

COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE

PROVINCIA DI BERGAMO

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio



PIANO DEI SERVIZI

ALLEGATO

Aps

Il Responsabile del
procedimento

Il Sindaco

TAVOLA

**RELAZIONE E NORME
TECNICHE DI ATTUAZIONE**

SCALA

DATA

Adottato con D.C.C. n. 40 del 21.12.2013

Publicato sul B.U.R.L. n. 21 del 25.05.2016

Novembre
2015

Approvato con D.C.C. n. 40 del 17.10.2015

AGGIORNAMENTI

Progettista: Ing. Adriano Pirotta

INDICE

0. Premessa	pag.	2
1. Oggetto ed obiettivi del Piano dei Servizi	pag.	3
2. Contenuti ed impostazione metodologica del Piano dei Servizi	pag.	6
3. Ricadute del Piano dei Servizi sulla validità temporale dei vincoli	pag.	9
4. La perequazione come strumento di attuazione del Piano dei Servizi	pag.	12
5. La pianificazione comunale dei servizi - Criteri ed indirizzi	pag.	14
6. Le ipotesi di sviluppo per la verifica dei fabbisogni	pag.	21
6.1 La struttura demografica e socio-economica della popolazione	pag.	21
6.2 Le ipotesi di sviluppo della popolazione e del fabbisogno abitativo	pag.	26
6.2.1 Elenco degli ambiti di trasformazione residenziale	pag.	33
7. La dotazione dei servizi nel territorio di Almenno S.S.	pag.	35
7.1 S01 - Aree ed attrezzature per l'istruzione	pag.	36
7.2 S02 - Aree ed attrezzature di interesse collettivo	pag.	40
7.3 S03 - Aree per il verde e lo sport	pag.	43
7.4 S04 - Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico	pag.	45
7.5 S05 - Aree per attrezzature e rispetto cimiteriale	pag.	48
7.6 S06 - Aree per impianti tecnologici	pag.	49
7.7 Riassuntivo generale dei servizi	pag.	50
7.8 Dati complessivi riferiti alle attrezzature esistenti ed in attuazione	pag.	50
7.9 Comparazione standard urbanistici esistenti, in attuazione e previsione in rapporto alla popolazione esistente e teorica	pag.	51
8. Il bilancio dei servizi e delle attrezzature	pag.	52
9. Norme di attuazione	pag.	54
10. Sostenibilità economica del PGT	pag.	69

0. PREMESSA

Il presente Piano dei Servizi recepisce quello approvato in data 23 aprile 2014, modificandone i contenuti solo relativamente all'accoglimento delle osservazioni generali che incidano sulle dotazioni di servizi e sul conseguente dimensionamento, oltre alla specifica osservazione inerente questo allegato al piano dei Servizi.

Una delle osservazioni, chiedeva l'unione in unico documento della relazione e delle N.T.A. del Piano dei Servizi nominandolo "Relazione e Norme Tecniche di Attuazione" del Piano dei Servizi e la riscrittura del testo in forma organica, finalizzato ad una più organica agevole comprensione e fruibilità.

Il testo modificato avrà questo carattere grafico, mentre quello immutato avrà *questo carattere grafico*.

1. OGGETTO ED OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

La L.R. 12/2005 ha delineato, il «*Piano dei Servizi*» come articolazione obbligatoria ed essenziale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), per l'attuazione di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico.

A tal fine la Legge:

- punta a rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;
- riconosce ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediativa e del grado di sufficienza ed efficienza dei servizi offerti alla collettività locale, obbligandoli, peraltro, a documentare l'idoneità dei siti prescelti in rapporto alla localizzazione di ogni servizio/attrezzatura esistente o prevista;
- elimina categorie predefinite di standard e ne amplia la nozione sino a farla coincidere con quella di servizi di interesse pubblico e generale, demandando alla discrezionalità comunale la scelta dei servizi da considerare nel calcolo degli standard;
- valorizza ed incentiva le forme di concorso e coordinamento tra Comuni ed Enti per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
- incentiva nuove forme di collaborazione pubblico-privato, idonee a garantire l'effettiva fruibilità dei servizi, con determinati livelli di qualità, prescrivendo che, per i servizi erogati da privati (in concessione, convenzione, o comunque abilitati) la rispondenza ad una funzione pubblica viene assicurata dalle amministrazioni comunali, in via diretta, nell'esercizio dei propri poteri di direzione, controllo e vigilanza;
- orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde;
- indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità;
- persegue l'integrazione tra gli strumenti di programmazione ed indirizzo previsti dalle normative di settore ed il Piano dei Servizi.

La legge prevede, per la redazione dei Piani dei Servizi, alcuni principi di riferimento generali. Il Piano dei Servizi deve:

- documentare lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi;
- precisare, nel rispetto delle previsioni del Programma Regionale di Sviluppo, dei piani territoriali regionali o sovracomunali, le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del piano di governo del territorio, dimostrandone l'idoneo livello qualitativo, nonché un adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità.

Sulla scorta di tali disposizioni emerge che l'oggetto del Piano in esame è costituito dalla categoria dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, che, come tale, è più ampia di quella degli standard urbanistici.

Vi sono comprese, infatti, tutte le attrezzature ed infrastrutture urbane, ivi incluse, quindi, quelle ordinariamente ascritte al tema delle urbanizzazioni primarie e secondarie (viabilità, arredo urbano, verde pubblico, attrezzature sportive, scuole, servizi tecnologici, servizi pubblici primari, acqua, gas, elettricità, trasporti, ecc.); sono inoltre considerati i servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non coincidenti con l'esistenza di apposite strutture (servizi sociali e di assistenza).

La nozione di servizio non coincide, però, automaticamente con quella di standard urbanistico: compito del Piano dei servizi è, infatti, oltre a quello di costituire atto di programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio, altresì quello di selezionare, nell'ambito dei servizi programmati, quelli che l'Amministrazione comunale, sulla scorta delle valutazioni delle esigenze locali e degli obiettivi di azione individuati, identifica altresì come standard urbanistici.

La definizione degli standard, quindi, se da un lato recupera un campo di esplicazione tendenzialmente illimitato (è potenzialmente standard tutto ciò che è qualificabile come servizio di interesse pubblico e generale), superando le anguste elencazioni della disciplina previgente ed esprimendo, così, per intero il proprio valore di strumento di implementazione della qualità del vivere, dall'altro resta salvaguardata nella propria autonomia: sono e saranno standard quegli specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per l'equilibrata strutturazione del territorio, e che della sua gestione costituiscono, appunto, standard, cioè costanti.

Non è standard, infatti, ciò che, essendo in realtà minimamente indispensabile per la stessa esistenza di un insediamento, non ne rappresenta un'implementazione in termini qualitativi: la viabilità, le reti tecnologiche essenziali, in sostanza, più che un servizio sono presupposto per la sussistenza del segmento del territorio da servire, mentre l'ampliamento del catalogo degli standard potrà, invece, più agevolmente esercitarsi nei settori della socialità e dell'assistenza alle imprese (si pensi, ad esempio, ai servizi di assistenza domiciliare agli anziani, ai malati, oppure a strutture auto-gestite di assistenza all'infanzia, o ancora a centri culturali e ricreativi per le fasce giovanili).

La nozione di standard, pur concettualmente superata, non è più limitata al concetto di aree o strutture edilizie, potendosi estendere a tutte quelle attività che in concreto concorrono nel realizzare un'autentica qualità della vita, non di rado accompagnando la persona in fasi estremamente delicate della propria esistenza.

Nasce quindi la necessità di creare uno strumento capace di interpretare le dinamiche sociali e di rispondere ad esse in modo adeguato.

Ne consegue la necessità di applicazione di processi di marketing all'azione della pubblica amministrazione, nella consapevolezza che il miglioramento della qualità della vita dei cittadini non è un elemento accidentale, ma il valore sostanziale dell'impegno economico profuso dall'istituto "Ente pubblico", che ne determina la sua stessa legittimazione.

In questo quadro si ritiene opportuno sottolineare il valore fondante della nozione di interesse generale, che non costituisce un dato astratto, definibile a priori o precostituito, né coincide necessariamente con l'interesse della Pubblica Amministrazione.

Nel caso in argomento deve intendersi come interesse generale l'assetto che, in base alle condizioni, anche temporali, del contesto dato, meglio corrisponde a criteri di efficienza territoriale, sviluppo sostenibile, maggiore offerta di spazi e servizi, miglioramento della qualità della vita individuale e sociale delle comunità.

L'interesse pubblico è nozione che, nell'ambito dell'ampio concetto di interesse generale, identifica quelle attività e iniziative che, all'esito del processo di valutazione e sintesi di cui sopra, vengono riconosciute come necessariamente pertinenti all'azione di un ente pubblico, quale condizione per il loro svolgimento con caratteristiche coerenti all'obiettivo assegnato a tali attività.

Le attività di interesse pubblico sono anch'esse gestibili da soggetti privati, i quali, però, in tal caso, agiranno quali delegati o sostituti dell'ente pubblico, con conseguente assoggettamento della loro attività al sistema di regole proprio dell'attività amministrativa.

Sulla scorta di tali indicazioni di contenuto, il Piano dei Servizi si configura, quindi, come uno strumento principalmente di programma laddove definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, «configurandosi tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci fra i diversi spazi destinati a servizi e fra questi spazi a servizi e le aree urbane consolidate (aree da mantenere o da trasformare) o da urbanizzare.

Trattandosi di uno strumento programmatico, inoltre, il Piano dei Servizi richiede un'analisi dei bisogni, che può essere correlata, a seconda dei casi, ad ambiti territoriali, a segmenti di popolazione od a settori funzionali; in funzione di tali bisogni sarà possibile costruire il cosiddetto portafoglio di servizi da attuare.

In questo processo formativo il sistema delle attrezzature va visto non più come un complesso di vincoli, ma come un programma coordinato di opere.

2. CONTENUTI ED IMPOSTAZIONE METODOLOGICA DEL PIANO DEI SERVIZI

Per conseguire le finalità che gli sono attribuite per legge il Piano dei Servizi si compone degli elementi tipici che sono di seguito indicati:

- verifica della domanda esistente e prevedibile nell'arco di durata del Piano, vale a dire del complesso delle esigenze e necessità di servizi, qualitativamente definiti, esprimibili dalla popolazione comunale;
- determinazione dei parametri minimi di qualità per ciascuna tipologia di servizio, al cui raggiungimento l'Amministrazione si impegna, in chiave programmatica, con i propri cittadini;
- censimento dell'offerta esistente, costituito da una catalogazione della disponibilità di servizi esistenti sul territorio comunale;
- determinazione delle iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi in rapporto alla domanda stimata;
- determinazione motivata, in rapporto alle esigenze sopra individuate, delle tipologie di servizi considerati come standard;
- traduzione dei dati qualitativi derivanti dall'analisi di cui sopra in dati quantitativi di mq. di standard, al fine di effettuare il controllo di sussistenza (nella sommatoria standard esistenti + standard previsti) del livello minimo di servizi che la Legge esprime con i parametri di standard mq/abitante e mq/mq di superficie per edificazioni non residenziali.

I dati di valutazione primari su cui il Piano fonda la propria analisi, sono costituiti dallo screening delle necessità di servizi ricorrenti che è stata effettuata non, esclusivamente, in termini quantitativi, bensì operando la ragionata selezione delle tipologie differenziate di bisogni, emergenti in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione e dell'utenza.

L'indagine prende inoltre in considerazione le esigenze indotte da flussi di utenza, aggiuntivi rispetto a quelli della popolazione residente, al fine di definire, altresì, la domanda di servizi in termini qualitativamente differenziati in relazione alle diverse tipologie di uso del territorio.

In rapporto al quadro variegato emerso dalle indagini, è seguita la definizione, in forma parametrica laddove si è reso necessario (parcheggi, attrezzature socio-sanitarie), degli elementi quantitativi che le attività di servizio citate arrivano a possedere in base alle considerazioni emerse.

Nei confronti delle strutture e delle attività di proprietà e a conduzione pubblica, sarà necessario in un prossimo futuro determinare, per ciascuna tipologia interessata, delle condizioni minime perché un servizio possa essere definito come tale: ad esempio, quali strutture di supporto minime debba possedere una scuola, un parco pubblico, un centro sociale ed assistenziale, un ufficio amministrativo, ecc.

I parametri qualitativi fissati nel Piano dei Servizi per le strutture pubbliche dovranno costituire altrettanti criteri determinativi per i casi in cui le medesime strutture vengano realizzate da soggetti privati (secondo l'usuale meccanismo della cessione gratuita al Comune).

Relativamente ai servizi a gestione privata la definizione dei suddetti parametri si converte nella fissazione dei contenuti essenziali degli atti di regolamentazione d'uso, al cui assoggettamento la Legge subordina la qualificazione dei servizi stessi come standard.

Dovranno essere, infatti, individuate, nel Piano dei Servizi, le modalità (convenzionamento, accreditamento, ecc.) atte a garantirne la permanenza nel tempo, la qualità prestazionale, l'accessibilità economica, in analogia a quanto previsto dal D.lgs. 30/7/1999 n. 286, che stabilisce l'obbligo per le imprese e gli enti erogatori di servizi pubblici di improntare la propria attività al rispetto di parametri qualitativi determinati all'interno di "carte dei servizi", indipendentemente dalla loro ascrizione alla categoria degli standard, ai servizi pubblici e a quelli privati.

Le verifiche delineate concorrono alla elaborazione della parte propriamente programmatica del Piano: quella in cui l'Amministrazione, sulla scorta della domanda rilevata e dell'offerta esistente, delinea gli indirizzi delle proprie iniziative dirette ad implementare e modificare qualitativamente la seconda, per adeguarla alla prima.

In concreto, ciò ha comportato l'indicazione di iniziative dirette ad ottimizzare il livello qualitativo di strutture esistenti che si intende confermare, in rapporto ai parametri minimi preventivamente definiti (interventi su strutture esistenti, compresi quelli manutentivi) e ad implementare le dotazioni di tipologie di strutture di cui sia rilevata la carenza sul territorio, ipotizzando che il concorso privato si svolga non solo nell'ambito, tradizionale, della realizzazione di nuove strutture (con il meccanismo della cessione gratuita), nonché nel settore, di innovativa individuazione, dei servizi a gestione privata, ma altresì tramite la compartecipazione diretta alle iniziative di recupero e/o adeguamento ai parametri qualitativi individuati delle strutture esistenti di proprietà comunale o comunque pubblica, non dissimilmente da quanto la prassi esistente già prevede, ad esempio, per le strutture viabilistiche (per le quali è frequente la previsione, nei piani attuativi, di interventi privati di adeguamento della viabilità esistente).

In generale, si evidenzia che la parte programmatica del Piano è stata elaborata in aderenza ad altri strumenti di settore, quali il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, di cui il Piano dei Servizi dovrà, in futuro, costituire una sorta di capitolato delle necessità, redatto su scale temporali e territoriali di più ampio respiro, che nel programma triennale dovrà trovare un periodico strumento sia di attuazione che di verifica e aggiornamento.

La predisposizione del Piano dei Servizi, nei termini indicati e a maggior ragione a seguito del varo della nuova Legge regionale del Governo del Territorio, costituirà, inoltre, mezzo di esplicitazione e precisazione preventiva degli indirizzi strategici dell'Amministrazione, che consentirà di gestire al

meglio, ad esempio, gli strumenti di programmazione negoziata, quali Accordi di Programma, Programmi Integrati di Intervento, ecc., di cui costituirà strumento di valutazione (ed è appena il caso di notare la stretta interrelazione che deve intercorrere tra il Piano dei Servizi e il Documento di Inquadramento della programmazione integrata di intervento).

Al contempo, anche la ordinaria pianificazione attuativa potrà essere improntata a criteri di valutazione unitari e preventivamente conosciuti (si pensi, ad esempio, alla definizione delle dotazioni di standard in ciascun P.A. e dei rispettivi requisiti minimi; all'uso delle somme derivanti da monetizzazione, e alla stessa valenza residuale che tale istituto potrà assumere nel momento in cui il privato lottizzante possa concorrere direttamente ad interventi sul patrimonio immobiliare pubblico).

Sulla scorta della ricognizione di cui sopra, sono state individuate le tipologie di servizi reputabili, ai fini urbanistici, quali standard, come definito dalla trentennale prassi applicativa; insieme a ciò sono state individuate nuove tipologie di servizi emergenti presso la collettività avendo cura di verificare rigorosamente i due elementi che assicurano la legittimità dell'iscrizione di un'attività alla qualifica di servizio:

- in generale: preordinazione dell'attività all'assolvimento di un interesse pubblico o generale individuato;
- in concreto: congruenza del servizio con un'esigenza della collettività di riferimento, emersa nell'indagine sulla domanda di cui al punto precedente.

Tale ultima dimostrazione costituisce base sostanziale per motivare la qualificazione del servizio di cui trattasi anche come standard. Parte sostanziale di tale definizione sarà, per lo specifico settore dei servizi a gestione privata, la determinazione delle condizioni di svolgimento del servizio che ne assicurano la corrispondenza all'interesse pubblico e generale individuato, su cui ci è soffermati in precedenza.

3. RICADUTE DEL PIANO DEI SERVIZI SULLA VALIDITA' TEMPORALE DEI VINCOLI

Da quanto esplicitato nei punti precedenti, appare evidente che il Piano dei Servizi, nella sua concezione di legge, è uno strumento duttile, ma di estrema rilevanza per le ricadute amministrative delle scelte in esso contenute.

Ne è evidente l'intimo legame funzionale con il Documento di Piano ed il Piano delle Regole, che informa profondamente con l'introduzione di valutazioni di fattibilità temporale ed economica dell'ossatura strategica, costituita dal sistema dei servizi a supporto degli usi residenziali e non residenziali della specifica realtà comunale, con la prerogativa di poter reiterare la validità temporale dei vincoli sulle aree destinate a recepire i servizi, in quanto atto d'impegno a provvedere in modo certo e temporalmente definito, in ossequio ai principi di trasparenza e sussidiarietà, che connotano le recenti disposizioni normative sull'operatività della pubblica amministrazione.

La Legge testualmente recita che il Piano dei Servizi «...precisa...le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare, dimostrandone l'idoneo livello qualitativo, nonché un adeguato livello di accessibilità, fruibilità, e fattibilità».

Da tale punto di vista, per quanto concerne il tema della localizzazione delle nuove attrezzature di servizio, si deve ritenere che l'impostazione della Legge sia assolutamente coerente col nuovo quadro normativo generale che si va delineando, in materia di servizi pubblici, per effetto della sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20 maggio 1999, che ha affermato il principio della necessaria indennizzabilità dei vincoli urbanistici, preordinati all'esproprio, in caso di reiterazione. Particolare attenzione dovrà, inoltre, essere prestata alla valorizzazione ed incentivazione dell'iniziativa privata e del concorso di risorse pubbliche e private nella realizzazione degli obiettivi del Piano dei Servizi.

Con la previsione, infatti, della possibilità di utilizzo del bene da parte di soggetti privati, per tutte quelle previsioni che non siano valutate di necessaria attuazione pubblica in un ambito temporale quinquennale, verrebbero ad essere sminuite le possibilità di ricorso contro le indicazioni del P.G.T., nella parte in cui incidano su beni determinati ed assoggettino i beni stessi a vincoli preordinati all'esproprio o che comportino inedificabilità.

In conclusione, il piano dei servizi costituisce, di fatto, lo strumento risolutivo delle delicate problematiche del sistema dei vincoli espropriativi, da decenni lamentate e solo recentemente rese ineludibili per effetto della sentenza n. 179 della Corte Costituzionale.

Si sottolinea, pertanto, l'opportunità che, tutte le volte che gli obiettivi di interesse generale lo consentano, il Piano dei Servizi assuma, come atteggiamento politico-programmatico, l'assenso alla realizzazione delle opere previste anche attraverso l'iniziativa economica privata, accompagnata dai

necessari strumenti di convenzionamento/accreditamento, realizzando così appieno quel principio per il quale «Stato, Regioni, Città Metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonomia iniziativa dei cittadini, singoli ed associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà» (art. 118 Cost., come modificato dalla L. cost. n. 3/2001).

Occorre evidenziare che le aree ed immobili destinati ad attrezzature e standard dal vigente Piano Regolatore comunale hanno trovato idonea attuazione solo in parte. Ciò significa che esiste una consistente quota di vincoli urbanistici che sono di fatto decaduti per effetto della mancata acquisizione al patrimonio pubblico nel quinquennio successivo alla apposizione del vincolo.

Alla luce della normativa in essere e delle più recenti disposizioni giuridiche nel merito, l'esistenza dei vincoli urbanistici è così regolamentata:

- per vincoli urbanistici si intendono quelli preordinati alla espropriazione o che comportino inedificabilità delle aree; sono esclusi dallo schema espropriativo e quindi dalla decadenza tutti quei vincoli relativi a destinazioni realizzabili comunque tramite iniziativa privata (pur convenzionata) o promiscua pubblico/privata quali ad es.: parcheggi ed autorimesse a tariffa, impianti sportivi, mercati, edifici per iniziative di cura, assistenziali e sanitarie, mense ed altre utilizzazioni in zone produttive, tutte le iniziative quindi suscettibili di operare in libero regime di economia di mercato (Sentenza Corte Costituzionale n. 179 del 20/5/1999);
- i vincoli decadono se entro cinque anni dall'approvazione del piano regolatore generale non vengono approvati i piani attuativi che li includono o i progetti delle inerenti opere pubbliche;
- i vincoli decadono inoltre se alla data di scadenza dei termini di validità dei piani attuativi o alla data di scadenza dei termini per il completamento dei lavori e delle espropriazioni le relative aree non siano ancora divenute di proprietà pubblica e le opere non siano state ancora eseguite;
- una volta che i vincoli urbanistici siano decaduti, le aree relative sono temporaneamente soggette alla disciplina che l'art. 4 della legge 28/01/1977 n. 10 detta per i Comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale.

Tale disciplina prevede quanto segue:

1. all'esterno del perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 17 L. 6/8/67 n. 765 è consentita l'edificazione a scopo residenziale con indice di mc 0,03/mq di area edificabile e l'edificazione a scopo produttivo con superficie coperta massima pari a 1/10 dell'area;
 2. all'interno del perimetro del centro abitato sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico, risanamento igienico di edifici esistenti, con esclusione di nuove edificazioni.
- i Comuni hanno l'obbligo di integrare il proprio strumento urbanistico generale attribuendo alle aree già soggette a vincoli decaduti una destinazione urbanistica valida ed efficace, con possibilità di reiterare i vincoli decaduti fornendo una adeguata motivazione circa le ragioni di

tale scelta e con obbligo di corresponsione di un indennizzo ai proprietari degli immobili colpiti dai vincoli reiterati.

Alla luce di quanto sopra, il Piano dei Servizi provvede ad individuare le aree per le quali è motivatamente reiterabile il vincolo urbanistico, che sono, in particolare, i parcheggi posti nel tessuto urbano consolidato che sono ubicati nell'unica posizione possibile affinché il servizio possa essere efficace.

4. LA PEREQUAZIONE COME STRUMENTO DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

E' opportuno evidenziare, alla luce di quanto detto, come il Piano dei Servizi tenti di operare quel coordinamento tra normativa urbanistica e normativa sugli espropri che lo stesso Consiglio di Stato auspica nel proprio parere n. 4/2001 del 29 marzo 2001 sul Testo unico in materia di espropriazione, quando afferma che «una maggiore qualità dell'azione amministrativa nella materia espropriativa può derivare da una complessiva riforma urbanistica, che tenga conto dei principi costituzionali, come interpretati dalla Corte Costituzionale, e dell'esigenza di evitare, per quanto possibile, che le scelte urbanistiche si basino su ingiustificate disparità di trattamento, destinate ad aggravarsi nel caso di espropriazione.»

Nonostante il principio perequativo sia già individuato dalla Legge Urbanistica nazionale del 1942, nella parte in cui istituisce il comparto, inteso come ambito entro il quale tutti i terreni partecipano nella medesima misura all'edificabilità complessiva, indipendentemente dalla loro specifica destinazione, la perequazione ha avuto un specifico riconoscimento normativo esclusivamente all'interno delle NTA di alcuni strumenti urbanistici generali.

Il Piano delle Regole di Almenno S. Salvatore (articolazione del P.G.T. insieme al presente Piano dei Servizi) introduce un articolato normativo prevedendo che:

- il suolo destinato all'edificazione gode di un indice di edificabilità uniforme individuato in misura tale da consentire la realizzazione della "propria abitazione" con riferimento alle tipologie ed alla morfologia più diffuse sul territorio comunale;
- al suolo edificato, in caso di sostituzione degli edifici che su esso insistono, è riconosciuto un indice di edificabilità pari all'esistente, purché non superiore all'indice di edificabilità massimo previsto per i diversi sottoambiti;
- le parti di territorio consolidate o di riqualificazione sono classificate in ragione dei differenti impianti tipologici e morfologici che le caratterizzano: a ciascuna è attribuito un indice di edificabilità massimo diversificato che può essere raggiunto mediante il trasferimento di diritti di edificabilità indiretta;
- la flessibilità delle destinazioni d'uso del suolo è perseguita attraverso gamme di funzioni per ciascun ambito; all'interno di tale gamma l'operatore privato esercita la propria opzione;
- il piano individua gli spazi per le attrezzature d'uso pubblico; anche ad essi è attribuito un indice di edificabilità diffuso, esitabile in loco ma trasferibile anche sul suolo edificabile fino al raggiungimento degli indici di concentrazione massima diversificati per i diversi ambiti;
- il trasferimento dei diritti volumetrici dal suolo per attrezzature d'uso pubblico al suolo edificabile ne comporta la cessione gratuita al Comune cui compete un autonomo diritto di costruire commisurato alla tipologia dell'attrezzatura d'uso pubblico da realizzare;

- tali cessioni non solo arricchiscono il demanio del Comune, e quindi la possibilità di programmare una politica dei servizi di ampio respiro, non dipendente esclusivamente dalla procedura espropriativa, ma consentono anche di mitigare la mancanza di equità dovuta all'imposizione e reiterazione dei vincoli per uso pubblico sul suolo privato;
- nel caso gli interventi siano attuati mediante piano attuativo si prevedono le seguenti modalità di reperimento delle aree per attrezzature d'uso pubblico: la quota relativa all'edificabilità in applicazione dell'indice uniforme deve essere ceduta in loco o può essere monetizzata, la quota relativa all'edificabilità trasferita può essere soddisfatta dalla cessione del suolo che genera i diritti trasferibili;
- viene inoltre prevista la possibilità di trasferire l'indice di edificabilità uniforme da un ambito insediativo ad un'altro fino al raggiungimento degli indici massimi; il suolo che genera l'indice di edificabilità così trasferito può essere utilizzato per la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico quali parcheggi, autosili, impianti sportivi, impianti ricreativi e attività di "imprenditorialità sociale" opportunamente convenzionati.

L'impostazione descritta tende a ridurre drasticamente il ricorso all'esproprio prevedendo l'attribuzione di un indice ridotto ai comparti vincolati a servizi.

In tal modo si mira ad ottenere che le aree siano cedute gratuitamente al comune a seguito dell'utilizzo dell'indice ridotto allocato su altri terreni edificabili, per i quali vengono indicati indici di zona minimi e massimi, questi ultimi utilizzabili proprio mediante il trasferimento delle cubature afferenti i terreni vincolati a servizi.

Complessivamente, il ricorso, anche in modo articolato e differenziato, allo strumento perequativo nelle sue diverse forme e modalità applicative, amplia considerevolmente le possibilità di risoluzione secondo consenso dei conflitti connessi all'individuazione delle aree vincolate per prevalenti ragioni di pubblico interesse (sia esso costituito dalla necessità di servizi ed infrastrutture o dalla natura stessa del bene che ne imponga la tutela), consentendo così, per dirla con le parole del Consiglio di Stato, nell'ambito del succitato parere, «al proprietario espropriando di partecipare agli utili derivanti dalla edificazione dei suoli circostanti e dovrebbe fare determinare l'indennità di esproprio anche sulla base dei medesimi utili, consentendo che il costo dell'esproprio ricada non sull'Amministrazione, ma su coloro che conservano la proprietà e possono edificare proprio perché anche a loro beneficio è disposto l'esproprio in danno di altri».

5. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE DEI SERVIZI – CRITERI ED INDIRIZZI

Vengono di seguito elencate le indicazioni progettuali utili alla comprensione della filosofia e della metodologia di costruzione del piano e del sistema dei servizi. La nuova Legge non ha apportato alcuna sostanziale innovazione nella modalità di classificazione degli usi di città in relazione ai quali deve essere verificata la dotazione di standard urbanistici. Essa riprende, infatti, la classica bipartizione tra standard rapportati alla capacità insediativa del Piano di Governo del Territorio, che è intimamente connessa alla funzione residenziale, e standard funzionali alle attività economiche. In una concezione evolutiva del concetto di standard, è quanto mai opportuno esercitare una riflessione complessiva sugli usi di insediamento abitativo, che non sempre e solo attengono a queste due fondamentali categorie.

a) Servizi per gli usi residenziali permanenti e temporanei

La stesura del Piano dei Servizi ha preso avvio dal rilievo dello stato di fatto, sotto il profilo quantitativo e qualitativo (limitatamente ad alcune tipologie di servizi), facendo generalmente riferimento a:

- tipologia di attrezzatura;
- caratteristiche dimensionali;
- stato di consistenza;
- stato di conservazione;
- elementi integrativi della funzione principale (giardini, spazi pluriuso, ecc.);
- modalità di fruizione ed accessibilità;
- grado di integrazione col contesto urbano diretto e indiretto;
- compatibilità con le funzioni al contorno.

L'indagine è stata effettuata considerando l'integrazione dell'organizzazione degli standard comunali con il sistema delle attrezzature a bacino di utenza di livello sovracomunale, quindi prospettando un Sistema dei Servizi "Integrato" ove emerga la capacità prestazionale di tutti i servizi esistenti nel contesto comunale indistintamente dal bacino di utenza che gli stessi coprono.

Anche le strutture private, che vengano ritenute idonee a soddisfare i fabbisogni della popolazione (ad esempio impianti sportivi, strutture a carattere ricreativo-culturale, strutture socio assistenziali, ecc.) possono concorrere, di fatto, al soddisfacimento della dotazione dei servizi ritenuti fondamentali per assicurare la qualità urbana, in quanto regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

Il fatto che la Legge preveda la possibilità che il Piano dei Servizi possa motivatamente stabilire, per determinate tipologie di strutture e servizi, modalità di computo differenti riferite al valore

economico o ai costi di realizzazione delle strutture, disgiungendo esplicitamente il servizio dall'attrezzatura e il valore economico del servizio dal costo di realizzazione della struttura, ha aperto di fatto la possibilità di riconoscimento, su base parametrica, di alcune tipologie di servizi, tradizionalmente assimilati al concetto di standard (quali l'assistenza prestata dalle associazioni ed organizzazioni in materia di servizi sociali) che possono risultare alternative all'erogazione di servizi in strutture specializzate.

Importante è l'accenno agli usi residenziali temporanei quindi alle residenze turistiche che caratterizzano in maniera prevalente l'alternanza delle diverse situazioni abitative.

Particolare attenzione deve essere rivolta al fatto che il soddisfacimento dei servizi richiesti dai residenti temporanei, di rilevante peso nel momento della frequentazione, non si traduca, nel momento del non uso, nella creazione di luoghi vuoti, privi di qualsiasi qualità urbana ed ambientale.

b) Servizi per gli usi di non residenziali

Analogamente ai servizi per la residenza, il Piano dei Servizi ha preso in considerazione, soprattutto durante la fase di dimensionamento, le procedure onde reperire nel caso di carenza le dotazioni minime per:

- gli insediamenti industriali ed artigianali;
- gli insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri, terziari;

E' opportuno rilevare che, seppure i servizi per le attività produttive siano, in generale, funzionalmente diversi da quelli per la residenza, alcune tipologie di servizi possono rispondere a criteri di funzionalità reciproca.

Se ne citano alcuni esempi:

- impianti di depurazione e impianti di smaltimento rifiuti, che potrebbero soddisfare necessità di interesse pubblico di ambiti locali circostanti;
- aree a verde e parcheggi.

Per quanto riguarda gli insediamenti industriali, la nuova normativa prevede una dotazione minima di aree a standard pari al 10% della superficie lorda di pavimento, riducendo quindi la previsione della previgente legislazione in considerazione del fatto che, molto spesso, le aree cedute all'ente pubblico non hanno prodotto qualità, ma solamente spazi male attrezzati, di dubbia utilità, non inseriti in un piano organico e di difficile e costosa manutenzione (si pensi soprattutto ai costi di manutenzione delle aree verdi).

Anche per le zone commerciali, direzionali, alberghiere, terziarie è stata prestata dal legislatore maggiore attenzione alla diversificazione ed alla ricerca della qualità, confermando il 100% della S.l.p. solo per le zone di espansione, mentre nei nuclei storici e nelle zone di completamento la

quota scende dal 100% al 75%, in quanto in queste ultime si presuppone che l'urbanizzazione ed i servizi abbiano sedimentato situazioni di minore carenza.

Si propone in seguito un riferimento ai criteri orientativi forniti dalla Regione Lombardia per la trattazione delle tematiche relative a:

- 1) verde;
- 2) parcheggi;
- 3) integrazione con le programmazioni di settore;
- 4) valorizzazione dell'iniziativa privata;
- 5) valorizzazione delle forme di concorso e coordinamento tra Comuni, in considerazione del fatto che tali indicazioni, da intendersi come specificazione ed integrazione di quanto fin qui esposto, sono da intendersi come base di riferimento al fine della redazione del Piano dei Servizi.

1) Criteri relativi al verde pubblico

Nel sottolineare la «funzione ambientale del verde» ed il ruolo determinante che gli spazi verdi assumono, sia come elementi compositivi del paesaggio urbano che come fattori di miglioramento delle condizioni ecologico-climatiche dell'insediamento abitativo, si deve essere consci della necessità di individuare, innanzitutto, la struttura fondamentale del sistema del verde alla quale ricondursi.

La Legge stabilisce che almeno la metà degli spazi da destinare a standard venga riservata al verde, intendendo con questo sottolineare l'importanza di garantire ai cittadini l'adeguata fruizione di tali tipologie di servizi per migliorare la qualità della vita.

Analogamente, potranno e, a nostro avviso dovranno in futuro, essere colte opportunità di integrazione tra verde pubblico e privato, qualora ne sia garantita una parziale fruizione pubblica, tramite convenzionamento, nonché forme di autogestione del verde pubblico.

Uno degli obiettivi primari del Documento di Piano è senz'altro la creazione di un vero e proprio sistema del verde pubblico, con le seguenti prioritarie finalità:

- il coordinamento degli interventi di recupero, qualificazione e sviluppo degli spazi verdi esistenti, anche attraverso opere di rinaturalizzazione del paesaggio urbano, per la creazione di un sistema a fruizione continua e non parcellizzato;
- costruzione di una rete ecologica di livello locale, che crei una continuità spaziale tra ambienti naturali e seminaturali, con particolare attenzione alla connessione con la rete ecologica sovracomunale, provinciale, regionale e con il sistema dei parchi;

- miglioramento della manutenzione (con riduzione dei costi) anche tramite l'affidamento della gestione a sponsor privati, tramite apposite convenzioni;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, che si articolino anche nelle aree agricole e/o boscate, per consentire la fruizione del paesaggio naturale e la valorizzazione paesistica al circuito del Romanico;
- miglioramento delle condizioni ecologico-climatiche del territorio.

Unitamente all'analisi della situazione esistente ed all'individuazione ed integrazione delle aree verdi di progetto è stato ritenuto opportuno:

- descrivere la situazione di partenza, in termini di dotazioni, di carenze e problemi;
- descrivere l'effettiva fruibilità, attuale e potenziale, anche in rapporto agli aspetti di sicurezza in riferimento alle aree rappresentate nel sistema del verde ed agli ambiti inclusi nel sistema dei servizi al cittadino e del tempo libero (gioco e sport).

Risulta opportuno dare uno sguardo agli aspetti quantitativi ovvero ai dati classici come ad esempio la superficie effettiva a verde esistente in città, suddivisa per le diverse tipologie di categorie che è stato possibile individuare e disaggregare sulla base delle indagini effettuate e dai dati forniti dal Comune.

L'analisi condotta ci porta a considerare nell'ambito del "Sistema dei Servizi del Verde" due aspetti ben distinti:

1. Aree verdi e giardini:

gli spazi fruibili aventi requisiti per ampiezza e localizzazione tali da renderli utilizzabili da ampie fasce di popolazione (mq 28.636,00: aree V2, V3, V5, V7, V9, V10, V11, V12, V13, V14 e V15);

2. Aree per attrezzature ricreative pubbliche/private:

contesti attrezzati per gioco e sport contermini o caratterizzati da complementarità di ambiti verdi

(mq. 40.915,00: aree V1, V4, V6, V8, Vs1 e Vs2).

Lo studio della distribuzione del verde é strettamente legato al rapporto quantitativo verde/popolazione.

Il verde presente e fruibile in Almenno S. Salvatore, sommando le due categorie sopra citate, è pari a un totale di mq 69.551,00. Questo dato viene analizzato confrontandolo quello dei residenti.

Dai dati demografici a disposizione i residenti permanenti al 31.12.2011 erano 5.835 dai cui risulta come il classico indice "metri quadri disponibili per abitante" sia di **11,92** mq, un valore in linea con

la realtà italiana, lombarda (dove la dotazione media supera i 13 mq/ab.) e ben distante con la realtà europea, laddove si ragiona su dotazioni pari a 70-80 mq/ab.

Non sono stati eseguiti approfondimenti relativamente alle fruizioni distinte per fasce d'età perché la sovrabbondanza delle dotazioni rende superflua qualsiasi ulteriore considerazione. I residenti sono in numero limitato, per cui è evidente come tutte le richieste vengano soddisfatte.

2) Criteri relativi ai parcheggi pubblici

Uno degli obiettivi primari del Documento di Piano è quello di valorizzare e dare nuova linfa alle zone ricadenti nel tessuto di antica formazione e a quelle ospitanti i monumenti del circuito del Romanico; proprio in quest'ottica è di basilare importanza implementare le aree destinate a parcheggi pubblici intorno alle zone sopra citate, consentendo in alcuni casi (Madonna del Castello) il riappropriarsi degli spazi vitali oltre che della fruizione visiva.

La Legge non ribadisce a favore dei parcheggi la stessa riserva minima inderogabile (50% dello standard comunale residenziale) che sancisce invece per il verde.

Attribuisce, peraltro, a tali strutture valenza analogamente basilare nell'ambito delle dotazioni richieste per quelle tipologie di uso del territorio, diverse dalla residenza, che in effetti maggiormente ingenerano necessità di parcheggi.

Più in generale, la funzione indispensabile che tali strutture rivestono, non solo quale strumento di governo della mobilità, ma altresì in vista di finalità ambientali ed ecologiche risulta, in ogni caso, riconosciuta ed esaltata in termini generali, per effetto della stessa inclusione del tema tra i contenuti degli indirizzi regionali.

Quale precisazione preliminare, pare ovvio puntualizzare che quelli in oggetto sono i soli parcheggi pubblici e di uso pubblico, la cui dotazione va calcolata in aggiunta ai parcheggi privati pertinenziali.

Si segnala, in proposito, che, a seguito dell'iscrizione dei parcheggi pubblici alla categoria degli standard urbanistici, gli stessi debbono ritenersi, in accordo alla prassi generalmente diffusa, qualificati come opere di urbanizzazione secondaria (determinandosi la modifica, per combinato normativo disposto, del relativo elenco di cui all'art. 4, comma 2 della L. 847/64); hanno, invece, natura di opere di urbanizzazione primaria (corrispondendo agli «spazi di sosta o di parcheggio» di cui all'art. 4, comma 1 della medesima L. 847/64) i parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89, che sono infatti definiti tali dall'art. 11 della medesima Legge.

Sulla base delle valutazioni effettuate è possibile delineare un modello insediativo, in funzione del quale determinare il fabbisogno di aree di sosta ed individuare una distribuzione sul territorio che risponda alla domanda complessivamente espressa dalle attività presenti.

Nel modello urbano prevalgono le scelte finalizzate all'aggregazione ed alla complementarietà laddove la domanda di sosta è determinata come domanda massima complessiva, tenendo conto

della non simultaneità delle presenze determinate, nell'arco della giornata e della settimana, dalle diverse categorie di attività, quali uffici, strutture commerciali, locali di spettacolo.

In questo caso risulta difficile percorrere la strada di una duplice funzione del parcheggio considerata la distribuzione se non in casi isolati e specifici considerata la distribuzione spesso specifica.

Gli obiettivi fondamentali del sistema dei parcheggi possono essere così sinteticamente descritti:

- per l'edificato a funzione residenziale: assicurare la disponibilità di posti auto rapportata ai veicoli di proprietà dei residenti, oltre ad una quota di parcheggi di accoglienza a disposizione dei visitatori occasionali, evitando sia la carenza che l'eccesso di dotazione;
- per i parcheggi di destinazione: mirare all'ottimizzazione dell'uso in funzione di possibili attività diversificate.
- La finalità ultima è quella di restituire alle strade la loro specifica funzione di aree per la circolazione di. attrattive in fasce orarie differenti, sulla base di analisi del cosiddetto «profilo cronologico di carico», che

veicoli e pedoni, con gli indubbi benefici che ne derivano anche per la qualità ambientale dell'abitato.

Nella individuazione delle aree da destinare a parcheggi pubblici e di uso pubblico si dovrà tener conto che i fattori che ne condizionano l'uso sono:

- il raggio di influenza, in funzione delle caratteristiche della struttura insediativa;
- l'accessibilità ai eventuali mezzi pubblici di trasporto;
- la recettività in funzione della domanda.

3) Criteri relativi all'integrazione con le programmazioni di settore

Con tale richiamo si può cogliere nella legge un tentativo di introdurre nella pianificazione una nuova complessità disciplinare (infradisciplinare) in cui ciascun settore dell'amministrazione pubblica, sia essa intesa come locale o di livello superiore, apporti il suo punto di vista alla scelta del progetto migliore.

Obiettivo primario del Piano dei Servizi è quello di connettere al sistema i piani di settore che, pur rispondendo a logiche parziali, si dovranno confrontare nell'ambito di un approccio programmatico globale; si pensi ai servizi e le strutture relative ai trasporti, ai servizi sociosanitari, culturali-amministrativi, ecologico-ambientali, dell'istruzione.

4) Criteri relativi alla valorizzazione dell'iniziativa privata

Fermo restando che una quota di servizi debba sempre essere garantita dalla struttura pubblica, è stata più volte evidenziata la possibilità, in generale ammessa dalla Legge, di considerare come

quota integrativa il servizio offerto da soggetti privati, purché tale assimilazione risulti regolata da un atto di asservimento o da un regolamento d'uso che assicurino lo svolgimento ed il controllo delle funzioni di interesse generale previste.

L'Amministrazione comunale, attraverso il Piano dei Servizi, ne dovrà pertanto individuare le modalità di concessione, convenzionamento, accreditamento per garantirne la continuità temporale, la qualità prestazionale e l'accessibilità economica.

Si elencano di seguito alcuni servizi privati accreditabili; tale elenco è solo generale illustrativo e non è ritenuto comunque esaustivo, ma integrabile da altri servizi potenzialmente ascrivibili all'iniziativa privata:

- strutture inerenti attività scolastiche e di studio (asili, scuole private, università, anche private);
- strutture inerenti attività di ricerca (centri scientifici, laboratori);
- strutture inerenti attività sportive (palestre, insediamenti sportivi privati, scuole sportive, ...);
- strutture inerenti attività assistenziali (centri sociali no profit, case di cura, etc.);
- strutture inerenti attività terapeutiche e sanitarie (cliniche e case di cura private, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi);
- strutture inerenti attività culturali (musei, biblioteche, teatri, scuole d'arte, sale prove, cineteche, centri culturali);
- strutture inerenti attività sociali e ricreative (centri ricreativi, centri sociali giovanili, centri di inserimento e avviamento professionale; centri di inserimento sociale per immigrati);
- strutture inerenti attività fieristiche, espositive, congressuali;
- strutture inerenti attività di servizi e supporto alle imprese (centri di sviluppo progetti aziendali, centri di innovazione dell'impresa, ecc.);
- parcheggi ad uso pubblico.

La soluzione di asservimento all'uso pubblico delle strutture, senza necessariamente acquisirne la proprietà pubblica, consentirà il vantaggioso re-investimento dei capitali risparmiati nell'ottimizzazione dei servizi offerti e delle infrastrutture connesse. Nell'impossibilità di garantire, tramite l'intervento pubblico, tutti i servizi al cittadino, sarà preferibile il coinvolgimento dell'iniziativa privata nella produzione di servizi integrativi, soprattutto in quelle situazioni localizzative che, per la struttura dell'edificato e/o per il pregio architettonico – ambientale, rendono difficoltosa e particolarmente onerosa l'acquisizione di nuovi spazi da destinare a standard, nonché laddove risulti conveniente incentivare la riqualificazione del tessuto esistente attraverso l'offerta agli operatori privati di una attività imprenditoriale di carattere semi-pubblico.

6. LE IPOTESI DI SVILUPPO PER LA VERIFICA DEI FABBISOGNI

6.1. - LA STRUTTURA DEMOGRAFICA E SOCIO-ECONOMICA DELLA POPOLAZIONE

La domanda dei servizi deve essere valutata in funzione della struttura della popolazione; infatti la componente strutturale della popolazione e le sue tendenze demografiche esercitano un'influenza tutt'altro che secondaria in ordine alla gestione e programmazione delle attrezzature di pubblico interesse della città.

Il Comune di Almenno San Salvatore la cui densità abitativa è di 1.213 ab/kmq, confina da Nord (ed in senso orario) con i Comuni di:

Strozza	Densità abitativa	282,60 ab/kmq
Ubiale Clanezzo	Densità abitativa	190,88 ab/kmq
Villa d'Almè	Densità abitativa	1.066,82 ab/kmq
Almè	Densità abitativa	2.872,96 ab/kmq
Paladina	Densità abitativa	1.957,35 ab/kmq
Almenno S. Bartolomeo	Densità abitativa	581,76 ab/kmq

Al fine di fissare in via preliminare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T., il Documento di Piano (dalle cui previsioni deriva il presente Piano dei Servizi) si basa su un'ipotesi di dimensionamento calcolato tradizionalmente in base ad uno scenario di sviluppo della popolazione e conseguente fabbisogno abitativo (con proiezione temporale pari convenzionalmente ad un decennio) derivante dall'analisi dei seguenti fattori:

- andamento della crescita demografica basata su saldi naturali (nati/morti);
- andamento della crescita demografica basata su saldi sociali (immigrati/emigrati);
- andamento dei principali caratteri della popolazione e dei fenomeni di sviluppo socio economico (struttura e trasformazione delle famiglie, aggregazione e disaggregazione familiare, nuzialità, classi d'età della popolazione, ecc.).

Con riferimento particolare alla legge regionale n. 12/2005, occorre specificare che, avendo la medesima abrogato, fra le altre, la legge regionale n. 1/2001 che al titolo terzo stabiliva in 150 mc/abitante (o 50 mq di s.u./abitante) il valore medio in base al quale determinare la capacità insediativa residenziale dei piani ed interventi urbanistici, senza provvedere ad individuare alcun parametro confermativo o sostitutivo del precedente, il presente Documento di Piano conferma a tal fine il valore già previsto, pari a 150 mc/abitante.

Inoltre, per quanto concerne la tipologia dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, per effetto della abrogazione, fra le altre, delle leggi regionali n. 51/1975 e n. 1/2001 da parte della legge regionale n. 12/2005, non avendo provveduto peraltro la medesima ad effettuare una definizione confermativa o sostitutiva delle precedenti in ordine alla tipologia e qualità di detti servizi ed attrezzature, deve essere considerata a tal fine la norma di riferimento nazionale, rappresentata dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, il quale all'art. 3 stabilisce che sono da considerare spazi pubblici da assicurare a servizio degli abitanti (i cosiddetti "standard urbanistici" e con esclusione degli spazi destinati a sedi viarie) i seguenti:

- aree per l'istruzione, dagli asili nido alla scuola dell'obbligo (pubbliche e private);
- aree da destinare ad attrezzature di interesse comune: religiose, assistenziali, culturali, sociali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc. (pubbliche e private);
- aree a verde, attrezzate a parco, per il gioco e lo sport, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade;
- aree per parcheggi.

Le definizioni di cui sopra valgono anche per gli insediamenti produttivi (ai sensi dell'art. 5 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444), mentre per le attività commerciali restano vigenti le normative regionali e nazionali di settore, con particolare riferimento alla legge regionale 23 luglio 1999 n. 14 e al regolamento regionale 21 luglio 2000 n. 3.

Le tabelle che seguono illustrano i dati di riferimento utilizzati per la costruzione delle ipotesi di sviluppo e conseguenti fabbisogni abitativi, in base ai quali sono derivati i dati teorici riferiti al dimensionamento del Documento di Piano.

Tabella - 1) Popolazione residente dai Censimenti 1861-2011 e dati anagrafe al 31/12/2011

(Dati Istat)

Anno di Censimento/ Anagrafe	Popolazione residente n.	Valore assoluto n.	Incremento %	Incremento medio annuo %
1861	1.635	/	/	/
1871	1.774	139	8,50%	0,85%
1881	1.912	138	7,78%	0,78%
1901	2.311	399	20,87%	2,09%
1911	2.773	462	19,99%	2,00%
1921	2.788	15	0,54%	0,05%
1931	2.908	120	4,30%	0,43%
1936	2.993	85	2,92%	0,58%
1951	3.326	333	11,13%	0,74%
1961	3.686	360	10,82%	1,08%
1971	4.332	646	17,53%	1,75%
1981	5.206	874	20,18%	2,02%
1991	5.622	416	7,99%	0,80%
2001	5.776	154	2,74%	0,27%
2011	5.835	59	1,02%	0,10%

Tabella - 2) Popolazione residente per anno 2001 – 2011

(Dati Istat)

Anno di Censimento/ Anagrafe	Popolazione residente n.	Valore assoluto n.	Incremento %
2001	5.776	/	/
2002	5.787	11	0,19
2003	5.800	13	0,22
2004	5.844	44	0,76
2005	5.844	0	0,00
2006	5.821	-23	-0,39
2007	5.838	17	0,29
2008	5.831	-7	-0,12
2009	5.841	10	0,17
2010	5.825	-16	-0,27
2011	5.835	10	0,17

Tabella – 3) Indicatori di crescita periodica della popolazione 1861 – 2011

(Dati Istat)

Anno di Censimento/ Anagrafe	Differenze assolute n.	Incremento %	Incremento medio /annuo n.	Incremento Medio/annuo %
1861/1871	139	8,50%	13,90	0,85%
1871/1881	138	7,78%	13,80	0,78%
1881/1901	399	20,87%	39,90	2,09%
1901/1911	462	19,99%	46,20	2,00%
1911/1921	15	0,54%	1,50	0,05%
1921/1931	120	4,30%	12,00	0,43%
1931/1951	418	14,37%	20,90	0,72%
1951/1961	360	10,82%	36,00	1,08%
1961/1971	646	17,53%	64,60	1,75%
1971/1981	874	20,18%	87,40	2,02%
1981/1991	416	7,99%	41,60	0,80%
1991/2001	154	2,74%	15,40	0,27%
2001/2011	59	1,02%	5,90	0,10%

Tabella – 4) Indicatori di crescita periodica della popolazione 2011 – 2011

(Dati Istat)

Anno	Differenze assolute n.	Incremento annuo %
2001/2002	11	0,19
2002/2003	13	0,22
2003/2004	44	0,76
2004/2005	0	0,00
2005/2006	-23	-0,39
2006/2007	17	0,29
2007/2008	-7	-0,12
2008/2009	10	0,17
2009/2010	-16	-0,27
2010/2011	10	0,17

La situazione evidenziata dai dati sin qui elencati (Tab. nn. 1-2-3-4) merita un breve commento, riferito all'evoluzione della popolazione ed ai suoi caratteri negli ultimi decenni.

I censimenti storici effettuati dall'istituto nazionale di statistica (Istat) nel Comune di Almenno S. Salvatore evidenziano un rallentamento della crescita della popolazione.

Significativo il dato storico, che è connotato da un costante ed inesorabile aumento, se si pensa che nel 1861 gli abitanti erano 1.635, passati a 2.311 nel 1901, 3.326 nel 1951 e 5.206 nel 1991.

Da questa data, cioè da vent'anni, la crescita demografica si è molto rallentata e pressoché stabilizzata.

Tabella – 5) Andamento del saldo naturale e sociale 2002-2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre di ciascun anno)
(Dati Istat al 31/12 di ciascun anno)

Anno	Nati	Morti	Saldo Naturale Nati – Morti (Val. assol.)	Saldo Sociale Immigrati – Emigrati (Val. assol.)	Saldo totale (Val. assol.)
	n.	n.	n.	n.	n.
2002	52	58	-6	7	1
2003	69	65	4	17	21
2004	61	52	9	19	28
2005	57	60	-3	4	1
2006	61	67	-6	8	2
2007	52	51	1	19	20
2008	46	65	-19	13	-6
2009	60	61	-1	7	6
2010	62	64	-2	19	17
2011	47	55	-8	7	-1

Il saldo sociale e naturale, relativi al periodo 2002/2011, confermano l'andamento stazionario caratteristico dell'ultimo periodo del Comune di Almenno S. Salvatore (Tab. n. 5).

Tabella - 6) Popolazione e famiglie comune di Almenno San Salvatore (anni 1991-2011)

(Fonte Istat)

	Anno 1991	Anno 2001	Anno 2011	Variazione percentuale media sul ventennio
Famiglie	1.863	2.021	2.248	9,87%
Abitanti	5.622	5.776	5.835	1,90%
Componenti nucleo familiare	3,02	2,86	2,60	-7.19%

La tabella 6 mostra l'andamento, dal 1991 ad oggi, del numero dei nuclei familiari presenti nel Comune di Almenno S. Salvatore in relazione al numero degli abitanti.

Negli ultimi vent'anni il numero delle famiglie è aumentato mediamente del 9,87% (passando da 1.863 nel 1991 a 2.248 nel 2011), mentre la popolazione è aumentata del 1,90 % (da 5.622 a 5.835). Conseguentemente il numero dei componenti del nucleo familiare è sceso da 3,02 a 2,60, dati risultano allineati a quelli provinciali e regionali.

Tabella - 7) Distribuzione della popolazione per età nel periodo 2001-2009

(Dati Istat al 01/01 di ciascun anno)

Anno	Classi di età			Abitanti	Indice di vecchiaia	Età media
	0-14	15-64	65+			
2001	898	3.846	1.032	5.776	114,92	40,2
2002	908	3.824	1.055	5.787	116,19	40,6
2003	904	3.832	1.064	5.800	117,70	40,8
2004	906	3.854	1.084	5.844	119,65	41,0
2005	891	3.833	1.120	5.844	125,70	41,3
2006	886	3.817	1.118	5.821	126,19	41,6
2007	880	3.832	1.126	5.838	127,95	41,9
2008	857	3.832	1.142	5.831	133,26	42,1
2009	865	3.814	1.162	5.841	134,34	42,4
2010	865	3.798	1.162	5.825	134,34	42,8
2011	865	3.750	1.220	5.835	141,04	43,0

Per quanto concerne le classi d'età della popolazione (Tabelle n. 7), l'aumento costante della popolazione anziana è del tutto evidente: nel 2001 i residenti con più di 65 anni di età rappresentava il 17,9% del totale della popolazione, mentre nel 2011 quella sopra i 65 anni è passata al 20,9%.

Il dato statistico che meglio evidenzia l'aumento della popolazione anziana è l'indice di vecchiaia, che è passato dal 114,92% del 2001 al 141,04% del 2011, con punta massima proprio nell'ultimo anno di censimento disponibile.

La popolazione con età compresa fra i 15 e i 64 anni è passata dal 66,6% del 2001 al 64,27% del 2011.

La popolazione con età più giovane, compresa fra i 0-14 anni è passata dal 15,55% del 2001 al 14,82% del 2011, quindi in lieve diminuzione nell'ultimo decennio.

Se ne deduce che seppur la fascia degli adulti è quella numericamente dominante, la fascia degli over 65 sta lentamente aumentando.

6.2. – LE IPOTESI DI SVILUPPO DELLA POPOLAZIONE E DEL FABBISOGNO ABITATIVO

A) La stima della crescita demografica

Gli elementi raccolti consentono di impostare una previsione circa lo sviluppo demografico teorico da estendere ad un periodo temporale che convenzionalmente è identificabile nel prossimo decennio.

La previsione si basa sulla prospezione di due fattori:

- saldo naturale (basato su nascite e morti);
- saldo sociale (basato su immigrazioni ed emigrazioni).

I parametri utilizzati per la stima della prevedibile crescita nel prossimo decennio sono i seguenti:

Tasso medio di crescita demografica annua 1981 (ab. 5.206 – 1991 (ab. 5.622) : 0,80%

Tasso medio di crescita demografica annua 1991 (ab. 5.622) – 2001 (ab. 5.776) : 0,27%

Tasso medio di crescita demografica annua 2001 (ab. 5.776) – 2011 (ab. 5.835) : 0,10%

L'amministrazione comunale di Almenno S. Salvatore intende garantire un corretto equilibrio fra la richiesta offerta di servizi alla popolazione. In ragione di ciò sceglie di imporre uno sviluppo demografico controllato in linea con il recente passato, limitando di conseguenza anche il consumo di suolo.

Pertanto si ritiene di prevedere un tasso medio di crescita demografica annua pari all'**0,185%** (media del periodo 1991-2011).

Tabella - 8) Tendenza ipotizzata dal Documento di Piano

Anno	Saldo Totale %	Valore assoluto n. abitanti	Popolazione n. abitanti
2011			5.835
2012	0,185	11	5.846
2013	0,185	11	5.857
2014	0,185	11	5.868
2015	0,185	11	5.879
2016	0,185	11	5.890
2017	0,185	11	5.901
2018	0,185	11	5.912
2019	0,185	11	5.923
2020	0,185	11	5.934
2021	0,185	11	5.945

L'incremento demografico teorico previsto nel quinquennio 2011-2016 è pertanto di circa 55 unità mentre nel decennio 2011-2021 risulta di 110 unità.

Ai fini della presente stima si ritiene dunque di prevedere **per il prossimo decennio un incremento demografico pari a 110 abitanti.**

Quattro elementi appaiono particolarmente rilevanti nell'analisi dei dati relativi al Comune di Almenno S. Salvatore:

- la crescita rallentata della popolazione residente;
- la sostanziale stabilità della composizione anagrafica della popolazione;
- la crescita del numero di famiglie;

Alla data del 31.12.2011, nel Comune di Almenno S. Salvatore risiedono 5.835 abitanti. Il 25,36% dei residenti è costituito da giovani con meno di 25 anni, il 26,22% è rappresentato da persone con un'età compresa tra 25 e 44 anni; il 27,51% ha tra 45 e 64 anni ed, infine, il 20,91% rappresenta la categoria di soggetti con età superiore ai 64 anni.

Tra il 2001 e il 2011 la popolazione residente nel Comune di Almenno S. Salvatore ha fatto registrare un lieve incremento del 1,02%, passando da 5.776 abitanti nel 2001, a 5.835 abitanti alla data del 31.12.2011.

La crescita della popolazione del Comune di Almenno S. Salvatore risulta ben inferiore all'andamento registrato sia a livello provinciale (+13,80%), sia a livello regionale (+8,4%).

La popolazione residente nel Comune di Almenno S. Salvatore non è stata interessata, nel periodo considerato (tabella 7), da profonde trasformazioni sul lato della composizione anagrafica.

Le classi di popolazione di età compresa tra i 0 e i 14 anni e tra i 15 e i 64 fanno registrare una lieve diminuzione (calo sostanzialmente costante dal 2004), a fronte di una debole crescita, ma comunque significativa, della popolazione di età superiore ai 65 anni.

Alla data del 31/11/2011 la struttura della popolazione di Almenno S. Salvatore non risulta differente da quella della Provincia di Bergamo e delle altre aree di riferimento. In particolare, il peso della popolazione ultrasessantaquattrenne (pari al 20,91%) è di poco inferiore rispetto al dato sia di Bergamo (24,44%), e in linea rispetto al valore regionale della Lombardia (pari al 20,70%). Anche la percentuale di giovani con meno di 25 anni di età non si discosta di molto dal dato provinciale e regionale (25,36% per il Comune di Almenno S. Salvatore, 22,34% per la Provincia di Bergamo e 23,30 per la regione Lombardia).

L'indice di vecchiaia, dato dal rapporto tra la popolazione con oltre 64 anni e quella fino a 14 anni, conferma come la popolazione del Comune di Almenno S. Salvatore (141,04%) rispecchi l'andamento non solo rispetto alla provincia di Bergamo (157,0%), ma soprattutto rispetto alla Lombardia (145,0%).

Nel periodo di riferimento, tale indice per il Comune di Almenno S. Salvatore si è modificato, aumentando progressivamente fino al dato sopra riportato; un graduale invecchiamento della popolazione residente si rileva anche a livello provinciale e regionale.

Contestualmente all'aumento del numero dei residenti, nel Comune di Almenno S. Salvatore si è assistito ad aumento più marcato del numero dei nuclei familiari; la crescita della popolazione residente, nel periodo considerato 2001-2011, si attesta al 1,02% (passando da 5.776 a 5.835), mentre quella dei nuclei familiari al 11,23% (passando da 2.021 a 2.248).

La dimensione media delle famiglie è dunque di poco diminuita; infatti, è passata da 2,86 componenti per famiglia nel 2001, a 2,60 nel 2011. Tale fenomeno non si discosta dalla media

nazionale, che, infatti, evidenzia - per le famiglie italiane - una diminuzione del numero medio dei componenti.

B) Il fabbisogno edilizio residenziale prevedibile

La domanda di abitazioni è generalmente determinata, oltre che dalla crescita demografica come sopra ipotizzata, dalle trasformazioni ed evoluzioni sociali e strutturali della popolazione esistente.

Tali fenomeni di adeguamento progressivo si sostanziano tendenzialmente per evoluzione o trasformazione del gruppo familiare, per miglioramento o adeguamento delle condizioni abitative, per il crearsi di nuove e diverse situazioni socio-economiche, per il determinarsi di differenziati movimenti migratori.

La costruzione del fabbisogno uscirà quindi da una serie di addendi, individuati in base all'analisi dei seguenti elementi:

- 1) insediamento di nuove famiglie per effetto della crescita demografica dovuta sia a saldi sociali che naturali;
- 2) formazione di nuove famiglie per effetto di matrimoni o convivenze o riorganizzazione delle famiglie;
- 3) disponibilità di mercato;

1) In base alle ipotesi di **incremento demografico** sopra formulate, che prevedono un aumento della popolazione di **110 abitanti nel prossimo decennio**, il soddisfacimento del fabbisogno in termini di abitazioni è calcolato sulla base dell'evolversi del dato strutturale delle famiglie, secondo due stime di massima e minima.

Considerato che il numero di componenti medio per ogni nucleo familiare nell'ultimo ventennio si è così trasformato: 3,02 nel 1991, 2,86 nel 2001 e 2,60 nel 2011,

si può ragionevolmente prevedere un attestarsi di tale dato su un valore pari a 2,50 nel prossimo decennio, auspicando una inversione di tendenza o quantomeno un rallentamento nella progressiva riduzione della composizione dei nucleo familiari.

Assumendo, dunque, il valore di **2,50** per il numero dei componenti per nucleo familiare tipo nel 2021, si possono impostare due ipotesi:

A) Valore massimo: sui 5.945 abitanti previsti a quella data, si ha: $5.945 : 2,50 = 2.378$ unità abitative previste al 2021, che, sottratte alle attuali 2.248, danno il numero teorico delle nuove unità abitative che si insedieranno ad Almenno S. Salvatore nel prossimo decennio, pari a **130**.

B) Valore minimo: applicando il parametro medio di 2,40 componenti per famiglia al solo incremento demografico, pari a 110 abitanti, si ottiene il seguente dato: $110 : 2,50 = 44$ unità abitative.

Il dato che si ritiene ragionevolmente stimabile può essere fornito dalla media dei due valori sopra riportati, per un valore pari a **87 nuove unità abitative**.

2) Il tasso di nuzialità (composto dal rapporto fra popolazione avente età superiore ai 19 anni e n. di matrimoni o convivenze per anno) è costantemente molto basso, con un valore medio prevedibile dello 0,1% annuo rispetto alla popolazione.

Sulla base dell'incremento demografico previsto, presumendo un mantenimento costante nei prossimi dieci anni del tasso di nuzialità, si può ipotizzare che da qui al 2021 si formino circa 60 nuove famiglie per effetto di nuovi matrimoni, convivenze o smembramento delle famiglie esistenti.

3) La percentuale di alloggi liberi per la vendita o l'affitto considerata corretta per un coerente equilibrio di mercato si aggira generalmente sul 5% circa del totale degli alloggi da realizzare per soddisfare i fabbisogni precedenti.

C) Previsioni del fabbisogno abitativo:

Complessivamente si ritiene che nel prossimo decennio si possa determinare un fabbisogno stimato, arrotondato per difetto, in circa 205 nuovi alloggi, pari a circa 615 vani (tre vani per alloggio), secondo gli addendi sotto elencati:

	alloggi n.	vani n.
da incremento demografico	87	261
da nuove famiglie per nuzialità o convivenza	60	180
<u>per disponibilità di mercato</u>	<u>5</u>	<u>15</u>
fabbisogno totale teorico	152	456

Assumendo il rapporto convenzionale di 150 mc/vano, si può stabilire il fabbisogno residenziale teorico di Almenno S. Salvatore nel prossimo decennio in circa 68.400 mc., cui corrispondono circa 22.800 mq. di superficie lorda di pavimento.

E' necessario tuttavia precisare, quanto segue:

- in primo luogo occorre considerare che la risposta a tale fabbisogno dovrà comprendere tutti gli interventi, da quelli di nuovo impianto per trasformazione urbana, a quelli di saturazione dei lotti ancora liberi da edificazione e da quelli di recupero e ampliamento degli edifici esistenti (in ambito storico e non).

- in secondo luogo, si deve tenere presente che all'interno delle superfici teoriche sono comprese anche attività e funzioni non residenziali (commerciali, direzionali, di servizio, spazi connettivi, ecc.), le quali impegnano mediamente almeno il 30% degli spazi complessivi.

L'effettivo dimensionamento insediativo prevedibile è dunque misurabile nel 70% del totale considerato, come di seguito calcolato:

- 2011-2016 : mq. slp 11.400 x 70% = mq. slp 7.980, pari a 160 nuovi abitanti teorici (50 mq./abit) che, sommati agli attuali 5.835, darebbero luogo complessivamente ad un dimensionamento di 5.995 abitanti teorici nel 2016.

- 2011-2021 : mq. slp 22.800 x 70% = mq. slp 15.960, pari a 319 nuovi abitanti teorici (50 mq./abit) che, sommati agli attuali 5.835, darebbero luogo complessivamente ad un dimensionamento di 6.154 abitanti teorici nel 2021.

Occorre precisare che il Documento di Piano, pur avendo validità quinquennale, non può esimersi, nelle sue strategie e indirizzi, dal prevedere il soddisfacimento del fabbisogno abitativo anche su proiezioni temporali più vaste, ipotizzando quindi dimensionamenti insediativi anche su base decennale, come sopra calcolato.

Sarà la fase di revisione quinquennale del Documento a verificare la validità delle previsioni, apportando quindi le eventuali correzioni.

Al fabbisogno teorico complessivo, il Documento di Piano intende rispondere con previsioni pari a:

- **mc. 3.900,00** : operazioni di trasformazione soggette già previste dal previgente PRG e confermate;
- **mc. 2.550,00** : operazioni di trasformazione urbana di nuova previsione del Documento di Piano;
- **mc. 5.250,00** : operazioni di saturazione degli ambiti a volumetria definita già previste dal previgente PRG e confermate;
- **mc. 8.335,00** : operazioni di recupero di area mediante introduzione di ambito a volumetria definita di nuova istituzione;
- **mc. 7.763,19** : operazioni di saturazione di lotti liberi mediante P.A. convenzionati già previsti e dal previgente PRG e confermati.

per un totale di **mc. 27.798,19 di volume** (corrispondenti a circa 9.266 mq di slp), che determinano un peso insediativo residenziale di circa **186 nuovi abitanti teorici permanenti** (49,82 mq. slp/abitante), i quali sommati agli **attuali 5.835 abitanti** danno luogo ad un **dimensionamento teorico di 6.021 abitanti permanenti** (in caso di piena attuazione delle previsioni nel periodo decennale).

Si riportano di seguito le schede di indirizzo attuativo inerenti gli Ambiti di Trasformazione individuati dal richiamato strumento. Occorre precisare che i contenuti delle schede **hanno valore di massima non prescrittivo ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12 /2005 e s.m.i.**

La loro funzione è esclusivamente quella di indirizzo strategico per la Amministrazione Comunale in sede di esame delle proposte che saranno avanzate dai privati operatori.

Gli Ambiti di Trasformazione previsti sono suddivisi in base alle prevalenti destinazioni funzionali assegnate, come di seguito elencato.

1) AMBITI TRAFORMAZIONE RESIDENZIALE già previsti dal previgente PRG e successive varianti, CONFERMATI dal Documento di Piano del PGT:

A.T.R.	Localizzazione	Abitanti teorici		Edificabilità
		n.	S.L.P.	Volume
01	via Manzoni	15	mq. 750,00	mc. 2.250,00
02	a nord-est abitato Almenno S.S.	11	mq. 550,00	mc. 1.650,00
Totale		26	mq. 1.300,00	mc. 3.900,00

2) AMBITI TRAFORMAZIONE RESIDENZIALE di nuova previsione del Documento di Piano del PGT:

A.T.R.	Localizzazione	Abitanti teorici		Edificabilità
		n.	S.L.P.	Volume
03	via Ponte Noca	17	mq. 1.300,00	mc. 2.550,00
Totale		17	mq. 1.300,00	mc. 2.550,00

Dimensionamento stimato: mc 6.450,00 : 150 mc/Ab. =

43 nuovi abitanti teorici +
 5.835 al 31.12.2011 +
 143 abitanti insediabili per altre operazioni*

6.021 abitanti complessivi teorici

* ambiti a volumetria definita già previsti dal previgente PRG e confermati dal Documento di Piano del PGT o di nuova istituzione per 13.585,00 mc corrispondenti a 91 abitanti teorici e ambiti di espansione convenzionati (P.A.) confermati per 7.763,19 mc corrispondenti a 52 abitanti teorici).

STANDARD URBANISTICI DA REPERIRE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI

01 – via A. Manzoni

S.L.P. MQ. 750,00 – VOLUME MC. 2.250,00

N. ABITANTI TEORICI → 15 ABITANTI

SUPERFICIE DA REPERIRE A VERDE → 15 x 34,00 = MQ. 510,00

SUPERFICIE DA REPERIRE PER PARCHEGGI → 15 x 6,00 = MQ. 90,00

02 – A nord-est dell’abitato di Almenno S.S.

S.L.P. MQ. 550,00 – VOLUME MC. 1.650,00

N. ABITANTI TEORICI → 11 ABITANTI

SUPERFICIE DA REPERIRE A VERDE → 11 x 34,00 = MQ. 374,00

SUPERFICIE DA REPERIRE PER PARCHEGGI → 11 x 6,00 = MQ. 66,00

03 – via Ponte Noca

S.L.P. MQ. 850,00 – VOLUME MC. 2.550,00

N. ABITANTI TEORICI → 17 ABITANTI

SUPERFICIE DA REPERIRE A VERDE → 17 x 34,00 = MQ. 578,00

SUPERFICIE DA REPERIRE PER PARCHEGGI → 17 x 6,00 = MQ. 102,00

6.2.1 - ELENCO DEGLI STANDARD URBANISTICI PER AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Tabella Riepilogativa degli standard richiesti

A.T.R.	n. abitanti teorici	sup. a Verde Mq.	sup. per Parcheggi Mq.
01	15	510,00	90,00
02	11	374,00	66,00
03	17	578,00	102,00
Totale	43	1.462,00	620,00

INDICAZIONI GENERALI SUI PIANI ATTUATIVI

01 - RESIDENZIALE – via A. Manzoni

S.L.P. MQ. 750,00 – VOLUME MC. 2.250,00

DESTINAZIONI D’USO:

Residenza e attività compatibili.

PRESTAZIONI ATTESE:

Serbatoio insediativo per attività miste.

SISTEMA PEREQUATIVO:

Riconoscimento delle potenzialità edificatorie proposte dal Documento di Piano

Riconoscimento di potenzialità edificatorie aggiuntive negoziabili per la realizzazione e/o monetizzazione di servizi e attrezzature rivolte alla comunità.

02 - RESIDENZIALE – A nord-est dell’abitato di Almenno S.S.

S.L.P. MQ. 550,00 – VOLUME MC. 1.650,00

DESTINAZIONI D’USO:

Residenza e attività compatibili

PRESTAZIONI ATTESE:

Serbatoio insediativo per attività miste.

SISTEMA PEREQUATIVO:

Riconoscimento delle potenzialità edificatorie proposte dal Documento di Piano

Riconoscimento di potenzialità edificatorie aggiuntive negoziabili per la realizzazione e/o monetizzazione di servizi e attrezzature rivolte alla comunità.

03 - RESIDENZIALE – via Ponte Noca

S.L.P. MQ. 850,00 – VOLUME MC. 2.550,00

DESTINAZIONI D’USO:

Residenza e attività compatibili

PRESTAZIONI ATTESE:

Serbatoio insediativo per attività miste.

SISTEMA PEREQUATIVO:

Riconoscimento delle potenzialità edificatorie proposte dal Documento di Piano

Riconoscimento di potenzialità edificatorie aggiuntive negoziabili per la realizzazione e/o monetizzazione di servizi e attrezzature rivolte alla comunità.

7. LA DOTAZIONE DEI SERVIZI NEL TERRITORIO DI ALMENNO S. SALVATORE (esistenti, in attuazione e di previsione)

Gli standard minimi previsti dal DM 1444/68 sono pari a 26,5 mq./abitante, pari a mq. 158.178,50 così distinti:

- 1) mq. 4** per Aree ed attrezzature di interesse comunale (Religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi)
- 2) mq. 4,5** Aree per l'istruzione inferiore (Asili nido, scuole Materne, scuole dell'obbligo)
- 3) mq. 15** Aree per spazi pubblici attrezzati (Parchi, gioco, sport)
- 4) mq. 3** Aree per parcheggi

Gli standard sono definiti dal D.M. 1444/1968 e successivamente con la Legge urbanistica Regionale n.51/1975; con le modifiche apportate dalla L.R. 1/2001, viene precisato che almeno il 50% dei 26,5 mq./ab. deve essere destinato a verde o attrezzature per il gioco e lo sport.

La dotazione minima delle aree standard richieste sulla scorta della popolazione esistente alla data del 31/12/2012 dovrebbe essere la seguente:

1) abitanti n. 5.835 x 4 mq. =	mq.	23.340,00
2) abitanti n. 5.835 x 4,5 mq. =	mq.	26.257,50
3) abitanti n. 5.835 x 15 mq. =	mq.	87.525,00
4) <u>abitanti n. 5.835 x 3 mq. =</u>	<u>mq.</u>	<u>17.505,00</u>
totale mq.		154.627,50

Come si potrà rilevare dai dati successivamente riportati successivamente, la dotazione delle aree standard esistenti (163.533,00 mq) è complessivamente superiore alla minima richiesta (154.627,50 mq), ma con valori discordanti tra i vari servizi.

Si riscontra, infatti una carenza relativamente alle aree per l'istruzione inferiore e alle aree per spazi pubblici attrezzati (aree per il verde e lo sport) e una sovrabbondanza per le restanti aree.

Le analisi condotte nei capitoli successivi mostrano ad ogni modo che limitatamente ai servizi di istruzione inferiore l'offerta è ben superiore alla domanda attuale; per l'istruzione superiore, invece, l'ampia offerta è garantita dalla vicinanza con Bergamo, che offre molteplici alternative allo studio.

La carenza di aree per il verde e per lo sport viene valutata come superata, dal momento che è in previsione un considerevole aumento di superficie.

La dotazione minima di standard in relazione alla popolazione residente prevista e alle indicazioni dei minimi dovrà essere la seguente:

1) abitanti n. 6.021 x 4 mq. =	mq.	24.084,00
2) abitanti n. 6.021 x 4,5 mq. =	mq.	27.094,50
3) abitanti n. 6.021 x 15 mq. =	mq.	90.315,00
<u>4) abitanti n. 6.021 x 3 mq. =</u>	<u>mq.</u>	<u>18.063,00</u>
totale mq.		159.556,50

Di seguito viene illustrata nel dettaglio la dotazione per ogni singola tipologia servizio, comprendendo gli esistenti, quelli in attuazione e quelli in previsione.

7.1 S01 - AREE ED ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONEEsistenti

Il Comune di Almenno San Salvatore, unitamente ai Comuni della Valle Imagna e della Valle Brembana, ricade nell'ambito scolastico numero 1, con sede provinciale a Bergamo in via Pradello. L'offerta comunale, riportata nella tabella sottostante, prevalentemente di carattere privato, copre pienamente la richiesta, come evidenziato nel seguito.

Sono presenti sul territorio una scuola primaria (elementari e medie) pubblica, una scuola per l'infanzia (nido) privata (che copre la carenza del servizio pubblico, normalmente classificato come servizio sociale a carico dei Comuni) e una scuola materna anch'essa di proprietà privata.

Da un punto di vista teorico l'offerta attuale coprirebbe solo il 31% della potenziale domanda; tuttavia, secondo i dati forniti dai gestori delle strutture, si assiste alla mancata richiesta di accesso al servizio, non essendo mai raggiunta la saturazione dei posti disponibili nelle strutture esistenti (si stima ancora un 20% di disponibilità prima del raggiungimento della saturazione).

Tra i fattori che possono influenzare la scelta dei servizi comunali attuali vi sono certamente la sostenibilità economica del servizio (essendo la maggior parte servizi privati), l'estrazione culturale del soggetto richiedente o ancora la gestione educativa di ciascun nucleo familiare.

Infine, parte della richiesta di accesso ai servizi per l'istruzione dipende da soggetti non residenti nel Comune.

In futuro, solo a fronte di un incremento sostanzioso della domanda, l'Amministrazione Comunale potrebbe valutare l'ipotesi di attivare nuovi servizi e incrementare quello esistente.

La tabella seguente mostra la popolazione residente in Almenno S. Salvatore per classi di età.

Anno	Fasce d'età			
	1-2 anni	3-5 anni	6-10 anni	11-13 anni
2003	135	165	286	202
2004	116	185	275	194
2005	125	194	271	182
2006	136	183	277	188
2007	119	185	290	178
2008	111	189	288	170
2009	110	197	293	156
2010	96	185	314	158
2011	107	159	319	160
valore medio	117	180	292	178

Gli alunni di nazionalità straniera rappresentano il 5% del totale, con il picco per la fascia d'età della scuola materna del 9%. Per la medesima fascia d'età della scuola secondaria di primo grado la percentuale dei non residenti è pari a circa il 44%.

La tabella seguente mostra l'offerta scolastica a livello comunale, alla data dell'anno scolastico 2009/2010.

Anno 2009/2010	Alunni				
	residenti	utenti	stranieri	non residenti	classi
Scuola di infanzia nido via Regina Teodolinda	96	30	6	21	2
Scuola di infanzia materna parrocchiale S. Salvatore	185	160	17	0	9
Scuola primaria Joseph da Lemine	314	302	11	0	11
Scuola secondaria di primo grado Giovanni XXIII	158	285	5	127	14

Nella scuola primaria trovano posto 302 alunni, distribuiti in 11 classi; il parametro legislativo alunni/classe risulta così rispettato. Anche il parametro superficie per singolo utente risulta rispettato, seppur il valore si avvicini al limite stabilito dal ministero.

Nella scuola secondaria di primo grado gli utenti risultano essere 285, suddivisi in 14 classi; anche in questo caso il parametro legislativo alunni/classe risulta ampiamente rispettato, così come il parametro superficie per singolo utente.

Relativamente alla scuola per l'infanzia i dati in possesso mostrano che l'attuale struttura di proprietà della Parrocchia di Almenno S. Salvatore soddisfa appieno l'attuale domanda; il plesso, infatti, ospita oggi circa 160 alunni distribuiti su 9 sezioni con un affollamento medio di 18 alunni per sezione, dato sicuramente in linea con i valori legislativi. Inoltre, considerato il tasso demografico medio dell'ultimo decennio, non si reputa di dover incrementare il servizio offerto, anche in considerazione della massima capacità della struttura pari a circa 210 alunni.

N.	CODICE SERVIZIO – LOCALITA'	Sup. Lib. [mq]	S.L.P. [mq]
PUBBLICI			
1	S1 - SCUOLA ELEMENTARE E MEDIA – VIA PAPA GIOVANNI XXIII	8.764,00	8.328,00
PRIVATI			
2	S2 - ASILO PARROCCHIALE – VIA EUROPA	803,00	2.044,00
3	S3 - ORATORIO – VIA EUROPA	750,0	3.980,00
4	S4 - ASILO PARROCCHIALE – VIA EUROPA	2.346,00	1.767,00
5	S5 - ASILO NIDO – VIA EUROPA	816,00	454,00
TOTALE		13.479,00	16.573,00
<u>ESISTENTI</u>			
TOTALE		13.479,00	16.573,00

TOTALE SERVIZI PER L'ISTRUZIONE	(AREE)	13.479,00 MQ
--	---------------	---------------------

7.2 S02 - AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO

Esistenti

Nel Comune di Almenno S. Salvatore l'offerta di aree ed attrezzature di interesse collettivo è molto ampia; alcune di esse sono di proprietà pubblica, le altre risultano private ma accessibili a chiunque. Il parametro di disponibilità pro-capite dei servizi di interesse collettivo risulta, dai dati in seguito riportati, ben al di sopra del limite normativo; si stima, infatti, che vi sia ancora una disponibilità intorno al 400% per raggiungere la saturazione.

Tra i servizi pubblici vi è anzitutto la sede del Municipio, in piazza S. Salvatore, che ospita oltre alla segreteria, l'ufficio dei servizi affari generali, dei servizi demografici, della ragioneria, del personale, delle entrate, dei lavori pubblici e dell'edilizia privata, dell'istruzione e dei servizi sociali. Nei locali del Comune vi è, inoltre, la sede della Polizia Locale. In via C. Alberto dalla Chiesa si trova, invece, la Caserma dei Carabinieri, costituita da un unico corpo di fabbrica recentemente realizzato che ospita sia gli alloggi che gli uffici destinati alle attività dell'Arma.

In via Zuccala, in un edificio di proprietà comunale, vi è il presidio del Corpo Forestale dello Stato e l'ufficio del Giudice di Pace, quest'ultimo da poco però soppresso. A tal proposito è bene ricordare che gli uffici della Pretura e il Tribunale sono collocati a Bergamo.

Occorre, inoltre, ricordare i presidi sanitari comunali a servizio dei cittadini.

Nel Comune non risultano essere presenti strutture ospedaliere; tuttavia, chiunque ne abbia bisogno può servirsi delle strutture esistenti nei Comuni limitrofi (Policlinico S. Pietro a Ponte S. Pietro o l'Ospedale Giovanni XXXIII a Bergamo).

Inoltre, in via C. A. Dalla Chiesa vi è un piccolo presidio di primo intervento, gestito dai volontari della Croce Azzurra, che opera sia a livello comunale che intercomunale. Malgrado sia ben attrezzato, anche con mezzi di primo soccorso, la struttura risulta attualmente sottodimensionata, in termini di spazi riservati al personale operativo e ai mezzi di primo soccorso.

È utile segnalare il servizio di poliambulatorio specialistico presso gli edifici della Fondazione Rota nell'ala di via Ospedale e la dotazione di spazi riservati di tipo ambulatoriali per medici di base; l'esercizio delle attività private di medici specialisti avviene, invece, presso unità immobiliari private.

Infine, nell'intero territorio comunale è presente una sola farmacia.

I servizi sociali legati alla sfera della famiglia e dei minori sono garantiti dal SSN, mediante le strutture A.S.L.. L'erogazione dei servizi sociali è disciplinata dal Piano Sociale di Zona, che stabilisce le modalità operative. Nel caso di Almenno S. Salvatore, la quasi totalità dei servizi è erogata dal vicino distretto sanitario di Villa d'Almè.

Tuttavia, nel Comune di Almenno S. Salvatore è importante menzionare la presenza della struttura privata socio-assistenziale della Fondazione Rota, che si occupa maggiormente della fascia della terza età, garantendo prestazioni specifiche sia in materia di assistenza che di diagnostica di base.

La biblioteca comunale, disposta interamente al piano terra, ha sede nel palazzo dell'ex Pretura sita in via XXV Aprile; si segnala la completa mancanza di barriere architettoniche.

Nel Comune di Almenno S. Salvatore sono, inoltre, presenti due palestre, una comunale in via Papa Giovanni XXIII e l'altra di proprietà privata nella medesima via.

Ad Almenno S. Salvatore è presente anche un deposito per manutenzioni stradali in capo alla Provincia di Bergamo, che non possiede alcun presidio all'interno del territorio. Il Comune fa parte del distretto provinciale del numero 11 della Valle Imagna e di Villa D'Almè, ove è presente la sede legale.

Infine, fanno parte dei servizi di interesse collettivo anche gli edifici di culto e le attrezzature destinate ai servizi religiosi; la chiesa parrocchiale di Almenno S. Salvatore è sita in via XXV Aprile ed è adibita anche a casa parrocchiale.

L'oratorio si trova, invece, in viale Europa, dove è presente inoltre il convento delle suore.

Di notevole importanza storico-culturale e architettonica vi sono, infine, il santuario Madonna del Santuario, la chiesa di San Giorgio con il cimitero e la chiesa di San Nicola.

N.	CODICE SERVIZIO – LOCALITA'	Sup. Lib.	S.L.P.
PUBBLICI			
1	E - BIBLIOTECA – VIA XXV APRILE	500,00	1.500,00
2	F - PALESTRA COMUNALE – VIA PAPA GIOVANNI XXIII	1.191,00	2.434,00
3	G - CASA DEGLI ALPINI – VIA NIKOLAJEWKA	1.251,00	209,00
4	H - MAGAZZINO COMUNEALE – VIA A. MANZONI	0,00	155,00
5	I - MUNICIPIO – PIAZZA SAN SALVATORE	105,00	1.305,00
6	L - ELIPORTO – VICOLO ROMANELLE	1.330,00	0,00
7	M - CORPO MUSICALE ALMENNO S.S. – VIALE OSPEDALETTO	627,00	238,00
8	N - MAGAZZINO PROVINCIALE – VIA VALLE IMAGNA	2.100,00	140,00
PRIVATI			
9	A - STAZIONE DEI CARABINIERI – VIA C. ALBERTO DALLA CHIESA	1.481,00	1.662,00
10	B - SEDE CROCE AZZURRA – VIA C. ALBERTO DALLA CHIESA	646,00	319,00
11	C - FONDAZIONE ROTA – VIA DELLA REPUBBLICA	4.905,00	11.105,00
12	D - FONDAZIONE ROTA – VIA DELLA REPUBBLICA	2.835,00	1.915,00
13	L - SEDE CORPO FORESTALE – VIA ZUCCALA	1.451,00	414,00
14	M - CENTRALE TELECOM – VICOLO CÀ DELL'ORA	1.369,00	416,00
15	Q - PALESTRA PRIVATA – VIALE PAPA GIOVANNI XXIII	435,00	600,00
EDIFICI DI CULTO E ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI			
16	Z - CONVENTO – VIA EUROPA	7.082,00	1.966,00
17	CH1 - CHIESA SAN SALVATORE – VIA XXV APRILE	2.577,00	1.223,00
18	CH2 - CHIESA SAN NICOLA – VIA CONVENTO	37,00	618,00
19	CH3 - CHIESA SAN GIORGIO – VIA SAN GIORGIO	0,00	519,00
20	CH4 - SANTUARIO MADONNA DEL CASTELLO – VIA MADONNA DEL CASTELLO	3.256,00	919,00
TOTALE		33.178,00	27.657,00

In previsione

Il Piano intende innalzare il livello qualitativo dei servizi territoriale, incrementando ulteriormente l’offerta dei servizi in dotazione all’Amministrazione Comunale.

L’area posta tra la strada provinciale n.175 e la via Borgo Antico sarà oggetto, in parte, di una nuova previsione viabilistica, con la realizzazione anche di un sottopasso ciclopedonale atto a favorire la mobilità leggera del sistema del Romanico, e dell’ampliamento degli spazi sportivi e della creazione di nuovi spazi per la sosta.

In via Romanelle, all’incrocio con la strada provinciale n. 175, nell’ambito di riqualificazione con destinazione mista servizi/produttivo (ARSP), si prevede un’area di supporto alla rete tramviaria in previsione.

In tema di viabilità il Documento di Piano ridefinisce tecnicamente alcuni snodi viari ad oggi di elevata criticità; innanzitutto l’incrocio tra via Valle Imagna e la via Adamello, l’incrocio tra le vie Convento e Gerosa.

N.	CODICE SERVIZIO – LOCALITA’	Sup. Lib. [mq]	S.L.P. [mq]
PUBBLICI			
1	AS P01 - SPAZI PER ATTREZZATURE USO COLLETTIVO – VIA VAL SAN MARTINO	15.541,00	/
2	AS P02 - AREA DI SUPPORTO PER NUOVA RETE TRAMVIARIA – VIA ROMANELLE	5.350,00	250,00
TOTALE		20.891,00	250,00
<u>ESISTENTI</u>			
TOTALE		33.178,00	27.657,00
<u>IN PREVISIONE</u>			
TOTALE		20.891,00	250,00
TOTALE SERVIZI PER LA COLLETTIVITA’		(AREE)	54.069,00 MQ

7.3 S03 - AREE PER IL VERDE E LO SPORTEsistenti

Nel territorio comunale di Almenno S. Salvatore sono dislocate numerose aree destinate a verde pubblico. Alcune di queste (aree V2, V3, V5, V7, V9, V10, V11, V12, V13, V14 e V15) sono considerate come “aree verdi e giardini”, ovvero spazi fruibili aventi requisiti per ampiezza e localizzazione tali da essere utilizzabili da ampie fasce di popolazione.

Le restanti (V1, V4, V6, V8, Vs1 e Vs2) sono considerate come “aree per attrezzature ricreative pubbliche/private”, ovvero contesti per gioco e sport contermini o caratterizzati da complementarità di ambiti verdi.

Nel Comune di Almenno S. Salvatore sono presenti due campi sportivi; uno è pubblico (Vs1) ed è situato nella zona meridionale del territorio comunale a nord della strada provinciale SP 175, con accesso da via Lemen. L’altro è di proprietà della parrocchia (Vs2) ed è sito in via Papa Giovanni XXIII.

N.	CODICE SERVIZIO – LOCALITA’	Superficie Area [mq]
PUBBLICI		
1	V1 - VIA CIMAER	1.530,00
2	V2 - VIA DEL CROCEFISSO	2.705,00
3	V3 - VIALE DEI CADUTI	13.445,00
4	V4 - VIALE DEI CADUTI	6.105,00
5	V5 - VIA IV NOVEMBRE	150,00
6	V6 - VIA GEROSA	2.340,00
7	V7 - VIA CARDUCCI	685,00
8	V8 - VIA QUARENGHI	1.170,00
9	V9 - VIA DELLE CORNE BUSE	1.620,00
10	V10 - VIA GIOTTO	575,00
11	V11 - VIA GIOTTO	975,00
12	V12 - VIA DEI RILOSSI	4.012,00
13	V13 - VIA BORGO ANTICO	1.865,00
14	V14 - VIA VAL SAN MARTINO	1.016,00
15	V15 - VIA QUARTIERE RONCO	1.588,00
16	Vs1 - VIA LEMEN	22.945,00
PRIVATI		
17	Vs2 - VIALE DEI CADUTI	6.825,00
TOTALE		69.551,00

In previsione

Uno degli obiettivi principali del Documenti di Piano è senz’altro la creazione di un vero e proprio sistema del verde pubblico.

Il progetto prevede l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di due aree sul territorio comunale. La prima è denominata "Parco Urbano San Giorgio" e comprende le aree che si estendono a nord della Chiesa di San Giorgio; la seconda è situata in corrispondenza dell'attuale area occupata dalla ex cava S. Salvatore di via Corna del Begatto.

L'acquisizione delle suddette aree avverrà mediante meccanismi di perequazione e compensazione, valutati in sede amministrativa, attraverso la predisposizione di progetti esecutivi che dovranno prevedere sia le modalità economiche di indennizzo che le eventuali forme di compensazione volumetrica.

Il nuovo sistema del verde per divenire fruibile a tutti gli effetti prevederà la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, che si articoleranno anche nelle aree agricole adiacenti, per consentire la fruizione del paesaggio naturale e la valorizzazione paesistica al circuito del Romanico.

N.	CODICE SERVIZIO – LOCALITA'	Superficie Area [mq]
PUBBLICI		
1	V16 - VIA P.A. GAZZANIGA	20.928,00
2	V17 - VIA LEMEN	25.280,00
3	V18 - VIA BORGO ANTICO	5.785,00
4	V19 - VIA SAN GIORGIO	21.327,00
5	V20 - VIA CIMA DEL BEGATTO	44.450,00
6	V21 - VIA CONVENTO	910,00
7	V22 - VIA CONVENTO	870,00
TOTALE		119.550,00

In previsione per ATR / VD / ARSP

N.	CODICE ATR – LOCALITA'	Superficie Area [mq]
1	ATR01 - VIA A. MANZONI PER STANDARD URBANISTICI	510,00
2	ATR01 - VIA A. MANZONI PER STANDARD QUALITATIVI E/O COMPENSATIVI	4.500,00
3	ATR02 - A NORD-EST DELL'ABITATO DI ALMENNO S.S. PER STANDARD URBANISTICI	374,00
4	ATR03 - VIA PONTE NOCA PER STANDARD URBANISTICI	578,00
5	ARSP – ZONA SUD EST A RIDOSSO DELLA S.P. 15	500,00
TOTALE		6.462,00
<u>ESISTENTI</u>		
TOTALE		69.551,00
<u>IN PREVISIONE</u>		
TOTALE		126.012,00

TOTALE SERVIZI PER IL VERDE E LO SPORT	(AREE)	195.563,00 MQ
---	---------------	----------------------

7.4 S04 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI e DI USO PUBBLICOEsistente

Nel territorio comunale di Almenno S. Salvatore sono dislocate numerose aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico. Attualmente il rapporto tra posti auto e veicoli in circolazione è 1 a 3; sembrerebbe quindi raggiunta la saturazione. Da un punto di vista teorico, però, il parametro legislativo “mq/abitante” è di gran lunga soddisfatto, attestandosi, infatti, a 5,96 mq/ab e la soglia di saturazione è ancora ben lontana, avendo ancora una disponibilità residuale di circa il 200%.

N.	CODICE SERVIZIO – LOCALITA’	Sup. Area	n. posti
1	1 - VIA QUARTIERE RONCO	60,00	8
2	2 - VIA QUARTIERE RONCO	555,00	30
3	3 - VIA VAL SAN MARTINO	645,00	12
4	4 - VIA VAL SAN MARTINO	988,00	21
5	5 - VIA VAL SAN MARTINO	75,00	3
6	6 - VIA LEMEN	2.850,00	77
7	7 - VIA LEMEN	890,00	18
8	8 - VIA VAL SAN MARTINO	90,00	4
9	9 - VIA BORGO ANTICO	760,00	11
10	10 - VIA PONTE REGINA	95,00	8
11	11 - VIA DON A. SIZZI	448,00	24
12	12 - VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA	495,00	40
13	13 - VIA ROMANELLE	2.505,00	45
14	14 - VIA TOSCANINI	165,00	12
15	15 - VIA BORGO ANTICO	350,00	5
16	16 - VIA BORGO ANTICO	525,00	8
17	17 - VIA BORGO ANTICO	520,00	15
18	18 - VIA OSPEDALETTO	465,00	20
19	19 - VIA PONTE REGINA	45,00	4
20	20 - VIA PONTE REGINA	15,00	1
21	21 - VIA SAN GIORGIO	185,00	7
22	22 - VIA SAN CRISTOFORO	150,00	12
23	23 - VIA DELE CORNE BUSE	25,00	2
24	24 - VIA RAFFAELLO SANZIO	60,00	3
25	25 - VIA GIOTTO	650,00	27
26	26 - VIA SAN CRISTOFORO	20,00	2
27	27 - VIA QUARENGHI	180,00	14
28	28 - VIA TOSCANINI	85,00	9
29	29 - VIA TOSCANINI	70,00	5
30	30 - LARGO L. DA VINCI	680,00	25
31	31 - VIA DON BOSCO	190,00	12
32	32 - VIA DON BOSCO	90,00	8
33	33 - VIA COLLODI	50,00	5
34	34 - VIALE EUROPA	75,00	6

Aggiornato con recepimento osservazioni da approvazione C.C. delibera 40/2015 del 17.10.2015

45

Comune di Almenno San Salvatore – Piano dei Servizi – Relazione e Norme Tecniche di Attuazione

35	35 - VIA PAPA GIOVANNI XXIII	1.720,00	36
36	36 - VIA PAPA GIOVANNI XXIII	140,00	6
37	37 - VIA PAPA GIOVANNI XXIII	150,00	10
38	38 - VIALE DEI CADUTI	600,00	30
39	39 - VIALE DEI CADUTI	1.285,00	46
40	40 - VIALE MARCONI	1.190,00	15
41	41 - VIALE MARCONI	1.010,00	29
42	42 - VIA POSTICO	670,00	25
43	43 - VIA POSTICO	2.850,00	50
44	44 - VIA A. PITENTINO	250,00	16
45	45 - VIA PAPA GIOVANNI XXIII	270,00	5
46	46 - VIA A. PITENTINO	2.085,00	60
47	47 - VIA MARTIRI DI CEFALONIA	160,00	9
48	48 - VIA DELLA REPUBBLICA	360,00	14
49	49 - VIA DELLA REPUBBLICA	180,00	12
50	50 - VIA CORNA DEL BEGATTO	65,00	5
51	51 - VIA CIMAER	70,00	7
52	52 - VIALE DEI CADUTI	185,00	7
53	53 - VIA DEL CROCEFISSO	1.565,00	66
54	54 - STRADA DEL PACIUK	260,00	7
55	55 - STRADA DEL PACIUK	220,00	6
56	56 - STRADA DEL PACIUK	410,00	18
57	57 - VIA BERSAGLIO	40,00	4
58	58 - VIA A. MANZONI	135,00	11
59	59 - VIA A. MANZONI	640,00	24
60	60 - VIA A. MANZONI	110,00	9
61	61 - PIAZZA SAN SALVATORE	255,00	10
62	62 - VIA GALZANO	50,00	4
63	63 - VIA PAVONI	190,00	14
64	64 - VIA DON MAZZOLARI	405,00	29
65	65 - VIA ZUCCALA	395,00	15
66	66 - VIA G. BUTTINONI	965,00	
67	67 - VIA ROMA	50,00	4
68	68 - VIA ROMA	60,00	4
69	69 - VIA CIMAER	110,00	7
70	70 - VIA CIMAER	870,00	50
71	71 - VIA CIMAER	235,00	11
72	72 - VIA CIMAER	185,00	7
73	73 - VIA CIMAER	175,00	11
74	74 - VIA PONTE CLANEZZO	85,00	4
75	75 - VIA NIKOLAJEWKA	730,00	15
76	76 - VIA DELLA RESISTENZA	210,00	6
77	77 - VIA G. BUTTINONI	380,00	9
78	78 - VIA ROMANELLE	100,00	9
79	79 - VIA DELLA REPUBBLICA	640,00	20
80	80 - VIA MOLINA	145,00	7
81	81 - VIA MADONNA DEL CASTELLO	1.585,00	45

Aggiornato con recepimento osservazioni da approvazione C.C. delibera 40/2015 del 17.10.2015

Comune di Almenno San Salvatore – Piano dei Servizi – Relazione e Norme Tecniche di Attuazione

82	82 - VIA PONTE DELLA NOCA	520,00	9
83	83 - VIA IV NOVEMBRE	685,00	28
84	84 - VIA IV NOVEMBRE	172,00	4
TOTALE		40.868,00	1.352

In previsione

Uno degli obiettivi primari del Documento di Piano è quello di valorizzare e dare nuova linfa alle zone ricadenti nel tessuto di antica formazione e a quelle ospitanti i monumenti del circuito del Romanico; proprio in quest'ottica è di basilare importanza implementare le aree destinate a parcheggi pubblici intorno alle zone sopra citate, consentendo in alcuni casi (Madonna del Castello) il riappropriarsi degli spazi vitali oltre che della fruizione visiva.

N.	CODICE SERVIZIO – LOCALITA'	Sup. Area	n. posti
1	66 - VIA G. BUTTINONI	-965,00	
2	83 - VIA IV NOVEMBRE	-515,00	-14
3	85 - VIA MADONNA DEL CASTELLO	720,00	27
4	86 - VIA DOGANA	1.128,00	40
5	87 - VIA DELLA LIBERTÀ	420,00	17
6	88 - VIA CONVENTO	340,00	19
7	89 - VIA CONVENTO	83,00	4
8	90 - VIA CONVENTO	157,00	5
9	91 - VIA DON MAZZOLARI	306,00	15
10	92 - VIA DON BOSCO	120,00	12
11	93 - VIA G. MATTEOTTI	125,00	5
12	94 - VIA PER COLZERA	385,00	10
13	95 - VIA ZUCCALA	595,00	20
14	96 - VIA PAPA GIOVANNI XXIII	615,00	15
15	97 - VIA PAPA GIOVANNI XXIII	755,00	15
16	98 - VIA S. VINCENZO / VIA GARIBALDI	992,00	50
TOTALE		5.261,00	185

In previsione per ATR / ARSP

N.	CODICE SERVIZIO – LOCALITA'	Sup. Area	n. posti
1	ATR01 - VIA A. MANZONI	90,00	5
2	ATR02 - A NORD-EST DELL' ABITATO DI ALMENNO S.S. PER STANDARD URBANISTICI	66,00	4
3	ATR03 - VIA PONTE NOCA	102,00	7
4	ARSP - ZONA SUD EST A RIDOSSO DELLA S.P. 15	540,00	20
TOTALE		798,00	36
<u>ESISTENTI</u>			
TOTALE			40.868,00
<u>IN PREVISIONE</u>			
TOTALE			5.261,00

TOTALE SERVIZI PER PARCHEGGI (AREE)	46.129,00 MQ
--	---------------------

7.5 S05 - AREE PER ATTREZZATURE E RISPETTO CIMITERIALE

Esistenti

Nel territorio sono dislocati due cimiteri. Uno, di dimensioni nettamente minori, è il cimitero contermini della Chiesa di San Giorgio ed è di proprietà privata, l'altro è il cimitero comunale sito in via dei caduti.

Il sistema cimiteriale di Almenno S. Salvatore risulta ormai prossimo alla saturazione. Il Documento di Piano prevede l'adeguamento della fascia di rispetto cimiteriale consentendo un incremento di circa il 25% del numero dei loculi.

N.	CODICE SERVIZIO – LOCALITA'	Superficie Area [mq]
PRIVATI		
1	C1 - CIMITERO SAN GIORGIO - VIA SAN GIORGIO	861,00
PUBBLICI		
2	C2 - CIMITERO COMUNALE - VIA DEI CADUTI	2.430,00
	TOTALE	3.291,00
	<u>ESISTENTI</u>	.
	TOTALE	3.291,00

TOTALE AREE PER ATTREZZATURE E RISPETTO CIMITERIALE (AREE)	3.291,00 MQ
---	--------------------

7.6 S06 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

Esistenti

Nel Comune di Almenno S. Salvatore sono presenti due aree per impianti tecnologici di proprietà privata: un serbatoio dell'acquedotto in via Cimaer e una cabina della telefonia in via ponte Noca. Infine, è presente anche un'area per impianti tecnologici a carattere pubblico, ovvero la stazione ecologica, collocata in via Borgo Antico.

N.	CODICE SERVIZIO – LOCALITA'	Superficie Area [mq]
PRIVATI		
1	T1 - SERBATOIO ACQUEDOTTO - VIA CIMAER	1.486,00
2	T2 - CABINA SNAM - VIA PONTE NOCA	350,00
PUBBLICI		
3	T3 - STAZIONE ECOLOGICA – VIA BORGO ANTICO	1.330,00
TOTALE		3.166,00
<u>ESISTENTI</u>		
TOTALE		3.166,00

TOTALE AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (AREE)	3.166,00 MQ
--	--------------------

7.7 - RIASSUNTIVO GENERALE DEI SERVIZI

	Esistenti	In attuazione	In previsione
9.1 S01 - AREE ED ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE	13.479,00	-	-
9.2 S02 - AREE ED ATTREZZATURE DI INT. COLLETTIVO	33.178,00	-	20.891,00
9.3 S03 - AREE PER IL VERDE E LO SPORT			
- a) Aree per il verde e lo sport	69.551,00	-	119.550,00
- b) Verde pubblico per ATR / ARSP			6.462,00
9.4 S04 - AREE PER PARCHEGGI			
- a) Parcheggi	40.868,00	-	5.261,00
- b) Parcheggi pubblici per ATR / ARSP			798,00
9.5 S05 - AREE ED ATTREZZATURE E RISPETTO CIMITERIALE	3.291,00	-	-
9.6 S06 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI	3.166,00	-	-
TOTALE GENERALE	163.533,00	-	152.962,00

IL TOTALE DELLE AREE STANDARD ESISTENTI, IN ATTUAZIONE ED IN PREVISIONE E' PARI A **MQ. 316.495,00.**

7.8 - DATI COMPLESSIVI RIFERITI ALLE ATTREZZATURE ESISTENTI ED IN ATTUAZIONE

	Esistenti	In attuazione	Totale per voce
9.1 S01 - AREE ED ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE	13.479,00	-	13.479,00
9.2 S02 - AREE ED ATTREZZATURE DI INT. COLLETTIVO	33.178,00	-	33.178,00
9.3 S03 - AREE PER IL VERDE E LO SPORT	69.551,00	-	69.551,00
9.4 S04 - AREE PER I PARCHEGGI	40.868,00	-	40.868,00
9.5 S05 - AREE ED ATTREZZATURE E RISPETTO CIMITERIALE	3.291,00	-	3.291,00
9.6 S06 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI	3.166,00	-	3.166,00
TOTALE	163.533,00	-	163.533,00

pari a mq/ab **28,03** (su 5.835 abitanti al 31/12/2011)

mq/ab	2,31	Aree ed attrezzature per l'istruzione - S01
mq/ab	5,69	Aree ed attrezzature di interesse collettivo - S02
mq/ab	11,92	Aree per il verde e lo sport - S03
mq/ab	7,00	Aree per i parcheggi - S04
mq/ab	0,57	Aree ed attrezzature e rispetto cimiteriale - S05
mq/ab	0,54	Aree per impianti tecnologici - S06

7.9 - COMPARAZIONE STANDARD URBANISTICI ESISTENTI, IN ATTUAZIONE E PREVISIONE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE ESISTENTE E TEORICA

Popolazione esistente al 31/12/2011 pari a **5.835** abitanti.

Totale standard esistenti pari a mq. **163.533,00** .

Rapporto mq. standard per abitante pari a **mq/ab. 28,03** .

Così suddivisi:

mq/ab	2,31	Aree ed attrezzature per l'istruzione - S01
mq/ab	5,69	Aree ed attrezzature di interesse collettivo - S02
mq/ab	11,92	Aree per il verde e lo sport - S03
mq/ab	7,00	Aree per i parcheggi - S04
mq/ab	0,57	Aree ed attrezzature e rispetto cimiteriale - S05
mq/ab	0,54	Aree per impianti tecnologici - S06

Popolazione complessiva (esistente + teorica) prevista dal documento di piano al 31/12/2022 pari a **6.021** abitanti.

Totale standard esistenti e in previsione pari a mq. **316.495,00** .

Rapporto mq. standard per abitante pari a **mq/ab. 52,57** .

Così suddivisi:

mq/ab	2,24	Aree ed attrezzature per l'istruzione - S01
mq/ab	8,98	Aree ed attrezzature di interesse collettivo - S02
mq/ab	32,48	Aree per il verde e lo sport - S03
mq/ab	7,79	Aree per i parcheggi - S04
mq/ab	0,55	Aree ed attrezzature e rispetto cimiteriale - S05
mq/ab	0,53	Aree per impianti tecnologici - S06

Dalla comparazione emerge che i servizi individuati con gli standard urbanistici generali verranno incrementati con una percentuale **+87,55%** (da 28,03 mq/ab a 52,57 mq/ab) decisamente superiore rispetto all'aumento previsto di popolazione **+3,19%** (da 5.835 ab. a 6.021 ab.).

Si svolge un breve studio della distribuzione del verde in rapporto alla popolazione complessiva esistente e quella teorica complessiva, come previsto dal documento di piano.

Le aree per il verde e lo sport verranno incrementate del **+172,48%** (da 11,92 mq/ab a 32,48 mq/ab), passando da 69.551,00 mq a 195.563,00 mq.

8. BILANCIO DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

Nel Documento di Piano, si prevede il soddisfacimento del fabbisogno abitativo anche su proiezioni temporali vaste, ipotizzando dimensionamenti insediativi anche su base decennale.

La fase di revisione quinquennale del Documento dovrà verificare la validità delle previsioni, apportando le eventuali correzioni.

In tal senso, le operazioni insediative prevalentemente residenziali che il Documento di Piano propone sono le seguenti:

- **mc. 3.900,00** : operazioni di trasformazione soggette già previste dal previgente PRG e confermate;
- **mc. 2.550,00** : operazioni di trasformazione urbana di nuova previsione del Documento di Piano;
- **mc. 5.250,00** : operazioni di saturazione degli ambiti a volumetria definita già previste dal previgente PRG e confermate;
- **mc. 8.335,00** : operazioni di recupero di area mediante introduzione di ambito a volumetria definita di nuova istituzione;
- **mc. 7.763,19** : operazioni di saturazione di lotti liberi mediante P.A. convenzionati già previsti e dal previgente PRG e confermati.

per un totale di **mc. 27.798,19 di volume** (corrispondenti a circa 9.266 mq di SLP), che determinano un peso insediativo residenziale di circa **186 nuovi abitanti teorici permanenti** (49,82 mq. slp/abitante), i quali sommati agli **attuali 5.835 abitanti** danno luogo ad un **dimensionamento teorico di 6.021 abitanti permanenti** (in caso di piena attuazione delle previsioni nel periodo decennale), corrispondente di massima al fabbisogno abitativo sopra calcolato.

Le operazioni di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale previste dal Documento di Piano del PGT sono riportate in tabella A e B che seguono:

1) Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale già previsti dal previgente

PRG e successive varianti, confermati dal Documento di Piano del PGT:

Tabella A)

A.T.R.	MQ. SLP	MC.	Abitanti teorici permanenti
01	750	2.250	15
02	550	1.650	11
TOTALE	2.150	6.450	43

2) Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale **di nuova previsione** del Documento di Piano del PGT:

Tabella B)

A.T.R.	MQ. SLP	MC.	Abitanti teorici permanenti
03	850	2.550	17
TOTALE	850	2.550	17

Tabella C) Servizi ed attrezzature computati nel Piano dei Servizi (su 6.021 abit. Teorici permanenti)

AREE / ATTREZZATURE	Mq.	Mq. / abitante
Aree ed Attrezzature per l'istruzione	13.479,00	2,24
Aree ed attrezzature	54.069,00	8,98
Aree per il verde e lo sport	195.563,00	32,48
Aree per i parcheggi	46.129,00	7,79
Aree ed attrezzature e rispetto cimiteriale	3.291,00	0,55
Aree per impianti tecnologici	3.166,00	0,53
TOTALE	316.495,00	52,57

NB: le tabb. B e C si riferiscono ad aree localizzate ed individuate, con esclusione di quelle di futura esecuzione o monetizzazione negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa (comunque autosufficienti quanto a dotazione di servizi ed attrezzature) e non individuate graficamente nelle tavole di piano.

9. NORME DI ATTUAZIONE

Art. 9.1

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/ 2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano individua qualitativamente e quantitativamente i fabbisogni del territorio comunale, partecipa alla programmazione temporale orientativa degli interventi e promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi.

Le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le azioni, le aree e le attrezzature necessarie per garantire ai cittadini la fornitura adeguata di servizi pubblici e di interesse pubblico, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Le presenti Norme prevalgono su quelle eventualmente non coerenti, in materia di servizi, contenute nella normativa di attuazione del Piano delle Regole.

Sono invece da considerare integrative delle presenti norme del Piano delle Regole che disciplinano, in materia di servizi, previsioni e modalità operative qui non trattate o non contemplate.

Art. 9.2

Le presenti norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

Art. 9.3

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.

Art. 9.4

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile ai sensi della legislazione vigente. In occasione dell'approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, il Comune verifica lo stato di attuazione delle previsioni di Piano, individuandone eventuali adeguamenti.

Art. 9.5

In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano dei Servizi, prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e le presenti Norme, queste ultime.

Art. 9.6

Il Piano dei Servizi individua i servizi pubblici e privati esistenti e previsti, con le relative destinazioni, recependo le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

La destinazione specifica individuata dalle tavole del Piano dei Servizi per ogni area destinata a servizio e attrezzatura non è vincolante per l'Amministrazione Comunale, la quale a seconda delle esigenze può decidere di realizzare sulle diverse aree, indipendentemente dalle specifiche destinazioni, qualsiasi tipologia funzionale.

In particolare, e a titolo di esempio, è sempre ammessa la realizzazione di edifici scolastici su aree destinate a servizi collettivi o verde pubblico.

Quanto sopra non costituisce variante al Piano dei Servizi o alle altre articolazioni del PGT.

Le principali azioni che il Piano dei Servizi prevede per il raggiungimento degli obiettivi del PGT sono di seguito riportate:

- l'identificazione e la realizzazione di servizi sociali ed attrezzature di interesse collettivo quali la sanità, il verde, le aree di relazione e le funzioni istituzionali atte a garantire la sicurezza sociale. Nello specifico ci si riferisce quindi alle aree destinate a parcheggio pubblico, a verde pubblico o privato di uso pubblico, a verde per lo sport e gli impianti sportivi, a cimitero comunale e ai servizi sociali;
- la previsione di opere volte al potenziamento e sviluppo della mobilità dolce e della fruizione ciclopedonale della viabilità campestre e alla valorizzazione paesistica al circuito del Romanico;
- la previsione di specifiche norme di tutela delle attività agricole esistenti;
- la promozione per quanto concerne il commercio delle iniziative sostenute e proposte dal Distretto del Commercio "Colline Orobiche", di cui il Comune di Almenno S.S. è Comune capofila.

Art. 9.7

Ai fini del rispetto degli standard previsti dal D.M. 2/4/68 n.1444, sono computabili come aree a servizi ed attrezzature di fruizione collettiva le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'obbligatorio assoggettamento all'uso pubblico nella quantità stabilita dai piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Le aree per servizi di gestione o proprietà privata, compresi quelli per servizi religiosi se gestite da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti no profit (ONLUS di cui al DLGS 4/12/1997 n. 460), costituiscono opere di urbanizzazione, ma non sono soggette né all'acquisizione da parte del Comune, né all'assoggettamento all'uso pubblico.

In ogni caso per quanto concerne gli edifici di culto e le attrezzature destinate a servizi religiosi valgono tutte le disposizioni dettate dagli artt. 70, 71, 72, 73 della L.R. n.12/2005.

Le aree a servizi privati non convenzionati non costituiscono area per servizi e attrezzature di interesse collettivo e non sono preordinate all'esproprio.

Art. 9.8

Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima.

L'Amministrazione può elevare detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi.

Art. 9.9

Per gli interventi relativi agli edifici esistenti destinati ad attrezzature collettive o comunque di fruizione pubblica (compresi gli edifici scolastici) gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, nel rispetto dell'immagine storica e degli elementi caratterizzanti qualora ricadano negli ambiti storici del Piano delle Regole.

Gli interventi relativi sono disciplinati dal progetto di opera pubblica per servizi pubblici o di uso pubblico o di progetto edilizio privato secondo i parametri di seguito indicati nel caso di servizi privati.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico in base alle previsioni del Piano dei Servizi, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

Sono sempre fatte salve le ulteriori disposizioni dettate dalle norme attuative del Piano delle Regole.

Art. 9.10

Nelle aree a parco e a verde attrezzato sono anche ammesse: le attrezzature sportive (coperte e scoperte) e di chioschi per attività di ristoro. Tali interventi devono sempre conseguire la valorizzazione dello spazio pubblico ed i relativi progetti devono permettere di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante e l'attenzione a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

Art. 9.11

Per le aree già destinate all'attività agricola, anche se non espressamente destinate a tale attività dal Piano delle Regole, in attesa della realizzazione del servizio, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole.

Tali opere non saranno considerate al fine della valutazione dell'indennità di esproprio.

Art. 9.12

Nelle aree interessate da Piani Attuativi, Ambiti di Trasformazione Urbana, interventi a Volumetria Definita o con Permessi di Costruire Convenzionati, ovvero nelle aree dove gli interventi comportano un aumento del peso insediativo, le previsioni a servizi concorrono cumulativamente alla determinazione del dimensionamento di Piano. La collocazione di tali servizi non è rappresentata a livello cartografico, ma verrà concordata con l'Amministrazione Comunale.

Il Piano prevede la seguente dotazione minima di aree a standards, con concessioni e/o monetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme:

- destinazione residenziale negli interventi soqgetti a Piani Attuativi, A.T.R. e V.D.: dotazione minima di mq 40,00 per abitante teorico insediabile (assunto il parametro 150mc/ abitante teorico insediabile) , di cui almeno mq 6,00 destinati a parcheggio;
- destinazione terziaria, direzionale e commerciale: dotazione minima pari ad almeno il 100% della Slp reale ammessa, di cui almeno la metà per aree destinate a parcheggio. Nelle zone A, nel caso in cui siano presenti in zona adeguati parcheggi, il valore minimo è pari al 75% della Slp reale ammessa;
- destinazione produttiva: negli interventi soqgetti a PdCC dotazione minima pari ad almeno il 20% della slp reale ammessa.

Le aree destinate a standards potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In questo specifico caso la dimensione della cessione è determinata in ragione della localizzazione e rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.

Il Comune avrà facoltà, anche su proposta del privato, di valutare l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, in alternativa o ad integrazione di quelle in previsione.

Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree a servizi pubblici, edifici ed opere da destinare a Servizi del tipo:

- *aree edificabili, aree da destinarsi alla compensazione per interventi di riqualificazione urbana e paesistico-ambientale;*
- *aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti;*
- *aree da destinarsi al commercio su aree pubbliche o a spettacoli viaggianti;*
- *urbanizzazione secondaria;*
- *allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi) .*

Art. 9.13

E' comunque consentita la facoltà di monetizzazione parziale delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere sempre assicurata in qualsiasi tipo di intervento oggetto di convenzionamento tra soggetto pubblico e privato.

Gli importi delle singole monetizzazioni verranno stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, a seguito di perizia estimativa redatta dal Responsabile dell' U.T. .

Art. 9.14

Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo di permesso di costruire.

Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per destinazioni d'uso come:

- a) portici;*
- b) percorsi pedonali;*
- c) spazi interni a complessi privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;*
- d) parcheggi interrati e di superficie;*
- e) piazzette e spazi di copertura di autorimesse private;*
- f) verdi di arredo urbano.*

In tal caso, la pulizia, illuminazione e manutenzione delle aree e delle opere che vi insistono sono obbligatoriamente a carico delle proprietà.

Art. 9.15

Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a permessi di costruire rilasciati precedentemente alla data di adozione del PGT, di cui non sia riconfermata nel PGT la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati, con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree o monetizzazione. Le aree da destinare a servizi dovranno essere reperite dagli interessati per la cessione al Comune o per il vincolo all'uso pubblico perpetuo.

Art. 9.16

Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali sono computati come servizi di uso pubblico, con computo della Slp reale realizzabile.

Art. 9.17

Di seguito sono riportate le prescrizioni particolari per le attrezzature e servizi di interesse locale, per mobilità e zone a carattere urbano e sovracomunale. Sono le aree utilizzate e previste per:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;

- mobilità e viabilità locali e generali;
- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale.
- le strade
- i nodi stradali
- i parcheggi
- le aree di rispetto.

Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree destinate a servizi pubblici dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno dell'area di intervento.

L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona e dalla regolamentazione degli ambiti strategici.

Per quanto riguarda il tema della viabilità, negli elaborati cartografici sono riportati nuovi snodi e previsioni di nuovi tracciati viari.

L'indicazione grafica delle strade e degli snodi è vincolante sino all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera. **Qualora, per effetto del progetto esecutivo, si rendano necessari eventuali aggiustamenti di tracciato rispetto a quanto previsto dal PGT, si dovrà procedere a variante al PGT medesimo.**

Laddove il Piano individua infrastrutture stradali con le relative fasce di rispetto, gli assetamenti planimetrici saranno definiti, in sede di progettazione esecutiva, nell'ambito delle medesime fasce di rispetto e senza che tali assetamenti comportino variante allo strumento urbanistico.

Art. 9.18

S01 Aree ed attrezzature per l'istruzione

Il piano individua le aree esistenti destinate alle attrezzature per l'istruzione pubblica. Tali aree accolgono istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido.

I parametri edificatori delle aree sono demandati dai singoli progetti, nel pieno rispetto delle normative vigenti in tema igienico-sanitario, di sicurezza e di distanze minime.

Per gli edifici ricadenti all'interno del nucleo di antica formazione, si applica quanto previsto nel Piano delle Regole (allegati Bpr).

Prescrizioni: almeno metà della Sf dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola, le aree a destinazione parcheggio dovranno essere dimensionate in rapporto alla capacità della struttura e comunque almeno pari al 10% della Sf, prevedendo idonea piantumazione.

Art. 9.19

S02 Aree ed attrezzature di interesse collettivo

Il piano individua le aree esistenti e in previsione destinate ad attrezzature di interesse collettivo.

Si tratta di aree destinate ad ospitare servizi urbani, di circoscrizione e di quartiere, e comprendono:

- a) servizi religiosi e destinazioni complementari;
- b) servizi culturali, sociali e ricreativi;
- c) servizi socio-assistenziali e sanitari;
- d) servizi civici e amministrativi;

I parametri edificatori delle aree sono demandati dai singoli progetti, nel pieno rispetto delle normative vigenti in tema igienico-sanitario, di sicurezza e di distanze minime.

Per gli edifici ricadenti all'interno del nucleo di antica formazione, si applica quanto previsto nel Piano delle Regole (allegati Bpr).

Prescrizioni:

- a) *Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.*
- b) *Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.*

La dimensione è di norma limitata al vicinato; sono consentite maggiori dimensioni fino al limite superiore delle medi e superfici di vendita ove in casi specifici l'Amministrazione lo indichi motivatamente come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata e previo convenzionamento nel caso di interventi di privati.

- c) *Sugli edifici esistenti per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001.*
- d) *Le aree per le attrezzature di interesse comune, e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per le destinazioni di interesse e di uso pubblico così come previste dall'art. 22 comma 1° lettera b della L.R. 15.4.75 n. 51, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione, o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.*

In questo ultimo caso gli interventi ad eccezione di quelli previsti dall'art.3 lettere a,b,c,d del DPR 380/2001, saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sia corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale circa i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione del progetto esecutivo delle opere che, dovrà comunque essere esteso all'intera area.

Art. 9.20

S03 Aree per il verde e lo sport

Il piano individua le aree esistenti e in previsione destinate a verde pubblico e aree per sport.

Le prime interessano:

parchi urbani, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di vicinato.

Le aree per sport sono quelle aree dove sono presenti:

attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali: esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato.

Prescrizioni:

- **In queste aree:**

i parcheggi dovranno essere posti marginalmente, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come component e ambientale delle stesse.

- Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

- Nel caso di aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione pre posti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità.

- Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purché in convenzione con l'amministrazione. In tal caso gli indici di edificabilità sono i seguenti:

V = mc, 300

Sc = mq, 100

H = mt, 4,50

- Nelle aree di verde pubblico possono essere realizzati impianti sportivi anche su iniziativa di privati in convenzione con l'Amministrazione comunale.

Tale convenzione, accompagnata dal progetto esecutivo degli impianti e delle attrezzature ad essi connesse, dovrà prevedere le modalità d'uso pubblico degli impianti stessi.

I disposti contenuti nel presente articolo non hanno valenza per l'ambito a verde pubblico contrassegnato con l'acronimo PUOI.

Art. 9.21

S04 Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico

Il piano individua le aree esistenti e in previsione destinate a parcheggio pubblico e di uso pubblico, e le relative attrezzature di servizio complementari, quali custodia o impianti per la distribuzione del carburante e servizi annessi (officine di riparazione, auto-lavaaggio, esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità) .

Prescrizioni:

- I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;
- I parcheggi a contatto con Parchi Urbani ed agricoli dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti.
- La realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie e il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano dei servizi.
- I parcheggi pubblici e privati di uso pubblico dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta per le autovetture di dimensione minima di m 2,50 x 5,00, e il calcolo complessivo non comprenderà le aree di manovra.
- Nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato di una superficie minima di mq 2,5 per ogni posto auto.
- In ogni caso il numero dei posti auto realizzati non dovrà essere inferiore a quelli risultanti dalla superficie dell'area destinata a parcheggi divisa per 25.
- La collocazione e la forma delle aree individuate nelle tavole del Piano dei Servizi e delle schede di attuazione alle Aree di Trasformazione Urbana sono da ritenersi indicative; in sede di progettazione esecutiva potranno quindi essere variate purché non venga ridotta la superficie prevista e purché siano mantenute all'interno del perimetro di aree complessivamente destinate all'uso pubblico.

Art. 9.22

S05 Aree per attrezzature e rispetto cimiteriale

Il piano individua le aree destinate alle attrezzature cimiteriali.

Su tali aree sono consentite costruzioni di ridotte dimensioni, appoggiate al suolo, quindi di tipo mobile e non permanente, con finalità di vendita di oggetti di culto e l'onoranza dei defunti, nel pieno rispetto della normativa vigente in tema igienico sanitario.

Il permesso di costruire che consente tali costruzioni saranno a titolo precario.

Art. 9.23

S06 Aree per impianti tecnologici

Il piano individua le aree esistenti destinate alle attrezzature ed impianti tecnologici.

I parametri edificatori delle aree sono demandati dai singoli progetti, nel pieno rispetto delle normative vigenti in tema igienico-sanitario, di sicurezza e di distanze minime.

Art. 9.24

Percorsi pedonali e ciclabili

Il piano individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di previsione.

Tali percorsi sono pubblici e/ o assoggettati all'uso pubblico, riservati esclusivamente ai pedoni e ai ciclisti; è ammessa la circolazione di mezzi a motore per le sole attività agricole o per l'eventuale accesso a fabbricati esistenti.

I percorsi pedonali e ciclabili di previsione potranno subire lievi modifiche di tracciato in sede di progettazione, senza comportare modifiche ai punti di recapito.

Alcuni percorsi esistenti sono caratterizzati da una forte valenza storica, e perciò sono soggetti a tutela. In tali percorsi non sarà consentita la modifica delle dimensioni esistenti, anzi vigerà l'assoluto divieto di allargamento e/o modifica del tracciato. Inoltre la pavimentazione tradizionale esistente non dovrà subire interventi, così come eventuali muri di contenimento e di sostegno e manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive ecc..). Anche le caratteristiche ambientali delle aree limitrofe dovranno rimanere intatte; gli interventi saranno volti alla conservazione della morfologia del terreno, dei corsi d'acqua e dei relativi manufatti, dei filari di alberi, siepi ecc., e al ripristino delle parti alterate laddove sia necessaria la manutenzione.

Art. 9.25

L'intervento sulle aree destinate a servizio pubblico è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

La procedura di acquisizione consiste nell'esproprio o secondo le procedure di legge o in applicazione del **MECCANISMO PEREQUATIVO** descritto di seguito.

La procedura di approvazione e attuazione degli interventi avviene mediante delibera comunale in caso di opera pubblica di interesse comunale ed eseguito su iniziativa dell'Amministrazione Comunale. Negli altri casi l'attuazione degli interventi avviene nel rispetto delle procedure delle leggi vigenti.

E' ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, per la realizzazione di servizi pubblici sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di servizi pubblici su area di proprietà privata solo previa redazione di specifica convenzione regolante le modalità e le forme di utilizzazione del servizio.

E' ammesso l'intervento del privato su area privata per la realizzazione di servizi privati.

La cessazione di un servizio privato esistente e/o la creazione di un nuovo servizio deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale con atto d'obbligo unilaterale da parte del privato che regola la destinazione a servizio privato dell'area.

PEREQUAZIONE:

I proprietari delle aree destinate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area al Comune utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,1 mq S.L.P. per ogni mq di superficie vincolata, purché non edificata; la suddetta capacità edificatoria sarà oggetto di localizzazione in conformità a quanto stabilito dai successivi commi del presente articolo.

La capacità edificatoria può essere realizzata:

- a) in loco su porzione dell'area stessa (area di concentrazione dell'edificato, da individuare di concerto con il Comune);
- b) mediante trasferimento in Ambiti edificatori (residenziali o per altre destinazioni), rispettando i parametri previsti per gli Ambiti dalle presenti norme e purché siano garantite le quote di servizi previste, oppure in altre aree destinate a servizi.

La capacità edificatoria deve essere trasferita quando:

- a) l'area di concentrazione dell'edificato costituisce inevitabilmente, anche per valutazioni sopraggiunte da parte del Comune, pregiudizio alla accessibilità pubblica delle aree a parco e verde attrezzato;
- b) quando le aree sono sottoposte a vincoli ambientali e paesistici;
- c) quando le aree ricadono nelle fasce di rispetto stradali, ferroviarie e cimiteriali;
- d) quando le aree ricadono in ambiti definiti non edificabili in base ai contenuti della componente geologica, idrogeologica, sismica del PGT.

La cessione gratuita delle aree, destinate sia a parco e verde attrezzato che ad altri servizi di interesse pubblico e generale, può essere soddisfatta, in tutto o in parte, anche con la cessione di altre aree in altra zona, aventi la medesima destinazione, qualora il Comune ne riconosca il maggiore pubblico interesse in ragione delle seguenti circostanze:

- assenza di interesse immediato alla cessione di aree in quella zona;
- contiguità o prossimità a proprietà comunali delle altre aree da cedere;
- maggiore o particolare rilevanza ambientale/paesaggistica delle altre aree da cedere;
- soddisfacimento, attraverso le altre aree, di fabbisogni per la realizzazione di attrezzature e servizi già programmati o da attuare contemporaneamente agli interventi edilizi.

Quando la capacità edificatoria è realizzabile in loco, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi non può essere inferiore al 75% dell'area complessiva.

L'intervento di edificazione è soggetto a titolo edilizio convenzionato fino ad una superficie edificabile di mq. 2.500, a piano attuativo convenzionato per dimensionamenti maggiori.

La convenzione deve prevedere le aree oggetto di cessione, la capacità edificatoria maturata in applicazione dell'indice di perequazione/compensazione, nonché ed indicare e disciplinare le opere di urbanizzazione da realizzarsi a corredo degli interventi di nuova edificazione.

L'area di concentrazione dell'edificato non dovrà superare il 25% dell'area complessiva e dovrà essere posizionata in prossimità dell'abitato, essere servita dalla viabilità ed essere resa funzionalmente collegata alle reti urbanizzative comunali esistenti o di previsione.

L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere preferibilmente accorpata ad altre aree edificabili, al fine di perseguire la massima coerenza con le linee di trasformazione e sviluppo del tessuto edilizio.

Nel caso di appartenenza alla medesima proprietà o di accordo fra le rispettive proprietà, le aree come sopra accorpate costituiranno una unica superficie fondiaria edificabile, potranno essere oggetto di trasformazione contestuale ed integrata e le rispettive capacità edificatorie potranno fondersi ed organizzarsi funzionalmente.

La richiesta di intervento da parte dei privati deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità geologica, che deve tenere conto dei contenuti in tal senso della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Per gli interventi previsti sulle aree di concentrazione dell'edificazione individuate in loco si applicano i seguenti parametri:

- altezza massima: mt 7,50;
- distanza dai confini: ml 5;
- distanza dai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R.:
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 5 dal confine, se su lotti contermini;
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml 5 se sul medesimo lotto;
- distanza fra nuovi fabbricati: ml 10;
- rapporto di copertura: 30%.

Quando la capacità edificatoria è trasferita, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi è pari al 100%.

Per la quantificazione della superficie in relazione alla definizione del procedimento abilitativo edilizio (permesso di costruire o piano attuativo), l'estensione dell'area è definita dal Consiglio Comunale in sede di accoglimento della proposta del soggetto interessato, sulla scorta della perimetrazione di un ambito di intervento individuato con riferimento alla situazione orografica e morfologica del territorio e all'assetto delle proprietà.

La destinazione d'uso della S.L.P. generata è residenziale e per le attività compatibili non prevalenti. I diritti edificatori generati ai sensi delle precedenti disposizioni sono sempre liberamente commerciabili.

Le aree di concentrazione dell'edificato, una volta attuate in loco, perdono la loro classificazione originaria di aree per servizi individuata dal P.d.R. e dal Piano dei Servizi e sono classificate, in base al D.M. 1444/68, di categoria B, ricadendo nella disciplina del PdR riferita agli Ambiti residenziali a tessuto saturo (Art. 7).

Art. 9.26

Il Piano dei Servizi individua anche gli ambiti destinati alla viabilità stradale e alla mobilità ciclopedonale.

Obiettivo generale del Piano è il miglioramento e l'adeguamento del sistema della mobilità a livello locale e a scala territoriale.

Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale.

Il Piano dei Servizi recepisce le previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole in materia di viabilità, per quanto concerne:

- la realizzazione del collegamento viario tra la strada provinciale SP ex SS470dir tra il comune di Almè e Paladina e la strada provinciale SP175 nel comune di Almenno S. Salvatore, secondo quanto previsto nel PTCP della Provincia di Bergamo;
- la realizzazione della linea tramviaria nella zona sud del territorio secondo quanto previsto nel PTCP della Provincia di Bergamo;
- l'adeguamento di alcuni snodi viari e la messa in sicurezza della viabilità esistente, mediante azioni atte a eliminare il livello di criticità attuale (area tra la strada provinciale SP175 e via Borgo Antico, l'incrocio tra via Valle Imagna e via Adamello e quello tra via Convento e Gerosa).

Art. 9.27

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 9.28

I tracciati viari di progetto riportati nelle tavole delle varie articolazioni del PGT hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.

In tali progetti i calibri stradali dovranno consentire la realizzazione di parcheggi a lato delle carreggiate, nonché ove ciò non sia impedito dalle condizioni fisiche preesistenti, la realizzazione di piste ciclabili, salvo che le stesse non siano già previste in prossimità.

La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione all'interno delle relative fasce di rispetto, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole del Piano dei Servizi oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole di Piano medesimo.

Art. 9.29

I tracciati stradali dovranno essere compatibili con le “direzioni naturali” del terreno, al fine di ridurre il più possibile l’impatto paesistico-ambientale dell’opera rispetto al contesto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d’acqua, cascine, aree di frangia a ridosso delle zone urbanizzate); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzi in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato.

Le aree di frangia tra l’urbanizzato e la nuova sede stradale dovranno essere sistemate a verde al fine di creare una cintura con funzioni di connessione tra la città, la strada e le zone agricole.

Si rende inoltre necessario analizzare due aspetti, quali la sensibilità paesistica dei luoghi e il grado di incidenza paesistica del progetto; le sensibilità sono: l’interferenza con punti di vista o percorso panoramico e l’inclusione in una veduta panoramica; la componente fondamentale, al fine di valutare l’incidenza di un intervento sull’assetto paesistico del contesto è legata alla dimensione dell’opera e agli elementi progettuali di integrazione con il contesto.

Art. 9.30

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative.

Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale.

Tali interventi devono sempre conseguire la valorizzazione dello spazio pubblico ed i relativi progetti devono permettere di valutare il corretto inserimento dell’intervento rispetto all’ambiente circostante e l’attenzione a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

Nelle aree per la viabilità, costituite da tracciati a fondo chiuso, sono ammesse chiusure o interdizioni all’accesso fino alla loro acquisizione da parte dell’Amministrazione.

Art. 9.31

L’acquisizione delle aree necessarie per le opere afferenti il sistema della mobilità avverrà secondo le vigenti normative.

Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica laddove necessario e prescritto dalle vigenti normative di settore.

Art. 9.32

Il Piano dei Servizi individua come standard le aree di proprietà pubblica o di uso pubblico in considerazione dei principi espressi in questa relazione e della disciplina delle presenti norme.

Qualora tali aree non rivestano in futuro una funzione pubblica o di uso pubblico, potranno essere dismesse dal patrimonio comunale e quindi sarà possibile la loro alienazione.

Art. 9.33

Per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, il progetto di Piano, in questa fase si è limitato a compiere una semplice indagine conoscitiva dello stato dei sottoservizi fornendo una traccia propedeutica allo studio del "Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo" (PUGSS), di cui all'articolo 38 della Legge regionale 26/2003 che dovrà essere redatto.

10. SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PGT

Le principali dotazioni di nuovi servizi previsti dal piano, sono riportate di seguito:

- spazi per attrezzature uso collettivo - via val S. Martino
- area di supporto per nuova rete tramviaria - via Romanelle
- verde pubblico in via P.A. Gazzaniga, via Lemen, via Borgo Antico, via San Giorgio, via Cima del Begatto e via Convento
- parcheggi in via Madonna del Castello, via Ponte della Noca, via IV novembre, via Dogana, via della libertà, via Convento, via Don Mazzolari, via Don Bosco, via G. Matteotti, via per Colzera, via Zuccala, via Papa Giovanni XXIII, via S. Vincenzo/Garibaldi.

Affinché i costi delle opere possano essere sostenibili è necessario attivare tre ordini di processi di attuazione.

Il primo, di carattere ordinario, vede la realizzazione di parte o di tutte le opere indicate all'interno dei Piani Attuativi di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, così come dalle previsioni di Volumetrie Definite Convenzionate attribuite dal Piano delle Regole, oltre al gettito per gli oneri aggiuntivi e quelli di urbanizzazione.

Il secondo percorso è da individuare nel ritorno economico che alcune delle attrezzature previste possano avere nei confronti del promotore. Questa capacità di remunerazione deve essere messa a profitto per la collettività restituendo il plus valore ottenuto nella gestione del servizio attraverso la partecipazione alla realizzazione di altre attrezzature pubbliche utili alla collettività, in un quadro di trasparenza complessiva.

Potranno essere attivati a tale fine i diversi strumenti messi a disposizione dalla legislazione vigente quali, a puro titolo esemplificativo, il Project Financing, l'attivazione di strutture miste pubblico-private con uno specifico statuto, l'attivazione tramite Programmi Integrati di Intervento, ecc..

Il terzo è riferito all'applicazione del meccanismo della perequazione, così come descritto nel precedente comma del presente articolo.

Nella presente fase si ritiene di mantenere come riferimento la tabella degli oneri di urbanizzazione determinata con Delibera di Giunta, gli oneri aggiuntivi proposti gli Ambiti di Trasformazione e le Volumetrie Definite da convenzionare.

Pertanto, avendo determinato secondo quanto riportato nella seguente tabella, il fabbisogno economico per la realizzazione di ogni previsione, di conseguenza, quello complessivo si può analizzare il reperimento delle risorse.

<i>Tipo di intervento</i>	<i>Importo</i>
Allestimento area impianti sportivi	1.120.000,00 €
Nuove sedi di Croce Azzurra e Protezione Civile	660.000,00 €
Piste ciclabili	650.000,00 €
Interventi viabilistici	730.000,00 €
Parco Urbano S. Giorgio lotto 1 (VI6)	420.000,00 €
Parco Urbano S. Giorgio lotto 2 (VI7)	330.000,00 €
Parco Urbano S. Giorgio lotto 3 (VI8)	100.000,00 €
Parco Urbano S. Giorgio lotto 3 (VI8)	340.000,00 €
Ampliamento cimitero	540.000,00 €
Sommano	4.890.000,00 €

Per quanto riguarda gli ambiti previsti dal Documento di Piano si stima, un introito, determinato sulla base degli oneri di urbanizzazione ai valori attuali, di **€747.304** (di cui **€353.037** relativi ad insediamenti residenziali ed **€394.267** relativi ad insediamenti produttivi).

Oltre agli oneri di urbanizzazione vanno altresì considerati i proventi delle monetizzazioni delle aree a standards, che ad eccezione delle sole aree a parcheggio, per le restanti, non viene prevista la localizzazione ma bensì la loro monetizzazione, per un introito di circa **€566.000**.

Il Documento di piano e il Piano delle Regole hanno altresì previsto che tutte le iniziative soggette a stipula di convenzionamento abbiano a concorrere, in applicazione del principio di perequazione e compensazione urbana sancito dalla L.R. 12/05, alla realizzazione diretta o al concorso economico, dei parchi urbani previsti dal P.G.T., si è per tanto stimato di introitare circa **€ 1.020.000**.

Per quanto riguarda gli interventi specifici previsti dal Piano delle Regole si stima un introito di circa **€260.840**.

Vanno inoltre considerati tutti gli altri interventi all'interno degli ambiti urbani consolidati e soggetti a titolo abilitativo diretto la cui entità viene stimata, sulla base dell'ammontare della media delle entrate degli ultimi anni, in **€240.000** all'anno pari nel quinquennio a **€1.200.000**.

Ulteriormente vanno considerati gli introiti derivanti dalla monetizzazione delle aree a standards previste negli interventi.

Si può quindi ipotizzare che l'attuazione del PGT nell'arco del quinquennio possa determinare un introito di circa **€ 3.794.144** ai valori attuali.

Tale importo non considera eventuali aggiornamenti degli oneri di urbanizzazione.

I costi per l'attuazione delle opere individuate dal Piano dei servizi sono stati stimati con i seguenti criteri:

- le aree per servizi comprese e/ o collegate ad ambiti di trasformazione, ad interventi specifici ed a permessi di costruire convenzionati si considerano acquisite a costo zero per l'Amministrazione comunale in quanto oggetto di meccanismi perequativi;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria legate a piani attuativi e permessi di costruire convenzionati sono considerate a carico degli operatori e quindi non generano costi per l'Amministrazione comunale;
- per l'acquisizione delle aree per servizi, adibiti a spazi a verde, viabilità e mobilità, quando non ricadenti fra quelle comprese e/ o collegate ad ambiti di trasformazione, ad interventi specifici ed a permessi di costruire convenzionati, si stima un costo di acquisizione medio compreso tra i €15 e €20 al mq;
- per la determinazione dei costi di realizzazione delle opere attuate dall'Amministrazione comunale si è proceduto attraverso costi parametrici che includono le spese di progettazione e generali e l'IVA.

Le aree da acquisire per la completa realizzazione del piano dei servizi, escludendo quelle comprese negli ambiti di trasformazione e negli interventi specifici e quelle già di proprietà pubblica, assommano a circa mq **140.000**. Si stima che a seguito dei meccanismi perequativi previsti dal piano una quota del 40% circa possa essere acquisito senza oneri per l'Amministrazione comunale.

Resterebbero da acquisire mq **56.000**, che potrebbero, come evidenzia la stima dei costi essere acquisite a lotti funzionali.

La spesa nel quinquennio è di **€ 4.890.000** a fronte di una stima delle entrate, nello stesso periodo, di **€3.794.144**.

Si stima quindi che gli interventi previsti dal PGT finanziano pertanto l'attuazione delle opere previste dal Piano dei servizi per una quota del **79%** circa.

Nella stima economica non sono stati prudenzialmente stimati, oltre agli introiti derivanti mutui e proventi derivanti da cessioni, nonché i possibili indennizzi perequativi, a mezzo attribuzione di diritti edificatori, per l'acquisizione delle aree.