedonale attrezzata (alberature e verde) che consenta la fruibilità del territorio, a favore delle categorie più deboli (anziani e bambini), e che incentivi l'interconnessione tra gli ambiti urbanizzati e le aree ambientali esterne, i parchi, le zone di pregio ambientale e gli itinerari ciclopedonali esistenti.

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

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono stati individuati sulla base del principio generale di contenimento del consumo di suolo e di concentrazione insediativa in opposizione alle dinamiche attuali di dispersione insediativa e che, per dimensione territoriale e loro localizzazione strategica, risultano essenziali nella definizione del nuovo assetto urbano.

Tali previsioni sono essenzialmente localizzate, dunque, in prossimità del tessuto urbano consolidato con l'espresso intento di definire e riconquistare il limite città-campagna, rafforzando, dunque, i "fronti" del territorio urbanizzato.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

Le **previsioni** che sono state individuate sul territorio sono localizzate ai margini del sistema insediativo, definendo un **sistema di relazioni** con il contesto territoriale, spazi aperti e sistema delle connessioni, governato dalle direttrici di origine storica e dagli elementi fondativi ed in parte di recente e nuova formazione dell'ambito urbanizzato.

Anche gli elementi di naturalità hanno concorso alla definizione della giacitura e dell'orientamento delle trame insediative, passando per un confronto con gli altri elementi di organizzazione interna dello spazio costruito e dello spazio aperto.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica **residenziali** che interessano aree vicine all'ambito del tessuto urbano consolidato, sono previsti interventi di nuova edificazione con una riclassificazione a funzioni urbane compatibili con il contesto localizzativo specifico.

Questi ambiti sono considerati strategici per la riqualificazione del tessuto urbano stesso e per la dotazione di servizi che incrementeranno.

Questi ambiti sono considerati importanti per la riqualificazione di un esteso intorno di territorio dove si prevedono prescrizioni specifiche sotto il profilo della compatibilità paesistica al fine di consentire un progetto efficace di miglioramento delle condizioni di vivibilità dei tessuti urbani

marginali e di frangia, secondo gli obiettivi e le strategie espressi puntualmente nel Documento di Piano.

Le **dimensioni quantitative** in termini volumetrici sono valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione urbanistica, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi dell'isolato o comparto specifico di ricaduta.

Le norme presenti nell'allegato "PR_2A Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole" si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale facente parte anche del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, con riferimento alle modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici, nonché alle indicazioni di tutela del sistema dei beni culturali e del paesaggio (di cui all'allegato PR_4A).



8.2. La componente pianificatoria

Il processo di elaborazione della documentazione relativa agli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) prende avvio dalla presa visione degli obiettivi del PTR, del PTCP e degli obiettivi principali sostenibili, nonché degli atti di programmazione emanati da Enti sovracomunali che hanno influenza diretta sulla pianificazione comunale.

Gli obiettivi generali e di sostenibilità stanno alla base della definizione delle strategie del Piano dei Servizi, sono coerenti per tipologia e contenuti con gli obiettivi delle pianificazione preordinata e con gli obiettivi generali proposti e determinati in sede di “progetto Franciacorta Sostenibile”.

Dagli obiettivi esplicitati dalla Pianificazione preordinata, discendono gli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale, in riferimento allo stato della pianificazione vigente del Comune stesso e all'esigenza di adeguare ed orientare lo strumento urbanistico agli indirizzi specifici.

L'Amministrazione Comunale, ha definito una serie di obiettivi che hanno guidato la redazione del PGT tenendo conto degli obiettivi strategici definiti dal Piano Territoriale di coordinamento Provinciale PTCP, dal PTR e considerando le analisi territoriali appartenenti al quadro conoscitivo del territorio comunale.

Nella composizione dell'assetto strategico, predisposto nel Piano dei Servizi, si è operato in modo da selezionare gli obiettivi del PGT perseguibili dal Piano dei servizi.

Il Set di Obiettivi è stato redatto avendo cura di stabilire un'opportuna e chiara differenziazione per tematiche riferite alle diverse categorie di elementi territoriali, pertanto, si è giunti a stabilire un “asset” così composto:

1. **Migliorare la qualità del sistema urbano e dei relativi servizi**
2. **Incrementare il sistema della mobilità lenta**
3. **Potenziare e migliorare la qualità del sistema ambientale**
4. **Potenziare e migliorare il sistema della mobilità**

TEMA 1: MIGLIORARE LA QUALITÀ DEL SISTEMA URBANO E DEI RELATIVI SERVIZI

Per quanto concerne i nuovi insediamenti abitativi e le opere di urbanizzazione ad essi strettamente connessi, si è orientata la progettazione del piano privilegiando elementi di qualità attraverso un impianto insediativo integrato con il tessuto già urbanizzato volto a rispondere alle caratteristiche del territorio comunale.

Si è incentivato non solo il recupero abitativo, ma anche quello di riqualificazione urbanistica, con la ricerca e la messa a disposizione di tutti gli spazi possibili di connessione e di socializzazione.

In tema di qualità urbana ed anche ambientale, nell'accezione di "ambiente urbano", un obiettivo specifico è costituito dalla riqualificazione di porzioni del centro storico; il piano ha evitato quegli

interventi che potevano determinare lo snaturamento del centro storico, con politiche volte al mantenimento e alla riqualificazione.

Per il sistema produttivo, il piano identifica aree vocate all'espansione produttiva da attivarsi mediante procedura di cui allo Sportello Unico per le Attività Produttive DPR 160/2010.

Un ulteriore obiettivo che l'Amministrazione Comunale ha inteso perseguire con forza è stato quello della ricerca della qualità degli interventi nel centro storico, intesa come:

- qualità intrinseca ed assoluta delle opere progettate;
- corretto rapporto fra queste e le opere circostanti;
- riproposizione dei caratteri e delle peculiarità dei nuclei antichi in modo tale da non snaturarne l'immagine ed il significato;

Nello specifico si elencano di seguito gli obiettivi afferenti al Piano dei servizi:

1. *Miglioramento e adeguamento delle strutture per l'arredo urbano, la sentieristica e l'accessibilità del territorio in genere;*
2. *Conferma del sistema dei servizi di scala locale*
3. *Rafforzamento della funzione attrattiva mediante la riorganizzazione degli arredi degli spazi collettivi;*
4. *Razionalizzazione, riqualificazione e potenziamento dei servizi di scala locale;*
5. *Riequilibrio dei livelli di distribuzione dei servizi e della loro accessibilità nel territorio;*
6. *Riequilibrio della dotazione dei servizi per ogni frazione;*
7. *Verifica del grado della compatibilità economica delle ipotesi di nuove opere e dotazioni a servizio*
8. *Miglioramento delle possibilità di conseguimento delle previsioni del P.R.G., ivi comprese l'eliminazione, sostituzione e/o razionalizzazione di previsioni di servizi non attuabili, il tutto anche con riferimento a problematiche, vincoli e normative sopravvenute;*
9. *Necessità di revisione delle dotazioni di servizi e delle modalità di finanziamento dei medesimi (quota di standard di qualità aggiuntiva) e redistribuzione degli oneri;*
10. *Conferma di modelli insediativi a bassa densità con buona dotazione procapite di servizi locali;*
11. *Tutela della struttura commerciale basata sugli esercizi di vicinato come fattore di equilibrio nell'organizzazione del sistema urbano ed elemento complementare al sistema dei servizi pubblici o di uso pubblico;*
12. *Valorizzazione del territorio attraverso marketing territoriale e aumento della qualità dei servizi per ampliare l'attrattività ricettiva anche estera*

TEMA 2: INCREMENTARE IL SISTEMA DELLA MOBILITA' LENTA

Un cenno particolare meritano i collegamenti ciclopedonali: un obiettivo che si è voluto perseguire è stata la riqualificazione del sistema della mobilità lenta, anche attraverso la riqualificazione e formazione di nuovi percorsi, che consentiranno maggiori opportunità di collegamento ciclopedonale fra le diverse parti del territorio.

Nello specifico si elencano di seguito gli obiettivi afferenti al Piano dei servizi:

1. *Riqualificazione e potenziamento dei percorsi ciclopedonali a fini fruitivi e alternativi alla mobilità privata.*
2. *Favorire le attività connesse allo sviluppo delle attività ricettive eco-compatibili e della mobilità sostenibile.*

TEMA 3: POTENZIARE E MIGLIORARE LA QUALITÀ DEL SISTEMA AMBIENTALE

Per garantire migliori condizioni di vita e di abitabilità, è stato necessario per il Piano operare con l'obiettivo di conservare le risorse naturali esistenti per ricostruire la rete ecologica e per mitigare la pressione antropica sull'ambiente.

specificatamente il riequilibrio dell'ambiente stesso è stato perseguito dal Piano attraverso:

- il mantenimento e l'incremento della biodiversità soprattutto lungo le sponde dei torrenti attraverso i seguenti processi;
- riconoscimento dei tratti critici e in via di miglioramento spontaneo, nonché dell'opportunità di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio e di sfruttamento delle risorse in un'ottica di recupero dell'equilibrio naturale delle dinamiche morfologiche, idrologiche ed ecologiche;
- riconoscimento e promozione dei corsi d'acqua come direttrice principale della mobilità non motorizzata, e come connessione tra le strutture culturali e le strutture per lo sport e lo svago. Riconoscimento di un nuovo ruolo dei canali storici lungo i quali favorire percorsi di fruizione paesistica, sempre e comunque nel rispetto delle aree agricole limitrofe. Riconoscimento dell'importanza della fruizione-vigilanza pubblica dei canali come metodo di monitoraggio diffuso della qualità delle acque e di altre criticità strutturali e non;
- riconoscimento dell'obiettivo di lungo periodo di connessione funzionale, idrologica, ecologica e fruitiva. Impegno ad individuare negli strumenti di pianificazione urbanistica i dispositivi idonei a tutelare ed eventualmente acquisire a patrimonio pubblico le aree a maggior valenza ecologica;
- riconoscimento della necessità di realizzare strutture di pubblica utilità, coerenti con la fruizione paesistica dei corsi fluviali, allo scopo di qualificare l'offerta didattica e culturale attorno al tema dell'evoluzione del paesaggio e del territorio.

Nello specifico si elencano di seguito gli obiettivi afferenti al Piano dei servizi:

1. *Attivazione di pratiche volte alla valorizzazione ambientale a servizio del progetto di sviluppo turistico-ricettivo;*
2. *Mantenere i buoni livelli di qualità ambientale presenti sul territorio;*
3. *Valorizzazione ed aumento del livello di fruibilità degli ambiti a elevato valore ambientale ecologico paesaggistico, attraverso la destinazione di parte dei proventi derivanti dalla quota di standard di qualità aggiuntiva;*

4. *Tutela del paesaggio nelle sue componenti naturali culturali favorendo i processi di continuità e di biodiversità*
5. *Integrare gli elementi della rete verde locale e sovralocale, connettendo le grandi aree tutela con le aree verdi urbane, attraverso gli elementi di transizione propri della matrice agricola e degli elementi lineari della rete ecologica;*

TEMA 4: POTENZIARE E MIGLIORARE IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Sul tessuto urbano e territoriale ha forte impatto il sistema viabilistico e dei trasporti, cioè della mobilità che non può più essere considerato e ristretto nell'ambito dei confini comunali. E' stato quindi obiettivo dell'Amministrazione Comunale la razionalizzazione del sistema della mobilità veicolare e ciclopedonale.

Detto obiettivo è stato perseguito attraverso i seguenti punti:

a) razionalizzazione della viabilità comunale

Il recupero e la riqualificazione del sistema viario è un obiettivo di carattere generale che resta aperto a diverse possibili migliorie da apportare alla viabilità comunale interna. Ciò potrà avvenire sia tramite iniziativa comunale, con progetti di opere pubbliche sia nell'ambito di piani attuativi o programmi urbanistici complessi/negoziati. Ci si muoverà nell'ottica di non prevalenza dell'auto sull'utenza debole, razionalizzando i percorsi e indirizzando i comportamenti in ragione della maggior vivibilità e sicurezza delle strade.

b) razionalizzazione dei collegamenti ciclo-pedonali

La creazione di una rete di mobilità ciclopedonale che raggiunga i punti di interesse (piazze, servizi, scuole, parchi), nonché la connessione tra le varie frazioni e che disincentivi l'uso delle auto da parte dei cittadini, con il conseguente alleggerimento del peso del traffico locale è obiettivo primario, da porre altresì alla base della razionalizzazione della viabilità interna di cui al punto precedente.

La formazione di nuovi percorsi (comunali ed intercomunali), preferibilmente in sede propria, mirerà a connettere i tratti realizzati ed a collegare le diverse zone del territorio, perseguendo la politica della costruzione di un'ossatura ciclopedonale sicura, veloce e conveniente.

c) realizzazione di nuove aree a parcheggio

La realizzazione di nuove aree a parcheggio in ambiti edificati si accompagna alla possibilità di recuperare volumetrie inutilizzate esistenti e di contrastare il problema della sosta negli ambiti più critici.

Nello specifico:

1. *Adeguamento dove necessario delle infrastrutture stradali e per la sosta di servizio comunale e per il miglioramento generale della viabilità;*
2. *Adeguamento della viabilità per il superamento di "nodi critici"*



8.3. Interventi in atto e programmati

I servizi che si intendono realizzare sono rivolti alla scala di quartiere così come alla scala comunale.

In particolare i servizi di quartiere devono assicurare le dotazioni definite a partire dal Dimensionamento di Piano elaborato nel Documento di Piano, con la funzione fondamentale di potenziare la rete dei servizi locali tradizionali di urbanizzazione secondaria che necessita di essere completata, qualificata e con la volontà di realizzare delle centralità che facciano capo ad un sistema generale strutturato secondo una chiara gerarchia di usi di città.

In tal modo si ricompono, da un lato, un centro principale, sede della vita pubblica locale in tutte le sue declinazioni e luogo catalizzatore di attività socio-culturali e dal carattere identitario per la comunità, dall'altro lato, invece, si comporrà una piccola rete di servizi che assolvano alle funzioni ed ai bisogni primari della popolazione nei quartieri, assicurando la frequentazione in tutta la giornata da parte di diversi utenti e, quindi, aumentando il livello di sicurezza generale della città.

La piccola rete di servizi che costituisce punti di centralità dovrà configurarsi come insieme di luoghi e funzioni, accessibili e fruibili dalla popolazione e in grado di rispondere alle esigenze espresse dalla popolazione che utilizza il quartiere.

Particolare rilevanza viene infatti affidata alla presenza di verde ed alla mobilità ciclo pedonale (rete di percorsi,) in tutto il territorio comunale, non solo per valorizzare le risorse paesaggistiche locali, ma anche per aumentare il livello qualitativo dell'abitare.

In questo senso assume particolare importanza la scelta del Piano di Governo del Territorio di articolare la riorganizzazione con l'adeguamento delle connessioni viabilistiche tra i quartieri e i nuovi ambiti di trasformazione e tra questi e la viabilità esterna, al fine di limitare il traffico di attraversamento urbano e gestirlo differenziandone i flussi.

Un'altra importante categoria di servizi che si intende considerare di fondamentale importanza è rappresentata dai Servizi di Città o urbani per la realizzazione dei quali si pone particolare attenzione alla partecipazione privata nelle modalità di reperimento delle risorse economiche. Tali servizi vanno intesi come di seconda generazione in quanto volti alla qualità della vita delle città nelle sue componenti socio - culturali ed economiche e non solo, quindi, negli aspetti tradizionali e socio-assistenziali.

Rilevante, allora, in tale contesto è l'integrazione del servizio pubblico con quello privato che investono il campo della ricettività, del commercio, delle funzioni terziarie-direzionali di servizio, della cultura, del tempo libero e dello sport, di servizi sociali.

Questo discorso va ricondotto non solo alla possibilità che alcuni servizi vengano realizzati, gestiti e, quindi, forniti dal sistema privato, ma anche che alcune opere di interesse pubblico vengano realizzate con l'ausilio del finanziamento o della realizzazione tout court del soggetto privato.

Quest'ultima condizione riguarda la cosiddetta "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi", per la quale in particolare si richiama l'attenzione sulla possibilità offerta da determinati strumenti urbanistici come i Programmi integrati d'intervento ad esempio, grazie ai quali l'Amministrazione Comunale fa propri gli obiettivi generali espressi nella circolare illustrativa (D.G.R. 9.7.99 n. 6/44161), nella quale si individua come fine principale la riqualificazione urbana e ambientale, integrandoli con la volontà di dotare il territorio di servizi e/o infrastrutture di scala comunale o sovracomunale capaci di riequilibrare carenze e/o aumentare anche la capacità attrattiva.

Questo tipo di strumento attuativo è regolato dagli articoli del titolo VI "Procedimenti speciali e discipline di settore", Capo I "Disciplina dei programmi integrati d'intervento", dal n. 87 al 93 della L.R. 12/2005 e ripercorre per gran parte i disposti, già da qualche comune sperimentati, della L.R. 9/99.

Dal punto di vista dell'efficacia dello strumento, va ricordato che, in coerenza con lo spirito della Legge Regionale 12/2005, si introduce il concetto che gli obiettivi delle trasformazioni urbanistiche possono essere "palesamente" corredati con modalità di reperimento anche economico, di "standard di qualità aggiuntiva" in aggiunta ai normali di legge.

Si tratta, di fatto, della formalizzazione della restituzione alla collettività di parte del beneficio economico "concesso" al proponente privato, oltre a quello connesso alle modalità tradizionali (servizi, opere d'urbanizzazione, oneri, ecc),

Infine l'ultimo aspetto che si intende sottolineare riguarda la dotazione di servizi a scala sovracomunale e, la localizzazione dei quali implica il coordinamento di risorse pubbliche di vario livello (comunali, provinciali, regionali, ecc) e private.

8.4. Interventi di Progetto

Sono interventi di progetto prioritari quelle azioni che l'Amministrazione comunale considera qualificanti per caratterizzare il proprio impegno nel settore dei servizi, coerentemente con gli obiettivi delineati nel Documento di Piano, e che pertanto intende realizzare in tempi ristretti.

Si possono riconoscere quattro grandi categorie di opere:

- A. Strutture per ospitare attrezzature pubbliche;**
- B. Interventi per la mobilità;**
- C. Interventi sull'ambiente;**
- D. Interventi di riqualificazione nel centro urbano.**

Il Piano dei Servizi inquadra tali opere in un progetto generale di potenziamento e riqualificazione del sistema delle dotazioni di aree di interesse generale.

In particolare si evidenziano gli interventi per la realizzazione di nuove piste ciclabili, novi spazi verdi attrezzati e nuovi parcheggi, il riassetto della rete viabilistica in alcuni tratti della maglia viaria e altri interventi meglio dettagliati nei successivi capitoli e negli elaborati grafici.

Attraverso la concertazione con i privati e lo studio delle osservazioni e proposte pervenute, così come delle analisi condotte sulla domanda sociale e sulla dotazione attuale di servizi è emersa la pianificazione dei nuovi servizi prevista dal Piano dei Servizi.

La proposta di Piano dei Servizi prende avvio da quella scelta di fondo che caratterizza le scelte fondamentali della pianificazione comunale: l'Amministrazione Comunale ha espresso una precisa volontà in merito al contenimento del consumo di suolo. Il soddisfacimento delle richieste insediative in riferimento ai nuovi abitanti, avverrà in parte in aree di espansione di nuova previsione, in contiguità con quelle già presenti e di dimensioni contenute, ed in parte attraverso il consolidamento e la riqualificazione del tessuto edificato attuale. L'obiettivo è quello di rallentare l'espansione edilizia e favorire così le politiche finalizzate al miglioramento della qualità della vita: si opererà, quindi, attraverso la riqualificazione di parti significative del tessuto urbano esistente, il potenziamento di quelle sottoutilizzate e, soprattutto, il miglioramento, sotto il profilo qualitativo, di spazi e strutture pubbliche, nonché la ridefinizione degli indici per le ex zone di espansione riconfermate da PRG.

L'Amministrazione Comunale ha previsto vari interventi, alcuni dei quali di attuazione relative a previsioni di piano già inserite nel PRG vigente e confermate dal PGT ed altri che comporteranno l'acquisizione di nuove aree per servizi.

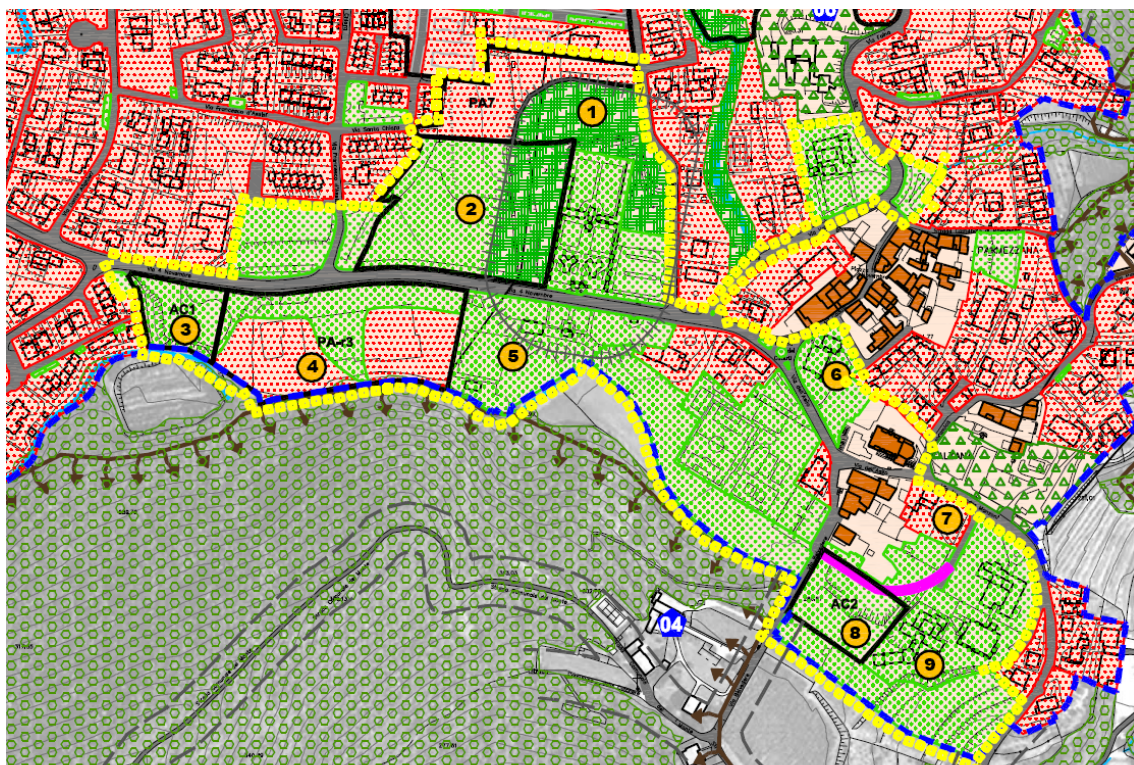
In rapporto alla loro distribuzione sul territorio e alla loro accessibilità fisica si individuano le nuove proposte del piano, che mirano a integrare i sistemi esistenti, sfruttandone le potenzialità reali di sviluppo e creando nuove centralità strategiche.

Il Progetto di Piano individua all'interno del Tessuto urbano consolidato "aree" di intervento nelle quali andare a localizzare i nuovi servizi di interesse pubblico quali:

AMBITI PER SERVIZI DI USO PUBBLICO DI PROGETTO DA PGT

1	Parco delle Querce	6	Casa della Cultura e Associazioni <i>(auditorium, sede banda e associazioni...)</i>
2	Polo del Sociale <i>(ambulatori medici, centro diurno, farmacia...)</i>	7	Polo scolastico <i>(nuova scuola primaria di I°, mensa, biblioteca, spazio giovani...)</i>
3	Spazio pubblico attrezzato <i>(piastra polifunzionale...)</i>	8	
4	Riqualificazione ex Ercos <i>(inserimento di nuove dotazioni pubbliche a parcheggio e verde...)</i>	9	
5	Area Polifunzionale <i>(per feste e mercato, dotata di spazi coperti...)</i>		

Estratto dell'elaborato grafico "del Progetto di Piano con evidenziazione delle strategie attinenti al Piano dei Servizi



Inoltre il Progetto di Piano individua “**Ambiti a Compensazione predefinita**” ovvero parti del territorio comunale, spesso localizzate in zone strategiche per potenziamento dei servizi esistenti e la formazione di nuovi, nonché caratterizzate da dotazioni e pratiche d’uso che contrastano con i sistemi dell’abitare nei quali questi si inseriscono. Il Piano pertanto riconosce a questi comparti potenzialità edificatorie da potere trasferire in altri ambiti a fronte della cessione delle aree interessate all’Amministrazione Comunale”.



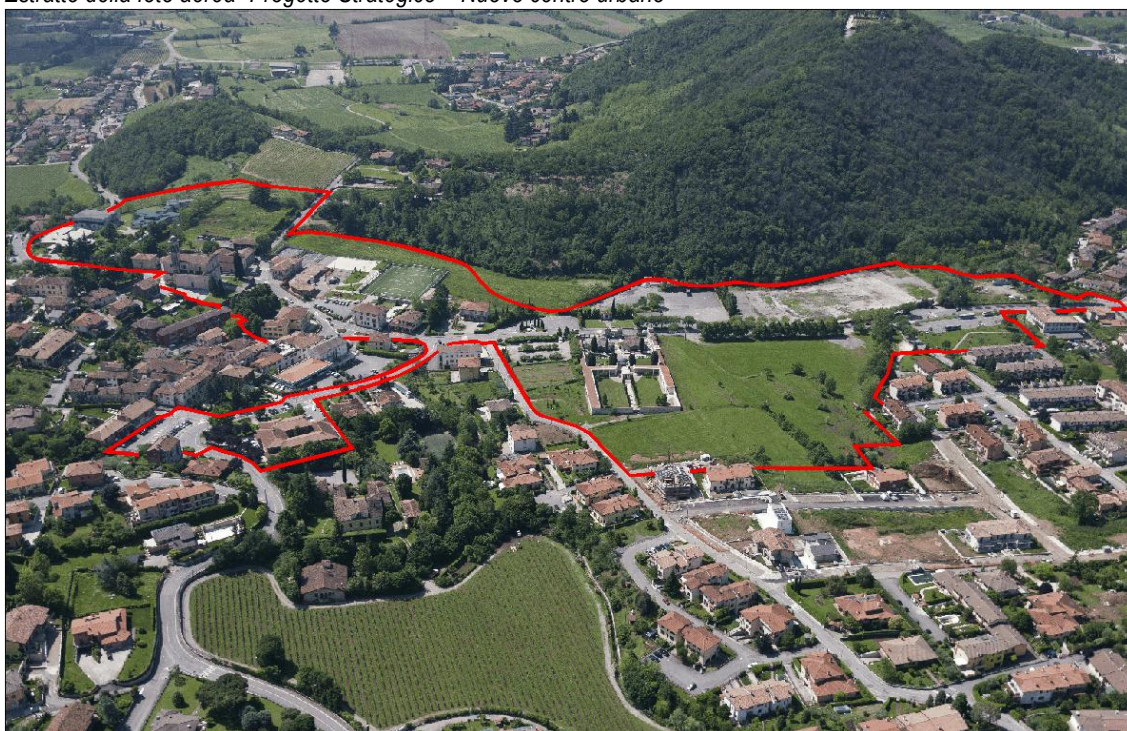


Gli elementi esistenti: urbanizzato		Il Progetto Strategico	
	Trama viaria		Comparto Progetto Strategico "Nuovo centro urbano" <i>Riorganizzazione, potenziamento ed interconnessione delle funzioni civiche "nel verde"</i>
	Ambiti ed edifici di particolare valore storico ed ambientale		Green Belt - <i>Nuovo sistema ambientale di riqualificazione urbana e di connessione tra gli elementi della rete ecologica</i>
	Ambiti residenziali		Connessioni verdi con gli elementi e sistemi del territorio da potenziare o realizzare
	Ambiti produttivi		Principali corridoi ecologici da potenziare
	Ambiti destinati a servizi pubblici e collettivi		Nodi di accesso al comparto da potenziare
Gli elementi esistenti: naturale			Nodo di accesso al futuro "Parco delle Querce" da realizzare (porta)
	Corsi d'acqua		Nuovo parco urbano Progetto Speciale "Parco delle Querce"
	Alberature esistenti		

Le azioni precedentemente elencate sono calate all'interno del **“Progetto Strategico”** per il **nuovo centro urbano finalizzato alla riorganizzazione, potenziamento e interconnessione delle funzioni nel verde.**

Tale visione strategica scaturisce dal concetto di riorganizzare e riqualificare un'importante porzione centrale del territorio comunale, nella quale potranno trovare spazio rilevanti funzioni di servizi, in modo da potere definire e riconoscere una nuova centralità urbana, oggi poco identificabile nel territorio comunale.

Estratto della foto aerea “Progetto Strategico – Nuovo centro urbano “



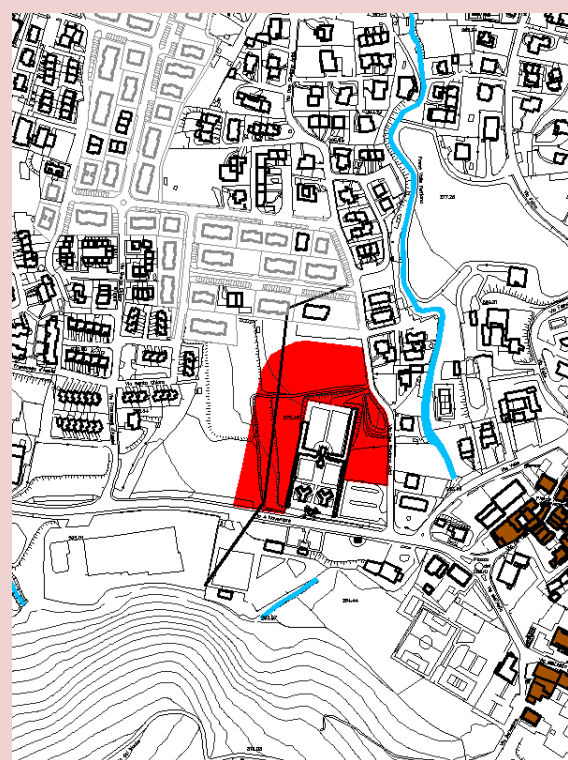
Le tabelle che seguono riportano e identificano le aree destinate a servizi di nuova realizzazione riconfermati dal PRG (o procedure attuative in corso), e di nuova previsione da PGT.

Parco delle Querce (Nuovo centro Urbano Progetto strategico)

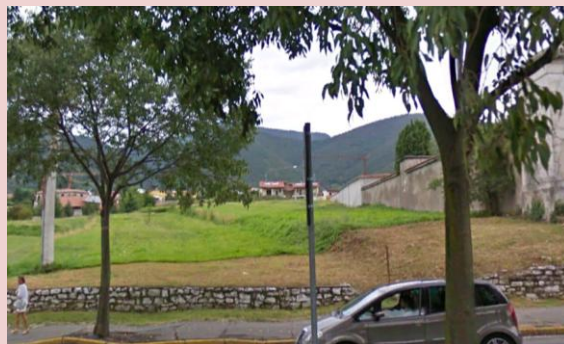
-Via Quattro Novembre

-MONTICELLI BRUSATI (Parmezzana)

P 01



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Fotografico

Descrizione

L'area in oggetto fa parte del progetto strategico "Nuovo Centro Urbano per la riorganizzazione, potenziamento e interconnessione delle funzioni civiche nel verde", in particolar modo l'area sarà destinata alla realizzazione di interventi con valenza botanica finalizzati alla formazione del "Parco delle Querce".

Modalità di assolvimento

Per la realizzazione di interventi con valenza botanica finalizzati alla formazione del "Parco delle Querce" l'Amministrazione comunale doterà di un "fondo verde" derivante dalla maggiorazione percentuale del "contributo di costruzione" dell' 1,5 % , per interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (ai sensi dell' art. 43 c. 2bis l.r. 12/2005).

Polo del Sociale –ambulatori, centro diurno, farmacia (Nuovo centro Urbano Progetto strategico)

-Via Quattro Novembre

-MONTICELLI BRUSATI (Parmezzana)

P 02



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Fotografico

Descrizione

L'area in oggetto fa parte del progetto strategico “**Nuovo Centro Urbano** per la riorganizzazione, potenziamento e interconnessione delle funzioni civiche nel verde”, in particolar modo l'area sarà destinata a ospitare il Polo del Sociale.

Importo Stimato

Si rimanda alla quantificazione economica dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, allegata in calce alla presente.

Modalità di assolvimento

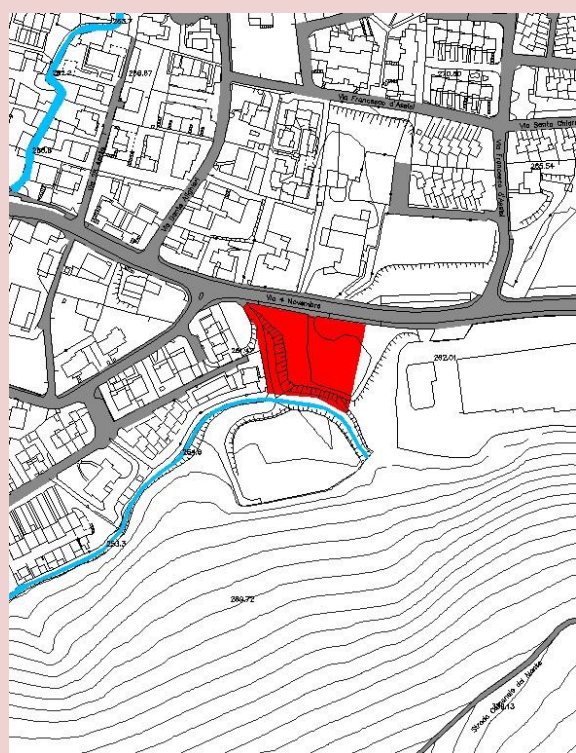
Utilizzo di risorse derivanti dalla dotazione di “quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi” o eventuale opportunità di accesso al credito.

Spazio pubblico attrezzato – piastra polifunzionale (Nuovo centro Urbano Progetto strategico)

-Via Quattro Novembre

-MONTICELLI BRUSATI (Parmezzana)

P 03



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Fotografico

Descrizione

L'area in oggetto fa parte del progetto strategico "Nuovo Centro Urbano per la riorganizzazione, potenziamento e interconnessione delle funzioni civiche nel verde", in particolar modo l'area sarà destinata a ospitare uno spazio pubblico attrezzato.

Importo Stimato

Si rimanda alla quantificazione economica dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, allegata in calce alla presente.

Modalità di assolvimento

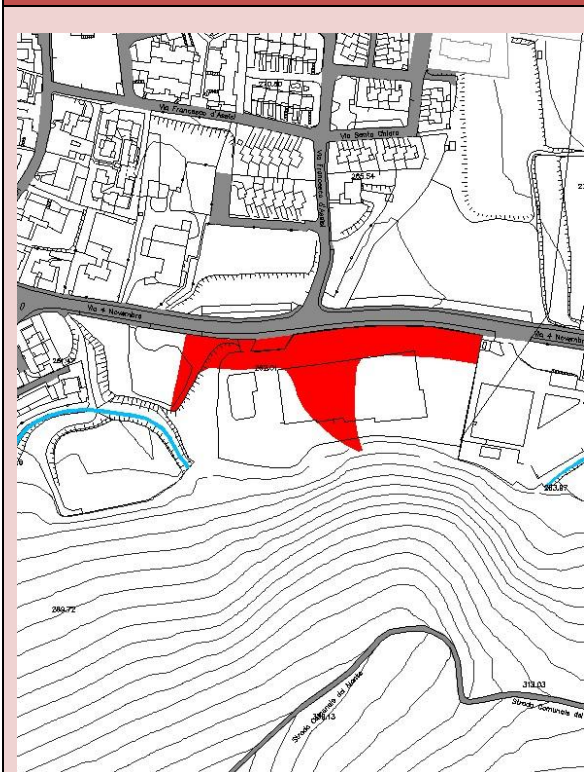
Utilizzo di risorse derivanti dalla dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" o eventuale opportunità di accesso al credito..

Verde, parcheggi e altri spazi pubblici (da definire in sede attuativa)

-Via Quattro Novembre

-MONTICELLI BRUSATI (Parmezzana)

P 04



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Fotografico

Descrizione

Il Servizio sarà definito dal progetto del Piano Attuativo PA 03, inoltre l'area in oggetto è anche facente parte del progetto strategico "Nuovo Centro Urbano per la riorganizzazione, potenziamento e interconnessione delle funzioni civiche nel verde", in particolar modo l'ambito che oggi presenta matrici ambientali inquinate sarà interessato da interventi di bonifica.

Importo Stimato

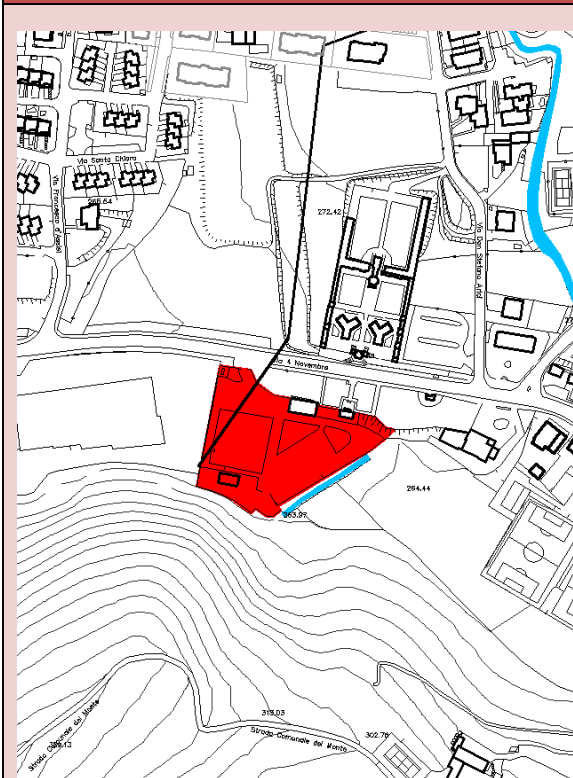
A carico dell'attuatore privato

Modalità di assolvimento

A carico dell'attuatore privato

Area polifunzionale per feste e mercato dotata di spazi coperti
-Via Quattro Novembre
-MONTICELLI BRUSATI (Parmezzana)

P 05



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Fotografico

Descrizione

L'area in oggetto fa parte del progetto strategico "Nuovo Centro Urbano ed è finalizzato alla riqualificazione e riorganizzazione di spazi a carattere polifunzionale per le feste e il mercato (dotati di strutture anche coperte).

Importo Stimato

Si rimanda alla quantificazione economica dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, allegata in calce alla presente.

Modalità di assolvimento

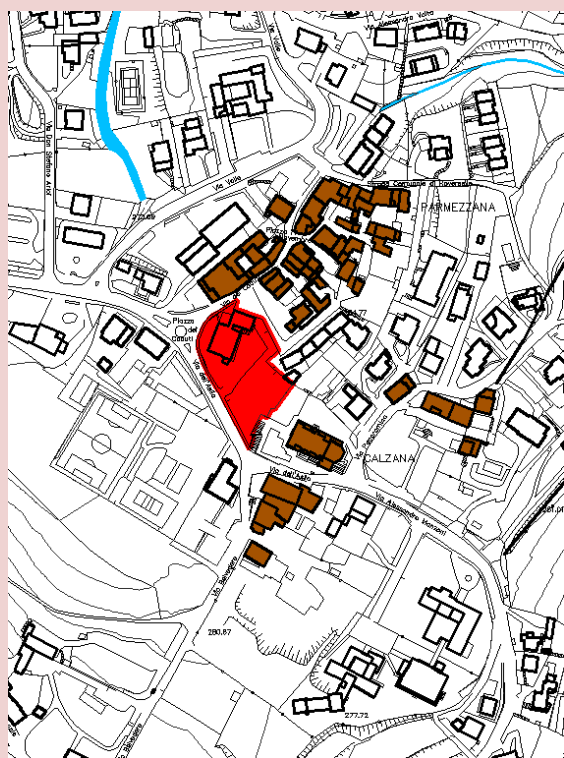
Utilizzo di risorse derivanti dalla dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" o eventuale opportunità di accesso al credito..

Casa della cultura e delle associazioni (auditorium, sede banda associazioni ecc..)

-Via Dell'Asilo

-MONTICELLI BRUSATI (Calzana)

P 06



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Fotografico

Descrizione

L'area in oggetto fa parte del progetto strategico "Nuovo Centro Urbano ed è finalizzata, in subordine alla realizzazione del nuovo polo scolastico con trasferimento della scuola primaria di I°, alla riorganizzazione e riqualificazione degli spazi da destinare alle associazioni, alla banda, ad auditorium ecc...

Importo Stimato

Si rimanda alla quantificazione economica dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, allegata in calce alla presente.

Modalità di assolvimento

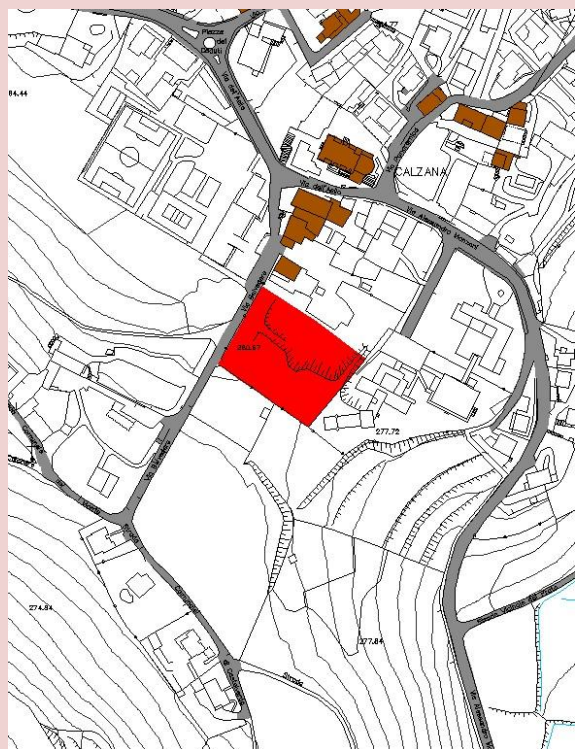
Utilizzo di risorse derivanti dalla dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" o eventuale opportunità di accesso al credito..

Potenziamento Polo scolastico –nuova scuola primaria di 1°, mensa biblioteca e spazio giovani (Nuovo centro Urbano Progetto strategico)

-Via Belvedere

-MONTICELLI BRUSATI (Calzana)

P07; P08; P09



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Fotografico

Descrizione

L'area in oggetto fa parte del progetto strategico "Nuovo Centro Urbano per la riorganizzazione, potenziamento e interconnessione delle funzioni civiche nel verde", in particolar modo l'area sarà destinata al potenziamento del polo scolastico con la realizzazione della scuola primaria di 1°.

Importo Stimato

Si rimanda alla quantificazione economica dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, allegata in calce alla presente.

Modalità di assolvimento

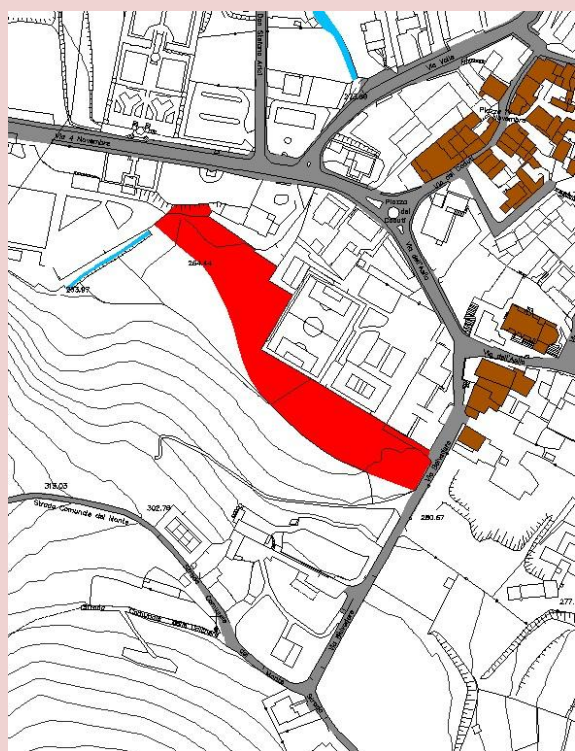
Utilizzo di risorse derivanti dalla dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" o eventuale opportunità di accesso al credito.

Connessioni verdi per la mobilità lenta e di fruizione paesistica (Nuovo centro Urbano Progetto strategico)

-Via Belvedere

-MONTICELLI BRUSATI (Calzana)

P 10



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Fotografico

Descrizione

L'area in oggetto fa parte del progetto strategico "Nuovo Centro Urbano per la riorganizzazione, potenziamento e interconnessione delle funzioni civiche nel verde", in particolar modo l'area sarà destinata al potenziamento delle connessioni verdi.

Importo Stimato

Si rimanda alla quantificazione economica dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, allegata in calce alla presente.

Modalità di assolvimento

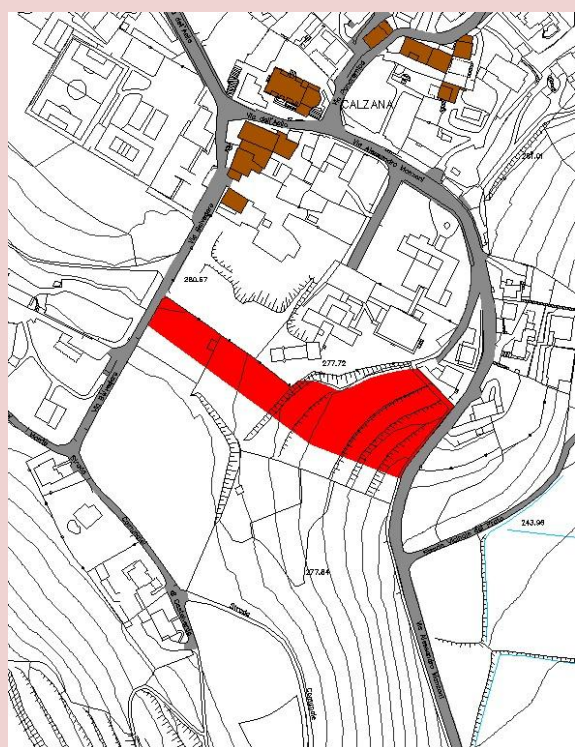
Utilizzo di risorse derivanti dalla dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" o eventuale opportunità di accesso al credito.

Connessioni verdi per la mobilità lenta e di fruizione paesistica (Nuovo centro Urbano Progetto strategico)

-Via Alessandro Manzoni

-MONTICELLI BRUSATI (Calzana)

P 11



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Fotografico

Descrizione

L'area in oggetto fa parte del progetto strategico "Nuovo Centro Urbano per la riorganizzazione, potenziamento e interconnessione delle funzioni civiche nel verde", in particolar modo l'area sarà destinata parzialmente al potenziamento del polo scolastico e parzialmente destinata al potenziamento delle connessioni verdi.

Importo Stimato

Si rimanda alla quantificazione economica dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, allegata in calce alla presente.

Modalità di assolvimento

Utilizzo di risorse derivanti dalla dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" o eventuale opportunità di accesso al credito.



Parcheggio in sede propria

-Via Gaina

-MONTICELLI BRUSATI (Gaina)

P 12



Vista aerofotogrammetrico



Estratto Fotografico

Descrizione

L'area di progetto sita in via Gaina, è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio a servizio della vicina frazione.

La parte a Nord Ovest è connessa alla cessione delle aree e realizzazione delle opere in subordine alla norma speciale di cui all' art.54.2 delle NTA del PdR

Importo Stimato

Parte a Carico dell'attuatore privato (il loto a Nord-Ovest per circa 800 mq), e parte a carico dell' amministrazione comunale.

Modalità di assolvimento

Per il lotto a carico dell'amministrazione pubblica verranno utilizzate le risorse derivanti dalla "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" o eventuale opportunità di accesso al credito.

Parcheggio in sede propria

-Via Panoramica

-MONTICELLI BRUSATI (Dosso Baiana Coat)

P 14



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Fotografico

Descrizione

L'area di progetto sita in via Panoramica, è finalizzata alla realizzazione di un parcheggio a servizio della vicina frazione.

Importo Stimato

Si rimanda alla quantificazione economica dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, allegata in calce alla presente.

Modalità di assolvimento

Utilizzo di risorse derivanti dalla dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" o eventuale opportunità di accesso al credito..

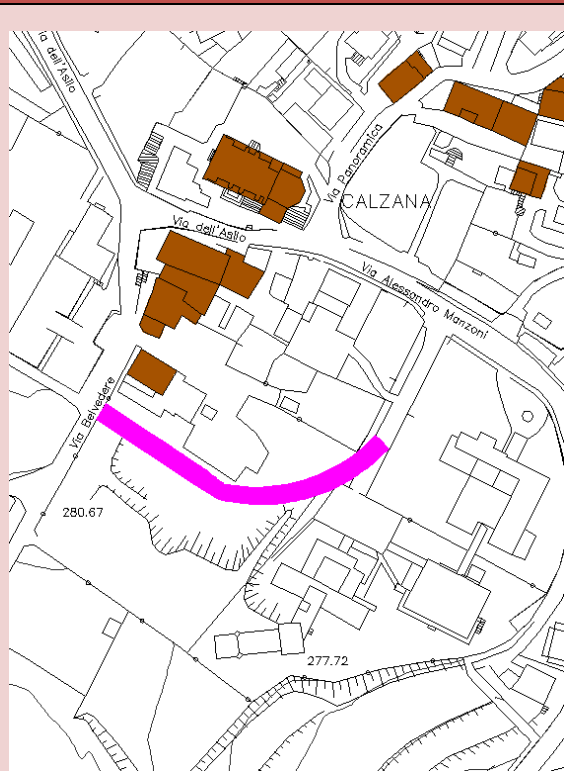


Nuova connessione stradale tra Via Alessandro Manzoni e Via Belvedere

-Strada Comunale

-MONTICELLI BRUSATI (Calzana)

P 16



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Ortografica

Descrizione

Realizzazione della nuova connessione viaria tra Via Alessandro Manzoni e Via Belvedere, nonché riorganizzazione dei sensi di marcia finalizzata alla razionalizzazione dei flussi di traffico veicolare, anche in funzione della previsione del nuovo Polo Scolastico.

Importo Stimato

Si rimanda alla quantificazione economica dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, allegata in calce alla presente.

Modalità di assolvimento

Utilizzo di risorse derivanti dalla dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" o eventuale opportunità di accesso al credito.

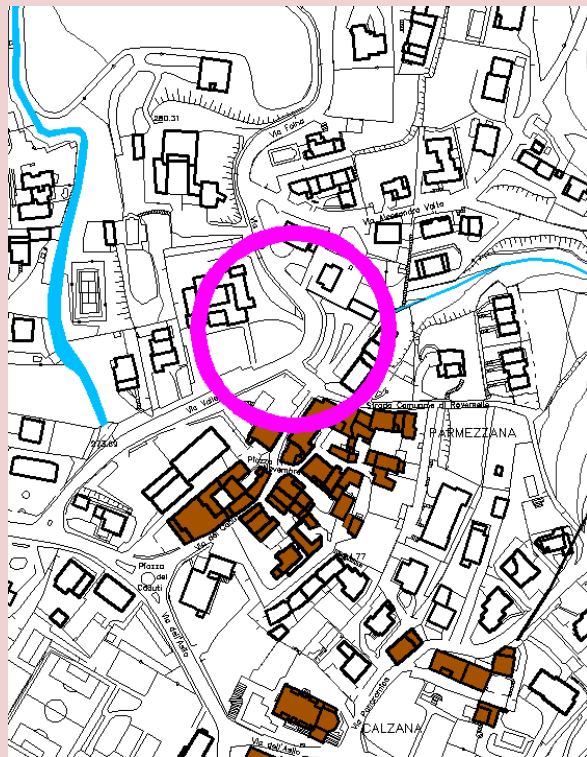


Riqualificazione spazi aperti

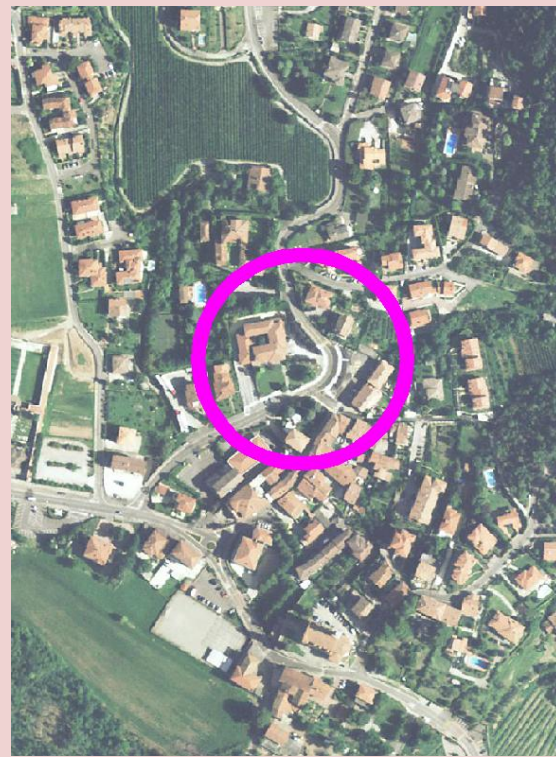
-Spazi aperti per la mobilità

-MONTICELLI BRUSATI (Parmezzana)

P 17



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Ortografica

Descrizione

Riqualificazione degli spazi aperti nella zona adiacente al municipio

Importo Stimato

Si rimanda alla quantificazione economica dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, allegata in calce alla presente.

Modalità di assolvimento

Utilizzo di risorse derivanti dalla dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" o eventuale opportunità di accesso al credito.

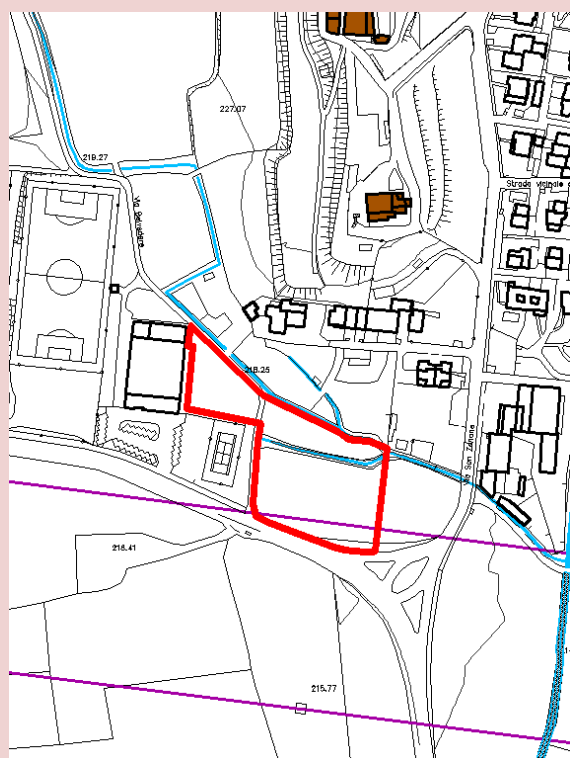


Potenziamento delle attrezzature per lo sport e il tempo libero

-Impianti sportivi per il gioco del tennis

-MONTICELLI BRUSATI (Villa)

P 18



Vista Aerofotogrammetrico



Estratto Ortografica

Descrizione

Potenziamento delle attrezzature per lo sport e il tempo libero "impianti per il gioco del tennis" e connessi pubblici esercizi.

Importo Stimato

La realizzazione degli impianti è a carico dell'attuatore privato, mentre l'acquisizione delle aree è a carico del comune.

Modalità di assolvimento

Per l'acquisizione delle aree si utilizzeranno di risorse derivanti dalla dotazione di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" o eventuale opportunità di accesso al credito.



9. Il quadro economico e finanziario del Piano

La Legge Regionale 12/2005, all'art. 8, comma 2, lettera d, stabilisce la necessità e le modalità per la dimostrazione della compatibilità delle politiche di intervento individuate dall'Amministrazione Comunale con le risorse economiche attivabili dalla stessa.

Un aspetto, infatti, ritenuto di fondamentale importanza dalla Legge è costituito dalla dimensione temporale e dall'aspetto della sostenibilità finanziaria delle previsioni di pianificazione.

In tal senso a partire dal Documento di Piano si deve assicurare stretta correlazione e coerenza tra le politiche di intervento e le linee di azione prefigurate da un lato ed il quadro delle risorse economiche dall'altro, trovando giustificazione ed applicazione specifica nel Piano dei Servizi.

Gli interventi previsti, pertanto, vengono classificati in base alla tipologia dell'intervento e connotati dalla specifica categoria, descrizione e localizzazione, dal costo previsto e dalla modalità di finanziamento.

Il coinvolgimento degli attori privati, infatti, costituisce una via diretta e definita operativamente per il reperimento di risorse volte alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale mediante l'utilizzo degli atti di programmazione negoziata.

I costi e gli interventi sono di entità puntualmente definita, tuttavia sono stati aggiunti nell'ipotesi decennale, costi presunti di tipo indicativo prudenziale per manutenzioni straordinarie e adeguamenti da verificare in sede di futuri aggiornamenti del Piano dei Servizi.

Tale operazione è necessaria in quanto risulta indispensabile sincronizzare l'ipotesi temporale di spesa del Piano dei Servizi, con quella derivante dalle entrate dovute alle attuazioni delle previsioni decennali di trasformazione del territorio.

Il Quadro di Progetto del Piano dei Servizi non risponde solo ad una logica di soddisfacimento di richiesta quantitativa di servizi, che verrebbe soddisfatta dalla sola attuazione degli stessi, ma sono stati localizzati in modo strategico qualitativo che tenesse inoltre conto dell'accessibilità da parte degli utenti stessi. Inoltre, questa localizzazione è stata prevista compatibilmente con la previsione dei nuovi Ambiti di Trasformazione in maniera tale da non interessare aree al di fuori dei comparti di previsione ed aree già di proprietà pubblica.



(Titolo IV) Apparato Normativo

La seguente parte è riservata all'apparato normativo, finalizzata alla definizione dei parametri urbanistici/edilizi, e le dotazioni urbanizzative minime da reperire, nonché alla definizione della possibilità di monetizzazione delle dotazioni.

Premessa normativa

Il seguente Piano dei Servizi in coerenza con quanto disciplinato dall'art.9 c.1 della l.r.12/05 e s.m.i è stato redatto al fine di assicurare:

- dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale,
- la dotazione a verde,
- corridoi ecologici
- il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

- ai sensi dell' art.9 comma 1 della l.r.12/05 il comune di MONTICELLI BRUSATI non rientra tra i comuni obbligati all'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica.

- ai sensi dell' art.9 comma 1bis della l.r.12/05 sul territorio comunale di MONTICELLI BRUSATI non sono presenti campi di sosta o di transito dei nomadi e il PGT non individua previsioni future.

- ai sensi dell' art.9 comma 5 della l.r.12/05 il comune di MONTICELLI BRUSATI non rientra tra quelli aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale; di conseguenza il piano dei servizi NON contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante in quanto NON è presente.

- ai sensi dell'art.9 comma 2 della l.r.12/05 come illustrato nel capitolo 6, sono stati individuati il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, i quali corrispondono alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

- ai sensi dell' art.9 comma 3 della l.r.12/05 il PGT di MONTICELLI BRUSATI come illustrato nel capitolo 8.1.2 assicura una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale maggiore a diciotto metri quadrati per abitante.

- ai sensi dell' art.9 comma 3 della l.r.12/05 il PGT ha valutato prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità,



Art. 1. Valore normativo del piano dei servizi

- Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 12/2005.
- Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono:
 - fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
 - fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

Art. 2. Efficacia delle norme

- Ai sensi e per gli effetti del comma 11 art 9 della l.r.12/05 le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- La presente integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le prescrizioni delle NTA del Piano delle Regole e del Documento di Piano laddove si individuino tematiche afferenti allo stesso ambito normativo.
- ai sensi e per gli effetti del comma 15 art 9 della l.r.12/05, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

Art. 3. Prescrizioni finalizzate al miglioramento della Viabilità

- Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PdS hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo.
- Nelle fasi di attuazione delle trasformazioni previste dovrà essere favorita e facilitata l'accessibilità alle fermate del trasporto pubblico locale, mediante la creazione di nuovi percorsi ciclopedonali ad integrazione della rete esistente.
- Per le aree identificate nelle tavole di Piano quale trama viaria ed urbana, funzionale all'accesso di ambiti appartenenti ai "Centri Abitati", non asfaltate alla data di adozione del PGT, è consentita la realizzazione di pavimentazione drenante di colore chiaro, nonché, se comprovati dagli UTC, l'effettuazione di movimenti terra ai fini della regimazione delle acque, il tutto comunque supportato da specifico progetto da condividere con gli uffici tecnici e l'amministrazione comunale.

•

Art. 4. Definizione dei parametri urbanistici/edilizi

Per la definizione degli indici e dei parametri stereometrici si rimanda all' allegato "PR_2A Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole.

Art. 5. Dotazioni urbanistiche minime

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è stato suddiviso in ambiti.

Per ogni ambito sono precisate le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite, nonché l'individuazione delle necessità di dotazioni previste.

Per le destinazioni di tipo residenziale viene assunto come parametro quantitativo identificativo degli abitanti finalizzato al peso insediativo il valore di:

- **175 mc/ab** per interventi con tipologie uni/i/trifamigliati o comunque per ambiti a rada, bassa, media densità;
- **120 mc/ab** per interventi con tipologie plurifamigliari o comunque per ambiti ad alta densità con indice fondiario superiore a 1,8 mc/mq;

Il Piano dei Servizi prevede la necessità di soddisfacimento di dotazioni urbanistiche determinate e afferenti alle seguenti categorie di trasformazione del territorio:

- Strumenti attuativi o PCC
- Interventi edilizi diretti

In caso di particolari situazioni oggettive e comprovate dall'Amministrazione Comunale, la quota di dotazione di standard di possibile monetizzazione, di cui ai successivi articoli 5.1 e 5.2 potrà essere incrementata fino al 100% rispetto al dovuto complessivo.

Art. 5.1 Dotazioni urbanistiche minime per gli ambiti pre-identificati a Pianificazione Attuativa

Per gli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa pre-identificati, di dominio del Piano delle Regole e del Documento di Piano, si definiscono i servizi minimi e le dotazioni da reperire.

Per ogni ambito di trasformazione del Documento di Piano si è proceduto alla redazione di un apposita scheda identificativa e descrittiva, che contempla le condizioni rilevate e, quindi, le condizioni di trasformazione ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica.

Ogni ambito di trasformazione, dunque, si caratterizza attraverso dei parametri di natura urbanistica e paesistica significativi di riferimento che consentono di determinare le condizioni di sviluppo e attuazione all'allegato di riferimento DP-3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano".

-In caso di discordanza fra i parametri di seguito riportati e i contenuti di cui all'allegato DP_3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione", o PR_2A delle "Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole" (intesi anche gli schemi di indirizzo per la predisposizione di Piani Norma), questi ultimi prevalgono e assumono valore prescrittivo di maggiore dettaglio.

TAB 1a - DOTAZIONI STANDARD - per comparti attuativi esterni al tessuto urbano consolidato - COMPONENTE RESIDENZIALE		
175	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
40	mq/ab	Fabbisogno di standard
30	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
10	mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
come da schede dei singoli ambiti (All. DP_3A)		Volume destinato a libero mercato
		Volume destinato a edilizia convenzionata

TAB 1b - DOTAZIONI STANDARD - per comparti attuativi interni al tessuto urbano consolidato - COMPONENTE RESIDENZIALE		
175 -120*	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
40	mq/ab	Fabbisogno di standard
20	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
20	mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
100%		Volume destinato a libero mercato
0%		Volume destinato a edilizia convenzionata (comunque sempre consentito)

* 120 mc/ab per interventi con indici superiori a 1,80 mc/mq

TAB 2a - DOTAZIONI STANDARD - per comparti attuativi esterni al tessuto urbano consolidato - COMPONENTE TURISTICO-RICETTIVA e COMPMPONENTE TERZIARIO-COMMERCIALE,		
100%	% slp	Dotazione di servizi minimi
50%	% slp	Servizi minimi da reperire in loco
50%	% slp	Servizi di possibile monetizzazione

TAB 2b - DOTAZIONI STANDARD - per comparti attuativi interni al tessuto urbano consolidato - COMPONENTE TURISTICO-RICETTIVA e COMPMPONENTE TERZIARIO-COMMERCIALE,		
100%	% slp	Dotazione di servizi minimi
10%	% slp	Servizi minimi da reperire in loco
90%	% slp	Servizi di possibile monetizzazione

TAB 3a - DOTAZIONI STANDARD - per comparti attuativi esterni al tessuto urbano consolidato - COMPONENTE PRODUTTIVA		
10%	% slp	Dotazione di servizi minimi
5%	% slp	Servizi minimi da reperire in loco
5%	% slp	Servizi di possibile monetizzazione

TAB 3b - DOTAZIONI STANDARD - per comparti attuativi interni al tessuto urbano consolidato - COMPONENTE PRODUTTIVA		
10%	% slp	Dotazione di servizi minimi
0%	% slp	Servizi minimi da reperire in loco
10%	% slp	Servizi di possibile monetizzazione

Art. 5.2 Dotazioni urbanistiche minime per gli “interventi edilizi diretti”

Per ogni ambito nel quale il territorio comunale è stato suddiviso si è proceduto alla redazione di un apposita normativa, che contempla le condizioni trasformative, ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica per gli interventi edilizi diretti.

In tale sede si definiscono i servizi urbanistici che si devono tenere in considerazione per ogni Ambito omogeneo:

- qualora venga avanzata proposta di Piano Attuativo anche in parziale variante al PGT;
- per cambi di destinazione d'uso con superfici superiori a 250 mq (da regolarsi attraverso Permesso per Costruire Convenzionato);
- nei casi di interventi per i quali scatta la preventiva Pianificazione Attuativa o attivazione attraverso Permesso per Costruire Convenzionato di cui alle N.T.A. del Piano delle Regole (norme d'ambito – ambiti soggetti a preventiva Pianificazione Attuativa).

A) Nuclei di antica formazione

TAB 4a Destinazioni	Dotazioni di Servizi	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	40 mq/ab	100%
TURISTICA	100% slp	100%
DIREZIONALE	100% slp	100%
COMMERCIALE	100% slp	100%
PRODUTTIVO	10 % slp	100%
SERVIZI	150 % slp	100%

B) Ambiti residenziali consolidati a media densità

TAB 4c Destinazioni	Dotazioni di Servizi	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	40 mq/ab	50%
TURISTICA	100% slp	50%
DIREZIONALE	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO	10 % slp	50%
SERVIZI	150 % slp	50%

C) Ambiti residenziali consolidati a bassa e rada densità e alta incidenza di verde privato

TAB 4d Destinazioni	Dotazioni di Servizi	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	40 mq/ab	30%
TURISTICA	100% slp	10%
DIREZIONALE	100% slp	10%
COMMERCIALE	100% slp	10%
PRODUTTIVO	10 % slp	10%
SERVIZI	150 % slp	10%

D) Ambiti consolidati per attività produttive industriali, artigianali

TAB 4e Destinazioni	Dotazioni di Servizi	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	40 mq/ab	50%
TURISTICA	100% slp	50%
DIREZIONALE	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO	10 % slp	50%
SERVIZI	150 % slp	50%

E) Ambiti consolidati per attività terziarie e commerciali

TAB 4f Destinazioni	Dotazioni di Servizi	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	40 mq/ab	50%
TURISTICA	100% slp	50%
DIREZIONALE	100% slp	30%
COMMERCIALE	100% slp	30%
PRODUTTIVO	10 % slp	50%
SERVIZI	150 % slp	50%

F) Ambiti agricoli

TAB 4g Destinazioni	Dotazioni di Servizi	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	40 mq/ab	75%
TURISTICA	100% slp	75%
DIREZIONALE	100% slp	75%
COMMERCIALE	100% slp	75%
PRODUTTIVO	10 % slp	75%
SERVIZI	150 % slp	75%

G) Edifici non agricoli e loro pertinenze in ambito agricolo

TAB 4h Destinazioni	Dotazioni di Servizi	Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo
RESIDENZIALE	40 mq/ab	100%
TURISTICA	100% slp	50%
DIREZIONALE	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO	10 % slp	75%
SERVIZI	150 % slp	75%



Art. 6. Urbanizzazioni

Art. 6.3 Urbanizzazioni

L' allegato "PR_2A Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole Art. 20, al quale si rimanda, definisce circostanze nelle quali dovranno essere realizzati allacci alla rete comunale dei sottoservizi.

Art. 6.4 Urbanizzazione primaria

L' allegato "PR_2A Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole Art. 18, al quale si rimanda, definisce "le opere di urbanizzazione primaria" nonché l'obbligo di osservanza degli standard prestazionali.

Art. 6.5 Urbanizzazione secondaria

L' allegato "PR_2A Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole Art. 19, al quale si rimanda, definisce "le opere di urbanizzazione secondaria" nonché l'obbligo di osservanza degli standard prestazionali.



Art. 7. Indici e parametri degli ambiti immobili destinati a servizi

In armonia con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale, il Piano dei Servizi classifica le aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale attribuendo ad ognuna una tipologia di servizio, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale persegue.

Gli indici e parametri indicati per ogni sistema nelle tabelle seguenti, si applicano unicamente ai servizi "azzonati" ossia ricadenti negli areali destinati a servizio delle tavole di Piano ad esclusione di quelli ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, e di quelli indicati puntualmente, per i quali si dovrà fare riferimento a quanto disciplinato dalla normativa afferente l'ambito di appartenenza del Piano delle Regole.

Trovano applicazione l' art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e l'art.40 della l.r.12/05

Ad integrazione di quanto definito nelle tabelle sotto riportate, trovano applicazione i contenuti delle schede di rilievo dei servizi (allegato **PS_2A Schede ricognitive dei servizi esistenti**).

Ove non sono puntualmente definiti indici e parametri, si rimanda a quanto determinato dai progetti specifici.

Le attrezzature Pubbliche e d'interesse pubblico sono attuabili mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale e/o con interventi convenzionati da parte di privati.

Art. 7.1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero (AS)

Descrizione

Appartengono a questo sistema le aree individuate ed identificate con l'apposito codice **AS** elencate nelle seguenti categorie:

AS_a	Campo sportivo
AS_b	Palestra
AS_c	Campi da tennis

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO (AS) INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'	
Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none">• attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.
Indice di densità fondiaria (IF) (mc/mq)	<ul style="list-style-type: none">• esistente
Indice o rapporto di copertura (IC) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none">• esistente• è esclusa dal computo la copertura stagionale degli impianti sportivi
Altezza massima (H max) (mt)	<ul style="list-style-type: none">• esistente
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Mai inferiore a 5 mt, o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Pari alla metà dell'altezza dell'edificio, mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none">• 50% della slp• le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta, possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità entro i 200 mt dall'intervento.

Altre norme

-Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode nel limite degli indici riportati in tabella.

-Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

- La localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc.) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
- La realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'Amministrazione comunale;

- Siano convenzionate le modalità di cessione al patrimonio pubblico delle aree e delle strutture ai sensi all'art. 9 della L.R.12/2005.

Norma speciale per gli interventi di Progetto

P18 POTENZIAMENTO DELLE ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO "IMPIANTI PER IL GIOCO DEL TENNIS"

E' consentita la realizzazione di attrezzature e impianti (anche coperti) per il gioco del tennis. Sono inoltre compatibili attività complementari quali pubblici esercizi; I parametri urbanistico edilizi.

Art. 7.2 Sistema dei Servizi culturali(CU)

Descrizione

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificati con l'apposito codice **CU** quali centri socio-culturali elencate nelle seguenti categorie:

CU_d Attrezzature civiche

SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI (CU) INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'	
Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none">• attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.
Indice di densità fondiaria (IF) (mc/mq)	<ul style="list-style-type: none">• esistente
Indice o rapporto di copertura (IC) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none">• esistente
Altezza massima (H max) (mt)	<ul style="list-style-type: none">• esistente
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Mai inferiore a 5 mt, o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Pari alla metà dell'altezza dell'edificio, mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none">• 50% della slp• le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta, possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità entro i 200 mt dall'intervento.

Norma speciale per gli interventi di Progetto

P05 AREA POLIFUNZIONALE Riqualficazione di area con realizzazione di struttura polifunzionale (anche coperta) da adibire ad attività collettive con grande partecipazione di utenti come feste, sagre, fiere ed iniziative per la promozione delle produzioni tipiche e mercato.

Saranno compatibili attività complementari commerciali (esercizi di vicinato e pubblici esercizi).
La definizione delle potenzialità edificatorie sono demandate al progetto specifico delle opere da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Art. 7.3 Sistema dei servizi di interesse pubblico (IP)

Descrizione

Appartengono a questa categoria gli immobili, le aree individuate ed identificati con l'apposito codice **IP** elencate nelle seguenti categorie:

IP_a	Posta
IP_b	Banca
IP_c	Farmacia

Si rimanda agli indici e parametri indicati negli ambiti di appartenenza.

Art. 7.4 Sistema dell'istruzione (IS)

Descrizione

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice **IS** e destinate a spazi pubblici per l'istruzione, che comprendono tutte le attrezzature necessarie per la scuola nei suoi vari gradi, quali:

IS_a	Scuola dell'infanzia
IS_b	Scuola primaria
IS_c	Scuola secondaria di I grado

SISTEMA DELL'ISTRUZIONE (IS) INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'	
Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none">• attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.
Indice di densità fondiaria (IF) (mc/mq)	<ul style="list-style-type: none">• esistente o come da progetto specifico
Indice o rapporto di copertura (IC) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none">• Non previsto
Altezza massima (H max) (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Esistente o come da progetto specifico
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Mai inferiore a 5 mt, o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Pari alla metà dell'altezza dell'edificio, mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 5 mt

Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> • 50% della slp • le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta, possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità entro i 200 mt dall'intervento.
------------------	---

Norma speciale per gli interventi di Progetto

P 07, 08, 09 POLO SCOLASTICO Riqualificazione e potenziamento delle funzioni presenti finalizzate alla formazione del nuovo Polo scolastico con la realizzazione della nuova scuola primaria di 1°, della mensa, della biblioteca comunale e di spazi per il miglioramento delle possibilità aggregative dei giovani.

Il P.P. dal punto di vista generale indicativo ed i singoli progetti definiranno le SLP nonché gli indici e parametri insediabili comunque demandati al progetto specifico di opera pubblica.

Altre norme

Per ulteriori specificazioni in merito a nuova edilizia scolastica (indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica) si rimanda al D.M. 18/12/75 e s.m.i.

Art. 7.5 Sistema degli impianti tecnologici (IT)

Descrizione

Nel Piano dei Servizi sono riportati gli ambiti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità, identificati nelle tavole con l'apposito codice IT.

elencate nelle seguenti categorie:

IT_a	Pozzo comunale
IT_c	Isola ecologica
IT_e	Cabina elettrica
IT_i	Cabina Gas
IT_z	Altro

SISTEMA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI (IT)	
INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'	
Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none"> • attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.
Indice di densità fondiaria (IF) (mc/mq)	<ul style="list-style-type: none"> • Esistente o come da progetto specifico
Indice o rapporto di copertura (IC) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> • Esistente o come da progetto specifico
Altezza massima (H max) (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Esistente o come da progetto specifico per gli impianti tecnologici.
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none"> • Mai inferiore a 5 mt, o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi

Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Pari alla metà dell'altezza dell'edificio, mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none">• Non previsto

Per quanto non puntualmente normato nelle presenti, si rimanda a quanto disciplinato dalle NTA del Piano delle Regole .

Il sistema degli impianti tecnologici viene escluso nel conteggio della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale-

Art. 7.6 Sistema della mobilità e dei trasporti (MT)

Descrizione

Appartengono a questa categoria i servizi identificati con l'apposito codice **MT** destinati alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità e per i trasporti elencati nelle seguenti categorie:

MT_c	Percorsi ciclo pedonali
MT_e	Fermata del trasporto pubblico
MT_n	Sentiero

Altre norme

-Per le modalità di realizzazione si rimanda ai futuri progetti specifici.

-Anche se non puntualmente individuati in cartografia, al fine di potenziare ed adeguare i tracciati per la mobilità lenta , dovrà essere messa a disposizione del Comune una superficie di una profondità minima di 1,5 metri per la costruzione di marciapiedi e/o piste ciclopedonali. Tale vincolo ad esclusione dei nuclei di antica formazione, è valevole per tutte le aree rivolte verso le pubbliche vie, anche se già edificate.

In caso di presenza di muri costruiti con materiali e modalità costruttive storiche tipiche del luogo, ritenuti manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale, non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati e dove necessario consolidati ; al fine di garantire adeguata sicurezza alla mobilità lenta, l'area che dovrà essere messa a disposizione del Comune di una profondità minima di 1,5 metri in tali casi dovrà essere individuata all'interno del lotto.

La norma non si applica nel caso in cui la distanza generata dalla cessione dell'area per la costruzione del marciapiede, determini una distanza tra strada e fabbricato esistente inferiore a 3 metri.

CONSERVAZIONE E POTENZIAMENTO DEI SENTIERI E PERCORSI RURALI

-Sentieri, mulattiere percorsi poderali e campestri, anche se non puntualmente identificati in cartografia di piano, non potranno essere interrotti ma dovrà essere garantita la loro continuità e le relazioni di natura storico-culturale, visiva, da essi instaurata con il contesto. I tracciati esistenti dovranno essere mantenuti, recuperati e conservati nella sua integrità.



-I sentieri non esistenti ma identificati nelle tavole di piano dovranno essere realizzati con adeguate dimensioni caratteristiche delle strade poderali.

Art. 7.7 Sistema dei parcheggi pubblici (PP)

Descrizione

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice **PP** destinati a parcheggi pubblici, per consentire la sosta temporanea dei veicoli.

Fra questi si annoverano anche i parcheggi privati ad uso pubblico in relazione alle attività funzionali cui prestano servizio.

PPp_a	Parcchegi produttivi commerciali in sede propria
PPr_a	Parcchegi residenziali in sede propria
PPr_b	Parcchegi residenziali su carreggiata
PPs_a	Parcchegi per servizi in sede propria

Altre norme

Per le modalità di realizzazione si rimanda ai futuri progetti specifici.

Nel sistema dei Parcheggi Pubblici è vietato qualsiasi tipo di edificazione, salvo accessori per la gestione e la vigilanza dei parcheggi di misura non superiore a 10 mq di SLP e altezza massima di 4,00 mt

Art. 7.8 Sistema delle strutture pubbliche (PU)

Descrizione

Appartengono a questo sistema gli immobili e le aree, individuate ed identificate con l'apposito codice **PU** elencate nelle seguenti categorie:

PU_a Municipio

SISTEMA DELLE STRUTTURE PUBBLICHE (PU) INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'	
Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none">• attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.
Indice di densità fondiaria (IF) (mc/mq)	<ul style="list-style-type: none">• esistente o come da progetto specifico
Indice o rapporto di copertura (IC) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none">• esistente o come da progetto specifico
Altezza massima (H max) (mt)	<ul style="list-style-type: none">• esistente o come da progetto specifico
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Mai inferiore a 5 mt, o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi

Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Pari alla metà dell'altezza dell'edificio, mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> 50% della slp le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta, possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità entro i 200 mt dall'intervento.

Art. 7.9 Sistema delle attrezzature sanitarie (SA)

Descrizione

Appartengono a questo sistema gli immobili, le aree, individuate ed identificati con l'apposito codice **SA**
SA_b Ambulatorio

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SANITARIE (SA) INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'	
Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none"> attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.
Indice di densità fondiaria (IF) (mc/mq)	<ul style="list-style-type: none"> esistente
Indice o rapporto di copertura (IC) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none"> esistente
Altezza massima (H max) (mt)	<ul style="list-style-type: none"> esistente
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Mai inferiore a 5 mt, o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Pari alla metà dell'altezza dell'edificio, mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none"> Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none"> 50% della slp le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta, possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità entro i 200 mt dall'intervento.

Norma speciale per gli interventi di Progetto

P02 POLO DEL SOCIALE Realizzazione di edificio/complesso di edifici con prevalenti funzioni socio sanitarie anche di iniziativa privata come farmacia (con annessa abitazione di servizio), poliambulatori, ufficio assistente sociale ecc., saranno compatibili attività complementari commerciali (esercizi di vicinato) e pubblici esercizi.

- SLP max insediabile pari a 1500 mq.

- H max secondo progetto.



Art. 7.10 Sistema delle attrezzature sociali e ricreative (SO)

Descrizione

Appartengono a questa categoria gli immobili e le aree destinati ai servizi pubblici, individuati ed identificati con l'apposito codice **SO** elencate nelle seguenti categorie:

SO_c Case per anziani

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SOCIALI E RICREATIVE (SO) INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'	
Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none">• attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente
Indice di densità fondiaria (IF) (mc/mq)	<ul style="list-style-type: none">• esistente
Indice o rapporto di copertura (IC) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none">• esistente
Altezza massima (H max) (mt)	<ul style="list-style-type: none">• esistente
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Mai inferiore a 5 mt, o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Pari alla metà dell'altezza dell'edificio, mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none">• 50% della slp• le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta, possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità entro i 200 mt dall'intervento.

Art. 7.11 Sistema delle attrezzature religiose (SR)

Descrizione

Appartengono a questa sistema le aree individuate ed identificate con l'apposito codice **SR** destinate rispettivamente alla realizzazione di servizi religiosi ai sensi dell'art. 70 e 71 della L.R. 12/2005 e s.m.i. elencate nelle seguenti categorie:

SR_a	Chiesa
SR_b	Oratorio
SR_e	Cimitero
SR_z	Altro

Per la realizzazione degli edifici strettamente destinati al culto, in ragione della loro particolarità, non vengono definiti indici e parametri da rispettare, in quanto saranno determinati dal progetto specifico.

la tabella sotto riporta indici e parametri da utilizzarsi per gli edifici annessi alle strutture religiose

SISTEMA DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE (SR) INDICI E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'	
Modalità d'intervento	<ul style="list-style-type: none">• attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente
Indice di densità fondiaria (IF) (mc/mq)	<ul style="list-style-type: none">• Esistente
Indice o rapporto di copertura (IC) (mq/mq)	<ul style="list-style-type: none">• Esistente
Altezza massima (H max) (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Esistente
Distanza delle costruzioni dal confine di proprietà di terzi (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Mai inferiore a 5 mt, o distanze inferiori purché convenzionati con la proprietà di terzi
Distanza tra costruzioni (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Pari alla metà dell'altezza dell'edificio, mai inferiore a 10 mt
Distanze delle costruzioni dalle strade (mt)	<ul style="list-style-type: none">• Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 5 mt
Parcheggi	<ul style="list-style-type: none">• 50% della slp• le dotazioni necessarie per gli spazi di sosta, possono essere reperite anche all'esterno dell'area purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità entro i 200 mt dall'intervento.



Art. 7.12 Sistema del verde (VE)

Descrizione

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice **VE** e destinate rispettivamente alla realizzazione di aree verdi ed interventi rivolti alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla dotazione di spazi pubblici all'aperto quali:

VE_a **Verde attrezzato:** verde dotato di minime attrezzature (panchine, giochi per bambini);

VE_b **Arredo urbano:** verde di arredo stradale e urbano;

VE_c **Aree di risulta:** sono spazi aperti di natura per lo più interstiziale o interclusa fra le connessioni infrastrutturali o spazi filtro verdi tra attrezzature tecnologiche e di servizio.

PARAMETRI DI EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

-In queste aree non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti a stretto servizio quali servizi igienici e piccoli chioschi.

-Nei giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano sono previsti interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato (prati per il gioco a palla ecc.).

-E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche e idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc.

-Per gli ambiti a verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi è ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici spogliatoi, depositi; tali costruzioni, non potranno avere superficie superiore al 5% dell'area disponibile. Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali.

Art. 8. Contributo dei privati per la realizzazione delle opere infrastrutturali e dei servizi di livello comunale o provinciale compresi gli interventi di miglioramento delle condizioni ambientali e di fruizione paesistica (modalità compensative)

L' allegato "PR_2A Norme Tecniche di Attuazione" del Piano delle Regole, al quale si rimanda, all' art. 54 definisce modalità compensative per la realizzazione delle previsioni di servizi, nel caso di cessione bonaria delle aree interessate all'ente attuatore, oltre ai risarcimenti di legge.

Art. 9. Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi

Il Piano di Governo del Territorio, in attuazione al principio della suddetta perequazione, ha determinato la quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, art. 9 comma 4 della l.r. 12/2005.

I criteri stabiliti riguardano una sorta di compensazione "anomala" non basata su attribuzione diretta di diritti volumetrici da trasferire sulle aree per servizi, ma attraverso l'utilizzo delle risorse aggiuntive ottenute dalla redistribuzione di parte dei benefici fondiari assegnati. L'attuazione delle opere e/o l'acquisizione delle aree per servizi è spalmata in modo eguale e proporzionato in base a quanto ottenuto grazie ai benefici concessi sotto il profilo dei diritti volumetrici.

La quota aggiuntiva di servizi finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area ed in generale alla dotazione dei servizi del territorio comunale in rapporto anche alle previsioni del presente Piano. Tale standard può essere costituito dalla sola cessione di aree, quando previste dalle prescrizioni dell'elaborato **DP_3A "Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano e quadro normativo"** o dagli elaborati del presente Piano dei Servizi; dalla cessione di aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria; ovvero dalla sola realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite su aree di servizi urbanistici, il tutto secondo i parametri di perequazione economica riportati nelle tabelle in calce alla presente relazione. Per quanto riguarda le attuazioni dirette d'ufficio valgono i disposti del codice degli appalti.

L'Amministrazione Comunale valuterà la convenienza economica dello "standard di qualità" per ogni singolo caso.

A tale scopo, viene prefigurato il seguente quadro di riferimento per la determinazione delle quote unitarie che, applicato ai singoli pesi insediativi, determinerà il valore dell'opera pubblica in carico (extra monetizzazioni e normali oneri su P.C.) da evincersi in sede di Piano Attuativo da parte dell'Amministrazione comunale, rispetto a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

La perequazione "estesa" viene prevista dal punto di vista generale del territorio attraverso l'**obbligo di dotazione aggiuntiva afferente alla "quota di competenza dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi"** di valore proporzionale alla volumetria prevista nonché alla superficie di suolo consumata.

L'individuazione e l'attuazione sono demandate alle previsioni del Piano dei Servizi da definire secondo scelte e priorità in sede di approvazione dei piani attuativi.

“La quota di sostenibilità dei costi per l’attuazione del Piano dei Servizi” è dovuta nei casi seguenti:

- a.1 Per Ambiti di trasformazione di dominio del Documento di Piano;
- b.1 Per Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa pre-individuati nelle tavole di Piano, con esclusione di quelli interni ai nuclei di antica formazione per i quali non siano consentiti incrementi volumetrici;
Nel caso di incrementi volumetrici nei NAF dovrà essere corrisposta la quota solo per la parte eccedente le volumetrie preesistenti;
- b.1.1 Per gli ambiti soggetti a Permesso per Costruire Convenzionato pre-individuati nelle tavole d Piano, salvo eventuali prescrizioni specifiche per i singoli comparti, e solo per le quote afferenti i potenziali incrementi volumetrici rispetto alle preesistenze;
- b.2.1 Per interventi di nuova costruzione in ambiti **residenziali** superiori a 500 mq di slp;
- b.2.2 Per interventi di nuova costruzione in ambiti **produttivi industriali artigianali** superiori a 500 mq di slp;
- b.2.3 Per interventi di recupero degli **edifici non agricoli in zona agricola** superiori a 500 mq di slp, solo per le quote afferenti i potenziali incrementi volumetrici.

-Per gli interventi di sostituzione edilizia, coincidenti con le situazioni b.2.1- b.2.2- b.2.3, la quota di sostenibilità dei costi per l’attuazione del Piano dei Servizi è dovuta solo per la parte di potenzialità edificatoria eccedente le preesistenze.

-Gli interventi di edilizia convenzionata non sono soggetti al reperimento della quota di sostenibilità dei costi per l’attuazione del Piano dei Servizi.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA
QUOTA DI SOSTENIBILITÀ DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI
“DOTAZIONE DI QUALITÀ AGGIUNTIVA”

	A	B	C=A*B
DESTINAZIONE D'USO "R" RESIDENZA	oneri urbanizzazione secondaria vigente (anno 2012) (€/mc)	moltiplicatore	quota per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva standard qualità aggiuntiva (€/mc)
ATR - ambiti i trasformazione Residenziali DESTINAZIONE D'USO "R" RESIDENZA	€ 8,48	5	€ 42,40

	A	B	C=A*B
DESTINAZIONE D'USO "P" PRODUTTIVO	oneri urbanizzazione secondaria vigente (anno 2012) (€/mq slp)	moltiplicatore	quota per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva standard qualità aggiuntiva (€/mq SC)

ATP-SUAP - ambiti i trasformazione Produttivi DESTINAZIONE D'USO "P" PRODUTTIVO	€ 8,19	2	€ 16,38
--	--------	---	---------

DESTINAZIONE D'USO "T" TURISTICO	A	B	C=A*B
	oneri urbanizzazione secondaria vigente (anno 2012) (€/mq slp)	moltiplicatore	quota per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva standard qualità aggiuntiva (€/mq slp)
DESTINAZIONE D'USO "T" TURISTICO	€ 16,70	8	€ 133,60

DESTINAZIONE D'USO "D" DIREZIONALE "C"COMMERCIALE	A	B	C=A*B
	oneri urbanizzazione secondaria vigente (anno 2012) (€/mq slp)	moltiplicatore	quota per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva standard qualità aggiuntiva (€/mq slp)
DESTINAZIONE D'USO "D" DIREZIONALE "C"COMMERCIALE	€ 18,70	2	€ 37,40
DESTINAZIONE "C"COMMERCIALE - PER MEDIA SUPERFICIE DI VENDITA	€ 18,70	4	€ 74,80

DESTINAZIONE D'USO "S"- SERVIZI	A	B	C=A*B
	oneri urbanizzazione secondaria vigente (anno 2012) (€/mq slp)	moltiplicatore	quota per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva standard qualità aggiuntiva (€/mq slp)
Se2-Parcheggi Privati	€ 11,97	3	€ 35,91
Sb - attrezzature culturali	€ 7,49	3	€ 22,47
Sg - attrezzature sanitarie	€ 7,49	3	€ 22,47
Sa - attrezzature per lo sport e il tempo libero	€ 3,74	6	€ 22,44
Sa - attrezzature per lo spettacolo	€ 11,23	3	€ 33,69

MODALITA' PER LA RIPARTIZIONE DELLE QUOTE RISARCITORIE AFFERENTI LA SOSTENIBILITA' DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

~~(1) Indipendentemente alla potenzialità edificatoria utilizzata, la quota di dotazione di qualità aggiuntiva risarcitoria afferente al consumo di suolo è sempre dovuta, per parte della previsione interessata a trasformazione urbanistica del P.A.~~

Nel caso in cui la trasformazione non utilizzi la potenzialità edificatoria assegnata, ma utilizzi l'area comportando di fatto sottrazione di suolo agricolo (es. piazzale) dovrà essere corrisposta la quota risarcitoria afferente al consumo di suolo – determinata dalla moltiplicazione della tariffa "A" per la superficie utilizzata.

~~(2) La quota risarcitoria dovuta, afferente al "peso insediativo" della previsione da P.A. dovrà essere corrisposta proporzionalmente rispetto alla potenzialità edificatoria realmente utilizzata del P.A.~~

La quota risarcitoria dovuta, afferente al "peso insediativo" della previsione da P.A. dovrà essere corrisposta proporzionalmente rispetto alla previsione edificatoria realmente utilizzata del P.A, attraverso la moltiplicazione della tariffa "C" per la superficie o volume da realizzare nei casi in cui vi sia sottrazione di suolo agricolo e per la tariffa "B" per le trasformazioni non ricadenti in aree agricole o per le quali il suolo risulta già "consumato".

RIPARTIZIONE DELLE QUOTE RISARCITORIE

	ATR - ambiti i trasformazione Residenziali DESTINAZIONE D'USO "R" RESIDENZA	%	INCIDENZA €/SLP	INCIDENZA €/MC
C=A+B	Quota Totale per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva "standard qualità aggiuntiva"	100%	€ 127,20	€ 42,40
A	Quota risarcitoria afferente al consumo di suolo (1)	25%	€ 31,80	€ 10,60
B	Quota risarcitoria afferente al "peso insediativo" della previsione da P.A. (2)	75%	€ 95,40	€ 31,80

	ATP - ambiti i trasformazione Produttivi DESTINAZIONE D'USO "P" PRODUTTIVO	%	INCIDENZA €/mq SC
C=A+B	Quota Totale per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva "standard qualità aggiuntiva"	100%	€ 16,38
A	Quota risarcitoria afferente al consumo di suolo (1)	25%	€ 4,10
B	Quota risarcitoria afferente al "peso insediativo" della previsione da P.A. (2)	75%	€ 12,29

	DESTINAZIONE D'USO "T" TURISTICO	%	INCIDENZA €/SLP
C=A+B	Quota Totale per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva <i>"standard qualità aggiuntiva"</i>	100%	€ 133,60
A	Quota risarcitoria afferente al consumo di suolo (1)	25%	€ 33,40
B	Quota risarcitoria afferente al " peso insediativo" della previsione da P.A. (2)	75%	€ 100,20

	DESTINAZIONE D'USO "D" DIREZIONALE "C"COMMERCIALE	%	INCIDENZA €/SLP
C=A+B	Quota Totale per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva <i>"standard qualità aggiuntiva"</i>	100%	€ 37,40
A	Quota risarcitoria afferente al consumo di suolo (1)	25%	€ 9,35
B	Quota risarcitoria afferente al " peso insediativo" della previsione da P.A. (2)	75%	€ 28,05

	DESTINAZIONE "C"COMMERCIALE PER MEDIE SUPERFICI DI VENDITA	%	INCIDENZA €/SLP
C=A+B	Quota Totale per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva <i>"standard qualità aggiuntiva"</i>	100%	€ 74,80
A	Quota risarcitoria afferente al consumo di suolo (1)	25%	€ 18,70
B	Quota risarcitoria afferente al " peso insediativo" della previsione da P.A. (2)	75%	€ 56,10

	Se2-Parcheggi Privati	%	INCIDENZA €/SLP
C=A+B	Quota Totale per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva <i>"standard qualità aggiuntiva"</i>	100%	€ 35,91
A	Quota risarcitoria afferente al consumo di suolo (1)	25%	€ 8,98
B	Quota risarcitoria afferente al " peso insediativo" della previsione da P.A. (2)	75%	€ 26,93

	Sb – attrezzature culturali	%	INCIDENZA €/SLP
--	------------------------------------	---	--------------------

C=A+B	Quota Totale per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva "standard qualità aggiuntiva"	100%	€ 22,47
A	Quota risarcitoria afferente al consumo di suolo (1)	25%	€ 5,62
B	Quota risarcitoria afferente al " peso insediativo" della previsione da P.A. (2)	75%	€ 16,85

	Sg – attrezzature sanitarie	%	INCIDENZA €/SLP
C=A+B	Quota Totale per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva "standard qualità aggiuntiva"	100%	€ 22,47
A	Quota risarcitoria afferente al consumo di suolo (1)	25%	€ 5,62
B	Quota risarcitoria afferente al " peso insediativo" della previsione da P.A. (2)	75%	€ 16,85

	Sa - attrezzature per lo sport e il tempo libero	%	INCIDENZA €/SLP
C=A+B	Quota Totale per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva "standard qualità aggiuntiva"	100%	€ 22,44
A	Quota risarcitoria afferente al consumo di suolo (1)	25%	€ 5,61
B	Quota risarcitoria afferente al " peso insediativo" della previsione da P.A. (2)	75%	€ 16,83

	Sa - attrezzature per lo spettacolo	%	INCIDENZA €/SLP
C=A+B	Quota Totale per dotazioni di servizi di qualità aggiuntiva "standard qualità aggiuntiva"	100%	€ 33,69
A	Quota risarcitoria afferente al consumo di suolo (1)	25%	€ 8,42
B	Quota risarcitoria afferente al " peso insediativo" della previsione da P.A. (2)	75%	€ 25,27

-Nei casi in cui nel disegno di Piano” venga individuata una maggior superficie di cessione di standard all’interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa o Permesso per Costruire Convenzionato, questa sarà economicamente riconosciuta secondo il parametro calcolato del 70% del valore assegnato alla monetizzazione, ed andrà a computo della quota dovuta per lo standard di qualità aggiuntiva.

Le tabelle precedentemente riportate nonché quelle riportate in calce “ Stima dei proventi derivanti da attività edilizia” riportano il valore economico della “quota di sostenibilità dei costi per l’attuazione del Piano dei servizi”; tali quantità economiche sono da intendersi identificative ed esplicative ai fini della definizione del “Bilancio Economico”, in quanto il costo degli oneri di urbanizzazione secondaria potrà essere aggiornato nel corso degli anni, così come disposto dalla normativa vigente in materia. Pertanto eventuali revisioni degli oneri non comportano variante al Piano dei Servizi.



Art. 9.1 Destinazione dei proventi derivanti dalla quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi

Al fine di promuovere e sostenere le azioni strategiche si esplicano le destinazioni dei proventi derivanti dalla “quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi” di cui alla lettera “B” del precedente capitolo 4.3.

- **Le risorse determinate secondo le modalità di cui al precedente art. 9 per una quota del 10% della sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi saranno destinate ad interventi di recupero e riqualificazione della fruizione degli ambiti ad elevata valenza ambientale, per la realizzazione di sentieri e percorsi, nonché al potenziamento di opere volte alla fruizione ambientale in genere.**
- **I proventi della quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi derivanti dalle trasformazioni interne al Progetto Strategico “Nuovo Centro Urbano” dovranno essere impiegate per la realizzazione dei servizi di interesse generale interni all'ambito identificato quale “Progetto Strategico” e finalizzati alla riorganizzazione, potenziamento e interconnessione delle funzioni civiche nel verde.**
- **La percentuale eccedente le quote di cui sopra, sarà a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per l'attuazione di politiche inerenti i servizi pubblici di progetto.**

Art. 9.2 Formazione del “fondo verde” da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica.

Ai sensi dell'art.43 comma 2 bis gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni, nel caso specifico per Monticelli Brusati pari all' 1,5%, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali e a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Il “fondo verde”, nella fattispecie, sarà prioritariamente destinato alla formazione del “Parco delle Querce”.

(Titolo V) Allegati

DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI

AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO									
Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione	Indirizzo	Proprietà	Area	Sup cop	Slp	S. computata
AS_a_001	a - Campo sportivo	Villa		Via Villa	Comune	20.206	564	564	20.206
AS_b_001	b - Palestra	Villa		Via Villa	Comune	5.648	1.663	1.663	5.648
AS_c_001	a - Campi da tennis	Villa		Via Villa	Comune	2.032			2.032
TOT. AS	SUPERFICIE mq					27.886	2.227	2.227	27.886

CU - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI									
Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione	Indirizzo	Proprietà	Area	Sup cop	Slp	S. computata
CU_d_001	d - Attrezzature civiche	Parmizzana		Via 4 Novembre	Comune	0	0	0	0
TOT. CU	SUPERFICIE mq					0	0	0	0

IS - SISTEMA DELL' ISTRUZIONE									
Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione	Indirizzo	Proprietà	Area	Sup cop	Slp	S. computata
IS_a_001	a - Scuola dell'infanzia	Calzana		Via Alessandro Manzoni	Comune	4.417	1.041	1.041	4.417
IS_b_001	b - Scuola primaria	Parmezzana	Giovanni Baron	Via Caduti	Comune	3.176	488	4.392	1.464
IS_c_001	c - Scuola secondaria di primo grado	Calzana		Via Alessandro Manzoni	Comune	6.710	1.833	1.833	6.710
TOT. IS	SUPERFICIE mq					14.303	3.362	7.266	12.591

IT - SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI									
Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione	Indirizzo	Proprietà	Area	Sup cop	Slp	S. computata
IT_a_001	a - Pozzo comunale			Via Europa	pozzo comunale su proprietà privata	1.439			0
IT_a_002	a - Pozzo comunale	Bozze		Via Bozze Calchera	Comune	149			149
IT_c_001	c - Isola ecologica			Via San zenone	in comproprietà con comune Ome	3.032			3.032
IT_e_001	e - Cabina elettrica	Torre		Via Don Luigi Sturzo	Comune	23	23	23	23
IT_e_002	e - Cabina elettrica			Via Europa	Comune	330	30	30	330
IT_e_003	e - Cabina elettrica	Foina		Via Don stefano Arici	Comune	19	19	19	19
IT_e_004	e - Cabina elettrica	Parmezzana		Via Alessandro Volta	Comune	168	33	33	168
IT_i_001	i - Cabina gas	Parmizzana		Via 4 Novembre	Comune	43	6	6	6
IT_i_002	i - Cabina gas	Torre		Via Don Luigi Sturzo	Comune	40	40	40	40
IT_i_003	i - Cabina gas				Comune	64	6	6	64
IT_z_001	z - Vecchio serbatoio	Bozze		Via Bozze Calchera	Comune	205	16	16	205
TOT. IT	SUPERFICIE mq					5.512	173	173	4.036

MT - SISTEMA DELLA MOBILITA' E TRASPORTI									
Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione	Indirizzo	Proprietà	Area	Sup cop	Slp	S. computata
MT_c_001	c - Percorso ciclo - pedonale				Comune				0
TOT. MT	SUPERFICIE mq					0	0	0	0

PP - SISTEMA DEI PARCHEGGI									
Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione	Indirizzo	Proprietà	Area	Sup cop	Slp	S. computata
PP_a_026	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Valle	Comune	1.102			1.102

PP_a_045	a - Parcheggi in sede propria	Calzana		Via Alessandro Manzoni	Comune	102			102
PP_a_046	a - Parcheggi in sede propria	Calzana		Via Alessandro Manzoni	Comune	75			75
PP_a_047	a - Parcheggi in sede propria	Calzana		Via Alessandro Manzoni	Parrocchia	116			116
PP_a_048	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Valle	Comune	46			46
PP_a_050	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Valle	Comune	93			93
PP_a_062	a - Parcheggi in sede propria			Via Europa	Comune	440			440
PPp_a_051	a - Parcheggi in sede propria	Torre		Via Don Luigi Sturzo	Comune	113			113
PPp_a_052	a - Parcheggi in sede propria	Torre		Via Don Luigi Sturzo	Comune	78			78
PPp_a_054	a - Parcheggi in sede propria			Via Europa	Comune	256			256
PPp_a_055	a - Parcheggi in sede propria			Via Fornaci	Da acquisire	868			868
PPp_a_056	a - Parcheggi in sede propria			Via Fornaci	Comune	827			827
PPp_a_058	a - Parcheggi in sede propria			Via Europa	Comune	177			177
PPp_a_059	a - Parcheggi in sede propria			Via Europa	Comune	104			104
PPp_a_060	a - Parcheggi in sede propria				Comune	179			179
PPp_a_061	a - Parcheggi in sede propria			Via Europa	Provincia	806			806
PPr_a_001	a - Parcheggi in sede propria	Baiana		Via Baiana	Comune	230			230
PPr_a_002	a - Parcheggi in sede propria	Foina		Via Foina	Comune	1.246			1.246
PPr_a_003	a - Parcheggi in sede propria	Foina		Via Foina	Comune	1.360			1.360
PPr_a_004	a - Parcheggi in sede propria	Baroncina		Via Panoramica	Comune	384			384
PPr_a_005	a - Parcheggi in sede propria	Foina		Via Don Stefano Arici	Da acquisire	825			825
PPr_a_006	a - Parcheggi in sede propria	Foina		Via Don Stefano Arici	Privati uso pubblico	161			161
PPr_a_007	a - Parcheggi in sede propria	Foina		Via Don Stefano Arici	Da acquisire	138			138
PPr_a_008	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana			Comune	100			100

PPr_a_009	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana			Comune	174			174
PPr_a_010	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana			Comune	305			305
PPr_a_011	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	Comune	65			65
PPr_a_012	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana			Comune	266			266
PPr_a_013	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana			Comune	229			229
PPr_a_014	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Don Stefano Arici	Comune	56			56
PPr_a_015	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	Comune	41			41
PPr_a_016	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	Comune	25			25
PPr_a_017	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Don Stefano Arici	Comune	245			245
PPr_a_018	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Foina	Da acquisire	727			727
PPr_a_019	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Alcide De Gasperi		288			288
PPr_a_020	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Dante Alighieri		120			120
PPr_a_021	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Francesco d'Assisi		30			30
PPr_a_022	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Francesco d'Assisi		73			73
PPr_a_023	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	Comune	1.022			1.022
PPr_a_027	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Alessandro Volta	Privati uso pubblico	120			120
PPr_a_028	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Strada Comunale di Roverselle	Comune	134			134
PPr_a_029	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via dei Caduti	Comune	138			138
PPr_a_030	a - Parcheggi in sede propria	Dosso Baiana Coat		Via Panoramica		179			179
PPr_a_031	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via 4 Novembre	Comune	210			210
PPr_a_032	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via 4 Novembre	Comune	262			262
PPr_a_033	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Paolo VI	Da acquisire	121			121
PPr_a_034	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Aldo Moro	Da acquisire d'ufficio	696			696

PPr_a_035	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Aldo Moro		194			194
PPr_a_036	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Aldo Moro	Privati	69			69
PPr_a_037	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Aldo Moro	Privati	24			24
PPr_a_038	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Aldo Moro	Privati	29			29
PPr_a_039	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via 4 Novembre	Da acquisire	259			259
PPr_a_053	a - Parcheggi in sede propria	Torre		Via Don Luigi Sturzo	Privati ad uso pubblico	93			93
PPr_a_057	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Alessandro Volta		96			96
PPr_a_063	a - Parcheggi in sede propria	Bozze		Via Bozze Calchera	Comune	310			310
PPr_a_064	a - Parcheggi in sede propria	Bozze		Via Bozze Calchera	Comune	69			69
PPr_a_065	a - Parcheggi in sede propria	Bozze		Via Bozze Calchera	In cessione	67			67
PPr_a_066	a - Parcheggi in sede propria	Costa Frata		Via San Zenone	Comune	157			157
PPr_a_067	a - Parcheggi in sede propria	Fontana		Strada Comunale dei Dossi	Comune	470			470
PPr_a_070	a - Parcheggi in sede propria	Baroncina		Via Alessandro Volta	Privato	27			27
PPr_a_071	a - Parcheggi in sede propria	Foina		Via Foina	Privato uso pubblico	122			122
PPr_a_072	a - Parcheggi in sede propria	Foina		Via Foina	Privato uso pubblico	183			183
PPr_a_073	a - Parcheggi in sede propria	Foina		Via Foina	Privato uso pubblico	86			86
PPr_a_074	a - Parcheggi in sede propria	Foina		Via Foina	Da acquisire	106			106
PPr_b_001	b - Parcheggi su carreggiata	Gaina		Via Gaina	da acquisire d'ufficio	117			117
PPr_b_002	b - Parcheggi su carreggiata	Foina			Da acquisire d'ufficio	757			757
PPr_b_003	b - Parcheggi su carreggiata	Torre		Via Don Luigi Sturzo	Comune				0
PPr_b_004	b - Parcheggi su carreggiata	Torre		Via Don Luigi Sturzo	Comune	174			174
PPr_b_005	b - Parcheggi su carreggiata	Torre		Via Don Luigi Sturzo	Comune	432			432
PPr_b_006	b - Parcheggi su carreggiata	Foina		Via Sereto	Privato uso pubblico	110			110

PPs_a_024	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via 4 Novembre	Privato	2.127			2.127
PPs_a_025	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via 4 Novembre	Privato uso pubblico	2.671			2.671
PPs_a_040	a - Parcheggi in sede propria	Parmizzana		Via 4 Novembre	Comune	989			989
PPs_a_041	a - Parcheggi in sede propria				Comune				0
PPs_a_042	a - Parcheggi in sede propria	Calzana		Via dell'Asilo	Parrocchia	962			962
PPs_a_043	a - Parcheggi in sede propria	Calzana		Via Belvedere	Privati con convenzione a favore comune	1.177			1.177
PPs_a_044	a - Parcheggi in sede propria	Calzana		Via Alessandro Manzoni	in corso acquisizione da parrocchia	209			209
PPs_a_066	a - Parcheggi in sede propria	Villa		Via Villa	Comune	4.392			4.392
PPs_a_067	a - Parcheggi in sede propria	Villa		Via Villa	Comune	2.562			2.562
PPs_a_068	a - Parcheggi in sede propria	Villa		Via Villa	Comune	1.662			1.662
TOT. PP	SUPERFICIE mq					36.054	0	0	36.054

PU - SISTEMA DELLE STRUTTURE PUBBLICHE

Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione	Indirizzo	Proprietà	Area	Sup cop	Slp	S. computata
PU_a_001	a - Municipio	Parmezzana		Via Valle	Comune	4.536	854	1.708	5.390
TOT. PU	SUPERFICIE mq					4.536	854	1.708	5.390

SO - SISTEMA DEI SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI

Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione	Indirizzo	Proprietà	Area	Sup cop	Slp	S. computata
SO_a_001	a - Casa per anziani				Comune	825	354	354	825
TOT. SO	SUPERFICIE mq					825	354	354	825

SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione	Indirizzo	Proprietà	Area	Sup cop	Slp	S. computata
SR_a_001	a - Chiesa	Calzana		Via dell'asilo	Curia	2.890	664	664	2.890
SR_b_001	b - Oratorio	Calzana		Via Dell'Asilo	Curia	8.073			8.073
SR_e_001	e - Cimitero	Parmezzana		Via 4 Novembre	Comune	5.906			5.906
SR_z_001	z - Altro		Madonna della Rosa	Strada Comunale del Monte	Curia	3.717	409	409	3.717
TOT. SR	SUPERFICIE mq					20.586	1.073	1.073	20.586

VE - SISTEMA DEL VERDE

Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione	Indirizzo	Proprietà	Area	Sup cop	Slp	S. computata
VE_a_001	a - Verde attrezzato	Foina		Via Sereto	Da acquisire d'ufficio				0
VE_a_002	a - Verde attrezzato	Foina		Via Foina	Comune	942			942
VE_a_003	a - Verde attrezzato	Parmezzana		Via 4 Novembre	Comune	2.494			2.494
VE_a_004	a - Verde attrezzato	Parmizzana		Via 4 Novembre	Comune	803			803
VE_a_005	a - Verde attrezzato	Bozze		Via Bozze Calchera	Comune	524			524
VE_a_006	a - Verde attrezzato	Fontana		Strada Comunale dei Dossi	Comune	452			452
VE_b_001	b - Verde d'arredo urbano	Torre		Strada comunale Provezze	Comune	33			33
VE_b_005	b - Verde d'arredo urbano	Torre		Via Europa	Da acquisire				0
VE_b_006	b - Verde d'arredo urbano	Torre		Via Europa	Da acquisire				0
VE_b_007	b - Verde d'arredo urbano	Torre		Via Europa	Da acquisire				0
VE_c_001	c - Aree di risulta	Parmezzana		Via 4 Novembre	Comune	1.314			1.314
VE_c_003	c - Aree di risulta			Via Europa	Privato	2.880			2.880
VE_z_001	z - Altro	Baroncina		Via Panoramica	Comune	6.794			6.794

VE_z_002	z - Altro	Calzana		Via Alessandro Manzoni		392			392
TOT. VE	SUPERFICIE mq					16.628	0	0	16.628

SERVIZI PUBBLICI IN CORSO DI REALIZZAZIONE									
Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione	Indirizzo	Proprietà	Area	Sup cop	Slp	S. computata
R_01	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	comunale da consegnare dopo collaudo	268			268
R_02	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	comunale da consegnare dopo collaudo	240			240
R_03	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	comunale da consegnare dopo collaudo	162			162
R_04	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	comunale da consegnare dopo collaudo	157			157
R_05	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	comunale da consegnare dopo collaudo	107			107
R_06	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	comunale da consegnare dopo collaudo	49			49
R_07	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	comunale da consegnare dopo collaudo	91			91
R_08	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	comunale da consegnare dopo collaudo	137			137
R_09	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	comunale da consegnare dopo collaudo	77			77
R_10	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	comunale da consegnare dopo collaudo	125			125
R_11	a - Parcheggi in sede propria	Parmezzana		Via Santa Chiara	comunale da consegnare dopo collaudo	263			263
TOT. VE	SUPERFICIE mq					1.676	0	0	1.676

VERIFICA QUANTITATIVA DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI

COMPONENTE RESIDENZIALE - ABITANTI		Abitanti (Ab.)
Popolazione Residente al 31/12/2011		4.432
Abitanti teorici aggiuntivi nel decennio 2011-2021		638
Abitanti teorici stimati al tempo T _n (2021)		5.070

COMPONENTE RESIDENZIALE - FAMIGLIE		Famiglie
Famiglie Residenti al 31/12/2011		1.743
Famiglie teoriche aggiuntive nel decennio 2011-2021		266
Famiglie teoriche stimate al tempo T _n (2021)		2.009

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI				
Area	Sup. coperta	Slp	Sup. Computabile	%
mq	mq	mq	mq	
AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO				
27.886	2.227	2.227	27.886	23%
IS - SISTEMA DELL' ISTRUZIONE				
14.303	3.362	7.266	12.591	10%
IT - SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI				
Escluso dal computo della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche in quanto non contribuisce direttamente al raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana				
MT - SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI				
Escluso dal computo della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche in quanto non contribuisce direttamente al raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana				
PP - SISTEMA DEI PARCHEGGI				
36.054	-	-	36.054	30%
PU - SISTEMA DELLE STRUTTURE PUBBLICHE				
4.536	854	1.708	5.390	4%
SO - SISTEMA DEI SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI				
825	354	354	825	1%
SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE				
20.586	1.073	1.073	20.586	17%
VE - SISTEMA DEL VERDE				
16.628	-	-	16.628	14%
TOTALE LIVELLO COMUNALE				
120.818	7.870	12.628	119.960	100%

DOTAZIONI DI SERVIZIO ALLO STATO DI FATTO

Popolazione Residente ab.	quantificazione Servizi pubblici	Dotazione di servizi procapite	DOTAZIONI DI SERVIZIO ALLO STATO DI FATTO - TEMPO T ₀
ab	mq	mq/ab	
4.432	119.960	27,07	

DOTAZIONE DI SERVIZI DI PROGETTO

SERVIZI DI PROGETTO					
Numero	Tipo servizio	Località	Denominazione / Note	Indirizzo	Area
P 01	Sistema del Verde	Parmezzana	Parco delle Querce	Via IV Novembre	14.300
P 02	SO-Sistema servizi e attrezzature sociali	Parmezzana	Polo del sociale (ambulatori, centro diurno, farmacia)	Via IV Novembre	10.007
P 03	VE-Sistema del Verde	Parmezzana	Spazio pubblico attrezzato (piastra polifunzionale)	Via IV Novembre	3.750
P 04	Verde, parcheggi e altri spazi pubblici (da definire in sede di Piano Attuativo)	Parmezzana	Area ex Ercos	Via IV Novembre	4.000
P 05	Area polifunzionale per feste e mercato dotata di spazi coperti	Parmezzana	Adeguamento e riorganizzazione degli spazi già esistenti (non computata quantitativamente nei servizi di progetto in quanto già in elenco dei servizi esistenti - circa mq 6.800).	Via IV Novembre	
P 06	CU-Sistema dei Servizi culturali (subordinatamente alla formazione del nuovo polo scolastico, riconversione delle attrezzature oggi destinate a servizi per l'istruzione per la realizzazione della casa della cultura e delle associazioni)	Parmezzana	riorganizzazione degli spazi già esistenti (non computata quantitativamente nei servizi di progetto in quanto già in elenco dei servizi esistenti - circa mq 3.200).	Via IV Novembre	
P 07; P 08; P 09;	IS-sistema Istruzione	Calzana	Potenziamento polo scolastico Nuova scuola primaria di I°, mensa, biblioteca e spazio giovani	Via Belvedere	4.768
P 10	VE-Sistema del Verde	Calzana	Connessioni verdi per la mobilità lenta e di fruizione paesistica	Via Belvedere	8.098
P 11	IS-sistema Istruzione - VE-Sistema del Verde	Calzana	Connessioni verdi per la mobilità lenta e di fruizione paesistica	Via Alessandro Manzoni	7.718
P 12	PP-Sistema Parcheggi	Gaina		Via Gaina	2.667
P 14	PP-Sistema Parcheggi	Dosso Baiana Coat		Via Panoramica	746
P 16	Sistema della Viabilità	Calzana	Nuova connessione stradale tra via Alessandro Manzoni e via Belvedere per circa un tratto di 140 m (non computata ai fini delle Dotazioni per abitante)		
P 17	Spazi aperti per la mobilità	Parmezzana	Riqualificazione degli spazi già esistenti (non computata quantitativamente nei servizi di progetto in quanto già in elenco dei servizi esistenti).		
P 18	Impianti sportivi per il gioco del tennis	Villa	Potenziamento delle attrezzature per lo sport e il tempo libero (parte dell'ambito -porzione nord ovest- è già computato all'interno della quota dei servizi esistenti)		5.000
TOT. MT				SUPERFICIE mq	61.054

SERVIZI PUBBLICI DI PROGETTO DERIVANTI DALLE TRASFORMAZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

TIPOLOGIA DI SERVIZIO	mq
Dotazione di standard minima da reperire in loco negli Ambiti di Trasformazione di dominio del DdP	4.467
TOTALE	SUPERFICIE mq 4.467



VERIFICA QUANTITATIVA DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI DI PROGETTO

COMPONENTE RESIDENZIALE - ABITANTI	Abitanti (Ab.)
Popolazione Residente al 31/12/2011	4.432
Abitanti teorici aggiuntivi nel decennio 2011-2021	638
Abitanti teorici stimati al tempo T _n (2021)	5.070

COMPONENTE RESIDENZIALE - FAMIGLIE	Famiglie
Famiglie Residenti al 31/12/2011	1.743
Famiglie teoriche aggiuntive nel decennio 2011-2021	266
Famiglie teoriche stimate al tempo T _n (2021)	2.009

SERVIZI PUBBLICI DI PROGETTO				
Area	Sup. coperta	Slp	Sup. Computabile	%
mq	mq	mq	mq	
TIPOLOGIA DI SERVIZIO			mq	%
Servizi di Progetto			61.054	93%
TOTALE			61.054	93%

SERVIZI PUBBLICI DI PROGETTO DERIVANTI DALLE TRASFORMAZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO		
TIPOLOGIA DI SERVIZIO	mq	%
Dotazione di standard minima da reperire in loco negli Ambiti di Trasformazione di dominio del DdP	4.467	7%
TOTALE	4.467	7%

TOTALE	65.521
---------------	---------------



DOTAZIONI DI SERVIZIO ALLO STATO DI FATTO

Popolazione Residente ab.	quantificazione Servizi pubblici esistenti	Dotazione di servizi procapite per abitante residente a T0	DOTAZIONI DI SERVIZIO ALLO STATO DI FATTO - TEMPO T0
ab	mq	mq/ab	
4.432	119.960	27,07	

DOTAZIONI DI SERVIZIO PUBBLICO DI PROGETTO

Abitanti teorici aggiuntivi nel decennio 2011-2021.	quantificazione Servizi pubblici di Progetto	Dotazione di servizi procapite per nuovo abitante insediabile	DOTAZIONI DI PROGETTO
ab	mq	mq/ab	
638	65.521	102,62	

DOTAZIONI DI SERVIZIO A COMPLETA ATTUAZIONE DEL PGT - TEMPO Tn

Popolazione Residente a completa attuazione del PGT al tempo Tn	quantificazione Servizi pubblici a completa attuazione del PGT al tempo Tn	Dotazione di servizi procapite a completa attuazione del PGT al tempo Tn	DOTAZIONE DI SERVIZIO A COMPLETA ATTUAZIONE DEL PGT
ab	mq	mq/ab	
5.070	185.481	36,58	

QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

SINTESI DEL QUADRO ECONOMICO AFFERENTE LA STIMA DEI COSTI PER L'ADEGUAMENTO DEI SERVIZI ESISTENTI	SINTESI DEI COSTI DI ADEGUAMENTO DECENNIO (stima senza iva)	SINTESI DEI COSTI DI ADEGUAMENTO DECENNIO (stima con iva)
AS - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO _Realizzazione illuminazione campo di allenamento (Villa); _Rifacimento manto campi da tennis e creazione di cortina alberata (villa) _Altre opere di manutenzione straordinaria da definire ...	40.000,00 €	44.000,00 €
MT - SISTEMA DELLA MOBILITA' E DEI TRASPORTI _Manutenzione straordinaria dei sentieri e delle poste ciclabili esistenti; _Interventi di Potenziamento e nuova realizzazione di tratti di connessione tra i sentieri e piste ciclabili esistenti; _Interventi di manutenzione straordinaria connessi al sistema stradale e della viabilità (asfaltature riorganizzazione intersezioni ecc..) _Altre opere di manutenzione straordinaria da definire ...	400.000,00 €	440.000,00 €
PP - SISTEMA DEI PARCHEGGI _Realizzazione di opere e installazione di tecnologie connesse alla sicurezza; _Altre opere di manutenzione straordinaria da definire ...	40.000,00 €	44.000,00 €
PU - SISTEMA DELLE STRUTTURE PUBBLICHE _Municipio: sostituzione serramenti, rifacimento copertura, sostituzione impianto elettrico _Altre opere di manutenzione straordinaria da definire ...	400.000,00 €	440.000,00 €
SO - SISTEMA DEI SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI _Casa per anziani: opere di manutenzione straordinaria ...	400.000,00 €	440.000,00 €
SR - SISTEMA DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE _Cimitero: rimozione eternit e rifacimento manto di copertura _Altre opere di manutenzione straordinaria da definire ...	100.000,00 €	110.000,00 €
VE - SISTEMA DEL VERDE _Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria	40.000,00 €	44.000,00 €
TOTALE	1.420.000,00 €	1.562.000,00 €

SINTESI DEL QUADRO ECONOMICO AFFERENTE LA STIMA DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI DI PROGETTO		SINTESI DEI COSTI (senza iva)	SINTESI DEI COSTI (con iva)
P 01	Parco delle Querce	Utilizzo dei proventi destinati al fondo verde	Utilizzo dei proventi destinati al fondo verde
P 02*	_Polo del Sociale (ambulatori, centro diurno, farmacia ecc...)		
	Stima del costo complessivo di realizzazione		
	_Contributo del Privato per la realizzazione della Farmacia e opere connesse (per un'incidenza di circa mq 250)	620.414,25 €	
	_Contributo del Privato per la realizzazione di altri spazi a remunerazione della vendita del diritto di superficie	200.000,00 €	
	_Totale dei costi a carico dell' AC per la realizzazione dell' intervento	1.661.242,75 €	1.929.108,67 €
P 03	Spazio pubblico attrezzato (aree verdi e piastra polifunzionale)	189.534,03 €	209.815,31 €
P 04	Verde paesaggistico e altri spazi pubblici (da definire in sede attuativa del comparto ex Ercos)	le opere da realizzare saranno a carico dell' attuatore privato	le opere da realizzare saranno a carico dell' attuatore privato
P 05	Area polifunzionale per feste e mercato (riorganizzazione e riqualificazione) dotata di spazi coperti	1.519.657,60 €	1.682.928,26 €
P 06	Casa della cultura e delle associazioni (riqualificazione e riorganizzazione, in subordine alla realizzazione della nuova scuola primaria di I°, degli spazi da destinare ad auditorium, sede banda e associazioni)	674.975,20 €	746.406,11 €
P 07; P 08; P 09	Polo scolastico (Riqualificazione e potenziamento delle funzioni presenti e realizzazione della nuova scuola primaria, della mensa, della biblioteca comunale e degli spazi per il miglioramento delle possibilità aggregative per i	1.997.724,38 €	2.212.973,78 €
P 10 P 11	Connessioni verdi per la mobilità lenta e di fruizione paesistica	193.975,50 €	213.108,78 €
P 12	Parcheggio in sede propria (via Gaina)	250.566,48 €	268.934,43 €
P 14	Parcheggio in sede propria (via Panoramica)	176.494,13 €	190.844,09 €
P 16	Nuova connessione stradale tra via Alessandro Manzoni e via Belvedere	229.170,60 €	252.130,54 €
P 17 connesso PP_a_026	Riqualificazione degli spazi nella zona adiacente al municipio (1100 mq*150 euro/mq)	165.000,00 €	181.500,00 €
P 18	Potenziamento delle attrezzature per lo sport e il tempo libero "impianti per il gioco del tennis" e connessi pubblici esercizi.	le opere da realizzare saranno a carico dell' attuatore privato	le opere da realizzare saranno a carico dell' attuatore privato
	Acquisto aree	176.750,00 €	176.750,00 €
TOTALE		7.235.090,66 €	8.064.499,95 €

* Altra alternativa è la realizzazione dell'intervento completo a carico del soggetto attuatore privato lasciando ad esso la gestione delle strutture (farmacia, poliambulatori e centro diurno.....)

PROVENTI DA ALIENAZIONE DELLE AREE AFFERENTI IL COMPARTO ATTUATIVO PA 7						SINTESI ENTRATE DA ALIENAZIONI
ID	Superficie	Indice territoriale	slp	Volume	valore €/MC	
PA 07	6270,00	0,75	1.568	4.703	200	940.500,00 €
TOTALE						940.500,00 €

DETERMINAZIONE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLA QUOTA DI SOSTENIBILITA' DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.																				
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE										Per destinazione prevalente RESIDENZIALE										
Ambito	C		A	B= A*AE	D= A/AG	F	H= B*Z	L= D*U	M1=M*0,75	M2=M*0,25	M= B*X	N= A*Y	O= N*J	P= N*AA	Q= N*AB	R= (Q*0,5)*AD	S1= H+L+R	S2= M	S3= S1+S2	
	Superficie territoriale	Indice territoriale	Volume insediato dest. prev. Residenziale	Volume libero mercato	Superficie complessiva stimata per libero mercato	oneri urb. Primari a libero mercato	oneri urb. sec. libero mercato	costo di costruzione libero mercato	Quota di sostenibilità dei costi afferente al peso insediativo (75%)	Quota di sostenibilità dei costi afferente al consumo di suolo (25%)	Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi (n° volte oneri urb. Secondaria)	Stima n. abitanti insediati (175mc/ab)	Dotazione di standard prevista (min. 40mq/a da reperirsi in loco)	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco	Dotazione di standard di possibile monetizzazioni	Proventi Monetizzazioni i (ipotesi 20%)	TOTALE proventi da oneri ordinari (con oneri di Urb. Sec. Calcolati al 30% *)	TOTALE proventi da standard di qualità	TOTALE	
	mq	Mc/mq	Mc	Mc	Mq	€	€	€	€	€	n	€	ab.	Mq	Mq	Mq	€	€	€	€
AT 1 - Foia	6.737	0,75	5.053	5.053	1.684	assolti con opere	€ 42.847	€ 39.696	€ 160.677	€ 53.559	5	€ 214.237	29	1.155	866	289	€ 5.197	€ 57.748	€ 214.237	€ 271.984
AT 2 - Via dante	8.960	0,75	6.720	6.720	2.240	assolti con opere	€ 56.986	€ 52.795	€ 213.696	€ 71.232	5	€ 284.928	38	1.536	1.152	384	€ 6.912	€ 76.803	€ 284.928	€ 361.731
AT 3 - Bozze	3.557	0,75	2.668	2.668	889	assolti con opere	€ 22.623	€ 20.959	€ 84.834	€ 28.278	5	€ 113.113	15	610	457	152	€ 2.744	€ 30.490	€ 113.113	€ 143.602
AT 4 - Fontana	6.785	0,75	5.089	5.089	1.696	assolti con opere	€ 43.153	€ 39.979	€ 161.822	€ 53.941	5	€ 215.763	29	1.163	872	291	€ 5.234	€ 58.159	€ 215.763	€ 273.922
AT 5 - Fontana	8.705	0,75	6.529	6.529	2.176	assolti con opere	€ 55.364	€ 51.292	€ 207.614	€ 69.205	5	€ 276.819	37	1.492	1.119	373	€ 6.715	€ 74.617	€ 276.819	€ 351.436
Totale	34.744		26.058	26.058	8.686		€ 220.972	€ 204.722	€ 828.644	€ 276.215		€ 1.104.859	149	5.956	4.467	1.489	€ 26.803	€ 297.816	€ 1.104.859	€ 1.402.675

* Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono computati solo per una quota del 30% in quanto una quota sarà assorbita dal costo di realizzazione delle opere afferenti le urbanizzazioni primarie

Previsioni riconfermate

Previsioni proposte

X	€ 42,40	quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi (5 volte oneri urb. secondaria)
Z	€ 8,48	oneri urbanizzazione SECONDARIA
V	€ 4,79	oneri urbanizzazione PRIMARIA
U	€ 392,82	Costo costruzione
T	6%	Classe edificio
Y	175	mq/ab
J	40	mq/ab
AA	30	mq/ab
AB	10	mq/ab
AC	20%	quantità monetizzata
AD	90	€/mq
AE	100%	Volume destinato a libero mercato
AF	0%	Volume destinato a mercato convenzionato
AG	3	mt. altezza
AH	1/3 di AD	Valore unitario per il rimborso della quantità aggiuntiva di dotazioni

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.																				
PIANI ATTUATIVI - PA								per destinazione prevalente RESIDENZIALE												
Ambito	Superficie territoriale mq	Indice territoriale Mc/mq	A	B= A*AE	D= A/AG	F	H= B*Z	L= D*T*U	M1=M*0,75	M2=M*0,25	M= B*X	N= A*Y	O= N*J	P= N*AA	Q= N*AB	R= (Q*0,5)*AD	S1= H+L+R	S2= M	S3= S1+S2	
			Volume insediato dest. prev. Residenziale Mc	Volume libero mercato Mc	Superficie complessiva stimata per libero mercato Mq	oneri urb. Primari a libero mercato €	oneri urb. sec. libero mercato €	costo di costruzione libero mercato €	Quota di sostenibilità dei costi afferente al peso insediativo (75%) €	Quota di sostenibilità dei costi afferente al consumo di suolo (25%) €	Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi (n° volte oneri urb. Secondaria) n	Stima n. abitanti insediati (175mc/ab) ab.	Dotazione di standard prevista (min. 40mq/a b di cui 30 da reperirsi in loco) * Mq	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco Mq	Dotazione di standard di possibile monetizzazione Mq	Proventi Monetizzazioni (ipotesi 20%) * €	TOTALE proventi da oneri ordinari (con oneri di Urb. Sec. Calcolati al 30% *) €	TOTALE proventi da standard di qualità €	TOTALE €	
			Mc	Mc	Mq	€	€	€	€	€	€	ab.	Mq	Mq	Mq	€	€	€	€	
Edilizia residenziale di espansione (ex zona C3 Ercos) PA-r3	16.100		18.500	18.500	6.167	assolti con opere	€ 156.880	€ 145.343	€ 0		0	€ 0	106	4.229	1.057	3.171	€ 199.800	€ 392.207	€ 0	€ 392.207
PA 4 Via Foia	17.470	0,25	4.368	4.368	1.456	assolti con opere	€ 37.036	€ 34.313	€ 138.887	€ 46.296	5	€ 185.182	25	998	749	250	€ 4.492	€ 49.916	€ 185.182	€ 235.098
PA 5 Fontana	3.234	0,75	2.426	2.426	809	assolti con opere	€ 20.568	€ 19.056	€ 77.131	€ 25.710	5	€ 102.841	14	554	416	139	€ 2.495	€ 27.721	€ 102.841	€ 130.562
PA 7 zona cimitero	6.270	0,75	4.703	4.703	1.568	assolti con opere	€ 39.877	€ 36.945	€ 149.540	€ 49.847	5	€ 199.386	27	1.075	806	269	€ 4.837	€ 53.745	€ 199.386	€ 253.131
Totale	43.074		29.996	29.996	9.999		€ 254.362	€ 235.657	€ 365.557	€ 121.852		€ 487.409	171	6.856	3.028	3.828	€ 211.624	€ 523.589	€ 487.409	€ 1.010.998

* Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono computati solo per una quota del 30% in quanto una quota sarà assorbita dal costo di realizzazione delle opere afferenti le urbanizzazioni primarie

* La dotazione di standard prevista per l'ambito PA-r3 è pari a 40mq/ab come negli altri ambiti, ma con la differenza che 10 mq/ab sono da reperirsi in loco e 30 mq/ab sono di possibile monetizzazione

* I proventi delle monetizzazioni per l'ambito PA-r3 sono pari al 70% della dotazione di standard

X	€ 42,40	quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi (5 volte oneri urb. secondaria)
Z	€ 8,48	oneri urbanizzazione SECONDARIA
V	€ 4,79	oneri urbanizzazione PRIMARIA
U	€ 392,82	Costo costruzione
T	6%	Classe edificio
Y	175 mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
J	40 mq/ab	Fabbisogno di standard
AA	30 mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco (ad esclusione dell'ambito PA-r3 che è pari a 10 mq/ab)
AB	10 mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione (ad esclusione dell'ambito PA-r3 che è pari a 30 mq/ab)
AC	20%	quantità monetizzata
AD	90 €/mq	costo monetizzazione
AE	100%	Volume destinato a libero mercato
AF	0%	Volume destinato a mercato convenzionato
AG	3 mt.	altezza
AH	1/3 di AD	Valore unitario per il rimborso della quantità aggiuntiva di dotazioni

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.																				
PERMESSI PER COSTRUIRE CONVENZIONATI - PCC										per destinazione prevalente RESIDENZIALE										
Ambito			A	B= A*AE	D= A/AG	F	H= B*Z	L= D*U	M1=M*0,75	M2=M*0,25	M= B*X	N= A*Y	O= N*J	P= N*AA	Q= N*AB	R= (Q*0,5)*AD	S1= H+L+R	S2= M	S3= S1+S2	
	Superficie territoriale comparto	Indice territoriale	Volume insediato dest. prev. Residenziale	Volume libero mercato	Superficie complessiva stimata per libero mercato	oneri urb. Primari a libero mercato	oneri urb. sec. libero mercato	costo di costruzione libero mercato	Quota di sostenibilità dei costi afferente al peso insediativo (75%)	Quota di sostenibilità dei costi afferente al consumo di suolo (25%)	Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi (n° volte oneri urb. Secondaria)	Stima n. abitanti insediati (175mc/ab)	Dotazione di standard prevista (min. 40mq/a b di cui 30 da reperirsi in loco)	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco	Dotazione di standard di possibile monetizzazione	Proventi Monetizzazioni (ipotesi 20%)	TOTALE proventi da oneri ordinari (con oneri di Urb. Sec. Calcolati al 30%*)	TOTALE proventi da standard di qualità	TOTALE	
	mq	Mc/mq	Mc	Mc	Mq	€	€	€	€	€	n	€	ab.	Mq	Mq	Mq	€	€	€	€
PCC1 Via De Gaspari (bassa densità)	992	0,50	496	496	165	assolti con opere	€ 4.206	€ 3.897	€ 15.773	€ 5.258	5	€ 21.030	3	113	85	28	€ 510	€ 5.669	€ 21.030	€ 26.699
PCC2 Via Baiana (bassa densità)	1595	0,75	1.196	1.196	399	assolti con opere	€ 10.144	€ 9.398	€ 38.041	€ 12.680	5	€ 50.721	7	273	205	68	€ 137	€ 12.578	€ 50.721	€ 63.299
PCC3 Via Panoramica (bassa densità)	1050	0,75	788	788	263	assolti con opere	€ 6.678	€ 6.187	€ 25.043	€ 8.348	5	€ 33.390	5	180	135	45	€ 90	€ 8.280	€ 33.390	€ 41.670
PCC4 Via Villa (bassa densità)	990		600	600	200	assolti con opere	€ 5.088	€ 4.714	€ 19.080	€ 6.360	5	€ 25.440	3	137	103	34	€ 69	€ 6.309	€ 25.440	€ 31.749
Totale	4.627		3.080	3.080	1.027		€ 26.116	€ 24.196	€ 97.936	€ 32.645		€ 130.581	18	704	528	176	€ 805	€ 32.836	€ 130.581	€ 163.417

* Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono computati solo per una quota del 30% in quanto una quota sarà assorbita dal costo di realizzazione delle opere afferenti le urbanizzazioni primarie

X	€ 42,40	quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi (5 volte oneri urb. secondaria)
Z	€ 8,48	oneri urbanizzazione SECONDARIA
V	€ 4,79	oneri urbanizzazione PRIMARIA
U	€ 392,82	Costo costruzione
T	6%	Classe edificio
Y	175 mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
J	40 mq/ab	Fabbisogno di standard
AA	30 mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco (ad esclusione dell'ambito PA-r3 che è pari a 10 mq/ab)
AB	10 mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione (ad esclusione dell'ambito PA-r3 che è pari a 30 mq/ab)
AC	20%	quantità monetizzata
AD	90 €/mq	costo monetizzazione
AE	100%	Volume destinato a libero mercato
AF	0%	Volume destinato a mercato convenzionato
AG	3 mt.altezza	
AH	1/3 di AD	Valore unitario per il rimborso della quantità aggiuntiva di dotazioni

PIANI ATTUATIVI e SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE - PA e SUAP										Destinazione Commerciale - per media superficie di vendita							
Ambito	Superficie territoriale comparto	Indice di utilizzazione e	D	F	H= D*Z	L= D*T*U	M1=M*0,75	M2=M*0,25	M= B*X		O= D*J	P= O*AA	Q= O*AB	R= (Q*0,5)*AD	S1= H+L+R	S2= M	S3= S1+S2
			Superficie di utilizzazione	oneri urb. Primaria	oneri urb. sec.	costo di costruzione	Quota di sostenibilità dei costi afferente al peso insediativo (75%)	Quota di sostenibilità dei costi afferente al consumo di suolo (25%)	Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi (n° volte oneri urb. Secondaria)		Dotazione di standard prevista	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco	Dotazione di standard di possibile monetizzazione (ipotesi 70%)*	Proventi Monetizzazioni	TOTALE proventi da oneri ordinari (con oneri di Urb. Sec. Calcolati al 30%*)	TOTALE proventi da standard di qualità	TOTALE
			Mq	€	€	€	€	€	n	€	Mq	Mq	Mq	€	€	€	€
PA-r3 ex Ercos (dest commerciale)	16.100		2.000	assolti con opere	€ 37.400	€ 100.000	€ 112.200		4	€ 112.200	2.000	600	1.400	€ 88.200	€ 199.420	€ 112.200	€ 311.620
Totale	16.100		2.000		€ 37.400	€ 100.000	€ 112.200	€ 0		€ 112.200	2.000	600	1.400	€ 88.200	€ 199.420	€ 112.200	€ 311.620

* Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono computati solo per una quota del 30% in quanto una quota sarà assorbita dal costo di realizzazione delle opere afferenti le urbanizzazioni primarie

* I proventi delle monetizzazioni per l'ambito PA-r3 è pari al 70% della dotazione di standard

X	€ 74,80	quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi per dest commerciali a media distribuzione di vendita (4 volte oneri urb. secondaria)
Z	€ 18,70	oneri urbanizzazione SECONDARIA
V	€ 26,00	oneri urbanizzazione PRIMARIA
U	10%	Parametro per calcolo costo di costruzione
T	€ 500,00	Costo di costruzione medio al mq
J	100%	Dotazione di servizi minimi (% della slp)
AA	30%	Dotazione di servizi minimi da reperire in loco (della % dotazione di servizi minimi)
AB	70%	Dotazione di servizi minimi di possibile monetizzazione (della % dotazione di servizi minimi)
AD	90 €/mq	costo monetizzazione

BILANCIO ECONOMICO GENERALE

Comune di Monticelli Brusati
Piano di Governo del Territorio - Piano dei Servizi

BILANCIO ECONOMICO GENERALE

Entrate (1)			
QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DEI PROVENTI DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE	<i>TOTALE proventi da oneri ordinari</i>	<i>TOTALE proventi da standard di qualità</i>	TOTALE ENTRATE
Proventi da ambiti di trasformazione residenziale di dominio del Documento di Piano AT	€ 297.816	€ 1.104.859	€ 1.402.675
STIMA dei proventi derivanti da eventuali proposte di trasformazione a vocazione Produttiva di dominio del Documento di Piano SUAP	€ 135.889	€ 462.084	€ 597.973
Proventi da trasformazioni interne al Tessuto _Urbano Consolidato di dominio del Piano delle Regole - PA	€ 755.845	€ 730.191	€ 1.486.036
STIMA APPROSSIMATIVA Proventi connessi agli interventi interni al dominio del Piano delle Regole interventi edilizi diretti ecc...	€ 350.000,00	€ 150.000,00	€ 500.000,00
STIMA dei proventi connessi all'alienazione del comparto attuativo PA7			€ 940.500,00

Totali entrate (1)	€ 1.539.550	€ 2.447.134	€ 4.927.184
---------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Uscite (2)			
STIMA ECONOMICA DEI COSTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI		TOTALE COSTI (senza IVA)	TOTALE COSTI (con IVA)
Stima dei costi per la realizzazione e l'adeguamento dei servizi esistenti		€ 1.420.000	€ 1.562.000,00
Stima dei costi per la realizzazione dei servizi di progetto		€ 7.235.091	€ 8.064.500
Totali uscite (2)		€ 8.655.091	€ 9.626.500

SALDO (1-2) ipotesi di bilancio con IVA e senza IVA	-€ 3.727.906	-€ 4.699.316
Saldo	-43%	-49%

I saldi sopra esposti evidenziano il bilancio economico generale. Il primo caso dove il totale dei costi è riportato senza IVA, afferisce all'ipotesi in cui la realizzazione delle opere pubbliche resta in capo al soggetto attuatore privato, mentre il secondo caso è afferente all'ipotesi in cui le opere da realizzare sono in capo alla Pubblica Amministrazione e il soggetto attuatore privato si limita alla corresponsione della quota di sostenibilità e i costi per l'attuazione dei servizi. In un normale processo pianificatorio si riscontrano entrambe le ipotesi, il saldo quindi potrà essere stimato attraverso la media.

-Lo sbilancio economico sopra evidenziato potrà essere equilibrato nel corso del decennio attraverso:

- a) la realizzazione di opere pubbliche mediante modalità di Project Financing;
- b) adeguamento degli oneri;
- c) capacità di accesso al credito.

Ai sensi dell'art. 9 comma 4 della l.r. 12/2005 è verificata la coerenza della quantificazione economica a quanto strettamente connesso alla realizzazione e l'adeguamento dei servizi.

Nella tabella sopra afferente le "quote in uscita" sono stati stimati i valori delle opere connesse alla realizzazione e all'adeguamento dei Servizi nonché una ipotetica stima di valori generici connessi alle manutenzioni ordinarie e straordinarie delle opere pubbliche quali sintesi del Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

N.B.: I COSTI E GLI ONERI NELLA STIMA SONO STATI CONSIDERATI IN UN ARCO TEMPORALE DI DIECI ANNI
IL SALDO DI CUI SOPRA E' VARIABILE ALL' ADEGUAMENTO MEDIO DELLE "TARIFFE URBANISTICHE" (ONERI, COSTO DI COSTRUZIONE, MONETIZZAZIONI, STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVA) PARI A CIRCA IL 30% NELL'ARCO DEL PROSSIMO DECENNIO. TALE ADEGUAMENTO DOVRA' NATURALMENTE CONSIDERARE (CON INTEGRAZIONI SUCCESSIVE) LA COERENZIAMENTO TEMPORALE TRA LE VOCI DI SPESA STIMATE AD OGGI E LE PREVISIONI DI ENTRATA DILUITE NEL DECENNIO, IL TUTTO MEDIANTE PUNTUALE MONITORAGGIO ECONOMICO. INOLTRE SI PRECISA CHE LA QUOTA POTRA' ESSERE VARIATA ANCHE IN FORZA DELLA CAPACITA' DI INDEBITAMENTO. NON SONO CONTEMPLATI NEL PRESENTE QUADRO ECONOMICO I COSTI AFFERENTI ALLE DOTAZIONI PRIMARIE (VIABILITA', PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO) PREVISTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN QUANTO "PARTITA DI GIRO" VISTO L'OBBLIGO DI ATTUAZIONE DIRETTA DA PARTE DEGLI ATTUATORI