

COMUNE DI GAZZANIGA

PIANO DEI SERVIZI

Nasce nell'anno 2001 come allegato del Piano Regolatore Generale (il Comune di Gazzaniga ha approvato nell'anno 2009 il PdS in variante al PRG vigente).

Introduce nuove modalità di semplificazione per il calcolo delle quantità di aree pubbliche (standard).

Conferma il concetto di "STANDARD QUALITATIVO" in alternativa allo "STANDARD QUANTITATIVO".

Individua la possibilità che ai "servizi" e alle "attrezzature" private possano essere riconosciute valenze di interesse pubblico.

Consente le prime sperimentazioni sulla "compensazione" e alla "perequazione".

La Legge Regionale 12/2005 (riforma urbanistica regionale) individua il "PIANO DEI SERVIZI" con il "DOCUMENTO DI PIANO" e il "PIANO DELLE REGOLE" come elemento costitutivo del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

Premessa

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

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

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

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

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

Il Piano dei Servizi va inoltre considerato, sotto il profilo metodologico, come elemento essenziale per la definizione delle politiche più generali di sviluppo territoriale, laddove si valuti che le scelte relative a nuovi sviluppi insediativi, sia del settore residenziale che delle attività economiche e produttive, possono essere ritenute correttamente sostenibili solo se costituiscono l'evoluzione di una situazione urbana che risulti caratterizzata dalla presenza di condizioni ottimali, non solo sotto il profilo della qualità ambientale ma anche in rapporto alla qualità dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture, che devono essere tali da garantire le risposte necessarie all'organizzazione della città e ai fabbisogni dei cittadini, e quindi ad assicurarne la complessiva qualità della vita.

In questo senso si può affermare che questa scelta metodologica si rapporta più coerentemente allo spirito della legge e può rispondere in modo più corretto a quella *"responsabilità attribuita dalla legge ai Comuni nella definizione delle proprie scelte di pianificazione....."* che più volte la Giunta Regionale nei propri documenti esplicativi fortemente sottolinea.

Il Piano dei Servizi assume questa importanza nella verifica delle previsioni generali del Documento di Piano, dovendosi misurare con le problematiche dello sviluppo sulla base di valutazioni dimensionali non

più relative ad una popolazione teorica (conseguente a valutazioni derivanti da meri dati numerici rapportati alla quantità delle volumetrie presenti e previste), ma dovendo utilizzare come elemento di valutazione quello basato sulla popolazione effettiva presente e su quella potenzialmente prevedibile, nella quale gli abitanti verranno considerati, secondo la caratterizzazione dei loro bisogni e delle loro aspirazioni, nella accezione di “utenti reali o potenziali dei servizi”.

Le valutazioni sullo stato di fatto della popolazione e sulle prospettive del suo sviluppo si sono quindi mosse - sia nella definizione del Piano dei Servizi che nelle scelte strategiche del Documento di Piano - dalla definizione di due fondamentali elementi di riferimento preliminare: il “Modello quali-quantitativo di Comunità” verso il quale tendere, e il “Modello qualitativo e organizzativo di erogazione dei servizi” che si dovranno porre a disposizione della Comunità stessa.

Il “modello quali-quantitativo di Comunità” definito dal DdP attiene la valutazione della dimensione massima di crescita della popolazione (intesa sia in termini di abitanti che in termini di nuclei familiari) che si ritiene idonea a mantenere e/o rafforzare i caratteri e la composizione sociale ed economica della Comunità attualmente presente nel territorio, e gli elementi dimensionali e le strategie da porre in atto per modificarne o migliorarne le caratteristiche, e per perseguire una corretta crescita nel tempo della Comunità.

Si è cercato quindi di comprendere la “situazione attuale come prodotto dell’evoluzione e delle trasformazioni nel tempo” e,

individuati i trend di crescita e le loro cause, si è verificato se e quali correttivi e strategie introdurre per raggiungere gli obiettivi prescelti.

Si è assunto perciò come elemento primario di verifica quello relativo alla necessità di garantire, in funzione delle capacità - anche economiche dell'Amministrazione - un'effettiva organica e soddisfacente risposta alle esigenze dei servizi, mediante la verifica e la programmazione di un'offerta ottimale di spazi, infrastrutture e attrezzature, considerando quale "elemento di misurazione dell'esigenza di standard e di servizi" non più il solo dato numerico della popolazione presente e prevedibile ma, all'interno di questa, l'articolazione dei caratteri dell' "utenza", intesi come individuazione non solo di fabbisogni di ordine generale ma anche delle varie specificità di domanda dei servizi in rapporto ai caratteri e alle peculiarità di differenti fasce di popolazione .

Gli orientamenti assunti per l'impostazione del Piano

Elemento importante che caratterizza il Piano dei Servizi, già presente nel PdS vigente, è costituito dall'aggiornamento del concetto di "standard", che nella prassi urbanistica precedente definiva quantitativamente le aree minime necessarie da destinare a servizi e attrezzature all'interno del territorio comunale, sostituendolo con quello di "servizio", che sottintende invece scelte preliminari e indirizzi di tipo qualitativo – prestazionale in funzione delle quali, solo successivamente, saranno determinate le quantità di aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture.

In questo senso questo documento propone una rivisitazione dei contenuti del PdS vigente e una verifica delle attrezzature esistenti procedendo alla determinazione delle esigenze inerenti il soddisfacimento dei fabbisogni futuri, avendo come riferimento i seguenti elementi fondamentali:

- verifica della domanda esistente e di quella prevedibile nell'arco di durata del Piano dei Servizi;
- censimento dell'offerta esistente in materia di aree e attrezzature;
- traduzione dei dati derivanti dall'analisi di cui sopra in dati quantitativi di superficie di standards al fine di effettuare il controllo di sussistenza (standards esistenti – standards 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 in grado di disciplinare i servizi esistenti e previsti in modo da garantire le caratteristiche individuate nel Piano complessivo dei Servizi.

Ciò ha consentito di giungere alla definizione di un “quadro strutturale” dell’organizzazione dei servizi nel territorio e di procedere alla valutazione dei vincoli da reiterare per le aree non ancora acquisite e/o alla indicazione dei nuovi vincoli da prevedere delle previsioni dotazionali e di provvedere all’apprestamento degli elementi normativi necessari a garantire la fattibilità.

Il Piano dei Servizi è quindi di rilevante importanza nella definizione dei contenuti di interesse pubblico del futuro sviluppo del territorio, e si pone nella consapevolezza che le modifiche in atto all’interno della situazione territoriale necessitano di un’adeguata risposta di tipo strategico rispetto:

- ai servizi che 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;
- ai servizi che possono essere offerti da altri Enti e/o privati in regime di sussidiarietà, così da articolare meglio ed ampliare l’offerta senza necessariamente dover ricorrere alle – sempre più limitate – risorse economiche del Comune.

GLI ELEMENTI DEL PRECEDENTE PIANO DEI SERVIZI

Nell'anno 2004 il Comune di Gazzaniga, anticipando i contenuti e gli indirizzi dell'art. 9 della L.R. 12/2005 decise di provvedere alla definizione del Piano dei Servizi sulla base delle indicazioni della legge regionale 1/2001 di tale Piano si riportano gli elementi salienti del quadro conoscitivo che consentono di effettuare una prima valutazione dello "stato dell'arte" alla vigilia della formazione del PGT.

Il quadro conoscitivo dei servizi presenti sul territorio e considerazione dei bisogni locali futuri

In relazione all'effettivo compimento del vigente strumento urbanistico generale, rispetto agli standards urbanistici previsti e esistenti, si è eseguita una prima verifica fondata su un esame accurato e strutturato riguardo all'offerta d'aree e di servizi pubblici e d'uso pubblico rispetto al loro grado di accessibilità e fruibilità.

Esattamente la categoria dei servizi analizzati comprende:

- tutte le attività e le attrezzature suscettibili di essere qualificate come servizi di interesse pubblico o generale, indipendentemente dalla loro iscrizione alla categoria tradizionale degli standards;
- servizi pubblici erogati direttamente dal Comune, da Enti Pubblici o da privati, che in base alla tipologia e alla modalità dell'offerta possono soddisfare una quota parte dei fabbisogni della Comunità e incidere sulla valutazione del fabbisogno di servizi pubblici che l'Amministrazione deve erogare in modo diretto;
- servizi localizzati all'esterno del territorio comunale.

Inoltre, nell'analisi eseguita, sono state incluse tutte le attrezzature e infrastrutture urbane, ivi incluse quelle ordinariamente ascritte al tema delle urbanizzazioni primarie e quindi:

- la viabilità;
- l'arredo urbano;
- i servizi tecnologici;
- i servizi pubblici primari (acqua, gas, elettricità, trasporti, ecc).

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

Il livello di soddisfazione della domanda

Dagli studi e analisi effettuati sono pervenuti esaurienti risultati riguardanti lo stato odierno dei servizi, dando un quadro globale della condizione delle dotazioni sul territorio comunale, del loro livello qualitativo, e della loro fruibilità e accessibilità.

Questo non soltanto dal punto di vista numerico – funzionale, come può essere verificato dalle singole schede tecniche, ma anche dal punto di vista del gradimento degli utenti, e quindi sotto un profilo più complesso, rapportato anche alla percezione del servizio e non soltanto a quello della sua consistenza.

Dalle analisi svolte si evidenzia una visione generale essenzialmente positiva per Gazzaniga che presenta una buona dotazione di attrezzature pubbliche in grado di rispondere alla domanda esistente;

ne emerge inoltre la precisa ubicazione di questi servizi soprattutto nella zona urbana centrale, che si è articolata e compiuta nel tempo dando origine a diversi eventi:

- la formazione di un centro urbano plurifunzionale sempre più dotato di servizi, affermando nel tempo la permanente relazione con il Nucleo Centrale;
- un'adeguata accessibilità definita dallo sviluppo spaziale lineare o unitario e aggregato che ha individuato sul territorio comunale una propria centralità delle attrezzature pubbliche nella maglia viaria principale del tessuto urbano;
- un'inadeguata dotazione di aree per la sosta nella zona centrale del paese causata da un numero di parcheggi inferiore rispetto alla crescente richiesta derivata dalla localizzazione centrale dei servizi pubblici confermatasi nel tempo;
- una sufficiente dotazione di attrezzature nella frazione di Orezzo che si compensa con un appropriato sistema di trasporto pubblico di collegamento con il Capoluogo.

Come già evidenziato generalmente, le strutture erogatrici dei servizi hanno come punto principale il capoluogo esattamente in prossimità del centro storico di Gazzaniga, a partire dalla ubicazione dell'edificio municipale in posizione corretta sia rispetto alla struttura del Centro urbano, sia per l'accessibilità.

In adiacenza al Municipio sono presenti diverse strutture di rilevanti funzionalità, biblioteca, posta ecc... tra queste si segnala l'Istituto Tecnico Superiore Provinciale (I.T.I.S.), punto scolastico di riferimento d'interesse sovracomunale per l'intero bacino circostante.

Rimanendo al tema scolastico, le strutture riguardanti le scuole materne ed elementari sono ubicate nella zona centrale precisamente all'interno del nucleo storico.

Per questo sono facilmente accessibili pedonalmente, mentre carralmente sono presenti diverse difficoltà in quanto la strada per accedere ad esse ha una sezione ridotta, e le strutture non sono dotate di aree per la sosta.

Diverso per la scuola media, posta in posizione semicentrale e pedecollinare rispetto al nucleo storico, che è dotata di area libera a giardino e di parcheggi.

Il sistema scolastico statale e comunale si integra e si arricchisce di un'offerta dotazionale di scuole materne parrocchiali.

Rilevante è la presenza sul territorio comunale dell'Ospedale civile, sede staccata dell'Azienda Ospedaliera Bolognini di Seriate, che costituisce una dotazione di significativa funzionalità, punto di riferimento e di interesse sovracomunale per l'intero bacino circostante; la struttura ha funzioni complementari e integrative rispetto alle Aziende Ospedaliere presenti sul territorio.

Punto di riferimento sovracomunale è anche la struttura per anziani della Casa di Riposo S. Giuseppe, oggetto di recente adeguamento per la trasformazione in R.S.A.

Va in oltre segnalato che le dotazioni di servizi e funzioni amministrative si completano con la presenza degli Uffici postali, della sede della

Stazione dei Vigili del Fuoco, unità questa di particolare importanza per la sicurezza del territorio comunale e sovracomunale.

Inoltre da richiamare l'Oratorio, struttura fortemente ancorata nella tradizione locale costituendo un luogo d'incontro non solo per le funzioni propriamente religiose ma anche per attività di socialità e per il tempo libero, sottolineate pure dalla presenza del Cinema locale in adiacenza all'Oratorio.

Per concludere, va ricordato quanto numerose sono le sedi per attività di volontariato e attività per il tempo libero, alcune delle quali costituiscono un elemento di importante tradizione nella storia locale (vedi ad esempio le Scuole musicali bandistiche, il Circolo per anziani, ecc.).

Con tali Associazioni si è tenuto uno specifico rapporto per la valutazione dei fabbisogni e la verifica delle possibilità di azione e di sinergia operativa con il Comune, in funzione anche di possibili iniziative di sostegno.

In generale per quanto riguarda il livello di soddisfazione della richiesta rispetto ai servizi pubblici il giudizio è essenzialmente positivo.

Da questa struttura si è mosso il progetto per la definizione delle scelte relative alla politica dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale del PGT.

Analizzata la situazione e le dotazioni attuali si è passati ad una valutazione della domanda dei servizi che si è strutturata tramite uno screening delle esigenze, 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.

Dagli studi eseguiti sul territorio comunale non risultano necessità indotte da fenomeni di pendolarismo di tipo lavorativo o da elementi di attrattività generatori di flussi periodici di utenza aggiuntivi alla popolazione residente.

Inoltre è stato considerato, nelle valutazioni, anche l'uso del territorio (residenziale, commerciale ecc.).

In questo caso si evidenzia una situazione priva di fabbisogni specifici e particolari in ogni zona territoriale, ad eccezione che per la zona dove vi è presenza di insediamenti direzionali/commerciali.

Propriamente per le attività commerciali e direzionali, concentrate principalmente nella parte centrale del tessuto urbano necessitano ancora di aree per la sosta in quanto i parcheggi esistenti risultano non sempre adeguati rispetto alle necessità indotte e al bacino d'utenza esistente.

Per quanto riguarda le attività produttive, che necessitano di aree per la sosta, si può ritenere che nell'insieme risultano soddisfatte dalla presenza di parcheggi conformemente alle specifiche necessità di

quella zona territoriale, anche se sono riscontrabili fenomeni di sosta impropria.

Va segnalato che la dislocazione e le dimensioni delle attività, e la provenienza degli addetti, non comportano esigenze tali da rendere necessarie per questo ambito aree per attrezzature comuni o per il tempo libero.

Il Piano dei Servizi si propone quindi di definire le modalità operative per le necessarie integrazioni delle aree, soprattutto in termini di struttura normativa, al fine di prevedere le modalità di attuazione delle attrezzature e degli standards indicati dal P.G.T. e di attivare gli elementi gestionali urbanistici per consentire l'attuazione degli elementi di maggiore necessità relativi alle questioni di breve-medio termine, avendo come riferimento anche i contenuti della programmazione delle Opere Pubbliche che verranno indicate dal Comune nel POP, al quale dovrà essere fatto riferimento.

Il Piano dei Servizi inoltre, consente, attraverso una puntuale ricognizione dello stato delle attrezzature e degli standard, oggetto di specifica schedatura, di avere cognizione della situazione dei vincoli urbanistici e della verifica della loro efficacia, per permettere da un lato di valutare quali di questi vincoli debbano – o possano – essere ancora riconfermati e quali possano, in rapporto alle variate modalità di calcolo dei fabbisogni, essere eventualmente riconsiderati sia in termini quantitativi (per essere sostituiti dalle realizzazioni di attrezzature e servizi – standard di qualità), sia per ricondurre le aree a diverse destinazioni.

Il tutto basando le scelte sulla consapevolezza che le attrezzature e servizi dovranno essere 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.

I contenuti strategici in materia di attrezzature e servizi vengono quindi definiti in rapporto alle effettive disponibilità di aree e strutture già esistenti e si propone:

- di assumere il significato di atto essenziale alla programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio;
- di selezionare nell'ambito dei servizi programmati quelli che l'Amministrazione identifica come "standards urbanistici" da realizzare e gestire direttamente dalla meno pubblica a quelli che possono essere oggetto di interventi sinergici con altre motivazioni o con privati in regime di convenzionamento e accreditamento.

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 Gazzaniga, in quanto le attrezzature esistenti sono adeguate ai parametri standard delle relative tipologie e sono in genere dotate di idonee strutture di supporto.

GLI STANDARD ESISTENTI

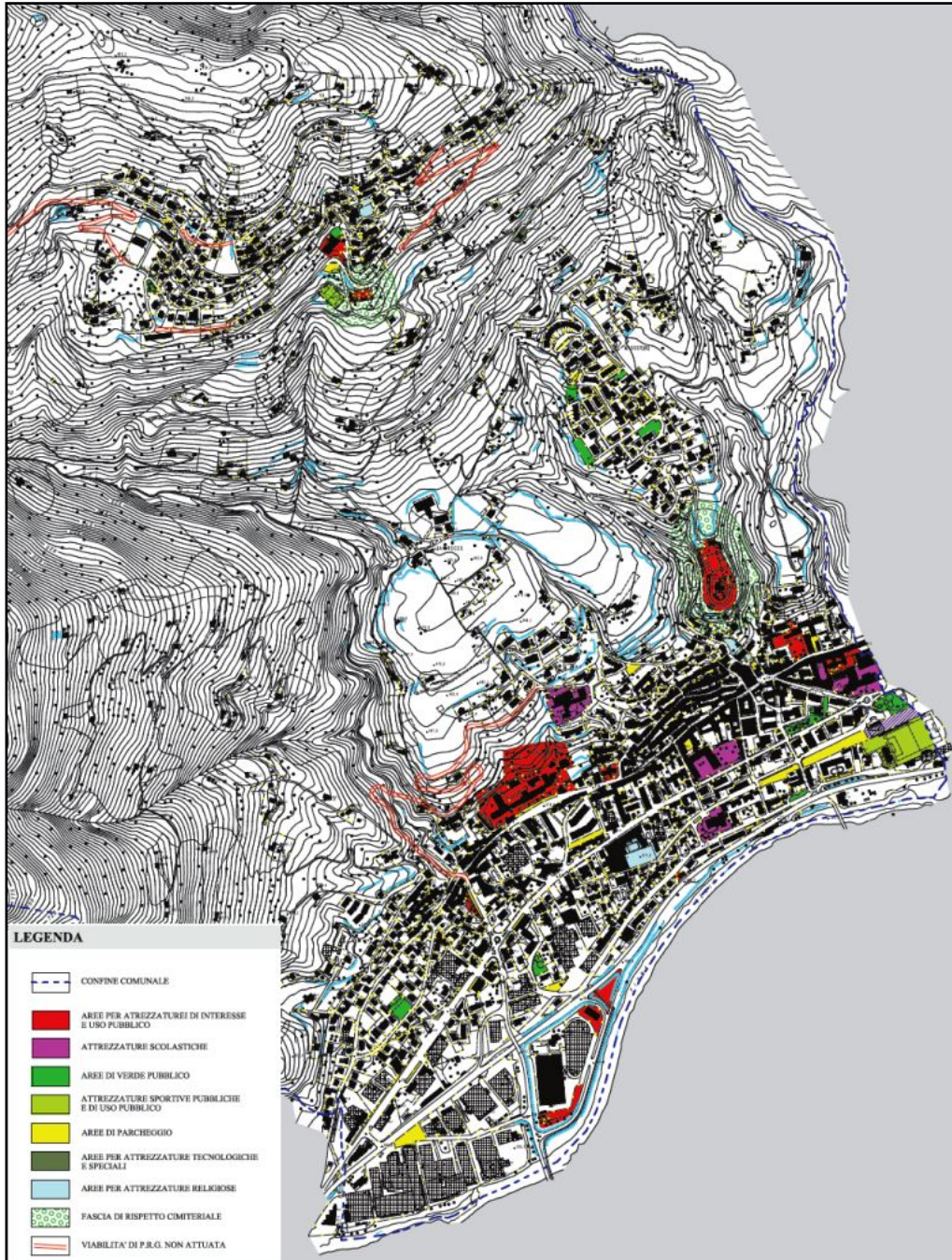
Le quantità complessive di standard già disponibili sono quantificabili in 111.314 mq complessivi in tutto il territorio comunale di Gazzaniga, che soddisfano teoricamente la popolazione di 6.184 abitanti, valutata sulla base degli standards minimi di cui all'art. 9 della L.R. 12/2005 (18 mq/ab).

Alla situazione attuale, quindi la quantità di standards esistenti risponde alla quantità di popolazione insediata, che in realtà dispone di una dotazione complessiva di 21,4 mq/ab.

A queste dotazioni (pubbliche o private di interesse pubblico) si aggiungono le dotazioni scolastiche di interesse sovracomunale (Istituto Professionale) e l'Ospedale che, con i loro complessivi 22.770 mq portano la dotazione complessiva a 134.084 mq (al netto delle attrezzature di interesse sovracomunale) con una quota di 26,03 mq/ab.

Considerando le previsioni di sviluppo del PGT gli abitanti previsti al 2021 sono stimati in circa 6.100 unità, che richiedono una quantità minima di standards da soddisfare pari a 109.800 mq.

In tal senso si potrebbe quindi già considerare soddisfatta l'indicazione regionale e tuttavia il presente Piano prevederà alcune "integrazioni qualitative" che, al di là del rispetto dei minimi, consentiranno di integrare alcune dotazioni nei punti del territorio che hanno necessità funzionali ancora non soddisfatte.



Tav. B1 Piano dei Servizi

Ricognizione dello stato dei vincoli urbanistici previsti dal PRG vigente

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

Partendo dai dati e dagli assunti già acquisiti e definiti nel documento del 2004, 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.

Nelle valutazioni si è ritenuto altresì necessario tenere presente, che, oltre ai semplici servizi pubblici e privati, il territorio comunale presenta anche una necessità di valorizzazione e salvaguardia del patrimonio ambientale, paesistico e naturalistico in quanto inserito in un contesto rurale ancora importante che testimonia la storia del territorio e la sua evoluzione.

E ciò sia per l'ampio contesto collinare e montano, sia per la tutela della qualità ambientale e paesistica della grande fascia interna al perimetro di salvaguardia del corso del fiume Serio e delle fasce di rispetto dei principali torrenti montani che possono offrire notevoli possibilità di interventi di valorizzazione fruitiva.

Si è inoltre proceduto alla ricognizione dei servizi presenti sul territorio e alle **capacità residue** del P.R.G., individuando quali aree destinate ad attrezzature pubbliche (standard) sono già nelle disponibilità del Comune.

Lo standard complessivo esistente di PRG, come si è già detto, risulta essere adeguato alle esigenze attuali e in grado di sostenere un contenuto di sviluppo demografico.

ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI

Servizio	Stato	Superfici comunali	Superfici non comunali
PARCHEGGI			park
B1	Esistente	1470	55
B2	Esistente	270	15
B3	Esistente	110	3
B4	Esistente	65	6
B5	Esistente	830	24
B6	Esistente	155	11
B10	Esistente	320	20
B11	Esistente	160	12
B12	Esistente	65	6
B13	Esistente	75	5
B14	Esistente	400	25
B15	Esistente	550	20
B16	Esistente	840	30
B17	Esistente	610	27
B18	Esistente	245	13
B19	Esistente	680	71
B20	Esistente	300	19
B21	Esistente	350	56
B22	Esistente	230	10
B23	Esistente	100	5
B24	Esistente	330	24
B26	Esistente	60	4
B27	Esistente	560	17
B28	Esistente	765	25
B29	Esistente	260	35
B30	Esistente	1450	57
B31	Esistente	3000	134
B32	Esistente	360	41
B33	Esistente	240	25
B34	Esistente	220	23
B35	Esistente	210	13
B36	Esistente	140	10
B37	Esistente	270	14
B38	Esistente	130	19
B39	Esistente	190	8
B40	Esistente	230	28
B41	Esistente	220	8
B42	Esistente	1100	39
B43	Esistente	120	10
B44	Esistente	180	13
B46	Esistente	120	5
B47	Esistente	135	12
B48	Esistente	180	8
B49	Esistente	310	22
B50	Esistente	280	24
B51	Esistente	310	23
B54	Esistente	180	13
B55	Esistente	580	21
B56	Esistente	130	14
B61	Esistente	260	15
B62	Esistente	635	8
Totale		20980	1145

Comune di Gazzaniga – PGT - Piano dei Servizi - Relazione

Servizio	Stato	Superfici comunali	Superfici non comunali
VERDE PUBBLICO			
C1	Esistente	1580	-
C3	Esistente	720	-
C4	Esistente	1060	-
C5	Esistente	0	2560
C6	Esistente	370	-
C7	Esistente	400	-
C8	Esistente	0	1030
C9	Esistente	10400	-
C11	Esistente	1980	-
C12	Esistente	1640	-
C14	Esistente	940	-
C15	Esistente	430	-
C16	Esistente	785	-
C17	Esistente	1430	-
C19	Esistente	330	-
C20	Esistente	980	-
C21	Esistente	0	375
C22	Esistente	1260	-
C23	Esistente	410	-
C25	Esistente	6450	-
C26	Esistente	620	-
C28	Esistente	475	-
Totale		32260	3965

Servizio	Stato	Superfici comunali	Superfici non comunali
ATTREZZATURE PUBBLICHE E ISTRUZIONE			
D1	Esistente	600	-
D2	Esistente	320	-
D3	Esistente	2580	-
D4	Esistente	0	6600
D5	Esistente	1480	-
D6	Esistente	0	4575
D7	Esistente	0	2950
D8	Esistente	0	3361
D9	Esistente	0	6660
D10	Esistente	6575	-
D11	Esistente	0	1049
D12	Esistente	0	16170
D13	Esistente	1805	-
D14	Esistente	8540	-
D15	Esistente	1200	-
D16	Esistente	2540	-
D17	Esistente	0	615
D18	Esistente	0	228
D19	Esistente	520	-
D101	Esistente	0	1437
D102	Esistente	0	580
D103	Esistente	0	4615
D104	Esistente	0	250
D105	Esistente	0	260
D106	Esistente	0	1647
D107	Esistente	0	275
D108	Esistente	0	2360
D109	Esistente	0	160
Totale		26160	53792

Ciò ha consentito di valutare la qualità e la strategicità di tutte le aree pubbliche e di interesse generale ancora previste dal PRG vigente, al fine di determinare per quali di esse poteva essere opportuna la riproposizione del vincolo e quali invece restituire alla disponibilità dei privati proprietari.

L'analisi si è completata con la valutazione dei "servizi immateriali, cioè di quei servizi che non vengono specificamente erogati da una "struttura fisica" ma attengono l'offerta di qualità presenti nel territorio, ciò è avvenuto muovendo l'analisi in due direzioni:

- la prima 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 gli elementi che concorrono alla determinazione di quell'insieme di fattori percettivi che in forma semplificativa vengono individuati come "arredo urbano" e che costituiscono un importante indicatore della qualità complessiva del territorio urbanizzato;
- la seconda indirizzata ad evidenziare quali siano le presenze di carattere ambientale ed ecologico che possono concorrere alla formazione della "Rete verde" e della "Rete ecologica locale", al fine di definire gli elementi e la struttura della rete anche quale articolazione di maggiore dettaglio della "Rete Ecologica Provinciale" individuata dal PTCP e dalle indicazioni del PIF, traendone elementi di valutazione e di indirizzo utili alla definizione della tavola della "Rete ecologica locale" del Piano delle Regole.

Non sono inoltre mancate le verifiche e le valutazioni su altri aspetti importanti da considerare:

- il livello dotazionale e funzionale delle “attrezzature a rete”, che può considerarsi sostanzialmente adeguato per la parte del territorio urbanizzato residenziale, mentre necessita di alcune integrazioni e di intervento negli Ambiti del tessuto produttivo in merito soprattutto al completamento delle reti fognarie;
- gli aspetti inerenti la viabilità: l’elemento di maggior peso che si è considerato è costituito dalla verifica della necessità di alcuni adeguamenti di ordine funzionale che ha portato a definire alcune previsioni viarie, specie per i collegamenti con le frazioni, e ha evidenziato la necessità di una riqualificazione ambientale della Strada Provinciale.

Sono stati infine considerati tutti i “servizi a gestione diffusa” presenti nel territorio, anche quelli non coincidenti con l’esistenza di apposite strutture nonché quelli relativi ai servizi sociali e di assistenza.

Parte degli elementi sopra indicati, da considerare – come si è detto – nel novero dei “servizi” intesi nella loro accezione di “componenti della qualità urbana e della vita”, sarà meglio definita e disciplinata all’interno del progetto del Piano delle Regole, valutato e inteso come sede più adeguata in rapporto agli elementi di coordinamento organico delle previsioni e della disciplina del PGT.

Il sistema degli standard quantitativi

La verifica degli standard quantitativi disponibili rispetto all'insieme delle aree e dei servizi previste dal vigente P.R.G. viene esplicitata nella tavola n. 1 del PdS, mediante la localizzazione delle aree già di proprietà comunale o comunque asservite all'uso pubblico.

La numerazione di ciascuna delle aree trova corrispondenza nella tabella analitica di misurazione delle stesse.

La ricognizione delle "Aree ed attrezzature pubbliche e di interesse generale" consente di valutare la dotazione complessiva di aree in ordine agli standard urbanistici, sia per quanto riguarda quelli già disponibili e di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altri soggetti istituzionali, sia di quelli disponibili in quanto asserviti all'uso pubblico.

In considerazione del rispetto dei minimi funzionali, consente di affermare che, come si è detto, esso risulta già soddisfatto e quindi ciò consente all'Amministrazione di valutare le seguenti possibilità:

- mantenimento delle attuali quantità residue di standard e/o loro riduzione o integrazione in applicazione delle nuove modalità di determinazione dei fabbisogni;
- monetizzazione delle aree di competenza delle nuove operazioni urbanistiche per acquisire risorse economiche finalizzate alla realizzazione di attrezzature e/o servizi in specifiche localizzazioni di interesse più generale.

Quanto sopra ed altre possibili soluzioni intermedie, verificate sulla base dei dati economici, ha consentito di poter valutare con serenità l'opportunità di mantenere ancora alcune previsioni di acquisizione, ma anche di stabilire quali risorse economiche potrebbero essere ottenute dalla possibilità di monetizzazione o dalla realizzazione alternativa di attrezzature diverse, in rapporto alle previsioni programmatiche e di strategia in relazione ad un possibile nuovo quadro della dotazione dei servizi.

Per quanto concerne le dotazioni esistenti va segnalato che in rapporto alle disposizioni di legge presenti al momento della formazione del PRG vigente la quantità complessiva di standard indicata dal Piano risultava sufficiente, come già rilevato, al soddisfacimento dei fabbisogni minimi degli abitanti previsti dal progetto del Piano Regolatore. Tale quantità infatti veniva quantificata in misura apparentemente superiore ai fabbisogni della popolazione effettiva presente nel Comune e per una quantità di superficie pari a circa 29 mq/ab.

Apparentemente, in quanto in effetti alcune aree individuate come standard non presentano caratteristiche funzionali effettivamente utili e positive.

In rapporto ora alle nuove disposizioni legislative, rispetto agli standard minimi che sono da quantificarsi in 18 mq/abitante effettivo, le superfici previste dal PGT consentono già oggi di soddisfare una popolazione di 7.450 abitanti circa e, se si considera l'effettivo sviluppo demografico previsto dal PGT, la dotazione pro-capite sarà notevolmente superiore

al nuovo dato di legge e in linea con la dotazione media effettiva di aree e servizi presenti nel territorio provinciale.

Tuttavia va segnalato che, mentre si registra positivamente la quantità di aree verdi, e la dotazione di aree per le attrezzature di interesse comune, si presenta poco più che sufficiente la disponibilità delle superfici fondiariae per le aree scolastiche che, rispetto alle indicazioni normative presenti al momento della formazione del PGT, risultano per estensione di superficie fondiaria sottodimensionate già rispetto alla popolazione effettiva attuale.

Ciò non significa che le dotazioni scolastiche siano inadeguate in rapporto all'offerta didattica relativa alla quantità di utenza ma che, per effetto della compattezza del tessuto urbanizzato di fondovalle, esse risultano scarse in rapporto alla dotazione degli spazi aperti di pertinenza.

Analisi della funzionalità delle aree per attrezzature a servizi

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

In coerenza con lo spirito e la norma della riforma regionale in materia di servizi il presente Piano ha infatti inteso superare il concetto meramente quantitativo di standard (quantità uniforme di dotazioni a parità di quantità di misura del dato insediativo di riferimento) per rapportarsi al concetto di servizio (quantità e tipologia dell'offerta in funzione dei diversi caratteri e delle specifiche esigenze della domanda).

Si è voluto quindi meglio differenziare il concetto di "servizio di interesse 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.

Le necessità "attrezzature di interesse privato" non sono infatti 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.

Nel caso dei servizi pubblici la necessità di rispondere ad esigenze collettive 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.

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

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

Si 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.

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.

Le aree per standards sono state considerate 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 ha consentito di riflettere sulla effettiva portata dell'interesse pubblico di ogni singola area, e quindi di poterne prevedere con cognizione di causa la necessità o meno del loro mantenimento al servizio delle varie necessità pubbliche o collettive.

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

Secondo un approccio funzionale, già seguito nella precedente formazione del PdS del PRG, gli standards presenti nel Comune di Gazzaniga possono essere divisi in quattro categorie:

- standards di interesse generale;
- standards di interesse primario (o d'ambito);
- standards di interesse specifico;
- standards "impropri".

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

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

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

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.

3. Per **standards di interesse specifico** sono da intendersi tutti quegli standards organizzati per offrire un servizio limitatamente ad un insediamento specifico, come possono essere ad esempio i parcheggi di un negozio o un verde pubblico in prossimità di un insieme di aree produttive dove gli addetti trascorrono i momenti di tempo libero, anche con l'esercizio di attività ricreative, mensa, ecc..

4. Per **standards "impropri"** sono da intendersi tutti quegli standards presenti sul territorio che hanno finalità pubbliche, ma che di fatto non erogano servizi utili per l'intera collettività, come ad esempio possono essere dei parcheggi collocati in una via residenziale non di passaggio.

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.

Appare quindi di tutta evidenza che più adeguato sarebbe attribuire a tali aree quella funzione di interesse "locale" e privatistica, che non fa riferimento alle esigenze della Comunità ma che sostanzialmente, si

pone al servizio di insediamenti presenti in un determinato contesto e, in alcuni casi, di singoli specifici insediamenti, divenendo quindi un elemento funzionale necessario all'esercizio dell'attività e configurandosi più come "spazi di servizio" piuttosto che elementi di soddisfacimento di esigenze pubbliche.

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

Da questo tipo di analisi emerge infatti con chiarezza che i "capisaldi" da mantenere, quali elementi di potenziale utilità per la riorganizzazione della struttura dei servizi urbani, sono gli standards classificati di interesse generale e gli standards di interesse primario e d'ambito ovvero quelli utili e funzionali all'intera collettività.

Per gli standards di "interesse specifico" la domanda da porsi è quella non tanto del mantenimento delle funzioni – che non è sostanzialmente messo in discussione, come invece accade nel caso degli standards "impropri" – ma sulla reale utilità che questo tipo di standards rimanga in capo all'Amministrazione Comunale.

Va quindi approfondita la questione dell'opportunità per l'Amministrazione di mantenere il possesso di tali aree, e quindi i conseguenti oneri e responsabilità manutentive.

L'ipotesi che potrebbe essere considerata è quella della possibilità di affidare la gestione in concessione di tali aree in via privatistica agli utenti realmente interessati all'esistenza del servizio, o valutare la possibilità di vendita di tali aree a soggetti interessati alla gestione.

Gli standards di interesse specifico potrebbero quindi diventare "affidabili" o addirittura alienabili a particolari condizioni di mantenimento della funzione.

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

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, di lotti privati di riferimento, 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..).

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 standards previsti per legge che – come si è detto – è già stata raggiunta.

La possibilità di alienare aree attualmente pubbliche emerge a maggior ragione per gli standards classificati come “impropri”, cioè di quegli standard che non ricoprono un ruolo fondamentale all’interno dell’organizzazione dei servizi comunali: in tal senso l’Amministrazione potrà valutare serenamente l’alternativa del mantenimento di tali standards e/o l’interesse a dismetterne la proprietà.

Il 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, uscendo quindi dalla vecchia logica dello “standard quantitativo” che riteneva soddisfatto l’interesse pubblico con l’acquisizione di aree connesse in forma automatica agli interventi insediativi, sulla base della quale le Amministrazioni hanno spesso acquisito aree delle quali oggi si deve garantire la funzionalità, ma che in realtà rispondono ad esigenze e funzioni di tipo sostanzialmente privatistico.

In particolare si fa riferimento ad una parte significativa delle aree di parcheggio interne agli ambiti produttivi che, nella maggior parte dei casi, costituiscono già di fatto, “parcheggi al servizio delle aziende insediate con scarsa valenza di interesse per la Comunità.

L’Amministrazione potrà quindi definire, sulla base di valutazioni coerenti con i principi enunciati nella normativa, le aree che, di volta in volta, intenderà “retrocedere”, secondo specifiche procedure.



Verifica presenza e funzionalità di strutture e attrezzature

Effettuata la ricognizione delle aree a standard si è proceduto alla verifica della presenza e della funzionalità di tutte le strutture e attrezzature erogatrici di servizi, per le quali, in sostanza, vengono confermate le principali caratteristiche funzionali e dimensionali nella loro attuale strutturazione e i caratteri del rapporto di questa con l'organizzazione urbana.

Le verifiche sui principali elementi dotazionali, sono state orientate a definire 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.

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

**SINTESI DEI SERVIZI DI
INTERESSE COLLETTIVO
OGGETTO DI SCHEDATURA**

Tipologie di attrezzature valutate:

**Municipio
Biblioteca
Scuole elementari
Istituto superiore
Centro sociale
Casa di riposo San Giuseppe
Stazione S.A.B. Autoservizi s.r.l.
Scuola per l'infanzia/Nido
Istituto per suore
Scuole medie
ASL
Ospedale
Caserma VV.F
Cimiteri (2)
Sede associazioni
Magazzini (2)
Chiesa
Casa parrocchiale
Oratorio
Chiesa di Rova
Chiesa del Rovaro
Chiesa San Rocco
Chiesa Masserini
Chiesa Orezzo
Chiesa Rocliscone
Chiesa degli alpini**

A tali schede si unisce l'analisi specifica delle cosiddette "attrezzature a terra" costituite da tutte quelle aree che svolgono funzioni di servizio non connesse alla presenza di edifici.

Tali funzioni sono quelle relative alle aree di parcheggio e alle aree con destinazione a verde pubblico a varia funzione che sono state fatte oggetto di una scheda di sintesi.

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

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

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

In sintesi si può affermare che il Comune è dotato di tutte le attrezzature fondamentali richieste, non solo in termini di superficie (valutazione quantitativa), ma anche in termini di tipologia di attrezzature e servizi rapportati alle esigenze di una popolazione tra i 5.000 e i 6.000 abitanti, in linea sostanzialmente con gli standards europei.

A queste, come si è già detto, si aggiungono alcune importanti attrezzature di interesse sovracomunale, ed in particolare l'Ospedale,

che offrono un servizio di notevole importanza in condizioni logistiche ottimali per il servizio alla popolazione.

Le infrastrutture

Più problematica è invece la situazione delle infrastrutture per la mobilità che, mentre vede una positiva presenza di supporto all'interscambio gomma-gomma (e potenzialmente gomma-ferro, in ragione della prossimità con il sedime dell'ex ferrovia potenzialmente raggiungibile dalla TEB), registra invece una carenza funzionale nelle infrastrutture della viabilità di connessione tra il centro e le frazioni, alla quale il PGT offre una possibile soluzione, pur se in un contesto complesso sotto il profilo della realizzabilità.

Tale soluzione e il relativo disegno della rete assumono comunque in questa fase, connessa con il primo Documento di Piano, una serie di elementi di salvaguardia dei sedimi la cui realizzabilità viene quantomeno garantita sotto il profilo degli spazi e dei percorsi necessari.

Attrezzature tecnologiche esistenti

Servizio	Stato	Superfici comunali	Superfici non comunali
ATTREZZATURE TECNOLOGICHE			
E1 – Antenna	Esistenti	460	-
E2 – Cabina illuminaz.	Esistenti	27	-
E3 – Centrale termica	Esistenti	167	-
E4 – Pompaggio	Esistenti	96	-
E5 – Pompaggio	Esistenti	250	-
E6 – Bacino	Esistenti	292	-
Totale		1292	-

Infrastrutture di progetto per la mobilità

Servizio	Stato	Superfici comunali	Superfici non comunali
STRADE			
A1 – Cerete	Progetto	1161	-
A2 – S. Mauro/Europa	Progetto	7791	-
A3 – Via Locatelli	Progetto	61	-
A4 – Via Masserini	Progetto	15	-
A5 – Via Masserini	Progetto	55	-
A6 – Via Masserini	Progetto	40	-
A7 – Cincio	Progetto	3343	-
A8 – S. Rocco	Progetto	14950	-
A9 – via Angeletti	Progetto	7	-
A10 – Via Angeletti	Progetto	22	-
A11 – Via Angeletti	Progetto	150	-
A12 – Via Angeletti	Progetto	72	-
A13 – Via Angeletti	Progetto	110	-
A14 – Angeletti/Mozzo	Progetto	3390	-
A15 – Marchetto	Progetto	687	-
A16 – Via Sottochiesa	Progetto	113	-
A17 – Via Sottochiesa	Progetto	140	-
A18 – Marchetto/Leone	Progetto	2052	-
A19 – Gromplano	Progetto	47	-
A20 – Bossetti/Catabione	Progetto	1190	-
A21 – Bossetti	Progetto	138	-
A22 – Bossetti	Progetto	157	-
A23 – Sturzo/Catabione	Progetto	92	-
A24 – Sturzo/Oschiolo	Progetto	735	-
A25 – Branchessa	Progetto	1620	-
A26 – Catabione	Progetto	646	-
A27 – Via per Orezza	Progetto	5	-
Totale		38789	-

LA SITUAZIONE COMPLESSIVA DELLE STRUTTURE E DEI SERVIZI: VALUTAZIONI CONCLUSIVE

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



Dalle indagini effettuate, riportate in sintesi nei punti precedenti, e descritte nelle schede, emerge, in effetti, un quadro sostanzialmente positivo, indice di una organizzazione dei servizi che si è andata strutturando e completando nel tempo, secondo una precisa scelta insediativa che ha privilegiato:

- la continuità e il rapporto con il Centro Storico delle attrezzature di maggiore interesse generale, caratterizzate da discreta continuità spaziale e da una logica aggregativa che ha determinato una chiara centralità dei servizi nella maglia principale del tessuto urbano;
- la presenza all'interno dell'ambito residenziale delle attrezzature collettive di interesse "di fascia" (scuole, sport) poste in posizione di buona accessibilità e dotate di adeguati spazi complementari.

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

Il Piano dei Servizi valuta quindi come positiva la situazione già in essere, tenuto conto anche della non eccessiva distanza delle attrezzature dalle aree residenziali più periferiche, fatta eccezione per le frazioni che hanno distanze sostenibili anche a livello ciclo pedonale.

LE LINEE DI INDIRIZZO DELL'AMMINISTRAZIONE PER IL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT

L'Amministrazione nelle fasi preliminari alla formazione del PGT ha definito i propri indirizzi e obiettivi per la pianificazione dell'organizzazione urbana, tra i quali è stata definita una serie di "politiche" in materia di servizi e attrezzature che sono state così declinate:

Le politiche per i parcheggi pubblici

La carenza di parcheggi pubblici è uno dei principali problemi a cui l'urbanistica deve trovare rimedio, soprattutto nelle aree di antica formazione o realizzate antecedentemente alla legge urbanistica regionale del 1975. La causa della carenza dei parcheggi pubblici in tali aree è facilmente riconducibile e attribuibile al momento storico in cui sono stati realizzati i complessi edilizi, infatti mentre all'epoca di realizzazione del centro storico le auto non potevano nemmeno essere ipotizzate, negli anni successivi al dopoguerra mai si sarebbe pensato ad una diffusione tanto consistente delle automobili.

Oltre alle motivazioni storiche vanno aggiunte le "aggravanti urbanistiche", dovute alla presenza di strutture altamente ricettive che incidono in modo significativo sulla carenza di aree a parcheggio. Tali aggravanti spesso non sono solo di natura locale, quali il municipio, la biblioteca, i parchi,... ma anche di natura sovra locale, quali l'ospedale, il distretto ASL, le scuole superiori, ecc.

L'obiettivo è quello di creare un sistema di parcheggi pubblici satellite agli ambiti privi di aree a standard o con presenza di aggravanti urbanistiche.

Strategie di sviluppo:

- identificazione delle aree ancora sgombre da edificazione e con caratteristiche morfologico strutturali adeguate, limitrofe ai centri storici e ai quartieri intensamente edificati, per la localizzazione di aree a parcheggio satellite;
- attivazione di edilizia negoziata o project financing per la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla realizzazione dei parcheggi (parcheggio Ospedale Briolini);
- definizione di una metodologia per il calcolo delle quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, che tenga conto dei reali pesi insediativi e delle aggravanti urbanistiche esistenti.

Le politiche per una mobilità alternativa

Visto il crescente traffico veicolare e le problematiche ad esso connesse e visto l'importante progetto di realizzazione della tramvia delle valli, è necessario che le amministrazione comunali si attivino concretamente per fare in modo che il trasporto su ferro diventi una realtà praticabile e non solo teorica.

Per far ciò è necessario sviluppare un sistema di mobilità e sosta, affiancata da una politica di agevolazione tariffaria, in grado di incentivare lo spostamento con mezzi pubblici su rotaia.

L'obiettivo è quello di prevedere le infrastrutture necessarie per garantire l'utilizzo della futura metropolitana leggera per gli spostamenti nella valle.

Strategie di sviluppo:

- creare un sistema di parcheggi pubblici satellite alla fermata della metropolitana leggera;
- creare un sistema di viabilità ciclabile e pedonale protetta che permetta di raggiungere la fermata della metropolitana leggera;
- creare un sistema di trasporto pubblico su gomma che connetta la fermata della metropolitana leggera con le aree maggiormente delocalizzate;
- individuare fasce di rispetto ferroviarie che consentano di preservare i sedimi e consentire la realizzazione di adeguate barriere acustiche;
- prevedere nuovi tracciati di viabilità per il raggiungimento delle frazioni, preordinati alla salvaguardia delle aree necessarie e la cui realizzazione consentirà di decongestionare dal traffico e di migliorare la vivibilità del Capoluogo, e nuovi adeguamenti della viabilità di distribuzione interna ai nuclei, che consentirà il raggiungimento più agevole delle parti più esterne.

Le politiche per il verde pubblico

L'obiettivo è quello di individuare, per ogni frazione e località, uno spazio di verde pubblico attrezzato, con una rete pedonale e ciclabile

di connessione tra i vari spazi, evitando la creazione di spazi frazionati difficilmente gestibili e godibili dalla cittadinanza.

Strategie di sviluppo:

- confermare il verde pubblico attrezzato esistente in ogni frazione o località;
- prevedere un nuovo parco sulle sponde del fiume Serio in località "Rosta";
- riorganizzare il parco pubblico in adiacenza alla biblioteca comunale;
- realizzare un sistema di mobilità pedonale e ciclabile di connessione tra i vari spazi a verde pubblico attrezzato;
- attivare l'edilizia negoziata per la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla realizzazione del verde pubblico.

Le politiche per l'istruzione

L'obiettivo è quello di riorganizzazione le strutture scolastiche esistenti al fine di razionalizzare l'uso degli spazi e ottimizzare i costi di gestione.

Strategie di sviluppo:

- sondare possibili aggregazioni con il comune di Fiorano al Serio;
- razionalizzare gli spazi dell'edificio delle scuole medie in via Europa;
- attivare l'edilizia negoziata per la realizzazione delle infrastrutture necessarie al potenziamento delle strutture scolastiche;

Le politiche per la cultura

Gli obiettivi sono:

- il mantenimento delle strutture esistenti e realizzazione di spazi, anche a gestione privata, per la promozione dell'arte e dello spettacolo sul territorio;
- la promozione delle tradizioni e cultura locale, anche mediante l'individuazione in cartografia del PGT della toponomastica in dialetto dei luoghi della storia e delle abitudini locali.

Strategie di sviluppo:

- intervento sul fabbricato ex ristorante giardino ed ex scuole di Orezzo per l'individuazione di spazi destinati alla promozione della cultura e dell'aggregazione, anche attraverso politiche di edilizia negoziata;
- studio di settore, da realizzarsi mediante commissione comunale, per il recupero della toponomastica in dialetto dei luoghi della storia e delle abitudini locali.

Le politiche per l'edilizia residenziale pubblica

Il Comune di Gazzaniga è proprietario di n.19 unità immobiliari destinate ad edilizia residenziale pubblica, un dato nella media dei comuni limitrofi, e non si ravvisa pertanto la necessità di attuare interventi tesi all'edificazione di nuove unità immobiliari di proprietà comunale.

Per quanto concerne l'attivazione di edilizia agevolata, sovvenzionata o convenzionata, non si ritiene che l'attuale assetto territoriale permetta di pensare ad interventi con tale destinazione, fatto salvo il

principio che, qualora ve ne fosse la necessità, le procedure sono sempre attivabili attraverso strumenti attuativi specifici.

L'obiettivo è quello di promuovere l'edilizia residenziale pubblica secondo le indicazioni e gli ordini di priorità definiti per l'edilizia residenziale libera.

Strategie di sviluppo:

- integrazione tra politiche di edilizia residenziale pubblica e politiche di recupero e riqualificazione dei centri storici, al fine di salvaguardare il degrado fisico e sociale di un ambito urbanistico di fondamentale importanza per la conservazione dell'identità locale.

Le politiche sociali

Gli obiettivi sono:

- il mantenimento del centro sociale per anziani di via Dante con possibile integrazione ad altri spazi contermini anche con rifunionalizzazioni da destinare ad altre attività sociali;
- il potenziamento del governo delle politiche sociali a livello distrettuale, al fine di ottimizzare le risorse e perequare i costi;

Strategie di sviluppo:

- recupero mediante ristrutturazione dell'ex ristorante giardino;
- partecipazione agli interventi distrettuali tesi a migliorare ed implementare i servizi ai cittadini.

Le politiche per lo sport

L'obiettivo è quello di potenziare le strutture sportive esistenti.

Strategie di sviluppo:

- interventi di potenziamento della struttura sportiva di via Caduti di Superga;
- realizzazione di spogliatoi presso il campo sportivo di Orezzo;
- realizzazione di piccolo centro sportivo in località Masserini;
- potenziamento del parco giochi di Rova;
- attivare l'edilizia negoziata per la realizzazione degli obiettivi posti.



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

Il Piano di Governo del Territorio si è mosso sulla base degli indirizzi generali, per assicurare la presenza nel PGT di una articolazione delle aree per servizi e attrezzature che sia effettivamente utile a dare una organizzazione complessiva alla struttura urbana, che ponga gli standards come elemento di effettivo servizio e di adeguata fruibilità nei confronti sia degli insediamenti abitativi, ma anche degli insediamenti produttivi presenti nel territorio.

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

Queste aree e attrezzature costituiscono effettivamente un momento centrale dell'organizzazione urbana e si pongono al servizio dell'intero Territorio di Gazzaniga con una situazione viaria che necessita però di alcuni adeguamenti che il Piano di Governo del Territorio prevede, soprattutto a livello di riorganizzazione dei flussi della mobilità.

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 può indicare per prevedere ulteriori incrementi di attrezzature.

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 potenziare le funzioni di parcheggio di attestazione per il nucleo antico che consentiranno 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 ulteriori spazi di sosta di modesta e non funzionale qualità all'interno degli spazi del tessuto antico.

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.

Ciò potrà avvenire soprattutto con la realizzazione dei nuovi interventi di riqualificazione urbana ed edilizia nel contesto di centralità e nelle aree circostanti alla chiesa Parrocchiale, all'interno delle quali il tema della sosta dovrà avere un'adeguata trattazione.

E' infatti forte l'aspirazione di Gazzaniga di disporre, all'interno del tessuto urbano, nell'area antistante alla Chiesa Parrocchiale, di un vero e proprio "spazio a piazza", oggi mancante.

Per poter attuare tale progetto occorre poter disporre, oltre che del sedime della via Manzoni, anche degli spazi ad essa adiacenti occupati da edificazione privata.

Per raggiungere tale obiettivo, strategico per l'Amministrazione, è necessario che si possa attuare un rapporto sinergico tra il Pubblico e il Privato.

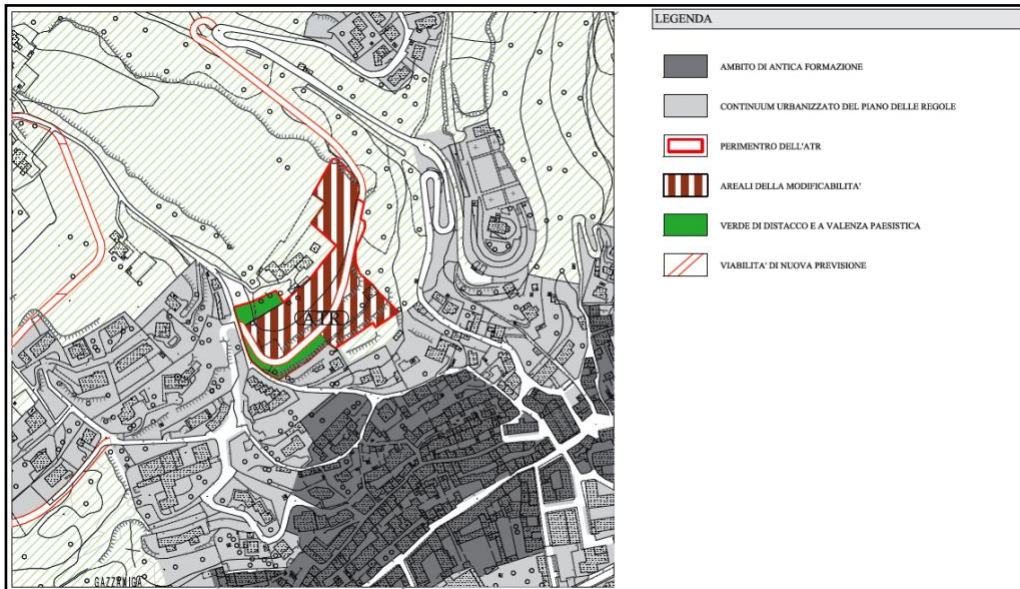
In tal senso il PGT può consentire di raggiungere il risultato mediante i meccanismi della compensazione e della incentivazione, connessi alla disponibilità di poter allocare parte dei volumi compensativi derivanti dall'acquisizione delle aree e dei volumi edilizi necessari, su aree comunali interne all'Ambito di Trasformazione residenziale previsto dal DdP .

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 due interventi forti di reciprocità per la salvaguardia ambientale e paesistica: il primo a protezione della qualità urbana delle aree prevalentemente residenziali, all'interno del quale dovranno essere valutate le provvidenze per la definizione di un corretto rapporto dell'edificato con i contesti rurali; il secondo più specificatamente rivolto alla "difesa" degli ambiti rurali dall'aggressione degli effetti e delle espansioni degli insediamenti.

Il primo sarà quindi caratterizzato dalla definizione di un elemento di cerniera con il contesto ambientale e paesistico e il secondo sarà caratterizzato dall'individuazione di un "baluardo invalicabile" a protezione dei valori ambientali e paesistici e a difesa del territorio e del consumo di suolo.



Lo “spazio per la nuova piazza”



L' "ATR1" nel quale confluiranno i diritti compensativi

Per quanto concerne il mantenimento di questo ideale “recinto” a limitazione degli sviluppi insediativi, il DdP e il PdR danno conto della limitata previsione di nuove espansioni privilegiando completamenti e “ricuciture” di situazioni preesistenti (sistemazione bordo urbano ovest e completamento del “P.L. Cerete”, oltre all’ATR1 di cui si accennerà di seguito.

Per quanto riguarda il potenziamento e l’integrazione degli interventi nell’ambito delle aree limitate agli insediamenti centrali della residenza sono stati sostanzialmente confermati gli elementi già previsti dal PdS approvato ai sensi della L.R. 1/2001, con riferimento al PRG vigente, che ha anticipato alcune delle scelte del PGT.

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

In rapporto alle precedenti distinzioni tra i servizi di interesse collettivo e le strutture di servizio più propriamente di interesse particolare, si è valutata in sede di predisposizione del presente PdS la questione delle strutture di servizio per la sosta veicolare.

In tal senso va osservato che 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 deve essere ormai acquisito il fatto che quei parcheggi che risultano necessari a garantire specifiche esigenze di sosta indotte dalla presenza di un nuovo insediamento, in mancanza del quale tali spazi non sarebbero necessari, non possono essere considerati di interesse della collettività ma devono essere valutati come spazi funzionali alle esigenze dell'insediamento.

E' infatti facile comprendere che 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..

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

Per questa ragione la normativa del Piano dei Servizi introduce la disciplina del “**carico urbanistico primario**” distinguendo gli spazi che, devono essere “**pubblici**”, cioè quelli che devono soddisfare esigenze di organizzazione del sistema generale della mobilità collettiva, o comunque di specifiche funzioni di interesse generale, da quelli che devono essere accessibili al pubblico, ma non rispondono a necessità generali perché di fatto soddisfano a fabbisogni determinati dalla presenza di funzioni private.

I primi saranno da porre a carico della collettività, i secondi dovranno essere a carico degli interventi.

Il carico insediativo e il contributo di costruzione

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

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

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

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

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

Qualora invece all'interno dei medesimi 1000 mc. venissero realizzati 6 alloggi si avrebbe un **"carico insediativo"** medio non più di 10 abitanti ma di $(6 \times 2,5) = 15$ abitanti e tuttavia il pagamento degli oneri, in rapporto al volume, continuerebbe ad essere riferito a 10 abitanti teorici, lasciando a carico della comunità il costo dei servizi per i 5 abitanti in più.

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

1. metodo tradizionale

$\text{volume}/100 = 1 \text{ abitante teorico} = \text{oneri} \times 100 \text{ mc.}$

2. unità di carico insediativo

$\text{alloggio} \times 2,5 \text{ ab.} \times 100 = \text{volume teorico di riferimento} \times \text{il pagamento degli oneri.}$

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

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

Verifica della sufficienza degli standards in rapporto alle dotazioni di legge

L'incremento possibile 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 della previsione degli abitanti che andranno ad insediarsi nel decennio, anche i nuovi abitanti risultano soddisfatti dagli standard esistenti in termini di legge.

Va tuttavia osservato che se gli standard già disponibili consentirebbero di insediare ulteriori quote di popolazione, ciò comporterebbe però una diminuzione del livello di standard pro-capite ed è quindi da valutare in maniera più organica all'interno delle scelte operate dal Piano dei Servizi se vi sia comunque un'esigenza di integrazione e completamento.

In quanto alle dotazioni attualmente presenti e disponibili è stata quindi ulteriormente verificata la necessità di valutare 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.

Allo stesso modo si è verificata la possibilità di riferirsi a diverse modalità e tipologie di servizi, sostitutivi della cessione di standard, da

commisurare comunque ad un meccanismo di conversione con le superfici di standard dovute, valutando l'opportunità di definire a priori un correttivo della "misura geometrica" per definire la "misura di qualità".

Si è ritenuto tuttavia che tale possibilità non possa essere preventivamente definita in termini di equivalenze aritmetiche ma che essa 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.

La struttura complessiva delle dotazione di aree pubbliche e di servizi che si prevedono nel Piano ha consentito infine di ritenere che con modeste integrazioni si potrà raggiungere una dotazione ottimale per la complessiva popolazione prevista alla soglia temporale dell'anno 2021, che risulta definita in 26.811 mq di aree a parcheggio, 45.777 mq di aree a verde, 79.952 mq di aree per servizi di interesse collettivo, per una dotazione complessiva di 152.540 mq, con una dotazione pro capite superiore a 25 mq/ab, rispetto ai 18 mq/ab prescritti dalla legge.

Gli elementi di sostenibilità economica ed operativa del Piano

Il PdS non ha quindi previsto specifici nuovi interventi di realizzazione di particolari strutture edilizie da destinarsi a nuovi servizi, ma interventi diffusi di adeguamento dei servizi e delle attrezzature esistenti e una particolare attenzione alla manutenzione di tale patrimonio con alcuni interventi di adeguamento della viabilità.

Sarebbe quindi un esercizio sostanzialmente teorico proporre un qualsiasi tipo di conteggio dei costi prevedibili che potrebbero essere espressi con stime parametriche che parrebbero comunque apparentemente attendibili, e di fatto meramente teoriche, ripetendo in tal modo la vecchia prassi un tempo utilizzata per la formazione di Programmi Pluriennali di Attuazione, la cui sostanziale teoricità si è troppo spesso accompagnata a catastazione “export” di reale inattendibilità.

Pare più corretto e positivo segnalare gli elementi presenti nella normativa del PdS tra i quali l’applicazione del meccanismo della compensazione volumetrica che, a fronte del sostanziale contenimento della spesa derivante dalle scelte sopra accennate, potrà portare in primis ad una effettiva riduzione dei costi, sostituendo gli oneri economici di acquisizione delle aree per servizi.

La disciplina di Piano, inoltre, prevedendo il meccanismo del “Carico urbanistico primario per la sosta”, diminuirà sostanzialmente il fabbisogno di aree per parcheggi pubblici e relativi costi di realizzazione e di manutenzione, che andranno a totale carico degli

interventi edilizi; a tale meccanismo si aggiungerà anche il beneficio economico derivante dalla possibilità di “retrocessione” ai privati delle aree relative agli standard impropri, con il quale potranno pure essere introitate dal Comune risorse economiche ed evitare costi di mantenimento, manutenzione e responsabilità.

A questi elementi si affianca un ulteriore dato significativo costituito dalle nuove modalità di calcolo delle volumetrie previsto dalla disciplina del “carico insediativo” che consentirà di introitare gli oneri di urbanizzazione in misura effettivamente adeguata all’incremento della popolazione, determinato dall’attività edilizia, rapportando gli oneri stessi non più alle volumetrie teoriche ma all’effettiva capacità reinsediativa degli interventi.

E infine la normativa sull’“accreditamento” dei servizi consentirà di poter promuovere interventi di incremento dei servizi e delle attrezzature, anche innovativi, con realizzazioni a carico dei privati in regime di sussidiarietà.

Tutto ciò si ritiene possa consentire di affermare la reale sostenibilità del PGT sotto il profilo dei servizi, non attraverso teoriche formulazioni di bilanci basati su dati convenzionali ed ipotetici, ma indicando le effettive provvidenze e possibilità che l’Amministrazione Comunale avrà a disposizione per ottimizzare gli interventi, diminuirne l’onerosità, adeguando nei propri programmi operativi le esigenze della Comunità alla possibilità non solo dei bilanci comunali ma anche dell’uso di strategie oggettivamente e concretamente perseguibili.

ELEMENTI DI DISCIPLINA NORMATIVA

I principali e più innovativi caratteri della normativa del Piano dei Servizi, in parte già presenti nella disciplina del PdS del PRG, ma che vengono ulteriormente sviluppati, sono qui di seguito sintetizzati:

Il Piano dei Servizi assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure privati per i quali dovrà essere previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso i mezzi e con le modalità specificati nelle norme.

1. La Compensazione

Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi sulle aree per standards urbanistici la normativa prevede in sede di formazione della progettazione preliminare delle opere pubbliche si potrà stabilire l'attribuzione di diritti edificatori a comparti e aree vincolati a servizi, prevedendo che le aree stesse vengano cedute gratuitamente al Comune dando ai proprietari quale ristoro la possibilità di:

- la realizzazione dei volumi di compensazione su altri terreni edificabili all'interno degli eventuali Ambiti di Trasformazione;
- la medesima possibilità all'interno di aree edificabili che saranno previste dal Piano delle Regole, per le quali potranno essere previsti indici di zona minimi e massimi;
- recuperare la capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permutate, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.

I diritti edificatori saranno liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 11 c. 4 della LR 12/2005.

2. Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione (CUP)

Il "carico urbanistico primario degli insediamenti" risponde, come si è detto, al fabbisogno di spazi di sosta al servizio della mobilità veicolare generata dalla presenza degli insediamenti stessi.

Il carico urbanistico relativo agli insediamenti residenziali sarà definito dal rapporto "posto auto/alloggio".

Il carico urbanistico nelle aree commerciali per la vendita al dettaglio, commerciali per la vendita all'ingrosso, direzionali, artigianali di servizio, turistico-ricettive, sarà definito in rapporto alla superficie lorda di pavimento delle singole attività.

Il carico urbanistico nelle aree produttive, sarà definito in rapporto alla superficie lorda di pavimento degli insediamenti.

In rapporto alle tipologie edilizie e alle modalità insediative il carico urbanistico risponde quindi a parametri dimensionali diversi in funzione delle varie specificità.

3. L'unità di carico insediativo: incidenza sulle aree e sui servizi

L'"unità di carico insediativo" negli insediamenti residenziali è costituita, come si è detto, da ogni singola unità abitativa, considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.

La disciplina relativa al carico insediativo determinerà quindi il parametro sulla base del quale sarà definito il fabbisogno di attrezzature e di servizi determinato dalla presenza potenziale di 2,5 utenti, indipendentemente dalla dimensione della superficie di pavimento degli alloggi ove questi risultino inferiori ad un minimo previsto e su tale parametro saranno calcolati gli oneri urbanizzativi.

4. Retrocessione di aree a standard

Il PdS prevede anche la possibilità di “restituire” a soggetti privati – ovviamente in forma onerosa - quelle aree che, pur essendo di proprietà comunale e avendo destinazione a parcheggio pubblico o a verde, tuttavia svolgono funzioni non di interesse generale ma relative al soddisfacimento di esigenze funzionali derivanti dalla presenza di specifici insediamenti privati al servizio dei quali sostanzialmente si pongono (standard impropri).

Tali aree saranno da considerarsi sostanzialmente prive di interesse pubblico e potranno quindi essere dismesse dal patrimonio comunale con la conseguente possibilità della loro alienazione.

La perdita della specifica funzione di interesse pubblico non farà tuttavia venir meno la necessità del mantenimento della funzione svolta dalle aree stesse, la quale rimane indispensabile per garantire una corretta risposta funzionale alle necessità indotte dalla presenza degli insediamenti di riferimento.

5. Le attrezzature per servizi di interesse collettivo: accreditamento

Il Piano dei Servizi individua possibilità che aree e complessi edilizi destinati alla realizzazione di una pluralità di servizi, principalmente

orientati a supporto funzionale delle esigenze della popolazione e delle attività economiche presenti nel territorio, siano realizzati eventualmente gestiti da soggetti attuatori, anche diversi dalla Pubblica Amministrazione anche mediante meccanismi di accreditamento.

L'accREDITAMENTO verrà definito con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base dei seguenti elementi:

- verifica dei caratteri dimensionali e distributivi delle strutture deputate all'erogazione del servizio e loro piena rispondenza agli standard di legge, o a particolari standard tecnico qualitativi, ove previsti da specifiche normative di settore;
- verifica delle modalità di erogazione del servizio e della rispondenza dei caratteri e dei contenuti prestazionali che dovranno essere conformi alle normative vigenti per ciascuna tipologia di prestazione ove disciplinata da leggi e/o regolamenti;
- impegno irrevocabile a garantire l'erogazione del servizio per un periodo minimo di 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione sulla base di schema approvato dal Consiglio Comunale.

Sulla base di questi elementi cardine e della complessiva disciplina delle NTA del Piano dei Servizi si potranno ottenere risultati operativi di maggior efficacia per garantire il soddisfacimento dei fabbisogni complessivi dei cittadini e per un'ulteriore crescita della qualità urbana e della vita.

ELENCO DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI E SUPERFICI COMPENSATIVE

Servizio	Stato	Classe	Superfici		S. Comp.
			Comunali	Non comunali	
<i>Strade</i>					
A1 – Cerete	Progetto	3	1161		116,10
A2 – S. Mauro/Europa	Progetto	3	7791		779,10
A3 – Via Locatelli	Progetto	1	61		18,30
A4 – Via Masserini	Progetto	1	15		4,50
A5 – Via Masserini	Progetto	1	55		16,50
A6 – Via Masserini	Progetto	1	40		12,00
A7 – Cincio	Progetto	5	3343		66,86
A8 – S. Rocco	Progetto	5	14.950		299,00
A9 – via Angeletti	Progetto	2	7		1,05
A10 – Via Angeletti	Progetto	2	22		3,30
A11 – Via Angeletti	Progetto	2	150		22,50
A12 – Via Angeletti	Progetto	2	72		10,80
A13 – Via Angeletti	Progetto	2	110		16,50
A14 – Angeletti/Mozzo	Progetto	5	3390		67,80
A15 - Marchetto	Progetto	4	687		34,35
A16 – Via Sottochiesa	Progetto	4	113		5,65
A17 – Via Sottochiesa	Progetto	4	140		7,00
A18 – Marchetto/Leone	Progetto	5	2052		41,04
A19 - Gromplano	Progetto	3	47		4,70
A20-Bossetti/Catabione	Progetto	4	1190		59,50
A21 - Bossetti	Progetto	3	138		13,80
A22 - Bossetti	Progetto	3	157		15,70
A23 – Sturzo/Catabione	Progetto	2	92		13,80
A24 – Sturzo/Oschiolo	Progetto	4	735		36,75
A25 - Branchessa	Progetto	5	1620		32,40
A26 - Catabione	Progetto	3	646		64,60
A27 -Via per Orezzo	Progetto	1	5		1,50
<i>Totale</i>					
<i>Parcheggi</i>				Park	
B1	Esistente	===	1470	55	0
B2	Esistente	===	270	15	0
B3	Esistente	===	110	3	0
B4	Esistente	===	65	6	0
B5	Esistente	===	830	24	0
B6	Esistente	===	155	11	0
B7	Progetto	3	910	24	91,00
B8	Progetto	2	70	6	10,50
B9	Progetto	2	77	6	11,55

Comune di Gazzaniga – PGT - Piano dei Servizi - Relazione

B10	Esistente	===	320	20	0
B11	Esistente	===	160	12	0
B12	Esistente	===	65	6	0
B13	Esistente	===	75	5	0
B14	Esistente	===	400	25	0
B15	Esistente	===	550	20	0
B16	Esistente	===	840	30	0
B17	Esistente	===	610	27	0
B18	Esistente	===	245	13	0
B19	Esistente	===	680	71	0
B20	Esistente	===	300	19	0
B21	Esistente	===	350	56	0
B22	Esistente	===	230	10	0
B23	Esistente	===	100	5	0
B24	Esistente	===	330	24	0
B25	Progetto	3	220	0	22
B26	Esistente	===	60	4	0
B27	Esistente	===	560	17	0
B28	Esistente	===	765	25	0
B29	Esistente	===	260	35	0
B30	Esistente	===	1450	57	
B31	Esistente	===	3000	134	
B32	Esistente	===	360	41	0
B33	Esistente	===	240	25	0
B34	Esistente	===	220	23	0
B35	Esistente	===	210	13	0
B36	Esistente	===	140	10	0
B37	Esistente	===	270	14	0
B38	Esistente	===	130	19	0
B39	Esistente	===	190	8	0
B40	Esistente	===	230	28	0
B41	Esistente	===	220	8	0
B42	Esistente	===	1100	39	0
B43	Esistente	===	120	10	0
B44	Esistente	===	180	13	0
B45	Progetto	4	460	18	23
B46	Esistente	===	120	5	0
B47	Esistente	===	135	12	0
B48	Esistente	===	180	8	0
B49	Esistente	===	310	22	0
B50	Esistente	===	280	24	0
B51	Esistente	===	310	23	0
B52	Progetto	2	40	4	6

Comune di Gazzaniga – PGT - Piano dei Servizi - Relazione

B53	Progetto	2	220	15	33
B54	Esistente	===	180	13	0
B55	Esistente	===	580	21	0
B56	Esistente	===	130	14	0
B57	Progetto	3	235	12	23,50
B58	Progetto	3	200	11	20,00
B59	Progetto	4	330	26	16,50
B60	Progetto	4	930	36	46,50
B61	Esistente	===	260	15	0
B62	Esistente	===	635	8	0
B63	Progetto	4	820	16	41
Totale			25.492	1.319	535,55
<i>Verde pubblico</i>					
C1	Esistente	===	1580		0
C2	Progetto	3	600		60
C3	Esistente	===	720		0
C4	Esistente	===	1060		0
C5	Esistente	===	0	2560	0
C6	Esistente	===	370		0
C7	Esistente	===	400		0
C8	Esistente	===	0	1030	0
C9	Esistente	===	10400		0
C10	Progetto	5	4560		91,20
C11	Esistente	===	1980		0
C12	Esistente	===	1640		0
C13	Progetto	3	1885		188,50
C14	Esistente	===	940		0
C15	Esistente	===	430		0
C16	Esistente	===	785		0
C17	Esistente	===	1430		0
C18	Progetto	5	877		17,54
C19	Esistente	===	330		0
C20	Esistente	===	980		0
C21	Esistente	===	0	375	0
C22	Esistente	===	1260		0
C23	Esistente	===	410		0
C24	Progetto	5	1470		29,40
C25	Esistente	===	6450		0
C26	Esistente		620		0
C27	Progetto	4	160		8,00
C28	Esistente		475		0
Totale			41.812	3.965	394,64
<i>Attrezzature pubbliche</i>					

Comune di Gazzaniga – PGT - Piano dei Servizi - Relazione

D1	Esistente	===	600	0	
D2	Esistente	===	320	0	
D3	Esistente	===	2580	0	
D4	Esistente	===	0	6600	
D5	Esistente	===	1480	0	
D6	Esistente	===	0	4575	
D7	Esistente	===	0	2950	
D8	Esistente	===	0	3361	
D9	Esistente	===	0	6660	
D10	Esistente	===	6575	0	
D11	Esistente	===	0	1049	
D12	Esistente	===	0	16170	
D13	Esistente	===	1805	0	
D14	Esistente	===	8540	0	
D15	Esistente	===	1200	0	
D16	Esistente	===	2540	0	
D17	Esistente	===	0	615	
D18	Esistente	===	0	228	
D19	Esistente	===	520	0	
D101	Esistente	===	0	1437	
D102	Esistente	===	0	580	
D103	Esistente	===	0	4615	
D104	Esistente	===	0	250	
D105	Esistente	===	0	260	
D106	Esistente	===	0	1647	
D107	Esistente	===	0	275	
D108	Esistente	===	0	2360	
D109	Esistente	===	0	160	
<i>Totale</i>			26.160	53.792	
<i>Attrezzature tecnologiche</i>				0	
E1 – Antenna	Esistente	===	460	0	
E2 – Cabina illuminaz.	Esistente	===	27	0	
E3 – Centrale termica	Esistente	===	167	0	
E4 – Pompaggio	Esistente	===	96	0	
E5 – Pompaggio	Esistente	===	250	0	
E6 – Bacino	Esistente	===	292	0	
<i>Totale</i>			1.292	0	

Indice

Premessa	pag. 3
Gli orientamenti assunti per l'impostazione del Piano	pag. 7
GLI ELEMENTI DEL PRECEDENTE PIANO DEI SERVIZI	pag. 9
Il quadro conoscitivo dei servizi presenti sul territorio e considerazione dei bisogni locali futuri	pag. 9
Il livello di soddisfazione della domanda	pag. 10
GLI STANDARD ESISTENTI	pag. 17
Il quadro conoscitivo dei servizi presenti sul territorio e la valutazione delle necessità di standards	pag. 19
ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI	pag. 21
Il sistema degli standard quantitativi	pag. 25
Analisi della funzionalità delle aree per attrezzature a servizi	pag. 28
Verifica presenza e funzionalità di strutture e attrezzature	pag. 37
Le infrastrutture	pag. 40
Attrezzature tecnologiche esistenti	pag. 41
Infrastrutture di progetto per la mobilità	pag. 41
LA SITUAZIONE COMPLESSIVA DELLE STRUTTURE E DEI SERVIZI: VALUTAZIONI CONCLUSIVE	pag. 42
LE LINEE DI INDIRIZZO DELL'AMMINISTRAZIONE PER IL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT	pag. 44
Le politiche per i parcheggi pubblici	pag. 44

Le politiche per una mobilità alternativa	pag. 45
Le politiche per il verde pubblico	pag. 46
Le politiche per l'istruzione	pag. 47
Le politiche per la cultura	pag. 47
Le politiche per l'edilizia residenziale pubblica	pag. 48
Le politiche sociali	pag. 49
Le politiche per lo sport	pag. 50
Le scelte di Piano in merito alle dotazioni di servizi e attrezzature: il quadro Strutturale	pag. 51
Il carico urbanistico primario della sosta, il carico insediativo: elementi e contenuti delle norme integrative del Piano dei Servizi	pag. 56
Il carico insediativo e il contributo di costruzione	pag. 58
Verifica della sufficienza degli standards in rapporto alle dotazioni di legge	pag. 60
Gli elementi di sostenibilità economica ed operativa del Piano..	pag. 62
ELEMENTI DI DISCIPLINA NORMATIVA	pag. 64
1. La Compensazione	pag. 64
2. Carico urbanistico primario degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio, aree per standard e attuazione (CUP)	pag. 65
3. L'unità di carico insediativo: incidenza sulle aree e sui servizi ..	pag. 65
4. Retrocessione di aree a standard	pag. 66
5. Le attrezzature per servizi di interesse collettivo: accreditamento	pag. 66
ELENCO DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI E SUPERFICI COMPENSATIVE	pag. 68