

modificato come da DCC. n. 8 del 15 maggio 2013
di approvazione definitiva

COMUNE DI RANZANICO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE

ALLEGATO

PS/1

LUGLIO 2012
GIUGNO 2013

Gruppo di progettazione:
ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI
ARCHITETTO PAOLO CARZANIGA
ARCHITETTO FULVIO DONATI
GEOLOGO: DOTT. FABIO PLEBANI
AGRONOMO: DOTT. CONTARDO CROTTI

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

0. Premessa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Il Quadro conoscitivo dei servizi presenti sul territorio comunale

1.1 I criteri dell'indagine

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

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

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

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

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

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

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

Per ciascuna attrezzatura sono stati considerati:

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

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

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

1.2 I servizi e le attrezzature esistenti

Il quadro conoscitivo ricavato dalle analisi svolte mette in luce che la dotazione di servizi è complessivamente soddisfacente, se rapportata alla popolazione residente (abitanti n. 1.310 al 31 dicembre 2010), stante che si pone al di sopra della soglia minima dotazione/abitante prevista dal DM 1444/68 (18,00 mq/ab).

Tale soglia deve essere peraltro implementata se rapportata alla popolazione complessiva - turisti stanziali compresi - che in Ranzanico è computata, nel periodo estivo di massimo afflusso, in 800 persone circa.

La situazione in essere, come meglio illustrata nei paragrafi che seguono, risulta complessivamente soddisfacente sotto il profilo quantitativo/qualitativo.

Le Schede d'indagine e di valutazione qualitativa relative alle principali attrezzature sono riportate nell'allegato PS/3 del Piano dei Servizi; la situazione complessiva delle aree per attrezzature e servizi ad oggi presenti sul territorio comunale è evidenziata dalla tav. PS/2 di rilievo.

L'indagine ha approfondito la componente turistico-ricettiva, dando atto delle attrezzature presenti nel Comune (tav. PS/2).

È infine da far rilevare che nell'ambito comunale non esistono attrezzature o servizi specificatamente funzionalizzati al comparto produttivo, stante la mancanza di edifici o complessi prioritariamente destinati allo scopo.

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

A) Attrezzature d'interesse comune

Dall'analisi risulta la presenza sul territorio di 6 attrezzature, per complessivi mq 5.051 di superficie. Sono ricomprese nei servizi alla persona - oltre al Municipio (con le Poste annesse) ed al Cimitero - altre iniziative quali: la Residenza assistita per anziani, la fontana, la villa Meris (futuro centro d'aggregazione), la Cappella degli Alpini.

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

In una contingenza (che pare debba diventare sistemica) di riduzione dei bilanci comunali, la collaborazione pubblico-privato, diviene il punto di forza nella pos-

sibilità d'implementare e di migliorare l'offerta al cittadino (e ciò ovviamente a prescindere da qualsiasi valutazione di tipo meramente di "ragioneria urbanistica" tesa a far quadrare i "conti" del Piano).

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

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

Al riguardo è da rilevare che il Comune - in ottemperanza alle disposizioni legislative di merito - è dotato del Piano regolatore cimiteriale, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 18 luglio 2008. I relativi programmi/disposizioni, determinati dallo Studio stesso, sono in corso di attuazione.

B) Attrezzature per l'istruzione primaria

Nel Comune di Ranzanico sono presenti 2 attrezzature scolastiche:

- la scuola elementare comunale (ora non più utilizzata);
- la scuola materna dell'Istituto Suore Orsoline di Gandino.

Se relativamente alla materna la situazione non può che essere considerata soddisfacente, anche a livello di servizio prestato, va rilevato che l'edificio della scuola elementare è inutilizzato da circa 15 anni.

È infatti noto che i Comuni del lago si sono fra loro consorziati al fine di concentrare i servizi relativi. Infatti:

- la scuola elementare fa capo al Plesso scolastico di Monasterolo;
- la scuola media al Plesso di Casazza.

Il Piano dei Servizi del PGT di Ranzanico non dispone quindi alcuna azione nel settore dell'edilizia scolastica.

La distribuzione della frequentazione scolastica degli alunni di Ranzanico per l'anno appena concluso e per i due prossimi anni è riassunta nel prospetto di seguito allegato, riportato in estratto dal "Piano per il diritto allo studio - anno scolastico 2011/2012", approvato con Deliberazione del consiglio comunale n. 23 del 25 novembre 2011.

C) Attrezzature religiose

Sono state catalogate 13 attrezzature, per una superficie complessiva di mq 4.356.

Oltre alla chiesa parrocchiale di Santa Maia Assunta ed al connesso complesso oratoriale, rientrano nel novero delle attrezzature religiose la chiesa di San Bernardino e le numerose santelle, distribuite in tutto il territorio.

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

D) Verde attrezzato

Sono state censite 9 aree, per una superficie complessiva di mq 39.600, di cui mq 7.193 (7 aree) a servizio dei nuclei urbani e mq 32.407 (2 aree) poste lungo il lago, a valle della SS n. 42, a servizio della fruibilità turistica.

Al di là del dato quantitativo, che comunque deve ritenersi genericamente soddisfacente, non si può non rilevare che le aree a verde poste a servizio degli insediamenti della zona di Madrera e del Villaggio Angela Maria sono parzialmente insufficienti.

Il capoluogo, soprattutto in prospettiva del completamento del parco a servizio di villa Meris, gode di una situazione più favorevole.

Andrà valutata - in prospettiva - la possibilità di individuare nuove aree a sostegno di domande localizzate.

E) Verde per attrezzature sportive

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

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

Il campo dell'oratorio è stato peraltro inserito - in termini di classificazione - fra le attrezzature religiose.

F) Parcheggi

Le aree a parcheggio censite sono 35, per una superficie totale di mq 12.573.

Le aree sono equamente distribuite all'interno dei tre nuclei urbani che compongono il Comune.

Dall'analisi dei fabbisogni è emerso, oltre all'auspicio di una distribuzione più capillare (per implementare ulteriormente il servizio delle diverse realtà residenziali del tessuto insediativo comunale), la necessità di aumentare la dotazione lungo lago a servizio della fruibilità turistica.

Nello specifico va comunque rilevato che a breve saranno a disposizione i circa 100 posti auto in corso di realizzazione nell'ambito dell'intervento della nuova media struttura commerciale posta in località Villaggio Angela Maria, posti auto che saranno collegati con l'ambito perilacuale attraverso il previsto sovrappasso pedonale alla SS n. 42.

1.3 Le reti e le attrezzature tecnologiche

Come anticipato in sede di "Criteri dell'indagine", gli approfondimenti operati sono stati rivolti alle reti della fognatura e dell'acquedotto (entrambe gestite da Uniacque), alla rete di distribuzione dell'elettricità, del gas metano, nonché alle altre attrezzature tecnologiche.

Le reti sono illustrate sulle tavv. PS/4.1-4.2; le attrezzature tecnologiche sulla tav. PS/2.

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

Al riguardo dell'impianto d'illuminazione pubblica, è da rilevare che il relativo Piano è stato approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 30 del 7 giugno 2010.

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

Per quanto attiene la valutazione della compatibilità/efficienza delle reti dell'acquedotto e della fognatura, ci si è avvalsi della collaborazione di Uniacque, la quale, in sede di prima conferenza di Valutazione ambientale strategica (scoping), ha depositato un documento da cui si evince la sostanziale funzionalità dei due impianti soprarichiamati. In riferimento all'acquedotto tale documento riferisce:

"Non si segnalano particolari problemi di approvvigionamento in merito all'acquedotto rifornito da quello dei laghi oltre che interconnesso alle alimentazioni delle sorgenti "Muratello (attualmente non utilizzata - ndr) e RINAT" che alimentano i Serbatoi Sagrestano Alto interconnesso con Serbatoio Cà Federici e Combia (quest'ultimo alimentato principalmente dall'Acquedotto dei Laghi). Mentre la Sorgente Laghetto alimenta l'omonimo serbatoio che a sua volta serve la rete della zona Villaggio Angela Maria."

Sempre Uniacque evidenzia che:

- la rete fognaria è collegata al collettore interlacuale che adduce al depuratore di Trescore Balneario;
- la maggior parte della rete è di tipo misto mentre alcune zone presentano collettori di acque bianche;
- la popolazione servita dalla rete risulta essere di 1230 abitanti ;
- sono presenti nella fognatura comunale due terminali di acque bianche e sette scolmatori di piena;
- il collettore consortile o interlacuale collette i reflui fognari insieme a quelli di altri comuni consorziati al Depuratore di Trescore Balneario.

Per ulteriori informazioni di merito si rimanda anche all'apposito paragrafo del Rapporto

ambientale della VAS (paragrafo 5.6.2 e seguenti).

Ad ulteriore garanzia il Comune ha provveduto ad inoltrare ad Uniacque richiesta di specifica dichiarazione sulla compatibilità delle previsioni edificatorie di PGT rispetto ai servizi forniti. Il documento sarà depositato agli atti.

Per quanto riguarda infine le attrezzature tecnologiche, è da evidenziare che nel Comune sono stati localizzati n. 11 siti, che complessivamente interessano mq 2.798.

Tra le attrezzature sono compresi:

- la piattaforma ecologica, posta a monte dell'abitato di Ranzanico, lungo la SP n. 40 verso Brianzo;
- n. 3 cabine elettriche fuori terra, rispettivamente: in località Villaggio Angela Maria; a valle di via Oratorio, in corrispondenza del verde pubblico; in via al Lago, in corrispondenza del campeggio;
- n. 4 serbatoi/bacini dell'acquedotto;
- n. 1 centralina telefonica;
- n. 1 cabina di decompressione del gas metano;
- n. 1 cabina di pompaggio del collettore fognario circumlacuale.

1.4 Dotazione delle strutture esistenti

In termini dimensionali la dotazione comunale di servizi allo stato di fatto, rapportata alla popolazione residente al 31 dicembre 2010 pari a 1.310 abitanti, risulta dalla seguente tabella riepilogativa.

servizio	dotazione esistente mq	dotazione unitaria mq/ab
attrezzature scolastiche	3.566	2,72
attrezzature d'interesse comune	5.051	3,86
attrezzature religiose	4.356	3,33
parcheggi pubblici	12.573	9,60
verde attrezzato per lo sport	7.144	5,45
verde attrezzato	39.600	30,23
TOTALE	72.290	55,19

Al riguardo dei dati riportati si evidenzia che:

- la dotazione pro capite, pari a mq 55,196 per abitante, è di gran lunga superiore rispetto al parametro minimo di mq 18,00 per abitante previsto dal DM 1444/68, parametro minimo cui occorre ora riferirsi anche ai sensi della LR 12/05;
- la dotazione pro-capite si contrae a -34,26 mq/ab se alla popolazione residente si sommano gli 800 turisti che si ritiene costituiscano il bacino d'utenza gravitante su

Ranzanico, in base ai dati statistici ufficiali riportati nella Relazione del DdP; la dotazione, rapportata ad una popolazione complessiva di 2.110 abitanti, è in ogni caso - in termini quantitativi - di assoluto rilievo;

- le superfici dettagliate per ciascuna attrezzatura od area sono riportate sulla tav. PS/2 del Piano dei Servizi.

2. Le previsioni di progetto

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

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

Non sono state prese in considerazione, in termini di dimensionamento finale:

- le aree che gli Ambiti di trasformazione dovranno localizzare al loro interno, in aggiunta a quelle già eventualmente localizzate dal PGT;
- la quota che verrà messa a disposizione dai Piani attuativi convenzionati o comunque in itinere.

L'Amministrazione comunale, per favorire il concorso sinergico tra risorse pubbliche e private nella realizzazione di servizi d'interesse pubblico o generale, ha determinato di avvalersi della facoltà istituita con l'art. 11 della LR 12/05, attivando le procedure della *compensazione urbanistica*.

In particolare, per quanto attiene la *compensazione*, il PGT stabilisce che:

- gli Ambiti di trasformazione reperiranno, in termini di principio e fatte salve specificazioni diverse, una quota di aree per servizi od attrezzature d'interesse pubblico aggiuntiva rispetto a quella canonicamente dovuta per legge. Ove specificatamente acconsentito, tale quota potrà - in sede di convenzionamento del connesso Piano attuativo - essere monetizzata in tutto od in parte; l'importo di monetizzazione potrà essere utilizzato per l'esecuzione di opere pubbliche, sulla base di specifici accordi convenzionali;
- nelle zone di nuova edificazione del tessuto urbano consolidato, nonché nei lotti liberi o liberabili, contestualmente agli interventi edificatori dovrà essere realizzata (in aggiunta agli oneri concessori dovuti per legge e regolamento) una quota di opere (prevalentemente parcheggi pubblici) da porre al servizio della Comunità.

La tipologia delle opere e le relative quantità saranno definite, laddove previsto, dai relativi apparati applicativi o normativi.

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

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

Un'ultima considerazione di carattere generale.

Si è già fatto rilevare - in apertura alla presente Relazione - come il Piano dei Servizi (ma a livello complessivo il Piano di governo del territorio) sia improntato a promuovere la qualità degli interventi, in luogo della quantità intrinseca a molti Piani regolatori generali (soprattutto di vecchia generazione, fino a tutti gli anni 90 del secolo scorso).

Ora, è da sottolineare come le scelte discendenti dal presente Studio sono allineate a tale principio.

Gli interventi proposti, descritti ai paragrafi che seguono, sono infatti di non rilevante entità ed improntati alla minimizzazione degli impatti sul territorio.

2.1 Le proposte d'intervento

Nella definizione del nuovo sistema dei servizi - in termini di proiezione d'intenti - occorre tener conto dei seguenti criteri:

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

Stante la soddisfacente situazione di partenza dei servizi alla popolazione residente, il Piano si concentra sul settore della fruibilità turistica, promuovendo l'implementazione di attrezzature e spazi lungo il fronte lago.

La situazione complessiva finale è evidenziata dalla tav. PS/5 "Tavola della disciplina delle aree".

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

A) Attrezzature d'interesse comune

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

L'obiettivo di merito si concentra sulla necessità del completamento di villa Meris, relativamente al quale - allo stato attuale - manca solo l'arredamento.

La villa, in prospettiva, diverrà il motore delle attività sociali a servizio della Comunità di Ranzanico (e non solo). Accoglierà infatti: il Museo del tessile (finanziato in parte dalla Comunità Europea); la biblioteca; le sedi delle associazioni locali; la sala consiliare.

B) Attrezzature scolastiche

Stante l'accordo tra i Comuni del lago - già descritto al precedente capitolo 1.2.B - che prevede che gli alunni delle elementari e gli studenti delle medie utilizzino prevalentemente i Plessi scolastici di Monasterolo e Casazza, il Piano dei Servizi non prevede la localizzazione di nuove strutture.

Peraltro, al fine di poter programmare l'eventuale alienazione, l'attuale edificio della scuola elementare (in disuso da circa 15 anni) è stato incluso in zona residenziale.

C) Attrezzature religiose

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

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

D) Verde attrezzato

Si è già descritto che uno degli obiettivi prioritari del PGT consiste nel porre le basi per la piena fruizione della risorsa lago.

Ciò premesso, le azioni programmate/programmabili riguardano:

- l'attrezzatura dello spazio verde di pertinenza di villa Meris, che verrà ampliato attraverso l'accorpamento del lotto finitimo, in attuazione all'intervento classificato "NEbis/1" sulla planimetria del Piano delle Regole;
- il completamento del percorso a lago, proseguendo con le collaborazioni in atto con il Consorzio Gestione Associata Laghi Iseo Endine e Moro ed i Comuni confinanti;
- l'implementazione della fruibilità delle aree poste fra la SS n. 42 e la sponda del lago; tali aree sono individuate sulla tav. PS/5 di progetto come "verde

pubblico attrezzato per la fruibilità ambientale e la balneazione".

In relazione a quest'ultima previsione va rilevato che l'Amministrazione comunale intende proseguire con la politica finora adottata, che prevede - in luogo dell'acquisizione delle aree - la sottoscrizione con i proprietari interessati di specifici accordi convenzionali bonari.

Di fatto, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione a sistemare e mantenere le aree interessate, i proprietari ne concedono l'uso gratuito.

Ciò consente di concentrare lo sforzo finanziario da sostenere a cura dell'Amministrazione esclusivamente sulla realizzazione dell'opera, utilizzando allo scopo anche i fondi che altrimenti avrebbero dovuto essere destinati all'acquisizione delle aree stesse.

E) Verde per attrezzature sportive

L'azione di merito dell'Amministrazione è tesa alla conferma ed alla valorizzazione del ruolo del campo sportivo comunale esistente a lato del Cimitero.

Nel settore delle attrezzature per lo sport ricadono le due scelte strategiche del presente progetto.

È prevista infatti la localizzazione di due strutture, classificate sulla tav. PS/5 come "*nuove attrezzature per lo sport e l'intrattenimento sul lago*".

Poste ai lati estremi del lungolago di Ranzanico, esse sono localizzate:

→ una a valle del Villaggio Angela Maria, a confine con il Comune di Spinone al Lago;

→ l'altra a confine con il Comune di Endine Gaiano.

Per quanto attiene la prima struttura, deve intendersi - al momento - come un'attrezzatura plurifunzionale, dotata di pontile per l'attracco delle barche; in una seconda fase potrà essere opportunamente integrata con altre attrezzature quali: solarium, spazi relax e giochi, ristoro,

La seconda è invece già programmata per l'accoglimento di una scuola di canoa e kayak, da organizzare ed attivare in accordo con gli Enti sportivi preposti; la relativa realizzazione è posta in carico al promotore dell'Ambito di trasformazione AT1, all'interno degli impegni convenzionali connessi.

F) Parcheggi

È prevista l'individuazione di n. 2 nuove aree, a valle del Villaggio Angela Maria, per complessivi mq 2.304 (ad integrazione del parcheggio pubblico in corso di realizzazione a supporto della media struttura di vendita, da collegarsi poi all'ambito perilacuale con apposito sovrappasso pedonale alla SS n. 42).

La scelta è legata al tema fondante dell'implementazione delle attrezzature a

servizio della fruizione/fruibilità del lago. Al riguardo si sta lavorando su un'ipotesi che coinvolga i privati nella relativa costruzione.

In ogni caso, l'Amministrazione comunale potrebbe anche valutare d'includere i due parcheggi nelle proprie competenze, prevedendone la realizzazione diretta. Sempre in tema di parcheggi è da considerare che, nell'ambito del meccanismo compensativo già descritto, una quota del relativo onere da corrispondere in relazione agli interventi di nuova edificazione (NE) previsti dal Piano delle Regole potrebbe essere allo scopo destinata (si veda al riguardo l'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole).

Ciò consentirebbe d'implementare la dotazione di spazi finalizzati, anche di modesta dimensione, localizzati laddove il fabbisogno viene a crearsi, evitando occupazioni improprie delle sedi stradali.

2.2 Dotazione di servizi di progetto

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

La proiezione, formulata al 2020, dà luogo alla seguente tabella.

abitanti al 31 dicembre 2010	n.	1.310
di teorico insediamento di PGT	n.	292
media annua di presenze turistiche	n.	800
abitanti teorici al 2020	n.	2.402

In termini quantitativi la dotazione finale di servizi corrispondente risulta:

servizio	dotazione			dotazione unitaria mq/ab
	esistente mq	di progetto mq	totale mq	
attrezzature scolastiche	3.566	- 912	2.654 ⁽¹⁾	1,11
attrezzature d'interesse comune	5.051	-	5.051	2,11
attrezzature religiose	4.356	-	4.356	1,81
parcheggi pubblici	12.573	2.304	14.877	6,19
verde attrezzato per lo sport	7.144	4.936	12.080	5,02
verde attrezzato	39.600	35.267	74.867	31,17
TOTALE	72.290	41.595	113.885	47,41

⁽¹⁾ dalle attrezzature scolastiche è stato dedotto l'edificio delle elementari di proprietà comunale, in quanto non più utilizzato.

Nel merito si rileva che:

- la dotazione complessiva pro capite è di assoluto rilievo, ancorchè in diminuzione rispetto al parametro di stato di fatto;

- i dati superficiali di dettaglio di ciascuna area sono desumibili nelle tabelle riportate sulla tav. PS/5 di Piano dei Servizi;
- le prospettive, realistiche, sono orientate verso l'attuabilità delle azioni prefigurate, pur all'interno di un disegno a medio termine (10 anni);
- per quanto attiene le attrezzature da realizzare in regime di compensazione, non si è provveduto alla localizzazione né cartografica, né dimensionale, rimandando le stesse alla definizione dei singoli progetti.

3. Verifica sulla compatibilità economica degli interventi previsti

Si è già argomentato come, attraverso la compensazione urbanistica, parte degli oneri d'acquisizione delle aree e di realizzazione delle attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico possano essere posti a carico dei soggetti attuatori degli interventi.

Fanno in ogni caso capo all'Amministrazione comunale le previsioni espressamente deputate, fermo restando che - in sede di contrattazione futura - anche le opere pubbliche di competenza potrebbero essere accollate ad operazioni specifiche, in sinergia con promotori privati.

3.1 Gli interventi a carico dell'Amministrazione comunale

Le opere determinate dal Piano dei Servizi riguardano:

- A) il completamento della villa Meris e del giardino di pertinenza;
- B) la realizzazione di n. 2 parcheggi pubblici, per complessivi mq 2.304, a valle della SS n. 42, in località Villaggio Angela Maria;
- C) l'organizzazione delle aree a "verde pubblico attrezzato per la fruibilità ambientale e la balneazione", per complessivi mq 33.273, dei quali mq 618 di pertinenza dell'Ambito di trasformazione AT1;
- D) la realizzazione di un'attrezzatura sportiva (scuola di canoa e kayak) di competenza dell'Ambito di trasformazione AT1 (individuata con il cartiglio Vs/2 sulla tav. PS/5);
- E) la realizzazione di un'ulteriore attrezzatura sportiva a servizio della balneazione e della fruizione del lago, in località Villaggio Angela Maria (individuata con il cartiglio Vs/3 sulla tav. PS/5).

Tenuto conto che la prima opera (A) è in corso di realizzazione e quindi - per quanto al momento programmato - già finanziata, e che gli ultimi due interventi (D-E) sono posti - o possono essere posti in tutto od in parte - in carico a soggetti terzi (con specifico convenzionamento), l'Amministrazione comunale deve reperire le risorse per i 2 parcheggi

(B) e per il verde attrezzato (C).

La spesa connessa, determinata ovviamente in termini parametrici, risulta complessivamente pari a € 1.978.350,00, così articolati:

→ parcheggi (mq 2.304 x €/mq 150,00) =	€ 345.600,00
→ attrezzatura del verde per la balneazione (mq 32.655 x €/mq 50,00) =	€ 1.632.750,00
	<hr/>
→ totale	€ 1.978.350,00

È da rilevare che nel costo dei parcheggi è compreso l'onere d'acquisizione dell'area relativa; per le aree a verde - come già enunciato - l'Amministrazione comunale proseguirà nella politica del convenzionamento d'uso gratuito.

3.2 Risorse economiche

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

- contributi di concessione;
- monetizzazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico;
- disponibilità di bilancio e capacità d'assunzione di mutui dirette dell'Amministrazione comunale.

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

Pare utile una considerazione sul tema degli oneri di urbanizzazione.

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

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

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

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

deve essere sorretta da adeguati sostegni fiscali, che a livello locale non possono che concretizzarsi attraverso una rimodulazione al ribasso dei contributi di costruzione (al riguardo si fa presente che l'Amministrazione comunale con DCC n. 6/2011 ha già previsto una riduzione del 20% degli oneri primari e secondari, sia per gli edifici ubicati nel Centro storico la cui ristrutturazione comporti anche un miglioramento della classe energetica per il riscaldamento invernale, sia per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, configurabili in classe "A" di rendimento energetico per il riscaldamento invernale, indipendentemente dalla zona d'ubicazione).

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

A) contributi di concessione e monetizzazione di aree per servizi

Nell'ultimo quinquennio gli introiti correlati alle iniziative immobiliari sono stati:

anno	introito (€)
2007	253.118,19
2008	332.060,44
2009	42.975,90
2010	28.079,78
2011	35.237,86

La media annua, pari a € 138.294,43, non dà ovviamente un quadro reale della situazione.

La grave crisi economica che viviamo ha colpito duramente il settore delle costruzioni a partire dal 2009, come dimostra il brusco calo degli introiti.

Auspiciando un'inversione della tendenza economica in atto, e pur tenuto conto che l'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico di norma coincide con un impulso dell'attività edilizia, s'ipotizza per il decennio prossimo un incasso prudenziale tarato su un importo annuo di € 50.000,00 per complessivi € 500.000,00.

È evidente che la stima è assolutamente prudenziale; non possiamo che auspicare che il settore edilizio riprenda vigore (pur senza raggiungere i picchi del decennio trascorso) e che conseguentemente la stima possa essere rivista al rialzo;

B) disponibilità correnti di bilancio ed assunzione di mutui

la situazione attuale di bilancio consente l'assunzione di mutui per circa € 950.000,00.

Le restrizioni alle possibilità d'indebitamento degli Enti locali, già poste in essere od in corso d'approvazione da parte del Parlamento, dovrebbero all'incirca dimezzare la disponibilità attuale (500.000,00 €/anno).

Si ritiene pertanto che nel decennio possano essere messi a disposizione - nel decennio - finanziamenti per circa € 5.000.000,00.

Le risorse complessivamente disponibili od attivabili nel decennio prossimo per opere pubbliche risultano conseguentemente:

– per contributi concessori	€	500.000,00
– a carico del bilancio comunale	€	5.000.000,00
		<hr/>
– totale	€	5.500.000,00

L'importo finale, di gran lunga superiore agli investimenti previsti al paragrafo 3.1, consente di affrontare con relativa tranquillità l'attuazione delle previsioni formulate dal PGT in tema di attrezzature pubbliche.

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