

COMUNE DI SOLTOCOLLINA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE

Dott. Arch. **PIERGIORGIO TOSETTI**
via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260

Collaboratori:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Dott. Arch. Maurizio Manenti
Dott. Urb. Elisabetta Crippa

Procedimento VAS:

Dott. MAURIZIO ESTI -	Autorità procedente
Geom. LEONE CANTAMESSE -	Autorità competente
Dott.ssa SARA LODRINI -	Estensore VAS

Amministrazione comunale:

Dr. MAURIZIO ESTI -	Sindaco
Dr. COSTANTINO CONSOLI -	Ass. urbanistica
Dott.ssa FRANCA MOROLI -	Segretario comunale



data: LUGLIO 2011

agg.: NOVEMBRE 2012

all.

2

Adozione: D.C.C. n° 32 del 06-12-2012

Approvazione: D.C.C. n° 16 del 19-07-2013

Pubblicazione sul BURL n° del

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE

- **Nasce nell'anno 2001 come allegato del Piano Regolatore Generale**
- **Introduce nuove modalità di semplificazione per il calcolo delle quantità di aree pubbliche (standard)**
- **Conferma il concetto di "STANDARD QUALITATIVO" in alternativa allo "STANDARD QUANTITATIVO"**
- **Individua la possibilità che ai "servizi" e alle "attrezzature" private possano essere riconosciute valenze di interesse pubblico**
- **Consente le prime sperimentazioni sulla "compensazione" e la "perequazione"**
- **La Legge Regionale 12/2005 (riforma urbanistica regionale) individua il "PIANO DEI SERVIZI" con il "DOCUMENTO DI PIANO" e il "PIANO DELLE REGOLE" come elemento costitutivo del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

La tematica dei Servizi costituisce l' elemento centrale di una serie di politiche territoriali che sono individuate dalla stessa Comunità Europea come elementi indispensabili per dare ai singoli territori una reale competitività.

All'interno di questa tematica vanno inquadrati i nuovi indirizzi che emergono dalla riforma legislativa regionale, (LR 12/2005) indirizzi che propongono un salto qualitativo nell'attività e nella programmazione delle Amministrazioni, le quali passano dal ruolo di soggetti erogatori diretti di servizi a quello di soggetti programmatori e promotori delle iniziative e degli atti necessari a fornire un'effettiva e articolata risposta ai bisogni complessivi della collettività .

Ciò comporta un'azione organica della pubblica Amministrazione che, partendo da un ruolo di ascolto e di verifica dei bisogni dei cittadini, deve assumere successivamente un ruolo di proposta, di coordinamento e di integrazione dei possibili soggetti che possono fornire le necessarie risposte, compresa, ovviamente e preliminarmente, l'Amministrazione stessa.

Il "Piano dei Servizi" può essere considerato come "progetto della organizzazione e della strutturazione degli spazi necessari a garantire la funzionalità della complessiva rete urbana dei servizi e allo sviluppo delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico".

All'interno di questa struttura si collocano quindi gli interventi pubblici e privati interagendo, con diverse forme di collaborazione e di interrelazione, in funzione del massimo soddisfacimento dell'interesse pubblico e generale, sulla base del principio di sussidiarietà.

Il Piano dei Servizi assume un'importanza nella attuazione del Documento di Piano, dovendosi misurare con le problematiche dello sviluppo sulla base di valutazioni dimensionali non più relative ad una popolazione teorica (conseguente a valutazioni derivanti da meri dati numerici rapportati alla quantità delle volumetrie presenti e previste) ma dovendo utilizzare come elemento di valutazione quello basato sulla popolazione effettiva presente e su quella potenzialmente prevedibile, nelle quali gli abitanti verranno considerati, secondo la

caratterizzazione dei loro bisogni e delle loro aspirazioni, nella accezione di "utenti reali o potenziali dei servizi".

Le valutazioni sullo stato di fatto della popolazione e sulle prospettive del suo sviluppo hanno avuto come riferimento: il "Modello quali-quantitativo di Comunità", già definito dal Documento di Piano, che ha consentito di valutare il "Modello qualitativo e organizzativo di erogazione dei servizi" che si devono porre a disposizione della Comunità stessa.

Il "modello quali-quantitativo di Comunità" è stato definito, come si è detto, in base alla valutazione della dimensione massima di crescita della popolazione (intesa sia in termini di abitanti che in termini di nuclei famigliari) che si è ritenuta idonea a mantenere e/o rafforzare i caratteri e la composizione sociale ed economica della Comunità attualmente presente nel territorio, valutando la soglia di crescita numerica oltre la quale le dinamiche dei rapporti sociali e dell'organizzazione urbana tenderebbero ad indurre significativi cambiamenti strutturali.

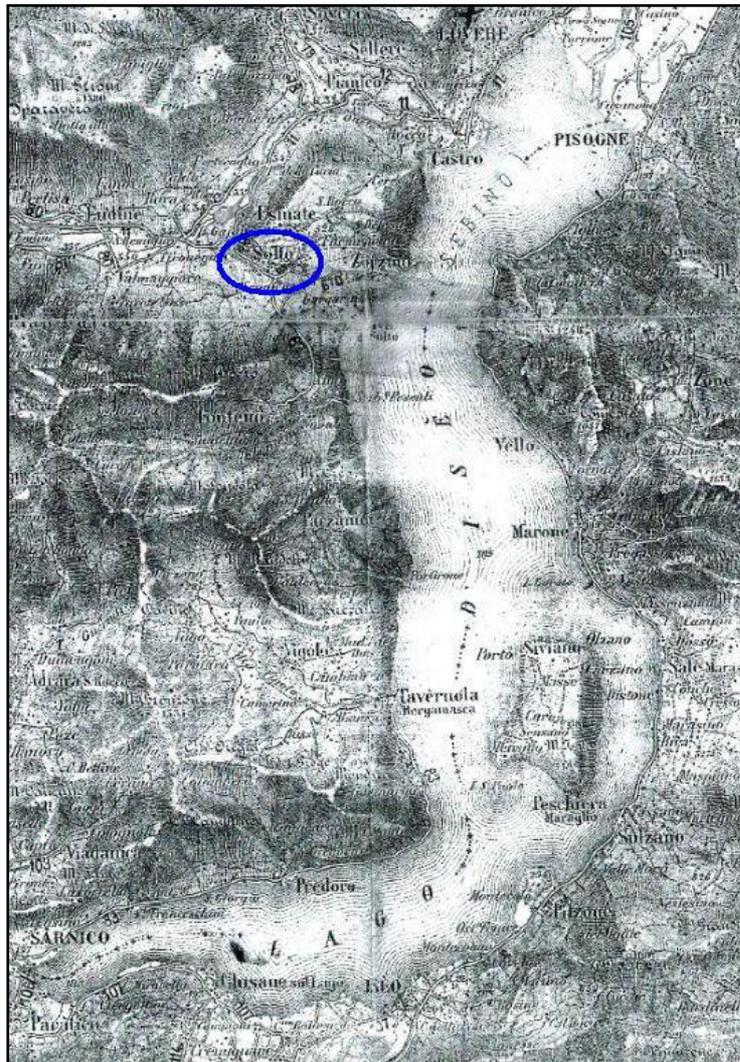
Si è quindi assunto come elemento primario di verifica quello relativo alla necessità di garantire, in funzione delle capacità - anche economiche dell'Amministrazione - un'effettiva organica e soddisfacente risposta alle esigenze dei servizi, mediante la verifica e la programmazione di un'offerta ottimale di spazi, infrastrutture e attrezzature, considerando quale "elemento di misurazione

dell'esigenza di standard e di servizi" non più il solo dato numerico della popolazione presente e prevedibile ma, all'interno di questa, l'articolazione dei caratteri dell' "utenza", intesi come individuazione non solo di fabbisogni di ordine generale ma anche delle varie specificità di domanda dei servizi in rapporto ai caratteri e alle peculiarità di differenti fasce di popolazione .

Rivolgendosi, infatti, non più ad abitanti ma ad utenti, il Piano dei Servizi intende sottolineare la consapevolezza che le continue modifiche in corso all'interno della situazione territoriale necessitano di un'adeguata risposta di tipo strategico rispetto alle quali il Piano può fornire al Comune strumenti operativi nuovi e innovati al fine di poter garantire una migliore qualità urbana e ambientale e un'ottimale risposta alle esigenze dei cittadini intesi quali utenti-fruitori di servizi.

Infine si sottolinea che il Piano dei Servizi del Comune di Solto Collina, rispetto alla precedente strumentazione urbanistica, è costituito dall'aggiornamento del concetto di "**standard**", che nella precedente strumentazione definiva quantitativamente le aree minime necessarie da destinare a servizi e attrezzature all'interno del territorio comunale, sostituendolo con quello di "**servizio**", che sottintende invece scelte preliminari e indirizzi di tipo qualitativo – prestazionale in funzione delle quali - solo successivamente, saranno determinate le quantità di aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture.

Questi due elementi hanno quindi definito i caratteri degli elementi di definizione del fabbisogno che hanno guidato anche la scelta delle aree o il loro dimensionamento.



Carta Turistica della Lombardia - 1903
[Fonte: T.C.I.]

Gli orientamenti assunti per l'impostazione del Piano

Il Piano dei Servizi costituisce, come si è detto, uno dei tre Atti del Piano di Governo del Territorio, ed è predisposto in coerenza con la disciplina prevista dagli artt. 9 e 10 bis della l.r. 12/2005.

In questo senso propone una scelta di impostazione metodologica e di definizione dei contenuti progettuali basata su indagini e verifiche relative allo stato delle attrezzature esistenti, di cui è stata valutata la consistenza, la funzionalità e l'effettiva capacità di soddisfare alle esigenze della popolazione insediata, per procedere successivamente alla determinazione delle esigenze inerenti il soddisfacimento dei fabbisogni futuri.

Si sono quindi assunti come riferimento i seguenti elementi fondamentali:

- verifica della domanda esistente e di quella prevedibile nell'arco di durata del Piano dei Servizi (assunto teoricamente nel decennio 2010-2020);
- valutazione dell'offerta esistente e della rispondenza ai parametri minimi di qualità per ciascuna tipologia dei servizi;
- censimento dell'offerta esistente in materia di aree a standards e delle potenzialità ancora presenti nell'ambito delle previsioni del P.R.G.;
- verifica dei dati derivanti dall'analisi di cui sopra al fine di effettuare il controllo di sussistenza del livello minimo di

servizi, rapportato ad un quadro dotazionale desunto dallo studio dei livelli ottimali individuabili nei principali paesi europei

- determinazione delle iniziative da assumere per riqualificare, differenziare e incrementare l'offerta dei servizi in relazione alla domanda stimata e ai parametri minimi di qualità valutati per ogni tipologia di servizio;
- determinazione, in rapporto alle esigenze sopra individuate, delle tipologie di servizi che possono o potranno essere considerabili come standard, anche se non necessariamente di proprietà pubblica;
- apprestamento di un sistema normativo in grado di disciplinare i servizi esistenti e previsti in modo da garantire le caratteristiche individuate dal piano complessivo dei Servizi.

Ciò ha consentito di giungere anche alla definizione di un "quadro strutturale" della organizzazione dei servizi nel territorio e di procedere all'eventuale individuazione dei vincoli da reiterare per aree non ancora acquisite e/o alla indicazione dei nuovi vincoli da prevedere per garantire l'attuazione complessiva delle scelte e delle previsioni dotazionali e di provvedere all'apprestamento degli elementi normativi necessari a garantire la fattibilità.

Il quadro conoscitivo dei servizi presenti sul territorio e la valutazione delle necessità di standards

L'elaborazione del Piano dei Servizi, per quanto concerne le valutazioni sulla situazione attuale, si è articolato principalmente, come già accennato, in due fasi preliminari:

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

Durante la prima fase di ricognizione si sono presi in esame tutti i servizi presenti sul territorio, considerando sia quelli presenti come vere e proprie "strutture fisiche edificate", sia quelli che vengono erogati indipendentemente dalla presenza di una struttura fissa, valutandone l'attuale stato di operatività e le eventuali carenze e verificando se si trattasse di un servizio pubblico, o di un servizio privato rivolto comunque ad un uso pubblico.

Appare presente nel comune di, una **dotazione minima di servizi** sufficiente a soddisfare le esigenze della popolazione insediata e della popolazione fluttuante in rapporto ai dati ottimali relativi ad un Comune che si inquadra nella fascia dimensionale fino ai 3.000 abitanti.

Si è inoltre verificata la presenza di servizi anche in materiali integrativi che arricchiscono ulteriormente la dotazione complessiva aumentandone la qualità (mensa scolastica, trasporto alunni, servizi per anziani, ecc).

Si è infine constatata la presenza del "servizio qualità urbana", cioè di quell'elemento immateriale che attiene l'offerta di qualità presente nel territorio, rispetto alla quale si sono effettuati due ordini di complessive valutazioni:

- la prima indirizzata ad evidenziare quali siano le presenze di carattere ambientale paesistico ed ecologico che possono concorrere alla formazione della "rete dell' offerta di naturalità e di potenziale fruitivo della stessa;
- la seconda relativa alla verifica degli elementi della qualità dei tessuti urbani edificati e degli spazi aperti di uso pubblico,(strade, piazze, cortine edilizie, spazi di pregio) e comunque di tutti quegli elementi che concorrono alla determinazione di quell'insieme di fattori percettivi che costituiscono un importante indicatore della qualità complessiva del territorio urbanizzato.

In questo senso si evidenzia che il Comune presenta molte componenti paesistiche che meritano un' attenta opera di valorizzazione e salvaguardia, sia in relazione a quelle inserite nel contesto montano-collinare, primo importante riferimento della qualità ambientale e paesistica, per la ricca presenza vegetazionale/boschiva dei versanti e

un'ancora elevata naturalità del luoghi, fortunatamente non eccessivamente alterata da interventi edilizi, sia in rapporto alla elevata qualità ambientale e fruitiva dell'ambito collinare, nonché – se pur marginalmente una offerta di possibile fruizione del contesto lacustre.

In ordine agli elementi della seconda fascia va segnalato che gli aspetti connessi con la qualità dei luoghi urbani, specie nei contesti di antica formazione, sono stati fatti oggetto di una specifica indagine conoscitiva.

Si è infine considerato il livello dotazionale e funzionale delle "attrezzature a rete" che dovrà essere successivamente fatto oggetto del "Piano Urbano generale dei Servizi nel Sottosuolo", previsto dall'art. 38 della l.r. 12.12.2003, n.26, il quale costituirà elemento integrativo del presente Piano, secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 8, della l.r.12/2005, e che – allo stato - che può considerarsi sostanzialmente adeguato, pur presentando necessità di integrazione e di intervento.

Lo stato di attuazione del P.R.G. vigente in materia di aree per attrezzature e servizi

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

È stata in primis effettuata una ricognizione delle **capacità esistenti e residue** degli standard del P.R.G., con un'indagine atta a stabilire quali aree destinate ad attrezzature pubbliche sono o non sono state già acquisite dal Comune.

Lo standard complessivo esistente (SCE: Sommatoria delle aree a verde pubblico, parcheggi, aree ad attrezzature di interesse pubblico, aree per l'istruzione) risulta essere di 73.076 mq, anche se rimangono ancora alcuni standard previsti dal P.R.G. non ancora acquisiti e confermati.

La ricognizione degli standard disponibili permette così di stabilire una prima **stima del potenziale di dotazione** effettivo esistente, che fa riferimento ad una quantità di aree tale da poter soddisfare, la popolazione esistente, considerati sulla base dei minimi di legge esistenti alla data di approvazione del Piano Regolatore (26.5mq/ab), e significativamente superiori a quelli minimi previsti dalla L.R. 12/2005, (18 mq/ab).

<p>Dotazione di attrezzature</p>	<p>In sintesi si può affermare che il Comune è dotato di tutte le attrezzature fondamentali necessarie al servizio di una utenza di estensione dimensionale fino a oltre 3.000 abitanti e che ad esse si aggiungono anche ulteriori servizi complementari che possono garantire una positiva qualità dell'offerta globale di servizi.</p> <p>In generale le attrezzature esistenti svolgono complessivamente un servizio adeguato anche se in alcuni casi possono risultare necessari interventi di integrazione e potenziamento.</p>
---	---

<p>Gli standard quantitativi</p>	<p>La verifica degli standard quantitativi disponibili rispetto all'insieme delle aree a standard previste dal vigente P.R.G. viene esplicitata nella tavola n. 1 del PdS mediante la localizzazione delle aree già di proprietà comunale o comunque asservite all'uso pubblico.</p> <p>La numerazione di ciascuna delle aree trova corrispondenza nelle successive tabelle analitiche.</p>
---	---

La tabella relativa alle "Aree ed attrezzature pubbliche" consente in questo senso di valutare la previsione complessiva di aree in ordine agli standard urbanistici del PRG sia per quanto riguarda quelli già disponibili e di proprietà dell'Amministrazione Comunale, o di altri soggetti istituzionali, sia di quelli disponibili, pur se non acquisiti e/o

ceduti all'Amministrazione in quanto semplicemente asserviti all'uso pubblico.

Si è quindi potuta valutare una buona disponibilità di aree e quindi si potrà nella fase attuativa del PGT prevedere con serenità sia l'opportunità di mantenere ancora alcune previsioni di cessione, specie nei Piani Attuativi, sia la possibilità di stabilire quali risorse economiche trarre dalla monetizzazione, ma anche ipotizzare la realizzazione alternativa di attrezzature, in rapporto alle previsioni programmatiche e di strategia rispetto al quadro della dotazione dei servizi.

TABELLA SUPERFICI

			
1) mq. 127	1) mq. 8.343	1) mq. 4.148	1) mq. 4.873
2) mq. 54	2) mq. 9.297	2) mq. 1.588	
3) mq. 394	3) mq. 963	3) mq. 1.652	
4) mq. 1.146	4) mq. 1.161	4) mq. 1.706	
5) mq. 726	5) mq. 1.182	5) mq. 460	
6) mq. 97	6) mq. 692		
7) mq. 308	7) mq. 651		
8) mq. 90	8) mq. 13		
9) mq. 119	9) mq. 227		
10) mq. 527	10) mq. 1.169		
11) mq. 38	11) mq. 5.683		
12) mq. 90	12) mq. 2.112		
13) mq. 75	13) mq. 8.122		
14) mq. 362	14) mq. 1.207		
15) mq. 383	15) mq. 4.542		
16) mq. 1.282			
17) mq. 592			
18) mq. 314			
19) mq. 613			
20) mq. 330			
21) mq. 520			
22) mq. 297			
23) mq. 975			
24) mq. 552			
25) mq. 237			
26) mq. 216			
27) mq. 180			
28) mq. 198			
29) mq. 122			
30) mq. 418			
31) mq. 353			
32) mq. 321			
33) mq. 121			
34) mq. 252			
35) mq. 514			
36) mq. 302			
mq. 13.245	mq. 45.364	mq. 9.554	mq. 4.873

<p>Aree a standard di PRG</p>	<p>La misurazione di tutte le aree a standard previste dal PRG è stata predisposta distinguendone le funzioni e le destinazioni secondo le categorie urbanistiche attualmente previste dal Piano Regolatore.</p> <p>La tabella allegata individua le seguenti disponibilità: 45.364 mq di aree a verde di interesse comunale; 9.554 mq. di aree per attrezzature di interesse comune; 4.873 mq. di aree ed attrezzature per l'istruzione (d'interesse comunale); 13.245 mq di aree a parcheggio; per un totale di 73.076 mq.</p>
-------------------------------	---

In rapporto alle nuove disposizioni legislative rispetto agli standard minimi, che sono da quantificarsi in 18 mq./"abitante effettivo", con il mantenimento delle previsioni di PRG potrebbe essere soddisfatta una popolazione teorica di circa 4.000 abitanti.

Analisi della consistenza e funzionalità degli standard esistenti

L'approccio che si è scelto di adottare per censire e catalogare le aree a standard presenti nel Comune di non si è limitato a mero ordine quantitativo, ma anche ad approfondimenti di tipo funzionale.

L'indagine condotta sulle aree a standard è stata quindi anche orientata a definire quali aree sono effettivamente utili all'erogazione di un servizio che interessa complessivamente la collettività, quali quelle utili per un utilizzo di interesse collettivo ma limitato ad alcune fasce/esigenze dell'utenza, quelle che pur presentando elementi di utilità specifica non necessariamente dovrebbero essere di proprietà comunale, e quali ancora quelle che, pur di proprietà pubblica, o di uso pubblico, non sono utili né funzionali ad un interesse pubblico e che quindi l'Amministrazione potrebbe non essere interessata a mantenere e gestire.

Nel complesso il giudizio, soprattutto su edifici e spazi pubblici, può essere considerato positivo.

E' stata rilevata la presenza di tutti i servizi essenziali che sono generalmente dotati di un buon livello di accessibilità e di una adeguata situazione funzionale.

E' considerabile positiva anche la situazione di integrazione dei servizi con il contesto urbano ed è presente, complessivamente, un buon grado di qualità architettonica e funzionale.

Valutazione
delle aree per
standards

Le aree per standards sono state valutate anche in rapporto alla loro specifica attitudine a soddisfare esigenze effettive di carattere generale o a porsi semplicemente al servizio di esigenze più limitate o specifiche. Questa valutazione consente di riflettere sulla effettiva portata dell'interesse pubblico di ogni singola area e quindi di poterne prevedere con cognizione di causa la necessità di mantenimento al servizio delle varie necessità pubbliche o collettive.

Secondo questa indagine funzionale gli standards presenti nel Comune di possono essere divisi in tre categorie:

- Standards di interesse generale
- Standards di interesse specifico
- Standards "impropri"

Per **standards di interesse generale** s'intendono tutti gli altri standards che rivestono un ruolo primario all'interno del territorio comunale, di utilità pubblica e di fruizione da parte di tutti i cittadini, che è bene che siano di proprietà comunale, come ad esempio l'edificio stesso del Comune, la biblioteca, le scuole elementari, ecc.

Questi standards rivestono un ruolo primario e indispensabile e sono quindi irrinunciabili per l'Amministrazione che ha interesse a mantenerne la proprietà come patrimonio comune.

Per **standards di interesse specifico** sono da intendersi tutti quegli standards organizzati per offrire un servizio limitatamente ad un insediamento specifico, come possono essere ad esempio i parcheggi al servizio delle attrezzature e della mobilità urbana, il verde pubblico di livello urbano, gli insediamenti sportivi, le attrezzature religiose.

Per **standards "impropri"** sono invece da intendersi tutti quegli standards presenti sul territorio che hanno finalità pubbliche, ma che di fatto non erogano servizi utili per l'intera collettività, come ad esempio quei parcheggi che sono collocati in zone residenziali non intressate dai flussi della mobilità urbana ma funzionali alla sosta dei veicoli dei residenti in zona.

Questa divisione degli standards in tre categorie è il primo passo indispensabile da compiere per poter procedere al ragionamento sull'organizzazione e la riorganizzazione urbana dei servizi.

Da questo tipo di analisi emerge infatti con chiarezza che i "capisaldi" da mantenere quali elementi di potenziale utilità per la riorganizzazione della struttura dei servizi urbani sono gli standards individuati e classificati come di interesse generale, ovvero quelli utili e

funzionali all'intera collettività, nonché quelli di "interesse specifico" che rispondono comunque ad esigenze di fasce d'utenza collettiva.

Tali aree devono necessariamente essere di proprietà o nella disponibilità dell'amministrazione (asservite all'uso pubblico) o di enti che operino attività e servizi di interesse collettivo (ad esempio le attrezzature religiose).

In rapporto alla seconda situazione si può affermare che, nella vecchia logica dello "standard quantitativo"- che riteneva soddisfatto l'interesse pubblico con l'acquisizione di aree connesse in forma automatica agli interventi insediativi - l'Amministrazione ha acquisito aree delle quali oggi deve garantire la funzionalità in termini di gestione manutentiva, che in realtà rispondono ad esigenze e funzioni di tipo sostanzialmente privatistico.

Si può quindi valutare l'opportunità o meno del mantenimento di tali standards e soprattutto l'interesse a mantenerli di proprietà comunale.

Appare infatti di tutta evidenza che più adeguato sarebbe attribuire a tali aree quella funzione di interesse "locale" che non fa riferimento alle esigenze della Comunità ma sostanzialmente si pone al servizio degli insediamenti presenti e, in alcuni casi, di singoli specifici insediamenti, divenendo quindi un elemento funzionale necessario all'esercizio dell'attività che si configurano più come "spazi di servizio" piuttosto che elementi di soddisfacimento di esigenze pubbliche.

In questo caso (aree quindi che soddisfano sostanzialmente ad esigenze limitate a circoscritte fasce di utenza privata) si può ritenere di porre in essere meccanismi di alienazione delle aree, e in questo possono essere studiati e messi in atto una serie di meccanismi di compensazione o di incentivazione, quali ad esempio la possibilità di una maggiore edificabilità, per rendere appetibile tale acquisizione.

Il vantaggio di tipo economico per l'Amministrazione sarebbe duplice: da un lato trarrebbe un ricavo dalla vendita di tali aree, dall'altro, si procurerebbe un guadagno da aree che attualmente risultano essere un costo (per la manutenzione ecc..).

Queste valutazioni sono state inserite in un quadro generale di organizzazione e riorganizzazione, anche in termini innovativi, dei servizi all'interno dell'intero territorio comunale, avendo come unico vincolo la necessità di garantire la presenza della quantità minima di standards previsti per legge che - come si è detto - è già stata raggiunta.

Queste considerazioni hanno quindi consentito di poter valutare, nell'ambito del progetto del presente Piano e della sua Normativa, nuove e diverse modalità di gestione della tematica delle attrezzature e dei servizi.

La situazione complessiva delle strutture e dei servizi: valutazioni conclusive

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

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

Dalle indagini effettuate, emerge in sostanza un quadro sostanzialmente positivo, indice di una organizzazione dei servizi che si è andata strutturando e completando nel tempo, secondo una precisa scelta insediativa che ha privilegiato:

- la continuità e il rapporto con il Centro Storico delle attrezzature di maggiore interesse generale caratterizzate da discreta continuità spaziale e da una logica aggregativa che ha determinato una chiara centralità dei servizi nella maglia principale del tessuto urbano;

- la presenza all'interno dell'ambito residenziale delle attrezzature collettive di interesse "di fascia" (scuole, sport) poste in posizione di buona accessibilità e dotate di adeguati spazi complementari.

Le strutture erogatrici dei servizi hanno quindi come punto centrale in particolare le aree centrali del capoluogo, a partire dalla presenza del Municipio e della Parrocchia in posizione positiva rispetto alla struttura del Centro Antico, poste nella logica della compresenza delle funzioni civili e religiose al livello di massima simbolicità, nonché le aree per le attrezzature scolastiche che sono poste in posizione baricentrica nel territorio.

Positiva è la presenza di attrezzature e sedi di attività connesse con il tempo libero e le attività associative e la biblioteca.

Sono, oltre alla chiesa parrocchiale, da menzionare anche le altre attrezzature religiose (chiese e cappelle) e la presenza dell'oratorio che è elemento fortemente strutturato nel territorio, saldamente ancorato alla tradizione locale e costituisce punto di riferimento non solo per le funzioni più propriamente connesse con le strutture religiose ma per numerose attività associazionistiche e di socialità.

Per quanto concerne la situazione delle aree a verde pubblico si segnala la presenza di positive strutture a verde attrezzato adeguatamente fruibili.

Si segnalano infine il centro diurno integrato per anziani e la residenza assistenziale temporanea "Andrea e Maria Panzeri".

I servizi a rete rispondono in maniera sostanzialmente adeguata alle esigenze insediative e si integrano con la struttura dell'isola ecologica dove si attua la raccolta differenziata.



Il dimensionamento degli sviluppi e il Piano dei Servizi

Il progetto del PGT si è successivamente orientato all'approfondimento tra la funzione di determinare "gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e gli elementi posti alla base della redazione del Piano dei Servizi relativi alla quantificazione del numero (ma anche della tipologia) degli utenti dei servizi dell'intero territorio in rapporto alla "popolazione stabilmente residente", alla "popolazione da insediare" nonché alla "popolazione gravitante nel territorio".

Pare necessario ribadire che gli obiettivi quantitativi di sviluppo del sistema della residenza non sono stati considerati nella semplicistica accezione della determinazione della quantità di volumetrie residenziali massime che si ritengono sostenibili e/o ammissibili ai fini delle previsioni insediative.

Si è invece valutata e definita l'effettiva quantità di popolazione, (intesa in numero di abitanti e di famiglie) che si ritiene corretto prevedere possa essere aggiunta alla popolazione già residente, e le nuove potenzialità di offerta turistica che determina comunque una domanda aggiuntiva temporanea.

Solo dopo tale valutazione (con un processo quindi assolutamente inverso a quello fin qui utilizzato nel PRG) il Documento di Piano ha potuto definire la quantità di volumi edilizi necessari per garantire a tale popolazione (e ai nuclei familiari ad essa corrispondenti), in

funzione dei modelli maggiormente rispondenti ai caratteri e alle esigenze sociali riscontrabili e prevedibili, la quantità complessiva di attrezzature e servizi.

Verifica della sufficienza degli standards in rapporto alle dotazioni di legge

<p>Incremento possibile della popolazione in rapporto alla disponibilità di standard esistenti</p>	<p>L'incremento possibile della popolazione va a questo punto verificato in rapporto alle capacità delle attrezzature e dei servizi di soddisfare ai nuovi incrementi.</p> <p>Verificando la quantità di standard esistenti, tenendo conto degli abitanti che teoricamente la capacità residenziale residua del PRG consente di insediare ulteriormente con la volumetria già prevista, anche i nuovi abitanti risulterebbero soddisfatti dagli standard esistenti in termini di legge.</p> <p>La "verifica del potenziale delle dotazioni esistenti e/o disponibili" consente di evidenziare che a oggi ogni abitante di dispone di oltre 30 mq di aree a standard contro i 26,5 mq previsti dalla precedente normativa urbanistica regionale.</p> <p>La quantità di standard già disponibili consentirebbe di insediare ulteriori quote di popolazione.</p> <p>Questo comporterebbe però una diminuzione del livello di standard a cui i cittadini sono abituati, ed è quindi da valutare in maniera più organica all'interno delle scelte operate dal Piano dei Servizi.</p> <p>E' stata valutata quindi molto attentamente la dimensione demografica complessiva che si vuole raggiungere per garantire un ottimale equilibrio delle dotazioni, una efficiente offerta di servizi e una equilibrata previsione di consumo di suolo.</p>
---	---

La norma regionale prevede che il Piano dei Servizi debba dare indicazioni in merito a:

- quantitativo minimo di standard dovuto in rapporto alle prescrizioni di legge;
- previsione di modalità innovative di individuazione e di computo per determinate tipologie di servizi;
- modalità di computo della dotazione minima complessivamente ritenuta adeguata alle esigenze del territorio e alle strategie dotazionali previste dal progetto del Piano;
- attuazione dei principi di perequazione e compensazione in materia di interventi finalizzati all'acquisizione di nuove dotazioni.

Per questa ragione è stata valutata molto attentamente come si è detto la "dimensione della comunità" che si è inteso raggiungere perché, anche se il livello di dotazione di standard pro-capite previsto per legge risulta abbondantemente soddisfatto, da un lato l'incremento di popolazione senza incremento di aree porta ad una diminuzione del rapporto qualitativo abitante/standard, rispetto alla quale è stata individuata una soglia minima pro capite, che garantisca, soprattutto per le aree verdi un carattere qualificato di "standard fruitivo".

E in questo senso si è ritenuto di confermare quasi tutte le superfici di standard previste dall'attuale PRG e non ancora acquisite che garantiscono comunque una soglia di standard elevata.

In quanto ancora alla possibilità di individuare tipologie di "servizi sostitutivi" alla cessione di standard negli ATR, da commisurare comunque ad un meccanismo di conversione con i mq di standard dovuti, valutando come correttivo della "misura geometrica" la "misura di qualità", si ritiene che tale possibilità non possa essere preventivamente definita in termini di equivalenze aritmetiche ma che potrà essere adeguatamente definita all'interno delle singole fasi di negoziazione dei vari P.I.I. in ragione dei caratteri peculiari delle specifiche proposte in rapporto da un lato ai caratteri dei pesi insediativi che verranno proposti, dall'altro delle specifiche localizzazione e delle esigenze di rapporto con l'intorno sia sotto l'aspetto dei carichi urbanistici sia sotto il profilo della qualità della proposta di inserimento nel contesto.

Infine non dovrà essere trascurata una valutazione più "economicistica", che tenga conto dei benefici economico-finanziari dell'operazione in rapporto anche al quadro della fattibilità economica e all'esigenza che tali benefici abbiano un ristoro positivo anche per la collettività.

La situazione di progetto delle aree e attrezzature pubbliche

TABELLA SUPERFICI

			
1) mq. 1.312	1) mq. 926	1) mq. 4.099	1) mq. 5.171
2) mq. 724	2) mq. 8.219	2) mq. 1.574	
3) mq. 790	3) mq. 9.591	3) mq. 1.577	
4) mq. 437	4) mq. 362	4) mq. 1.670	
5) mq. 122	5) mq. 1.693	5) mq. 468	
6) mq. 1.178	6) mq. 617		
7) mq. 539	7) mq. 3.034		
8) mq. 280	8) mq. 4.862		
9) mq. 931	9) mq. 8.614		
10) mq. 373	10) mq. 1.207		
11) mq. 286	11) mq. 4.542		
12) mq. 213			
13) mq. 591			
14) mq. 248			
15) mq. 398			
16) mq. 350			
17) mq. 327			
18) mq. 252			
19) mq. 180			
20) mq. 654			
21) mq. 560			
22) mq. 374			
mq. 11.119	mq. 43.667	mq. 9.388	mq. 5.171

A tali quantità vanno aggiunti gli standards che saranno ceduti nell'ambito degli ATR che assommano a circa 19.000 mq e porteranno ad un dato complessivo di 88.000 mq (pari ad una popolazione teorica di 4890 abitanti) oltre alle possibilità di intervento nell'ambito delle possibilità previste con l'organizzazione degli ambiti di "verde fruibile a valenza paesistica".

La posizione delle aree verdi localizzate negli ATR 1-3-4-5



Per gli ATR 2 e 6 è prevista la monetizzazione data la limitata superficie territoriale.

L'ATR 7 ha già assolto gli obblighi di standard in sede di approvazione del precedente PL Cerete

Il sistema del verde fruibile

Il PdR individua tre elementi fondamentali di fruibilità delle aree verdi interne al contesto rurale - paesistico - ambientale.

La prima è quella relativa alla "Valle del Freddo" che già oggi è pienamente fruibile attraverso l'organizzazione della sua visitabilità, che consente quindi di godere di un elemento di elevatissima valenza naturalistica e ambientale che, seppur non individuato come standard urbanistico, è tuttavia considerabile come elemento di interesse e di utilizzo collettivo, se pur con tutte le necessarie attenzioni del caso.

Allo stesso modo il vincolo paesistico dell'area delle "Coppelle", già pienamente accessibile in termini escursionistici, consente di poter considerare quest'area come un luogo di interesse pubblico, che può svolgere funzioni di carattere attrattivo quasi fosse una struttura museale all'aperto.

E infine la rete complessiva dei sentieri e dei percorsi di interesse paesistico e panoramico che costituisce a propria volta un importante supporto alla fruibilità complessiva delle aree del sistema rurale - paesistico - ambientale. Pur se non di proprietà pubblica, come avviene per gli standard urbanistici, costituisce nel suo complesso una struttura di verde di elevata qualità fruitiva dotata di ampia e diffusa accessibilità.

I caratteri del progetto in ordine alle dotazione di nuove attrezzature

Il PGT non prevede come si è evidenziato nella tabella quantitativa nuovi particolari interventi per la realizzazione di attrezzature, individua piuttosto i criteri di “messa a sistema” degli standard esistenti attraverso i meccanismi definiti all’interno della normativa.

Le aree necessarie a garantire la funzionalità dell’offerta di attrezzature sono individuati nella tabella che di seguito viene riportata.

Gli elementi qualitativi per la situazione dei servizi sono invece articolati e definiti nelle norme del PdS e in particolare sono disciplinati operativamente dai seguenti articoli:

- art.2 – aree per servizi, attrezzature ed infrastrutture;
- art. 4 – compensazione urbanistica;
- art. 5 – carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione;
- art. 6 – unità di carico insediativo: incidenza sulle aree e sui servizi;
- art. 7 – accreditamento;
- art. 8 – retrocessione di aree a standard;
- art. 9 – interventi per la realizzazione di Edilizia Economica e Popolare.

I principi, i contenuti e gli indirizzi fondamentali di tali articoli sono illustrati nel capitolo che segue.

La struttura delle reti ecologiche di progetto

L'art. 9 della LR 12/2005 prevede specificamente, al comma 1, che il Piano dei Servizi debba individuare *"i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato..."*, con ciò introducendo, a buona ragione, il sistema delle reti ecologiche e del verde all'interno del più ampio sistema dei servizi.

Questa indicazione appare pienamente condivisibile laddove il quadro complessivo di organizzazione della rete ecologica comunale e della rete del verde può essere assunto come elemento fondamentale per garantire il miglioramento della qualità della vita, non solo all'interno del sistema delle funzioni urbane, ma anche dal più ampio contesto del sistema rurale - paesistico - ambientale presente nel territorio comunale.

Per questa ragione il PdS del Comune di Solto Collina ha inteso portare al proprio interno non solo l'individuazione e l'organizzazione dei servizi e delle attrezzature aventi rilievo per la definizione di una adeguata risposta ai fabbisogni di attrezzature e servizi delle varie funzioni urbane, ma anche il quadro progettuale del sistema delle reti ecologiche e del verde (tav. 3).

In tal modo la struttura naturalistica del territorio, la presenza di elementi di elevata naturalità, ma anche di importante valenza fruitiva, quali in particolare la "Valle del Freddo" e l'area delle "Coppelle", o gli ambiti di criticità paesistica da riqualificare, sono individuati non solo come oggetto della disciplina del PDR, in quanto elementi della struttura paesistica, ma anche come soggetti attivi della qualità ambientale e naturalistica e/o, nel caso di "Grè", come oggetto di necessari interventi di riqualificazione ambientale, non limitata alla sola ristrutturazione urbanistica, ma anche alla definizione di nuovi elementi di compatibilità con il sistema naturalistico del lago e il sistema verde della fascia montana.

Allo stesso modo l'individuazione di corridoi ecologici già presenti potenzialmente nella loro capacità di connessione quali varchi ancora liberi da valorizzare e implementare nelle loro funzioni naturalistiche, e gli "ambiti di naturalità e corridoi da recuperare e valorizzare" si costituiscono non solo come elemento di limite all'espansione della struttura urbana, ma come struttura di verde e naturalità che all'interno di tale struttura possono garantire la presenza di superfici verdi di elevata capacità naturalistica e biologica ponendosi come elementi complementari ed importanti della struttura del verde urbano, anche se con una differente finalità fruitiva.

Va tuttavia segnalato che la disciplina delle reti ecologiche si interseca con quella della componente ambientale e paesistica.

Quest'ultima infatti analizza il sistema del paesaggio e dell'ambiente, ne definisce gli elementi di sensibilità, i valori e le criticità e il ruolo e le funzioni che ciascun ambito del territorio svolge nella percezione del quadro complessivo, ai fini delle azioni e degli interventi di tutela e valorizzazione.

La rete ecologica individua per queste stesse componenti i caratteri e il ruolo all'interno del sistema naturalistico - ambientale ed ecologico, definendone il quadro complessivo e gli interventi di potenziamento e qualificazione.

In questo senso, per coerenza e organicità della struttura normativa la disciplina specifica degli elementi della rete è stata integrata nella normativa del PdR.

**LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PDS:
ELEMENTI CHE CONCORRONO AD UNA NUOVA E INNOVATIVA
OFFERTA DI SERVIZI E ATTREZZATURE**

1. La compensazione urbanistica e la riqualificazione degli standards esistenti

Il criterio della compensazione urbanistica consente di individuare nuove modalità perequative in materia di aree da sottoporre a vincoli per destinazione pubblica, anche mediante l'attribuzione di diritti edificatori trasferibili su aree edificabili all'interno del territorio, anche mediante la loro commercializzazione.

Il Piano dei Servizi assume il criterio della compensazione nei termini sopra descritti come elemento caratterizzante della politica operativa in materia di acquisizione di aree di interesse pubblico.

In questo senso è stata definita una specifica disciplina prevedendo che, a fronte della cessione bonaria di aree a destinazione pubblica, vengano riconosciuti al soggetto cedente specifici diritti volumetrici in ragione delle dimensioni dell'area.

Tali diritti potranno essere realizzati direttamente dal soggetto cedente, posto che disponga di aree edificabili, o ceduti a proprietari di aree edificabili i cui volumi saranno incrementabili fino al 15% come previsto dall'art. 11 c. 5 della l.r. 12/2005.

Viene anche prevista la possibilità, per aree superiori a 2.000 mq, la possibilità di cedere una superficie minore di quella indicata, per consentire – ove non sia altrimenti possibile – l'esercizio del diritto di utilizzare realmente il volume compensativo.

Si è valutata infine la possibilità che sui lotti da utilizzare a fini pubblici siano presenti volumetrie già esistenti. In tal caso il diritto compensativo sarà valutato sulla base del volume esistente, ove questo sia superiore al volume che deriverebbe dall'applicazione del parametro minimo compensativo definito dalla norma.

Il riconoscimento di tale diritto compensativo consentirà di minimizzare i costi di acquisizione delle aree con destinazione di interesse e uso pubblico, attuando così i principi di incentivazione e sostenibilità degli interventi che necessitano per il miglioramento e l'implementazione della funzionalità dei servizi.

2. Il carico urbanistico primario della sosta, il carico insediativo: elementi e contenuti delle norme integrative del Piano dei Servizi.

In coerenza con lo spirito e la norma della riforma regionale in materia di servizi il presente Piano propone, anche con elementi innovativi, il superamento del concetto meramente quantitativo di standard (quantità uniforme di dotazioni a parità di quantità di misura dell'elemento di riferimento) per rapportarsi al concetto di servizio

(quantità e tipologia dell'offerta in funzione dei diversi caratteri e delle specifiche esigenze della domanda).

Si è voluto quindi differenziare il concetto di servizio pubblico (quello che deve essere reso disponibile e gestito con le risorse della comunità, in quanto necessario potenzialmente a ciascun cittadino o a un gruppo di cittadini per esigenze più specifiche legate a caratteri socio demografici, insediativi, ecc.) rispetto al concetto di attrezzature di interesse privato, che si riferisce alla necessità di dotazioni o di spazi fruibili liberamente da parte di più soggetti ma che non si rapportano ad esigenze di ordine collettivo.

Nel caso dei servizi pubblici la necessità di rispondere ad esigenze generali rende comunque sempre necessaria la presenza della struttura di interesse generale, rispetto alla quale la presenza o meno di determinati interventi può rendere necessaria una maggiore o minore dimensione del servizio, ma non incide sulla necessità che comunque questo venga erogato.

La necessità di disporre anche di "attrezzature di interesse privato" non è invece determinata dalla organizzazione della vita collettiva negli spazi urbani, ma da esigenze indotte da singoli interventi e dalle modalità e finalità con le quali tali interventi sono stati realizzati, talchè in assenza degli interventi stessi esse verrebbero meno.

Questo fenomeno incide quindi su due fattori, finora ritenuti come necessitanti dell'intervento pubblico e quindi di un onere economico a carico della collettività:

- il reperimento e la gestione delle aree;
- la quantificazione degli "oneri" quali contributo per la realizzazione e la gestione delle strutture per l'erogazione dei servizi.

Si osserva che nel caso delle esigenze di aree di interesse generale si devono porre a carico della collettività esclusivamente il reperimento e la gestione delle aree che interessano servizi inerenti le esigenze della comunità e non quelli relativi ad aree e servizi che sono necessari quali dotazione utile a garantire la funzionalità – e quindi il corretto funzionamento – di una struttura privata o di un insediamento specifico non portatore di interesse collettivo diffuso.

Ad esempio le scuole sono un servizio pubblico che, indipendentemente dalla realizzazione di nuovi interventi edificatori, deve comunque essere presente e disponibile all'interno del territorio urbano quale servizio per la comunità insediata; l'incremento della popolazione per effetto di interventi edificatori ne determinerà la necessità di ridimensionamento.

Allo stesso modo i parcheggi a servizio di un'attrezzatura collettiva o quelli indispensabili per garantire il funzionamento della mobilità e della sosta all'interno della struttura urbana nel suo complesso sono dotazioni di interesse generale, mentre quei parcheggi che risultano

necessari a garantire specifiche esigenze di sosta indotte dalla presenza di un nuovo insediamento, in mancanza del quale di tali spazi non sarebbero necessari non possono essere considerati di interesse della collettività ma devono essere valutati come spazi funzionali alle esigenze dell'insediamento (il parcheggio di una lottizzazione che svolge servizio di fatto solo agli edifici e alle funzioni insediative deve essere accessibile al pubblico ma non perché la comunità necessita di un parcheggio nel luogo ove è posto il PL, infatti la funzione residenziale necessita non solo di parcheggi pertinenziali per garantire agli abitanti gli spazi necessari al ricovero dei propri automezzi – box ecc. ma anche di prevedere la disponibilità di spazi di sosta accessibili per soddisfare alle esigenze derivanti dalla presenza stessa delle abitazioni – fornitori, visitatori “sosta esterna” dei residenti ecc.).

Queste necessità – indotte quindi dalla realizzazione di strutture private – determinano quindi un “carico urbanistico primario di sosta” che non è dovuto a ragioni derivanti dalle modalità di organizzazione del traffico generale presente nel territorio ma che sono rapportate alla necessità di dotare l'insediamento stesso di spazi necessari al suo migliore e più adeguato funzionamento.

Per questa ragione la normativa del Piano dei Servizi introduce la disciplina del “**carico urbanistico primario**” distinguendo gli spazi che devono essere accessibili al pubblico, da quelli che devono essere “**pubblici**”, cioè quelli che devono soddisfare esigenze di

organizzazione del sistema generale della mobilità collettiva o comunque di specifiche funzioni di interesse generale.

Questi ultimi saranno da porre a carico della collettività, i primi dovranno essere a carico degli interventi.

3. Il carico insediativo

Allo stesso modo il Piano dei Servizi valuta inoltre la questione degli “**oneri di urbanizzazione**”, cioè del contributo che l’attività edilizia deve corrispondere al Comune per sopperire ai costi di realizzazione e gestione dei servizi di interesse collettivo da garantire ai nuovi abitanti che usufruiranno di tale edificazione.

Le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione sono state definite dalla Regione secondo meccanismi fissati in origine delle LR 60/61 nell’anno 1978 e sono stati commisurati in rapporto ad un costo di realizzazione di servizi stimato per abitanti che, in via teorica, veniva rapportato ad una quantità teorica di 100 mc di volumetria.

Sulla base di questo presupposto il costo per abitante diviso per 100 determinava l’incidenza per mc degli oneri di urbanizzazione.

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

Si valuti ad es. una costruzione di 1000 mc organizzata in 4 unità immobiliari da 250 mc ciascuna (70 mq circa di slp). All'interno di tali alloggi, tenendo conto del dato medio di composizione dei nuclei familiari (2,5 ab/fam) saranno presenti quindi complessivamente 10 persone, rispetto alle quali l'attività edilizia ha contribuito in modo corretto e regolare (1000 mc : 100 = 10 ab. Teorici).

Qualora invece all'interno dei medesimi 1000 mc venissero realizzati 6 alloggi si avrebbe un "**carico insediativo**" medio non più di 10 abitanti ma di (6x2,5) = 15 abitanti e tuttavia il pagamento degli oneri, in rapporto al volume, continuerebbe ad essere riferito a 10 abitanti teorici, lasciando a carico della comunità il costo dei servizi per i 5 abitanti in più.

La norma quindi individua il criterio dell' "unità di carico insediativo" come modalità per determinare la quantificazione degli oneri urbanizzativi, invertendo il meccanismo di calcolo secondo il seguente schema:

1. metodo tradizionale

volume/100 = 1 **abitante teorico** = oneri x 100 mc

2. unità di carico insediativo

alloggio x 2,5 ab. x 100 = **volume teorico** di riferimento x il pagamento degli oneri.

Il pagamento degli oneri in rapporto alla volumetria effettiva garantisce l'Amministrazione rispetto ai costi per l'erogazione media dei servizi.

Ovviamente tale modalità fa riferimento agli alloggi con dimensione inferiore a 250 mc. poiché per gli alloggi superiori a tale dimensione il pagamento degli oneri rapportato al volume effettivo garantisce l'Amministrazione rispetto all'entità media dei servizi da erogare.

4. La ridefinizione degli oneri urbanizzativi

In quanto, in generale, alla questione degli oneri di urbanizzazione non si è ritenuto in questa fase di prevedere all'interno del PGT una specifica nuova determinazione degli oneri stessi anche per il fatto che al momento due tra i più significativi interventi previsti dall'Amministrazione (palazzetto dello sport e ridefinizione progettuale e operativa della scuola materna) risultano posti in carico ai Programmi Integrati d'Intervento già adottati ed in corso di prossima approvazione.

Il presente documento propone comunque il seguente criterio di definizione complessiva degli oneri di urbanizzazione.

Nella prima fase applicativa del PGT, fermo restando che negli ambiti di trasformazione residenziale e produttiva è prevista la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferente i vari comparti e che la stessa previsione è da estendersi per tutti gli

interventi di pianificazione attuativa gli oneri di urbanizzazione per interventi di completamento e per quelli sul patrimonio edilizio esistente saranno determinati con cadenza triennale in rapporto alle previsioni del Piano Triennale delle Opere Pubbliche, sulla base dei valori riferiti alle previsioni degli interventi manutentivi e integrativi delle attrezzature e delle infrastrutture esistenti.

Gli importi conseguenti saranno determinati dividendo gli importi totali per il numero di abitanti residenti alla data del 31 Dicembre precedente alla formazione del Piano Triennale, incrementati di un numero di abitanti teorici da ottenersi considerando il 30% di incremento della popolazione stimato dalle previsioni del Documento di Piano (tabella 1).

A tale importo si aggiungerà la quota di costo per la realizzazione di nuove infrastrutture e servizi di livello sovra comunale determinata dividendo la sommatoria dei costi d'intervento previsti dal Piano Triennale per una popolazione teorica complessiva determinata in rapporto al totale delle volumetrie teoriche complessive che si stimano presenti all'orizzonte di previsione del PGT.

Tale volumetria sarà calcolata in base al numero complessivo di alloggi stimati all'anno 2020, sia relativi alle abitazioni residenziali che al patrimonio di seconde case moltiplicate per 300 mc/alloggio.

5. Interventi di edilizia residenziale pubblica

Per quanto concerne infine gli interventi di edilizia residenziale pubblica e l'edilizia convenzionata, così come previsto dall'art. 9 primo comma

della L.R. n.12/2005, il Piano dei Servizi assegna agli strumenti di programmazione negoziata il compito di assicurare ove l'Amministrazione lo ritenga opportuno, e a valere come "standard qualitativo" adeguate dotazioni di edilizia residenziale pubblica, per essa intendendosi anche gli interventi di edilizia convenzionata.

In tal modo, considerando che gli interventi non soggetti a pianificazione negoziata sono riferiti ad ambiti con situazioni edilizie di modesta entità non necessitanti di preventiva pianificazione o ad aree libere comunque di entità modesta si otterrà di raggiungere gli obiettivi delle dotazioni di edilizia residenziale sociale all'interno di quegli interventi che per maggiore dimensione o per particolari previsioni di volumetrie incrementali rispetto all'esistente si pongono in situazioni più favorevoli rispetto alle operazioni più modeste attuando anche in questo caso il principio della perequazione coniugandolo nel contempo con il criterio dell'adeguatezza della differenziazione e dell'efficienza richiamati dall'art.1 secondo comma della riforma urbanistica regionale.