

COMUNE DI ARZAGO D'ADDA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

“PIANO DEI SERVIZI”

| | | | |
|--|---|---|---|
| IL SINDACO Dott. Gabriele Riva _____ | Relazione generale | | Allegato A |
| IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. Giuseppe Portera _____ | | | Data LUGLIO 2011 |
| IL PROGETTISTA Arch. Roberto Pala _____ | | | Aggiornamento _____ |
| Studio Tecnico Treviglio (Bg) Vicolo Mandelli, n° 6 | Delibera di Consiglio Comunale di adozione n° 1 dl 03/03/2011 _____ | Delibera di Giunta Provinciale di Verifica di compatibilità al PTCP n° 350 del 18/07/2011 _____ | Delibera di Consiglio Comunale di approvazione n° 20 del 25/07/2011 _____ |

PREMESSA

1. La tematica dei Servizi costituisce oggi elemento centrale delle politiche, alle varie scale territoriali che sono individuate dalla stessa Comunità Europea come elementi indispensabili per dare ai singoli territori una reale competitività.
2. All'interno di questa tematica vanno inquadrati i nuovi indirizzi che emergono dalla riforma legislativa regionale, indirizzi che propongono un salto qualitativo nell'attività e nella programmazione delle Amministrazioni le quali passano da soggetti erogatori diretti di servizi a soggetti programmatori e promotori delle iniziative e degli atti necessari a fornire un'effettiva e articolata risposta ai bisogni complessivi della collettività.
3. Ciò comporta un'azione organica della pubblica Amministrazione che, partendo da un ruolo di ascolto e di verifica dei bisogni dei cittadini assuma successivamente un ruolo di proposta, di coordinamento e di integrazione dei possibili soggetti che possono fornire le risposte, compresa ovviamente e preliminarmente l'Amministrazione stessa.
4. In questo senso il Piano dei Servizi può essere considerato come il progetto della struttura degli spazi e delle funzioni pubbliche e della complessiva rete urbana dei servizi, all'interno della quale si collocano e interagiscono con diverse forme di collaborazione e di interrelazione gli interventi pubblici e privati in funzione del massimo soddisfacimento dell'interesse pubblico e generale.
5. Il Piano dei Servizi può inoltre essere considerato, sotto il profilo metodologico, come l'elemento preliminare di definizione delle politiche più generali di sviluppo territoriale, laddove si valuti che nuovi sviluppi insediativi sia del settore residenziale che delle attività economiche e produttive possono essere ritenuti correttamente sostenibili solo se costituiscono l'evoluzione di una situazione urbana che si caratterizzi per essere in condizioni ottimali sia sotto il profilo della qualità ambientale, sia sotto il profilo della fruibilità e quindi della qualità dei servizi e della complessiva qualità della vita.
6. Tali scelte sono state utilizzate come fondamento per la definizione degli aspetti quantitativi del Piano di Governo del Territorio, rispetto al quale le determinazioni dei dati volumetrici e superficiali saranno assunte in modo meno condizionato da istanze spesso connesse ad esigenze più improntate ad elementi di natura economico-finanziaria, che caratterizzano frequentemente la domanda esterna rivolta all'Amministrazione, legata a fattori, pur comprensibili, di natura più contingente.
7. Questa scelta metodologica è apparsa quindi coerente con lo spirito della legge ed è in grado di rispondere in modo più sicuro a quella *“responsabilità attribuita dalla legge ai Comuni nella definizione delle proprie scelte di pianificazione...”* che più volte la Giunta Regionale nel proprio documento fortemente sottolinea.
8. Il Piano dei Servizi acquisisce un ruolo significativo nella definizione delle scelte di Piano considerando le stesse problematiche del dimensionamento come conseguenza di una valutazione non più riferita a meri dati numerici e rapportata a parametri di *“abitanti teorici”* ma come elemento di valutazione basato sulla popolazione effettiva presente e su quella potenzialmente prevedibile in funzione della capacità dell'Amministrazione di garantire una effettiva organica e soddisfacente risposta alle esigenze dei servizi mediante un'offerta ottimale di spazi, infrastrutture e attrezzature, considerando, quale elemento di misurazione dell'esigenza di standard, il concetto di *“utente”* che non può essere inteso se non come quello di *“soggetto fisico”*- e quindi non teorico - che genera domanda di servizi.
9. Tenendo quindi conto della valutazione della situazione esistente, delle previsioni di sviluppo e delle indicazioni della L. R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., il Piano dei Servizi si è mosso da una scelta di impostazione metodologica e di definizione dei contenuti progettuali che è partita da una serie di indagini e verifiche relative allo stato delle attrezzature esistenti, per valutarne la consistenza, la funzionalità e l'effettiva capacità di soddisfare alle esigenze della popolazione

insediata, per procedere successivamente alla determinazione alle esigenze stimabili per il soddisfacimento dei fabbisogni futuri, avendo come riferimento i seguenti elementi fondamentali:

- verifica della domanda esistente e prevedibile nell'arco di durata del Piano dei Servizi;
- censimento dell'offerta esistente (catalogazione della disponibilità dei servizi esistenti sul territorio) e valutazione dei parametri minimi di qualità per ciascuna tipologia dei servizi;
- censimento dell'offerta esistente in materia di aree a standard e delle potenzialità ancora presenti nell'ambito delle previsioni del PRG;
- traduzione dei dati derivanti dall'analisi di cui sopra in dati quantitativi di superficie di standard al fine di effettuare il controllo di sussistenza (standard esistenti – standard previsti) del livello minimo di servizi;
- determinazione delle iniziative da assumere per riqualificare, differenziare e incrementare l'offerta dei servizi in relazione alla domanda stimata e ai parametri minimi di qualità valutati per ogni tipologia di servizio;
- determinazione, in rapporto alle esigenze sopra individuate, delle tipologie di servizi considerabili come standard, anche se non necessariamente di proprietà pubblica;
- apprestamento di un sistema normativo che disciplinasse i servizi esistenti e previsti in modo da garantire le caratteristiche individuate dal piano complessivo dei Servizi.

10. Ciò ha consentito di giungere alla definizione di un "quadro strutturale" dell'organizzazione dei servizi nel territorio e di procedere conseguentemente alla conferma degli standard esistenti, alla valutazione dei vincoli da reiterare per le aree non ancora acquisite, alla indicazione dei nuovi vincoli da prevedere per garantire l'attuazione complessiva del quadro definito e all'apprestamento degli elementi normativi necessari a garantire la fattibilità.

11. Il Piano dei Servizi è quindi di rilevante importanza nella definizione dei contenuti di interesse pubblico del futuro sviluppo del territorio comunale, e costituisce un elemento innovativo dei contenuti urbanistici della pianificazione locale, secondo i principi del nuovo strumento urbanistico introdotti dalla L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. (PGT).

12. Il passo più importante che questo documento permette di compiere, infatti, è l'aggiornamento del concetto di "**standard**", che nella precedente strumentazione urbanistica definiva quantitativamente le attrezzature minime necessarie all'interno del territorio comunale sostituendolo con quello di "**servizio**", che sottintende invece un indirizzo di tipo qualitativo – prestazionale.

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

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

1. L'elaborazione del Piano dei Servizi si è articolata principalmente in due fasi preliminari:
 - **ricognizione** di ciò che il territorio già oggi offre riguardo ai servizi, in termini qualitativi e quantitativi;
 - **analisi** di ciò che necessita di essere integrato o modificato al fine di dare risposta ottimale alla domanda presente sul territorio.
2. Nelle valutazioni relative al Comune di Arzago d'Adda, si è ritenuto necessario tenere presente, che, oltre ai semplici servizi pubblici e privati, risulta presente anche una rilevante componente di tipo **ambientale**.
3. Il comune infatti, pur attestandosi su di una grossa arteria del traffico veicolare, presenta molte componenti paesistiche che meritano valorizzazione e salvaguardia in quanto inserite in un contesto agricolo che testimonia la storia del territorio e la sua evoluzione, ed ha, come conferma di

riferimento per la tutela della qualità ambientale e paesistica, la presenza del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del fiume Tormo.

4. Durante la prima fase di ricognizione si sono presi in esame tutti i servizi presenti sul territorio, considerando sia quelli presenti come vere e proprie strutture fisiche edificate, sia quelli presenti senza una struttura fissa (trasporti, manifestazioni, ecc.), individuandone la consistenza fisica, l'attuale stato di operatività e le eventuali carenze.

5. Si è operato stabilendo in primo luogo se si trattasse di un servizio pubblico, o di un servizio privato rivolto comunque ad un uso pubblico.

6. A tale proposito, appare presente nel comune di Arzago d'Adda, una **dotazione minima di servizi** sufficiente a soddisfare le esigenze della propria popolazione, rispetto alla valutazione rivolta ad un comune al di sotto dei 5000 abitanti, possiamo inoltre osservare che sono presenti alcuni servizi integrativi a quelli sufficienti, ovvero non strettamente necessari ad un comune di tali dimensioni, ma che comunque esistono e arricchiscono ulteriormente la situazione urbana aumentandone la vivibilità.

7. Per quanto riguarda la dotazione di verde a parco attrezzato, la situazione risulta teoricamente soddisfacente, in quanto sono presenti 2 parchi di cui uno collocato nella zona ovest del paese, a gravitare sulla zona residenziale ed uno nella zona est a gravitare sulla zona dei servizi rivolti alle scuole, occorre segnalare anche la presenza di un bosco didattico posto in prossimità del nuovo pozzo lungo la roggia Foppa Marcia.

8. Tuttavia potremmo segnalare una carenza di verde a parco atta a soddisfare la presenza delle nuove lottizzazioni residenziali a ovest del centro storico, lungo la fascia perimetrale a ridosso della campagna.

9. Si è inoltre proceduto ad una ricognizione delle **capacità residue** del PRG, ovvero un'indagine atta a stabilire quali aree destinate ad attrezzature pubbliche (standard) fossero o meno state acquisite dal comune. Lo standard complessivo esistente (SCE) risulta essere di mq. 89.439,00 (Somatoria delle aree a verde pubblico, parcheggi, aree ad attrezzature di interesse pubblico, aree per l'istruzione), mentre rimangono mq. 18.500,00 di standard previsti dal PRG non reperiti. Ciò non significa che la dotazione prevista sia stata disattesa ma semplicemente è stata meglio individuata all'interno dei piani attuativi e sull'intero territorio, in futuro tuttavia devono essere individuate ulteriori aree per essere acquisite dal comune, e ricevere una destinazione strategicamente corretta al fine di contribuire intelligentemente alla definizione su vasta scala dell'alta qualità territoriale determinata dal PGT.

10. Questo significa che attualmente gli standard previsti dal PRG sono di molto superiori a quelli minimi previsti dalla L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., dato certamente positivo, che permette di valutare con un'ottica diversa la qualità e la strategicità di queste aree, al fine di determinare quali di esse sia opportuno vengano nuovamente fatte oggetto di vincolo e quali invece possano tornare nella disponibilità dei privati proprietari.

11. Questa decisione appare di particolare importanza in quanto la reiterazione dei vincoli decaduti determina l'obbligo per l'Amministrazione di corrispondere, ove venga richiesto, un indennizzo annuo ai proprietari, il che – ovviamente – determina la necessità di prevedere la reiterazione di vincoli solo laddove effettivamente sia riscontrata la necessità di mantenere nella posizione già indicata dal PRG quel tipo di attrezzatura.

12. In quanto ai "servizi immateriali, cioè quelli che non vengono specificamente erogati da una struttura ma attengono l'offerta di qualità presente nel territorio, si sono effettuate due complessive valutazioni:

- la prima indirizzata ad evidenziare quali siano le presenze di carattere ambientale ed ecologico che possono concorrere alla formazione della "rete ecologica locale", rispetto alla quale è stato predisposto uno specifico elaborato che definisce gli elementi e la struttura della rete stessa anche quale articolazione di maggiore dettaglio della "rete ecologica provinciale individuata dal PTCP.

- la seconda relativa alla verifica degli elementi della qualità dei tessuti urbani edificati e degli spazi aperti di uso pubblico, strade, piazze, cortine edilizie, spazi di pregio e comunque di tutti quegli elementi che concorrono alla determinazione di quell'insieme di elementi percettivi che in forma semplificativa vengono individuati come "arredo urbano" e che costituiscono un importante indicatore della qualità complessiva del territorio urbanizzato.

13. In ordine a questi ultimi elementi va segnalato che gli aspetti connessi con l'"arredo urbano" sono stati oggetto di uno specifico approfondimento del quale si tratterà successivamente.

14. Il livello dotazionale e funzionale delle "attrezzature a rete" può considerarsi sostanzialmente adeguato, presentando modeste necessità di integrazione e di intervento e sarà successivamente fatto oggetto del "Piano Urbano generale dei Servizi nel Sottosuolo", previsto dall'art. 38 della L.R. n° 26 del 12/12/2003, che costituirà elemento integrativo del presente Piano, secondo quanto previsto dall'art. 9 comma VIII, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii..

15. Per quanto concerne gli aspetti inerenti la viabilità l'elemento di maggior peso è costituito dalla variante della ex S.S. n° 472 "Bergamina" per l'intero tratto che attraversa il tessuto costruito di Arzago d'Adda, le cui previsioni progettuali erano già state inserite nella cartografia del PRG vigente e vengono riconfermate dal presente Piano in relazione anche alla previsione di prossima realizzazione.

16. Le altre possibili scelte di intervento sulla viabilità interna e al contorno dovranno essere necessariamente affrontate nell'ambito degli studi più generali per la predisposizione del Documento di Piano del PGT – atto avente valore strategico – e definite all'interno del Piano delle Regole.

17. Sono stati infine considerati tutti i servizi a gestione diffusa sul territorio, anche quelli non coincidenti con l'esistenza di apposite strutture nonché quelli relativi ai servizi sociali e di assistenza.

Lo stato di attuazione del PRG vigente

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

2. In particolare la tavola delle aree a standard contiene gli elementi di riferimento per la conoscenza e la valutazione dello stato attuale delle aree per attrezzature e delle altre aree a standard individuate dal PRG, distinte sia per categoria di destinazione sia per attuale situazione giuridica in ordine alla disponibilità e all'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale.

| | |
|----------------------------------|--|
| Gli standard quantitativi | La verifica degli standard qualitativi disponibili rispetto all'insieme delle aree a standard previste dal vigente PRG viene esplicitata mediante la locazione delle aree già di proprietà comunale o comunque asservite all'uso pubblico. |
| | La numerazione di ciascuna delle aree trova corrispondenza nelle successive tabelle analitiche di misurazione delle stesse. |

3. La tabella relativa alle "Aree ed attrezzature pubbliche" consente di valutare la previsione complessiva del PRG in ordine agli standard urbanistici sia per quanto riguarda quelli già disponibili e di proprietà dell'Amministrazione Comunale sia quelli non disponibili in quanto non acquisite e/o non cedute all'Amministrazione.

4. In considerazione del rispetto dei minimi già soddisfatti l'Amministrazione può valutare con più facilità le seguenti possibilità:

- monetizzazione delle aree che dovrebbero essere cedute per acquisire risorse economiche finalizzate alla realizzazione di attrezzature e/o servizi;

- mantenimento delle attuali quantità residue di standard e/o loro riduzione in applicazione delle nuove modalità di calcolo (il mantenimento è comunque possibile in quanto il nuovo calcolo riguarda la determinazione dei minimi);
- mantenimento delle attuali quantificazioni e monetizzazioni delle sole differenze tra il dato previsto per mc. 100 ad abitante e il minimo derivante dall'applicazione del nuovo parametro di mc. 150 ad abitante.

5. Quanto sopra ed altre possibili soluzioni intermedie, verificate sulla base dei dati economici consente quindi di poter valutare con serenità l'opportunità di mantenere ancora alcune previsioni di cessione di stabilire e quali risorse economiche trarre dalla possibilità di monetizzazione o realizzazione alternativa di attrezzature, in rapporto alle previsioni programmatiche e di strategia riguardo al quadro della dotazione dei servizi.

6. Oltre alle aree a standard sono stati considerati, ai fini della ricognizione delle capacità residue del PRG, i piani attuativi non ancora attuati o per cui non è ancora stata firmata la convenzione.

7. Quest'analisi permette di stimare la possibile quantità di denaro proveniente dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione, che potrà ancora entrare nelle casse comunali ai fini di avere un'idea, seppur in linea di massima, di quali saranno le disponibilità monetarie del Comune ad esaurimento del PRG e decidere a quel punto come reinvestirle nello sviluppo.

8. Risultando portati a compimento tutti i piani attuativi (restano solo 4 lotti residenziali liberi con una pezzatura medio piccola) l'entità economica stimata è troppo modesta per comportare valutazioni significative.

9. Il dato complessivo ci permette inoltre di definire quali sono le entrate rispetto a ciascun abitante teorico insediato, (euro 4.972,71), e rispetto a ciascun metro quadro occupato da industria e artigianato, (euro 36,59).

10. Questa stima, oltre a fornire un dato, permette all'amministrazione di comprendere quanto ogni nuovo abitante insediato possa essere comunque oneroso per il bilancio comunale nel medio-lungo termine, valutando la differenza tra quello che porta nelle casse comunali (in termini di denaro) e quanto viene a costare a livello di spesa pubblica.

11. Bisogna infatti tenere presente che ad un aumento di abitanti corrisponde un incremento del fabbisogno di servizi sul territorio, e di conseguenza una crescita della spesa pubblica a fronte di un adeguamento.

12. Mediamente l'incidenza pro-capite sul bilancio comunale per il mantenimento strutturale dei servizi è di circa 300 euro/anno, quindi l'effetto positivo degli introiti dell'attività edilizia si trasforma in oneri per l'Amministrazione nell'arco di 6/7 anni.

13. Tale discorso vale in eguale modo per l'espansione di attività industriali e artigianali.

14. Queste valutazioni consentono di definire quale sia la strategia migliore da seguire in futuro, in termini di sviluppo, aiutando a compiere scelte che possono essere direzionate ad esempio verso l'espansione oppure verso il miglioramento di alcuni servizi che si ritengono di maggiore rilevanza.

15. Non sono stati previsti i proventi derivanti dalle costruzioni nelle zone di completamento in quanto si ritiene che l'entità complessiva di tali proventi possa essere ascritta non già agli introiti per spese di investimento bensì alle necessità tipiche delle aree già urbanizzate e di quelle di antica formazione che sono riferibili principalmente agli interventi di mantenimento e potenziamento dei servizi a rete (fognature, rete acquedottistica, ecc.).

16. Tutti gli elementi sopra indicati hanno consentito quindi di poter valutare e programmare sulla base dei dati e degli elementi del Piano dei Servizi e delle nuove possibilità offerte nella gestione urbanistica dalle modifiche introdotte ad hoc nell'ambito della normativa, di poter dare al presente provvedimento la fattibilità che si intende porre alla base degli interventi di interesse pubblico in rapporto alle proprie capacità di spesa e che possono essere prioritariamente valutate in rapporto alle potenzialità edificative ancora presenti nell'ambito del PRG.

17. Se si considerano infine le nuove, se pur modeste, possibilità edificatorie aggiuntive previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, si può stimare per l'arco revisionale del PGT un

Comune di Arzago d'Adda
Piano dei Servizi
Relazione generale

complessivo introito di contributi derivanti dall'attività edilizia ordinaria per circa euro 2.750.000,00 al netto degli oneri per le manutenzioni ordinarie del patrimonio comunale.

VALUTAZIONE DELLE RISORSE ECONOMICHE DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL P.R.G.
COMUNE DI ARZAGO D'ADDA

| Provincia di Bergamo | | | | | | | | |
|----------------------|------|--------------------|---------------------|------------|------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Piano Attuativo | Zona | Volume totale mc. | Opere primarie euro | Opere euro | Opere secondarie | Costo costruzione euro 9,01 a mc. | Standard monetizzabili | Totale complessivo |
| R01 | - C | 19.941 | 0 | | 179.669 | 129.917 | 351.900 | |
| R02 | | | | | | | | |
| R03 | C | 11.050 | 0 | | 99.561 | 71.825 | 195.000 | |
| R04 | C | 10.020 | 0 | | 90.278 | 65.129 | 176.820 | |
| R05 | C | 17.204 | 0 | | 155.008 | 111.826 | 303.600 | |
| R06 | C | 6.715 | 0 | | 60.502 | 43.648 | 118.500 | |
| Totale | | | | | 585.018 | 422.345 | 1.145.820 | 2.153.183 |
| | | Abitanti | 433 | | | | Euro per abitante teorico= | 4.972,71 |
| Piano Attuativo | Zona | Sup. Lor. Pav. mq. | Opere primarie euro | Opere euro | Opere secondarie | Smaltimento rifiuti euro 10,24 a mq. | Standard monetizzabili | Totale complessivo |
| P01 | D | 1.402 | 0 | | 14.354 | 11.438 | 55.625 | |
| P02 | D | 5.642 | 0 | | 57.770 | 46.036 | 223.875 | |
| P03 | - D | 24.491 | 0 | | 250.784 | 199.843 | 971.850 | |
| P04 | | | | | | | | |
| P05 | - D | 25.950 | 0 | | 265.725 | 211.749 | 1.029.750 | |
| P06 | - | | | | | | | |
| P07 | - | | | | | | | |
| P08 | | | | | | | | |
| Totale | | | | | 588.625 | 469.066 | 2.281.100 | 3.338.791 |
| | | ST | 91.244 | | | | Euro per mq. occupato= | 36,59 |

Comune di Arzago d'Adda
Piano dei Servizi
Relazione generale

Quantificazione aree e attrezzature pubbliche previste dal PRG

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

COMUNE DI ARZAGO D'ADDA

Provincia di Bergamo

| STANDARD | VERDE PUBBLICO | PARCHEGGIO PUBBLICO | AREE L'ISTRUZIONE | PER | AREE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE | PER | LE | | |
|--|------------------|---------------------|-------------------|--------|--------------------------------------|--------|------------------|----|-------|
| Previsti dal PRG vigente e non acquisiti | Aree disponibili | | Aree disponibili | | Aree disponibili | | Aree disponibili | | |
| n° mq. | n° mq. | n° mq. | n° mq. | n° mq. | n° mq. | n° mq. | | | |
| Res. | 10120 | 1 | 2320 | 1 | 565 | 4 | 905 | 1 | 670 |
| Res. | 867 | 2 | 945 | 2 | 250 | 5 | 1699 | 2 | 112 |
| Res.. | 1860 | 3 | 553 | 3 | 95 | | | 3 | 331 |
| Res.. | 390 | 4 | 3590 | 4 | 125 | | | 6 | 7493 |
| Pro. | 6520 | 5 | 855 | 5 | 160 | | | 7 | 948 |
| | | 6 | 1337 | 6 | 100 | | | 8 | 619 |
| | | 7 | 1375 | 7 | 250 | | | 9 | 105 |
| | | 8 | 1020 | 8 | 480 | | | 10 | 323 |
| | | 9 | 3015 | 9 | 315 | | | 11 | 277 |
| | | 10 | 2015 | 10 | 215 | | | 12 | 443 |
| | | 11 | 1915 | 11 | 145 | | | 13 | 49 |
| | | 12 | 12470 | 12 | 102 | | | 14 | 70 |
| | | 13 | 2185 | 13 | 432 | | | 15 | 1935 |
| | | 14 | 3525 | 14 | 155 | | | 16 | 783 |
| | | 15 | 595 | 15 | 100 | | | 17 | 672 |
| | | 16 | 2410 | 16 | 112 | | | 18 | 122 |
| | | 17 | 1230 | 17 | 292 | | | 19 | 80 |
| | | 18 | 1545 | 18 | 390 | | | 20 | 69 |
| | | 19 | 274 | 19 | 90 | | | 21 | 66 |
| | | 20 | 1530 | 20 | 205 | | | 22 | 2220 |
| | | | | 21 | 410 | | | | |
| | | | | 22 | 375 | | | | |
| | | | | 23 | 153 | | | | |
| | | | | 24 | 255 | | | | |
| | | | | 25 | 113 | | | | |
| | | | | 26 | 90 | | | | |
| | | | | 27 | 365 | | | | |
| | | | | 28 | 150 | | | | |
| | | | | 29 | 2150 | | | | |
| | | | | 30 | 330 | | | | |
| | | | | 31 | 910 | | | | |
| | | | | 32 | 280 | | | | |
| | | | | 33 | 130 | | | | |
| | | | | 34 | 115 | | | | |
| | | | | 35 | 260 | | | | |
| | | | | 36 | 125 | | | | |
| | | | | 37 | 230 | | | | |
| | | | | 38 | 45 | | | | |
| | | | | 39 | 651 | | | | |
| | | | | 40 | 145 | | | | |
| | | | | 41 | 251 | | | | |
| | | | | 42 | 213 | | | | |
| TOTALE | 19757 | | 44704 | | 12324 | | 2604 | | 16715 |

STANDARD COMPLESSIVO ESISTENTE (SCE) MQ. 76347

Le aree disponibili e i vincoli decaduti

Misurazione area a standard La misurazione di tutte le aree a standard previste dal PRG è stata predisposta distinguendone le funzioni e le destinazioni secondo le categorie urbanistiche attualmente previste dal Piano Regolatore.

La tabella allegata individua le seguenti disponibilità:

44.704 mq. di aree a verde pubblico

12.324 mq. di aree a parcheggio

2.604 mq. di aree per attrezzature scolastiche esclusi cortili

16.715 mq. di aree per attrezzature di interesse comune

per un totale complessivo di 76.347 mq.

Le aree individuate nell'elaborato tav. 1 e come "non disponibili" sono quelle che l'amministrazione non ha acquisto e il cui vincolo è oggi decaduto e che assommano a mq. 19.757, di cui solo una di mq. 1.860 viene confermata.

Il Piano dei Servizi indicherà se e quali di tali aree debbono essere eventualmente oggetto di nuovo vincolo.

1. Si è già detto precedentemente che le aree con vincolo decaduto necessitano di una rideterminazione delle destinazioni, trovandosi in condizione di sostanziale mancanza di destinazione urbanistica a causa della perdita del vincolo.

2. In questo senso il Piano dei Servizi, dopo aver effettuato tutti i necessari approfondimenti relativamente al quadro strutturale dell'organizzazione dei servizi e rispetto ai conseguenti fabbisogni, ha individuato quali aree necessitano di conferma del vincolo, indicando anche l'eventuale possibilità di procedere alla definizione di interventi compensativi secondo quanto definito dalla normativa specifica del piano e quali aree possano essere ridefinite a funzioni di carattere privatistico.

3. Va però osservato che la natura del Piano dei Servizi, mentre consente di procedere alla reiterazione dei vincoli, non permette di imprimere alle aree non più vincolate destinazioni urbanistiche diverse da quelle pubbliche.

4. Per questa ragione le tavole progettuali del Piano delle Regole definiranno destinazioni urbanistiche per le aree non più ritenute necessarie alla formazione di servizi e infrastrutture.

5. In particolare è prevista la permuta delle attuali destinazioni funzionali dell'"area feste" posta lungo la S.P. ex S.S. n° 472 "Bergamina" (mappale 2067) con l'area posta al centro della zona più densamente residenziale del territorio urbanizzato (mappale 162) con la realizzazione di una piazza polifunzionale con strutture collettive quali ad esempio mercato coperto sede di associazioni uffici per la sicurezza e/o la protezione del territorio e l'ambiente, nonché uffici sanitari.

Il censimento delle attrezzature e dei servizi esistenti

Verifica presenza e funzionalità strutture attrezzature Effettuata la ricognizione delle aree a standard si è proceduto alla verifica della presenza e della funzionalità di tutte le strutture e le attrezzature e erogatrici di servizi.

Per ciascuna di esse è stata disposta una scheda che sintetizza le principali caratteristiche funzionali e dimensionali della struttura e i caratteri del rapporto di questa con l'organizzazione urbana e con il contesto circostante nonché la capacità di soddisfare alle esigenze del bacino di utenza attualmente presente.

Sono state complessivamente analizzate e schedate 22 attrezzature.

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

- tipologia di attrezzatura
- caratteristiche dimensionali
- stato di consistenza
- stato di conservazione
- elementi integrativi della funzione principale (giardini, parcheggi ecc)
- modalità di fruizione
- grado di integrazione con il contesto urbano
- compatibilità con le funzioni al contorno
- accessibilità
- bacino di utenza

2. Il quadro sotto riportato indica quali sono le attrezzature e i servizi che sono stati oggetto di schedatura specifica.

3. A tali schede si uniscono ulteriori schede di analisi specifica delle cosiddette “attrezzature a terra” costituite da tutte quelle aree che svolgono funzioni di servizio non connesse alla presenza di edifici.

4. Tali funzioni sono quelle relative alle aree di parcheggio e alle aree con destinazione a verde pubblico a varia funzione.

**Sintesi dei servizi di
interesse collettivo**

OGGETTO DELLA SCHEDATURA
Tipologie di attrezzature valutate:
MUNICIPIO/POLIZIA LOCALE
SALA CIVICA
RUSTICO EX CARMINATI
SCUOLA MATERNA
SCUOLE ELEMENTARI
CENTRO SPORTIVO
PALESTRA
POLIVALENTE
AMBULATORIO
ALLOGGI PER ANZIANI
BIBLIOTECA
CENTRO SOCIALE
SALA ASSOCIAZIONI
SALA GIOVANI/MUSICA
CIMITERO
PIAZZOLA ECOLOGICA
EX DEPURATORE
BAR CENTRO SPORTIVO
AUTORIMESSE PUBBLICHE
ACQUEDOTTO
EX RUSTICO LAVARINI
GASDOTTO
POSTE
FARMACIA
BANCA
CHIESA
ORATORIO
SPAZIO RICREATIVO ESTERNO ORATORIO
PARCHEGGI
PARCHI E GIARDINI
TRASPORTI
MERCATO

5. Nel complesso il giudizio soprattutto sugli interventi e gli spazi pubblici è sostanzialmente positivo.

6. Le schede danno in questo senso conto della presenza di tutti i servizi essenziali, che sono generalmente dotati di un buon livello di accessibilità e di una adeguata situazione funzionale.

7. E' in genere considerabile positiva anche la situazione di integrazione con il contesto urbano ed è presente complessivamente un accettabile grado di qualità architettonica.

8. La Comunità dispone inoltre di una struttura oggi utilizzata in modo non completamente adeguato rispetto alla sua effettiva potenzialità (Area festa), che potrà essere oggetto di ulteriori riflessioni e valutazioni al fine di prevederne una ottimizzazione d'uso, all'interno di un ruolo strategico di organizzazione dei Servizi. In particolare appare opportuno permutare la destinazione pubblica prevista nell'attualmente nell'area destinata alle feste e sotto utilizzata per ubicare nuove funzioni collettive nell'area interclusa posta al centro della zona residenziale posta a ovest del centro storico.

**Dotazioni
attrezzature**

di Il quadro che segue individua sia l'ottimale dotazione di attrezzature per la fascia dimensionale di popolazione fino a 5000 abitanti, avendo come riferimento anche gli standard europei, e raffrontando il quadro ottimale con le dotazioni e la modalità – pubblica o privata – di gestione.

In sintesi si può affermare che il paese è dotato di tutte le attrezzature fondamentali.

In generale le attrezzature esistenti svolgono complessivamente un servizio adeguato anche se in alcuni casi possono risultare necessari interventi di integrazione e potenziamento.

SINTESI DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI OTTIMALI
COMUNE DI ARZAGO D'ADDA

Provincia di Bergamo

PIANO DEI SERVIZI: TABELLA DI SINTESI

PROSPETTO DI SINTESI DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI

| | | | | |
|-----------------------|------------------|----------------------|---|-------------------|
| CLASSE DEMOGRAFICA | Fino a 2.500 ab. | Fino a 5.000 ab. | Fino a 10.000 ab. | Fino a 15.000 ab. |
| N° ABITANTI | 2801 | | | |
| RUOLO TERRITORIALE | Comune attuatore | Comune non attuatore | Attuatore/i di riferimento: Treviglio / Caravaggio | |

1) ATTREZZATURE FONDAMENETALI

| TIPOLOGIE | ATTREZZATURE | Ottimale | Esistente | Pubblico | Privato |
|---|-------------------------------------|----------|-----------|----------|---------|
| ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE | | | | | |
| AMMINISTRATIVE | Municipio | 1 | 1 | x | |
| | Poste | 1 | 1 | x | |
| SANITARIE | Ambulatorio di base (Medico di Base | 3 | 3 | x | |
| | Farmacia | 1 | 1 | | x |
| ASSISTENZIALI SANITARIE | E Centro sociale | 1 | 1 | x | |
| | Centro anziani | 1 | | x | |
| SICUREZZA | Alloggi sociali | 1 | | x | |
| | Asilo nido | 1 | | | |
| | Polizia locale | | | x | |
| TEMPO LIBERO | Protezione civile | | | x | |
| | Centro civico | 1 | 1 | x | |
| CULTURALI RELIGIOSE | Sala giochi | | | | |
| | Biblioteca | 1 | 1 | x | |
| | Luoghi di culto | | 1 | | x |
| | Oratorio | | 1 | | x |
| | Cimitero | | 1 | x | |
| ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO E LO SPORT | | | | | |
| VERDE | Area attrezzata per il gioco | 3 | 3 | x | |
| | Centro sportivo | 1 | 1 | x | |
| | Area a parco | 1 | | | |

2) ATTREZZATURE INTEGRATIVE

| TIPOLOGIE | ATTREZZATURE | Ottimale | Esistente | Pubblico | Privato |
|---|--------------|----------|-----------|----------|---------|
| ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE | | | | | |
| AMMINISTRATIVE SANITARIE ASSISTENZIALI SOCIALI | E | | | | |

Analisi della consistenza e funzionalità dei servizi esistenti

1. L'approccio che si è scelto di adottare per censire e catalogare gli standard del Comune di Arzago d'Adda è anche di tipo funzionale, ovvero lo scopo dell'indagine che è stata condotta sui servizi è stata anche orientata quella di definire quali sono quelli indispensabili per la collettività, quali utili per un utilizzo collettivo ma che non necessariamente devono essere di proprietà comunale, quali ancora non sono utili né funzionali ad un interesse comune e che quindi l'Amministrazione può non essere interessata a mantenere.
2. Secondo un approccio funzionale gli standard presenti nel Comune di Arzago d'Adda possono essere divisi in quattro categorie:
 - Standard "improprio"
 - Standard di interesse primario (o d'ambito)
 - Standard di interesse specifico
 - Standard di interesse generale
3. Per **standard "improprio"** sono da intendersi tutti quegli standard presenti sul territorio che hanno finalità pubbliche, ma che di fatto non erogano servizi utili per l'intera collettività, come ad esempio possono essere dei parcheggi collocati in una via residenziale non di passaggio.
4. Per **standard di interesse primario (o d'ambito)** sono da intendersi tutti quegli standard con finalità pubblica che di fatto non sono funzionali all'intera collettività, ma solamente ad un ambito specifico, ovvero l'intorno urbano nel quale sono collocati.
5. Possono essere per esempio dei giardini di quartiere, di dimensione tale cioè da non costituire un'attrazione per i residenti di altri quartieri, ma che ricoprono comunque una funzione utile e riconosciuta per una parte di popolazione che risiede in prossimità del parco.
6. Per **standard di interesse specifico** sono da intendersi tutti quegli standard organizzati per offrire un servizio limitatamente ad un insediamento specifico, come possono essere ad esempio i parcheggi di un negozio o un verde pubblico in prossimità di un'azienda dove gli operai trascorrono la pausa.
7. Infine per **standard di interesse generale** s'intendono tutti gli altri standard che rivestono un ruolo primario all'interno del territorio comunale, di utilità pubblica e di fruizione da parte di tutti i cittadini, che è bene che siano di proprietà comunale, come ad esempio l'edificio stesso del Comune, la biblioteca, ecc..
8. Questa divisione degli standard in quattro categorie è il primo passo indispensabile da compiere per poter procedere al ragionamento sull'organizzazione e la riorganizzazione urbana dei servizi.
9. Da questo tipo di analisi emerge infatti con chiarezza quali sono i "capisaldi" da mantenere quali elementi di potenziale utilità per la riorganizzazione della struttura dei servizi urbani.
10. Questi "capisaldi" sono infatti gli standard individuati e classificati come di interesse generale, ovvero utili e funzionali all'intera collettività.
11. Questi standard rivestono un ruolo primario e indispensabile e sono quindi irrinunciabili per l'Amministrazione che ha interesse a mantenerne la proprietà come patrimonio comune.
12. La fase successiva del lavoro si è svolta alla valutazione degli standard classificati come "improprio": questo tipo di standard non ricopre un ruolo fondamentale all'interno dell'organizzazione dei servizi comunali.
13. L'Amministrazione dovrà quindi valutare l'opportunità del mantenimento di tali standard e soprattutto l'interesse a mantenerli in proprietà.
14. Questi standard sono stati successivamente oggetto di un ragionamento sulle loro reali e concrete possibilità di utilizzo e quindi su di una loro possibile rifunzionalizzazione all'interno del più ampio ragionamento attuato sull'organizzazione e riorganizzazione urbana dei servizi.
15. Per gli standard di interesse primario e per quelli di interesse specifico la scelta si pone tra due possibili strade da percorrere.
16. Il ragionamento ha interessato ogni standard, valutato singolarmente nella sua specificità.

17. Per valutare questo tipo di standard la domanda da porsi è quella non tanto del mantenimento degli stessi – che non è sostanzialmente messo in discussione, come invece accadeva nel caso degli standard “improprio” – ma sulla reale utilità che questo tipo di standard rimanga in capo all'Amministrazione Comunale.

18. Come già accennato nella definizione di tali tipologie di standard, infatti, queste due categorie ricoprono un ruolo di pubblica utilità funzionale solamente ad un'area circoscritta del territorio comunale, o addirittura ad un singolo insediamento.

19. La questione quindi non è la funzione di tali standard, che è generalmente riconosciuta, o la loro possibile riconversione, ma sostanzialmente l'opportunità per l'Amministrazione di mantenere il possesso di tali aree e quindi i conseguenti oneri e responsabilità manutentive.

20. L'ipotesi da valutare è la possibilità di affidare la gestione in concessione di tali aree in via privatistica agli utenti realmente interessati all'esistenza del servizio, se non addirittura la vendita di tali aree, in special modo per gli standard di interesse specifico, che risultano già di fatto a servizio di un unico insediamento.

21. Gli standard di interesse primario o di interesse specifico possono quindi diventare “affidabili” o addirittura “alienabili”.

22. Nel primo caso il Comune rimarrebbe in possesso delle aree, ma si sgraverebbe dall'onere della manutenzione delle stesse.

23. Nel secondo caso, quello dell'alienazione delle aree, devono essere studiati e messi in atto una serie di meccanismi di compensazione o incentivazione, quali ad esempio la possibilità di una maggiore edificabilità, per rendere appetibile l'operazione. Il vantaggio di tipo economico per l'Amministrazione sarebbe duplice: da un lato perché trarrebbe un guadagno dalla vendita di tali aree e, dall'altro, di guadagnare da aree che attualmente risultano essere un costo (per la manutenzione, ecc.).

24. Ovviamente questi ragionamenti vanno inseriti in un quadro generale di organizzazione e riorganizzazione dei servizi all'interno dell'intero territorio comunale, con l'unico vincolo rappresentato, ovviamente, dalla necessità di garantire la presenza della quantità minima di standard previsti per legge che - come si è detto – è già stata raggiunta.

Valutazione delle aree per standard Le aree per standard sono state valutate anche in rapporto alla loro specifica attitudine a soddisfare esigenze effettive di carattere generale o a porsi semplicemente al servizio di esigenze più limitate o specifiche.

Questa valutazione consente di riflettere sulla effettiva portata dell'interesse pubblico di ogni singola area e quindi di poterne prevedere con cognizione di causa la necessità di mantenimento al servizio delle varie necessità pubbliche o collettive.

25. La cartografia di Piano dà conto della valutazione funzionale effettuata e consente di sottolineare che sono presenti nel territorio alcune situazioni che potrebbero essere riconsiderate rispetto alle esigenze effettive della Comunità sia per il fatto che alcune aree a standard già di proprietà comunale non si pongono al servizio di fabbisogni generali della collettività ma rispondono ad esigenze specifiche che sono di utilità solo per determinati ambiti urbani ed in alcuni casi soltanto di specifici insediamenti.

26. Quest'ultima situazione consente di affermare che, nella vecchia logica dello “standard quantitativo”, che riteneva soddisfatto l'interesse pubblico con l'acquisizione di aree connesse in forma automatica agli interventi insediativi, l'Amministrazione ha acquisito aree delle quali oggi deve garantire la funzionalità in termini di gestione manutentiva, che in realtà rispondono ad esigenze e funzioni di tipo sostanzialmente privatistico.

Classificazione degli standard

Per **standard di interesse generale** s'intendono tutti gli standard che rivestono un ruolo primario all'interno del territorio comunale, di utilità pubblica e di fruizione da parte di tutti i cittadini, che è bene che siano di proprietà comunale.

Per **standard di interesse primario (o d'ambito)** sono da intendersi tutti quegli standard con finalità pubblica che di fatto non sono funzionali all'intera collettività, ma solamente ad un ambito specifico, ovvero l'intorno urbano nel quale sono collocati.

Per **standard di interesse specifico** sono da intendersi tutti quegli standard organizzati per offrire un servizio limitatamente ad un insediamento specifico.

Per **standard "improprio"** sono da intendersi tutti quegli standard presenti sul territorio che hanno finalità pubbliche, ma che di fatto non erogano servizi utili per l'intera collettività.

27. Un esempio può essere individuato nella maggior parte dei parcheggi delle zone industriali i quali soddisfano alle esigenze della sosta indotte dalla presenza delle attività e non ad esigenze generali di funzionamento del sistema insediativo delle attrezzature e dei servizi di interesse generale.

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

29. Queste considerazioni e le relative individuazioni consentiranno di poter valutare nell'ambito del progetto del presente Piano e della sua Normativa nuove e diverse modalità di gestione di queste attrezzature.

Organizzazione dei servizi Gli elaborati del presente Piano evidenziano in maniera molto significativa che l'organizzazione dei servizi presenti nel territorio di Arzago d'Adda si presenta con caratteri di forte centralità.

Una parte delle strutture di interesse pubblico è concentrata in prossimità del Centro Storico, insieme al quale viene a determinare una vera e propria "struttura di funzioni centrali", ulteriormente resa significativa dalla presenza di gran parte delle attività commerciali e di servizio private presenti nel territorio.

Il piano dei servizi valuta quindi come estremamente positiva la situazione già in essere, tenuto conto anche della non eccessiva distanza del nucleo centrale rispetto alle aree residenziali più periferiche, poste ad est e a sud del territorio, che hanno distanze sostenibili anche a livello ciclo pedonale.

Questa valutazione consente di individuare l'ipotesi progettuale ottimale per il futuro dell'organizzazione territoriale.

Il livello di soddisfazione della domanda

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

2. Tuttavia non ci si è limitati soltanto a valutare le attrezzature e i servizi dal punto di vista numerico – funzionale ma si è voluto verificare anche la situazione dal punto di vista del gradimento degli utenti, e quindi sotto un profilo più complesso e rapportato non soltanto a quello

della sua consistenza. e caratterizzazione “tecnico-urbanistica” ma anche alla percezione del servizio da parte dei Cittadini in rapporto alle loro aspettative.

3. Sotto questo profilo è stato effettuato un'indagine sulla verifica della percezione della qualità urbana e dei servizi da parte dei cittadini, da cui si è potuto effettuare alcune elaborazioni statistiche che hanno condotto a risultati di significativo interesse.

4. Ne emerge un quadro sostanzialmente positivo sulla situazione esistente anche se viene evidenziato in maniera chiara che le problematiche maggiormente avvertite dalla popolazione riguardano i problemi legati alla circolazione e al traffico.

6. Emerge altresì che uno dei luoghi che piace maggiormente è la piazza principale, ma in generale vi è una percezione positiva dell'area centrale.

7. Il quadro che si delinea una cittadinanza sostanzialmente soddisfatta del paese.

Valutazioni sulla qualità dell'abitazione.

1. Dall'indagine tra la popolazione è emerso che la maggioranza è soddisfatta della casa in cui abita e la ritiene adeguata rispetto alle esigenze della famiglia, alle dimensioni e al gradimento in generale.
2. Questo giudizio è indicativo perché, vista una quantità minima di alloggi che è necessario mantenere vuoti per poter consentire una naturale rotazione delle persone all'interno del patrimonio immobiliare comunale.
3. Questa quantità è chiamata "vuoto fisiologico", ed è importante mantenerlo altrimenti non trovando soddisfazione alle proprie esigenze abitative all'interno del patrimonio comunale le persone tenderanno a spostarsi al di fuori dei confini comunali.

La situazione complessiva delle strutture e dei servizi: valutazioni conclusive

1. Da quanto emerge dalle considerazioni riportate in sintesi nei punti precedenti, emerge un quadro sostanzialmente positivo, indice di una organizzazione dei servizi che si è andata strutturando e completando nel tempo, secondo una precisa scelta insediativa che ha privilegiato:
 - la continuità e il rapporto con il Centro Storico delle attrezzature di maggiore interesse generale caratterizzate da discreta continuità spaziale e da una logica aggregativa che ha determinato una chiara centralità dei servizi nella maglia principale del tessuto urbano;
 - la presenza all'interno dell'ambito residenziale delle attrezzature collettive di interesse "di fascia" (scuole, sport) poste in posizione di buona accessibilità e dotate di adeguati spazi complementari.
2. Le strutture erogatrici dei servizi hanno quindi come punto centrale in particolare le aree centrali di Arzago d'Adda, a partire dalla presenza del Municipio e della Parrocchia in posizione positiva sia rispetto alla struttura del Centro Antico, poste nella logica della compresenza delle funzioni civili e religiose al livello di massima simbolicità.
3. Le attrezzature scolastiche sono poste in posizione semiperiferica nel territorio: esse si strutturano in un vasto compendio nel quale sono presenti le funzioni della scolarità dell'obbligo e l'area sportiva.
4. Positiva sarà la presenza di attrezzature e sedi di attività connesse con il tempo libero e le attività associative e la biblioteca in corso di costruzione.
5. Si segnala inoltre come elemento di positività la presenza della struttura del centro anziani e dei connessi spazi per attività culturali.
6. Infine sono da menzionare le attrezzature religiose e la presenza dell'Oratorio che è elemento fortemente strutturato nel territorio, saldamente ancorato alla tradizione locale e costituisce punto di riferimento non solo per le funzioni più propriamente connesse con le strutture religiose ma per numerose attività associazionistiche e di socialità anche per la presenza al suo interno di una sala/teatro.
7. Per quanto concerne la situazione delle aree a verde pubblico si segnala la presenza di due positive strutture di parco a livello di quartiere e di un primo nucleo di parco urbano a valle della proprietà pubblica a ridosso della roggia Foppa Marcia, ad est del nucleo storico.
8. Quest'ultima dotazione, pur se già di una certa dimensione potrebbe essere ulteriormente implementata per giungere alla creazione di un vero parco di dimensione urbana che costituirebbe veramente un importante elemento di accrescimento dell'offerta di elementi di forte connotazione e qualità urbana.
9. Una seconda importante opportunità di intervento e di riqualificazione dei servizi e delle attrezzature è offerta dalla presenza all'interno del centro storico degli edifici recentemente acquisiti dall'amministrazione comunale posti a ricorso dell'immobile denominato ex castello, oggi non utilizzabili per funzioni collettive per la loro condizione di degrado e per la loro condizione fisica e funzionale inadeguata.

10. Un intervento di riqualificazione e di rifunzionalizzazione di questi immobili, unitamente ad un analogo intervento sulle aree di pertinenza del complesso del centro sociale di piazza Maschesi De Capitani d'Arzago, consentirebbe di poter riqualificare i tre organismi architettonici, nonché di provvedere alla formazione di importanti dotazioni di parcheggi al servizio della mobilità del nucleo antico, in condizioni di positiva accessibilità, con la formazione di una complessiva dotazione di spazi di sosta in un numero valutabile complessivamente in circa venti posti auto, e di dare alle funzioni già insediate una risposta più funzionale ed adeguata, unita alla possibilità di integrazione con nuove funzioni.

11. Tale risultato potrebbe essere ottenuto in condizioni di positiva fattibilità economica ricorrendo alle possibilità previste dalla normativa sui Programmi Integrati di Intervento mediante i meccanismi degli "standard qualitativi", senza sostanzialmente impegnare i normali mezzi di bilancio.

Il dimensionamento del PGT tra Documento di Piano e Piano dei Servizi

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

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

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

4. In altre parole pare di poter affermare che gli obiettivi quantitativi di sviluppo del sistema della residenza non possono essere considerati nella semplicistica accezione della determinazione della quantità di volumetrie residenziali massime che si ritengono sostenibili e/o ammissibili ai fini delle previsioni insediative.

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

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

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

Il consumo di suolo

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

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

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

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

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

5. Una definizione degli “*obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT*” in ordine alle questioni della residenza che non avesse alla base le valutazioni poste a fondamento della redazione del Piano dei Servizi e non garantisse quella “*coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali*” e la “*possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale*” che costituiscono comunque uno dei fondamenti dei contenuti previsti per il Documento di Piano potrebbe quindi portare ad un consumo improprio di suolo così come una eccessiva quantificazione di sviluppi insediativi o l'uso di impropri modelli insediativi.

Verifica della sufficienza degli standard in rapporto alle dotazioni di legge

L'incremento possibile della popolazione della L'incremento della popolazione va a questo punto verificato in rapporto alle capacità delle attrezzature e dei servizi di soddisfare ai nuovi incrementi. Verificando la quantità di standard esistenti, tenendo conto degli abitanti che teoricamente la capacità residenziale residua del PRG consente di insediare ulteriormente con la volumetria già prevista, anche i nuovi abitanti risulterebbero soddisfatti dagli standard esistenti in termini di legge. La “verifica del potenziale delle dotazioni esistenti e/o disponibili” consente di evidenziare che a oggi ogni abitante di Arzago d'Adda dispone di mq. 33,03 di aree a standard contro i 26,5 mq. previsti dalla precedente normativa urbanistica regionale. (standard pubblico mq. 76.347 + standard privato mq. 16181 = mq. 92.528) popolazione al 2008 = 2801 La quantità di standard già disponibili consentirebbe di insediare ulteriori quote di popolazione. Questo comporta però una diminuzione del livello di standard a cui i cittadini sono abituati, ed è quindi da valutare in maniera più organica all'interno delle scelte operate dal Piano dei Servizi. Va valutata quindi molto attentamente la dimensione demografica complessiva che si vuole raggiungere per garantire un ottimale equilibrio delle dotazioni, una efficiente offerta di servizi e una equilibrata previsione di consumo di suolo.

1. La norma regionale prevede che il Piano dei Servizi debba contenere indicazioni in merito a:
 - quantitativo minimo di standard dovuto in rapporto alle prescrizioni di legge

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

2. Va nuovamente ricordato che le dotazioni non ancora acquisite sono prive di vincolo efficace per effetto della caducazione prodotta dall'ormai decorso termine quinquennale dalla data di approvazione del vigente PRG.

3. Tuttavia deve essere richiamato il fatto che la caducazione dei vincoli non ha fatto venir meno le destinazioni urbanistiche le quali potrebbero essere realizzate dai privati in convenzione, garantendo così una – se pur diversa – possibilità di attuazione ma deve anche essere sottolineato che le dotazioni esistenti sono già abbastanza soddisfacenti rispetto ai parametri della L.R. n° 1 del 15/01/2001.

4. Tale principio, già in parte affermato all'interno dell'attuale normativa del PRG verrà ulteriormente rafforzato dalla disciplina integrativa del presente piano così da poter utilizzare le possibilità previste dall'art. 9 comma XIII, della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. in materia di vincoli espropriativi.

5. In quanto alle dotazioni attualmente presenti e disponibili deve essere valutata la necessità di calcolare diversamente lo standard in funzione delle capacità prestazionali dei singoli servizi e non più solo in base alla estensione delle aree di pertinenza delle relative strutture in quanto esse usufruiscono di adeguati spazi esterni di pertinenza.

6. Peraltro va ricordato che la disciplina dell'art. 9 della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. limita il minimo di standard a 18 mq./abitante, dato che è già presente e superato al momento attuale.

7. In quanto infine alla possibilità di individuare tipologie di “servizi sostitutivi” alla cessione di standard, da commisurare comunque ad un meccanismo di conversione con i mq di standard dovuti, valutando come correttivo della “misura geometrica” la “misura di qualità”, si è ritenuto che tale possibilità non possa essere preventivamente definita in termini di equivalenze aritmetiche ma che potrà essere adeguatamente individuata nell'ambito degli accordi da assumere nell'attuazione dei Piani Attuativi o in altre forme convenzionali in funzione dell'entità degli interventi, delle esigenze della collettività e in rapporto alle previsioni e ai programmi dell'Amministrazione, definiti nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

8. Per eventuali tipologie di servizi che generalmente vengono localizzati in zone agricole (impianti per trattamento rifiuti, depuratori ecc.) il fattore di qualità potrà essere determinato sulla base degli specifici attributi ambientali che dovranno essere valutati in funzione delle effettive capacità.

STANDARD QUANTITATIVI ESISTENTI E/O DISPONIBILI

A - VERIFICA DEL POTENZIALE DI DOTAZIONE PRO CAPITE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE ATTUALE

A1 - Ex L.R. n° 1 del 15/01/2001

| | | |
|---|-----|--------------------------------|
| Standard complessivo disponibile pubblico e privato (SCD) | mq. | 92.528 |
| Abitanti al dicembre 2008 | ab. | 2.801 |
| Standard Ex L.R. n° 1 del 15/01/2001 | | 26,5 mq./abitante |
| Standard pro-capite | | 33,03 mq. > 26,5 mq. |

B - POTENZIALE DI SODDISFACIMENTO TEORICO PRO-ABITANTE

| | | |
|--------------------------------------|--|-------------------|
| Standard Ex L.R. n° 1 del 15/01/2001 | | 26,5 mq./abitante |
|--------------------------------------|--|-------------------|

Abitanti potenziali mq. 92.528 / mq./ab. 26,5 = 3.492 ab.

Abitanti potenziali in aggiunta agli esistenti 3.492 – 2.801 = **691 ab.**
Abitanti teorici prevedibili per disponibilità residuale PRG 21 ab.

Nuovo Potenziale effettivo disponibile: 670 ab.

A2 - Ex L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii.

Standard Ex L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii. 18,0 mq./abitante

Abitanti potenziali mq. 92.528 / mq./ab. 18,0 = 5.140 ab.

Abitanti potenziali in aggiunta agli esistenti 5.140 – 2.801 = **2.339 ab.**
Abitanti teorici prevedibili per disponibilità residuale P.R.G. 21 ab.

Potenziale integrativo: 2.318 ab.

9. Va valutata quindi molto attentamente la dimensione che si vuole raggiungere perché, anche se il livello di dotazione di standard pro-capite previsto per legge risulta soddisfatto, dalle analisi emerge quale dimensione di superficie urbanizzata si dovrebbe raggiungere per poter avere il numero di alloggi necessari ad insediare un ulteriore aumento di popolazione e va valutata anche la quantità di servizi che occorrerebbe reperire per soddisfare le esigenze di servizi da erogare.

10. E ciò, come già si è precedentemente affermato comporterebbe una diversa e radicale scelta di impostazione urbanistica che peraltro non potrebbe essere semplicemente limitata alle considerazioni fattibili nella definizione del presente Piano ma renderebbe necessari più articolati e approfonditi ragionamenti di prospettiva strategica che sono tipici e peculiari del PGT ed in particolare del Documento di Piano.

Le nuove previsioni di attrezzature e servizi

1. Il Piano dei Servizi si struttura e si configura quindi anche come documento che si propone di:
 - assumere il significato di atto essenziale alla programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio
 - selezionare nell'ambito dei servizi programmati quelli che l'Amministrazione identifica come standard urbanistici
 - preordinazione dell'attività all'assolvimento di un interesse pubblico o generale individuato
 - congruenza del servizio con un'esigenza della collettività di riferimento emersa dall'indagine della domanda
2. Da questa situazione si è mosso il progetto per la definizione delle scelte relative alla politica dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Valutate le situazioni e le dotazioni esistenti si è passati quindi ad una verifica della domanda di servizi che si è mossa attraverso uno screening delle necessità, effettuato non solo in termini quantitativi ma con ragionata considerazione delle tipologie differenziate di bisogni in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione e dell'utenza.
4. Sono state effettuate anche valutazioni per tipologie di uso del territorio: residenziale, produttivo ecc., le quali, salvo che per la residenza non hanno condotto a valutazioni di fabbisogni particolari e specifici.
5. Le attività produttive fanno infatti sostanzialmente riferimento a necessità di parcheggio, che tuttavia risultano complessivamente soddisfatte dalla presenza di spazi adeguati che non determinano fenomeni di sosta impropria.

6. La dimensione e la dislocazione delle attività e la provenienza degli addetti non sono tali da richiedere spazi per attrezzature comuni o per il tempo libero che non possano adeguatamente essere soddisfatti dalle attrezzature generali esistenti.

7. La sostanziale tenuta dell'organizzazione esistente e la previsione di interventi di potenziamento, sia delle strutture che degli spazi ad esse collegati ha consentito di valutare in modo sostanzialmente positivo i requisiti già presenti allo stato di fatto e in particolare:

- un adeguato livello di accessibilità in buona parte delle strutture
- un adeguato livello di fruibilità

8. Il Piano può quindi più facilmente definire le modalità operative e le necessarie integrazioni alla dotazione di servizi e attrezzature per consentire attuazione degli elementi di maggiore interesse relativi alle questioni di breve-medio termine, avendo come riferimento anche i contenuti della programmazione della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., alla quale si fa riferimento.

9. Uno degli obiettivi principali che il Piano si è prefissato come si è già detto è quello di garantire che le attrezzature e i servizi venissero individuati in rapporto ai fabbisogni urbanistici derivanti dalle strategie insediative di lungo termine in modo da garantire:

- un idoneo livello qualitativo
- un adeguato livello di fattibilità.

10. Un altro importante obiettivo perseguito dal Piano si riferisce alla necessità che gli interventi di nuova formazione siano rapportati alle seguenti caratteristiche di fattibilità:

- impegni economici effettivamente affrontabili
- scelte attendibili nei tempi e nella qualità.

11. Nella definizione complessiva dei servizi non si è tuttavia ritenuto di dare una definizione in forma parametrica degli elementi quantitativi minimi che le attività di servizio e le strutture devono possedere nel territorio di Arzago d'Adda, in quanto come si è più volte ricordato le attrezzature esistenti sono prevalentemente già superiori ai parametri standard delle relative tipologie e sono in genere dotate di adeguate strutture di supporto.

12. Si è quindi previsto soprattutto di agire attraverso il meccanismo del convenzionamento che dovrà contenere tutti gli elementi atti a garantire la permanenza del servizio nel tempo, la sua qualità prestazionale e la relativa accessibilità economica.

13. Il tutto in analogia a quanto previsto dal D.Lgs. n° 286 del 30/07/1999 "Riordino e potenziamento dei meccanismi e strumenti di monitoraggio e valutazione dei costi, dei rendimenti e dei risultati dell'attività svolta dalle amministrazioni pubbliche, a norma dell'art. 11 della L. 59 del 15/03/1997", in materia di "Carte dei Servizi".

Il programma di riqualificazione dei servizi esistenti e i programmi di fattibilità e di gestione di quelli previsti

1. Nella fase di predisposizione del Piano dei Servizi si è quindi provveduto a valutare quali potessero essere le iniziative dirette ad ottimizzare il livello qualitativo delle strutture esistenti che si intendevano, confermare in rapporto al superamento dei parametri minimi e all'ottimizzazione delle prestazioni.

2. Tali valutazioni vengono confermate e quindi riportate dal presente documento.

3. Si è quindi tenuto principalmente conto anche del Piano Triennale delle Opere Pubbliche, prevedendo quali elementi prioritari:

- gli interventi di realizzazione di nuove opere pubbliche, quali:
 - ampliamento del cimitero
 - realizzazione di una vasta area a parco urbano a ridosso della roggia denominata Foppa Marcia
 - opere di sistemazione stradale (soprattutto la riqualificazione della ex SS n° 472 "Bergamina" una volta declassata all'Amministrazione Provinciale)
 - realizzazione nuovi lavori nella sede del municipio e sistemazione della Piazza antistante

- ampliamento della piazzola ecologica
- realizzazione di una struttura polivalente da destinare ad attività associative, oltre che alla protezione civile, integrata da attività culturali e per spettacoli da ubicare nell'area contraddistinta dal mappale 162, in permuta con la proprietà comunale denominata area feste.

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di aree, edifici, manufatti e impianti
- realizzazione di parcheggi all'interno del nucleo storico centrale.

4. Il presente documento tiene quindi pienamente conto del Programma Triennale e delle possibilità finanziarie più generali del Comune e nel contempo costituisce una sorta di “capitolato delle necessità” che nel programma triennale troverà un periodico strumento di verifica e aggiornamento.

5. A lato e ad integrazione delle risorse pubbliche il presente Piano dei Servizi intende anche favorire il ricorso a forme di sinergia economica e operativa con le risorse private nel quadro degli obiettivi di sussidiarietà che sono previsti dalla vigente legislazione e che nella variante normativa vengono esplicitate come possibili.

6. In tal senso si ritiene che le opere di maggiore entità, ed in particolare quelle riferite alla rifunzionalizzazione degli immobili di via Porro (ex Carminati) e via Albericci (ex Lavarini) oppure l'edificio polifunzionale di cui sopra, debbano essere attuate all'interno dei meccanismi di concorso pubblico – privato che sono possibili mediante il ricorso ai Programmi Integrati di Intervento.

7. Tale possibilità potrà essere anticipatrice delle nuove possibilità di intervento che potranno essere definite nell'ambito delle innovazioni normative e progettuali del prossimo PGT, prevedendo l'anticipazione di alcuni interventi, anche relativi alla ridefinizione delle destinazioni delle aree che hanno perso i precedenti vincoli urbanistici, di eventuali aree dismesse e di aree di frangia e di marginalità urbana, in sintonia con il dettato dell'art. 87 e segg. della L.R. n° 12 del 11/03/2005 e ss. mm. ed ii., in materia di Piani Integrati di Intervento.

8. La realizzazione del completamento del parco urbano sud potrà avvenire in prima fase con l'acquisizione delle aree, che potrebbe iniziare attraverso l'acquisizione delle aree più immediatamente adiacenti all'attuale parco che risultano essere della medesima proprietà dell'ex lottizzazione “Brolo” per la quale il Piano, preso atto delle modifiche imposte dalla regione in sede di approvazione del PRG, ha definitivamente e formalmente eliminato la previsione di acquisizione delle aree previste in sede di adozione del Piano.

9. Si può quindi complessivamente affermare la totale compatibilità degli interventi previsti dal Piano con le risorse economiche del Comune, dacchè gli interventi più significativi sono realizzabili con “risorse esterne”.

Le scelte di Piano in merito alle dotazioni di servizi e attrezzature: il quadro Strutturale

1. La ex L.R. n° 51 del 15/04/1975 imponeva limiti minimi di dotazione di standard urbanistici finalizzati alle dotazioni scolastiche, ad attrezzature di interesse comune, a verde e parcheggi.

2. Il PGT ha tenuto conto del rispetto di questi standard ma soprattutto si muove in funzione di una loro articolazione che sia effettivamente utile a dare una organizzazione complessiva alla struttura urbana che ponga gli standard come elemento di effettivo servizio e di adeguata fruibilità nei confronti degli insediamenti abitativi, ma anche degli insediamenti produttivi presenti nel territorio.

3. Sotto il profilo degli insediamenti abitativi il Piano dei Servizi ha preso atto della presenza all'interno del territorio del nucleo centrale di attrezzature e servizi di positiva qualità e di ancora aperte potenzialità.

4. Queste aree e attrezzature costituiscono effettivamente un momento centrale dell'organizzazione urbana e si pongono al servizio dell'intero territorio di Arzago d'Adda con una situazione viaria che necessita però di alcuni adeguamenti che il PGT dovrà prevedere, soprattutto a livello di riorganizzazione dei flussi della mobilità.

5. Partendo da questo elemento il Piano ha quindi non solo confermato le destinazioni presenti, ma ne ha potenziato le possibilità di integrazione, utilizzando nell'ambito delle aree limitrofe agli

insediamenti centrali esistenti, tutti gli accorgimenti e incentivi che il PGT potrà indicare per prevedere ulteriori incrementi di attrezzature.

6. Il territorio è tuttavia sprovvisto di aree verdi organizzate per una fruizione collettiva, per questa ragione il Piano definisce un nuovo vincolo relativo ad un grande compendio di area verde, posto in posizione di continuità con il nucleo principale delle attrezzature pubbliche comunali, con il piccolo parco didattico già esistente.

7. Ciò consentirà di realizzare un vero e proprio parco urbano con una offerta significativa di verde da utilizzarsi non per lo sviluppo dello sport, ma per il godimento degli spazi liberi nelle più svariate forme tipiche del “parco urbano”.

8. Questo verde è valorizzato anche dalla presenza dell'asta della roggia Foppa Marcia che costituisce un elemento di arricchimento delle possibilità di organizzazione del parco stesso.

9. Una seconda scelta caratterizzante gli obiettivi del Piano dei Servizi è quella di individuare e potenziare i percorsi di verde pubblico che, snodandosi lungo il percorso della roggia casirana consente di poter porre a disposizione della collettività un tracciato a totale godimento pubblico di grande valore ambientale, non solo per le presenze - già in essere - di piantumazioni, e dell'acqua, di altri elementi caratteristici, ma anche per la possibilità di realizzare un percorso pedonale con ampi spazi di sosta dotabili di attrezzature per l'organizzazione del tempo libero legate al godimento del sistema delle acque.

10. Il Piano conferma le aree scolastiche per la scuola dell'obbligo esistenti che risultano sufficienti quantitativamente, soprattutto in funzione delle capacità di utenza degli edifici in esse inseriti e prevede una articolata dotazione di parcheggi che sono distribuiti nell'ambito del territorio in funzione delle esigenze e della mobilità veicolare.

11. La struttura dell'organizzazione territoriale dei servizi si arricchisce, come già è stato segnalato nei capitoli precedenti dei due interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli immobili ex Carminati e ex Lavorini, ed il progetto di un area per manifestazioni e associazioni sul mappale 162, in perequazione con l'area già di proprietà comunale denominata “Area feste”.

13. Al di là dell'importanza di garantire una migliore funzionalità delle strutture alle attività già presenti e di implementare le dotazioni con nuovi servizi, sotto il profilo della struttura e della fruibilità del quadro delle funzioni urbane riveste grande importanza la possibilità di creare un polo di parcheggio per il nucleo antico che consentirà di aumentare le capacità di richiamo dell'area centrale, anche con l'incentivazione di attività di servizio private (bar, negozi, ecc.) senza dover intervenire a ricercare spazi di sosta di modesta e non funzionale qualità all'interno degli interstizi presenti nel tessuto antico.

14. Ciò consentirà di dare l'avvio ad un intervento di riqualificazione e di rivitalizzazione del centro storico di grande importanza per la qualità complessiva del territorio aumentando la capacità del centro storico di rappresentare effettivamente i valori della centralità urbana.

15. Il quadro strutturale dei servizi prevede infine, in termini di indirizzo che dovranno essere raccolti sotto il profilo progettuale dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole la formazione di un “recinto di difesa ambientale e paesistica” degli ambiti agricoli dall'aggressione degli effetti e delle espansioni degli insediamenti produttivi, all'interno del quale dovranno essere valutate le provvidenze per la definizione di un corretto rapporto con i contesti agricoli.

16. Il quale costituirà un baluardo invalicabile a protezione dei valori ambientali e paesistici e a difesa del territorio e del consumo di suolo.

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

1. In coerenza con lo spirito e la norma della riforma regionale in materia di servizi il presente Piano ha inteso superare il concetto meramente quantitativo di standard (quantità uniforme di dotazioni a parità di quantità di misura dell'elemento di riferimento) per rapportarsi al concetto di

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

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

3. Tali necessità non sono determinate dalla organizzazione della vita collettiva negli spazi urbani, ma da esigenze indotte da singoli interventi e dalle modalità e finalità con le quali tali interventi sono stati realizzati, talchè in assenza degli interventi stessi esse verrebbero meno.

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

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

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

6. Si deve in realtà osservare che nel primo caso, a carico della collettività, dovrebbero essere posti esclusivamente il reperimento e la gestione delle aree che interessano servizi inerenti le esigenze della comunità e non quelli relativi ad aree e servizi che sono necessari quali dotazione utile a garantire la funzionalità – e quindi il corretto funzionamento – di una struttura privata o di un insediamento specifico non portatore di interesse collettivo diffuso.

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

8. Allo stesso modo i parcheggi a servizio di un'attrezzatura collettiva o quelli indispensabili per garantire il funzionamento della mobilità e della sosta all'interno della struttura urbana nel suo complesso sono dotazioni di interesse generale, mentre quei parcheggi che risultano necessari a garantire specifiche esigenze di sosta indotte dalla presenza di un nuovo insediamento, in mancanza del quale di tali spazi non sarebbero necessari non possono essere considerati di interesse della collettività ma devono essere valutati come spazi funzionali alle esigenze dell'insediamento (il parcheggio di un centro commerciale deve essere accessibile al pubblico perché in sua assenza il centro commerciale non funzionerebbe ma non perché la comunità necessita di un parcheggio nel luogo ove è posto il centro commerciale, allo stesso modo un complesso edilizio residenziale necessita non solo di parcheggi pertinenziali per garantire agli abitanti gli spazi necessari al ricovero dei propri automezzi – box ecc. ma anche bisogno di prevedere la disponibilità di spazi di sosta accessibili per soddisfare alle esigenze derivanti dalla presenza stessa delle abitazioni – fornitori, visitatori "sosta esterna" dei residenti ecc.).

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

10. Per questa ragione la normativa del Piano dei Servizi introduce la disciplina del "**carico urbanistico primario**" distinguendo gli spazi che devono essere accessibili al pubblico, da quelli che devono essere "**pubblici**", cioè quelli che devono soddisfare esigenze di organizzazione del sistema generale della mobilità collettiva o comunque di specifiche funzioni di interesse generale.

11. Questi ultimi saranno da porre a carico della collettività, i primi dovranno essere a carico degli interventi.
12. Allo stesso modo il Piano dei Servizi valuta la questione degli “**oneri di urbanizzazione**”, cioè del contributo che l'attività edilizia deve corrispondere al Comune per sopperire ai costi di realizzazione e gestione dei servizi di interesse collettivo da garantire ai nuovi abitanti che usufruiranno di tale edificazione.
13. Le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione sono state definite dalla Regione secondo meccanismi fissati in origine delle ex LL.RR. n° 60/61 del 05/12/1977 e sono stati commisurati in rapporto ad un costo di realizzazione di servizi stimato per abitanti che, in via teorica, veniva rapportato ad una quantità teorica di mc. 100 di volumetria.
14. Sulla base di questo presupposto il costo per abitante diviso per 100 determinava l'incidenza per mc. degli oneri di urbanizzazione.
15. Il pagamento degli oneri in rapporto alla volumetria effettiva garantisce l'Amministrazione rispetto ai costi per l'erogazione media dei servizi.

Il presente documento è stato redatto sulla matrice del P.G.T. di Mozzanica (Bg) redatto dall'Arch. Tosetti Piergiorgio di Bergamo.