

# COMUNE DI CANONICA D'ADDA

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*PIANO DEI SERVIZI*

*RELAZIONE*

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a - Bergamo 24100

tel./fax 035/220260

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Maurizio Manenti

Dott. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 39 del 28/09/2011

approvato dal C.C. con delibera N° 10 del 14/03/2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: SETTEMBRE 2011

aggiornamenti:

# COMUNE DI CANONICA D'ADDA

## PIANO DEI SERVIZI

## **Premessa**

La presente relazione del Piano dei Servizi del PGT di Canonica d'Adda ha come elemento di riferimento il Piano dei Servizi predisposto e approvato dal Consiglio Comunale nell'anno 2008 in conformità a quanto previsto dall'art. 9 della LR 12/2005.

Il Consiglio Comunale infatti aveva ritenuto utile e importante non solo anticipare una ricognizione e una riflessione sullo stato dei servizi, delle attrezzature presenti nel territorio comunale e la conseguente definizione di elementi integrativi e migliorativi del quadro complessivo dei servizi, previsto dal PGT vigente, ma anche utilizzare la predisposizione del Piano dei Servizi come primo momento di riflessione sulla tematiche e le prospettive sullo sviluppo della comunità e del rapporto tra questa e lo stato dei servizi.

In questo modo l'Amministrazione intendeva pervenire da un lato alla formulazione di un documento utile a migliorare i contenuti e le prospettive del PRG e, dall'altro, in grado di costituire la base di riferimento per le successive riflessioni sulla evoluzione socio demografica del territorio, e sulla stima dei fabbisogni che il Piano stesso ha dimensionato su un arco temporale ben più lungo rispetto alla presumibile durata dell'efficacia del PRG vigente e in grado di offrire un panorama sufficientemente adeguato alle prospettive temporali del redigendo PGT, con una estensione che, in prospettiva, supererà la durata stessa del primo documento di Piano, essendo già dimensionato su una proiezione temporale riferibile all'anno 2017/2018.

La premessa a tale documento indicava le ragioni essenziali e gli elementi di positività di tale scelta che si ritengono tuttora validi e che, qui di seguito vengono riportati.

*Il legislatore regionale, prevedendo la possibilità per i Comuni di approvare “il Piano dei Servizi di cui all'art. 9 .....nel rispetto dei contenuti e delle procedure di cui alla presente legge.....” non solo ha dato la – necessaria - possibilità di una migliore gestione dei Piani Regolatori generali vigenti (in coerenza con le finalità e gli indirizzi dei contenuti nella legge 1/2001), ma implicitamente ha confermato che gli studi, gli approfondimenti e le scelte che devono essere posti alla base della definizione del Piano dei Servizi possono avere una tale incidenza e utilità anche per la formazione dei futuri PGT, così da poter essere anticipati nella loro definizione.*

*Coerentemente con queste valutazioni il Comune di Canonica d'Adda ha scelto di seguire questa strada, ritenendo che le riflessioni in ordine agli aspetti previsionali di incremento della popolazione e la definizione delle prospettive di sviluppo delle attività economiche (per la determinazione della loro incidenza sui servizi) dovessero essere effettuate in un quadro di ragionamenti, non legati alla necessità immediata di determinarne i riflessi quantitativi sul dimensionamento dei volumi e delle aree, ma in funzione di valutazioni strategiche, connesse e conseguenti alla verifica della situazione dei servizi al fine di ottenere la formulazione di scelte più libere e consapevoli.*

*Tali scelte che vengono definite all'interno del presente documento sul Piano dei Servizi saranno successivamente utili come base 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.

Questa scelta metodologica appare quindi più coerente con lo spirito della legge e 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.

**Il Comune ha quindi deciso di assegnare al Piano dei Servizi un ruolo prodromico alla definizione del Documento 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 .

Il presente documento **costituisce pertanto l'anticipazione di uno dei tre Atti del Piano di Governo del Territorio**, ed è stato predisposto in coerenza con la possibilità prevista dalla l.r. 12/2005, la quale, all'art. 25, primo comma precisa che, fino all' adeguamento dei P.R.G. vigenti alla nuova disciplina regionale,

mediante la predisposizione del PGT, "il Piano dei Servizi di cui all'art. 9 può essere approvato, nel rispetto dei contenuti e delle procedure di cui alla presente legge, in attuazione del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune".

La necessità di procedere alla definizione di questo documento è derivata sostanzialmente da tre esigenze:

- la prima relativa al fatto che il Comune di Canonica d'Adda era comunque già tenuto alla predisposizione del Piano dei Servizi, ai sensi della l.r.1/2001, ora superata dalla l.r.12/2005;
- la seconda in considerazione che, essendo trascorsi più di cinque anni dalla data di entrata in vigore del P.R.G., tutti i vincoli relativi ad aree destinate ad interventi per opere pubbliche e standards sono decaduti ed è quindi necessario rideterminare sulla loro destinazione confermando il vincolo stesso o prevedendone la non riconferma;
- la terza – e non minore per importanza – per il fatto che **la predisposizione del Piano dei Servizi, imponendo la necessità di definire "gli obiettivi di sviluppo del territorio e della sua popolazione", consente di formulare le prime e fondamentali riflessioni sul futuro della Comunità di Canonica d'Adda, ai fabbisogni della quale il Piano dei Servizi deve garantire una adeguata risposta, e conseguentemente di porre le basi per le scelte fondamentali che condizioneranno gli indirizzi del Piano di Governo del Territorio.**

Tenendo quindi conto della valutazione della situazione esistente, delle previsioni di sviluppo e delle indicazioni della Legge Regionale n.12/2005 , 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 le esigenze della popolazione insediata, per procedere successivamente alla determinazione delle 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 standards e delle potenzialità ancora presenti nell'ambito delle previsioni del P.R.G.;
- 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 che disciplinasse i servizi esistenti e previsti in modo da garantire le caratteristiche individuate dal Piano complessivo dei Servizi.

*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, all'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.*

*Il Piano dei Servizi è quindi di rilevante importanza nella definizione 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 Legge Regionale 12/2005 (Piano di Governo del Territorio).*

*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.*

*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.*



Sulla scorta di tale impostazione e sulla base delle risultanze del documento approvato dall'Amministrazione, si è mossa, all'interno della predisposizione del Piano di Governo del Territorio la verifica delle tematiche inerenti i servizi e le infrastrutture, che sono state oggetto di valutazione nell'ambito delle valutazioni strategiche del Documento di Piano, delle verifiche di sostenibilità in sede di Valutazione Ambientale Strategica e delle valutazioni progettuali del Piano delle Regole, giungendo alla sostanziale conferma delle scelte e degli indirizzi già assunti.<sup>1</sup>

Ai contenuti così confermati si sono aggiunti tutti gli elementi integrativi derivanti dal quadro delle scelte complessive del PGT e soprattutto la definizione di un corpus normativo più completo ed esaustivo rispetto al precedente, che era stato basato sulla struttura del PRG, e quindi con le conseguenti limitazioni operative e normative.

Ora quindi il Piano dei Servizi, fortemente e sostanzialmente ancorato all'organizzazione strutturale già precedentemente definite, potrà avvalersi di una nuova e innovativa disciplina che ne consentirà un'efficace attuabilità e una piena realizzazione.

La presente relazione ripercorre quindi e ripropone il testo già approvato dal Consiglio Comunale, integrandone i contenuti in rapporto agli elementi innovativi introdotti a seguito degli studi e delle scelte di indirizzo e progettuali del PGT nel suo complesso, in particolare

---

<sup>1</sup> Vedi a tal proposito il capitolo Ambito Tematico Strategico 4: "Politiche di organizzazione urbana dei servizi" nella relazione del Documento di Piano.

coerenziandosi con i contenuti strategici definiti dal Documento di Piano.

Il capitolo finale relativo alla disciplina del Piano dei Servizi ne illustrerà gli elementi salienti e i contenuti innovativi rispetto alla precedente disciplina definita nelle integrazioni del PRG.

## Il Piano dei Servizi

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

La tematica dei Servizi costituisce oggi l'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 .

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 .

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.

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.

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.

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

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 relative al Comune di Canonica 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**.

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 dell'Adda e dell'ambito di tutela del PLIS del Brembo.

In questo senso la tematica della fruibilità delle aree di valenza ambientale e paesistica sviluppata dal Documento di Piano consentirà di aggiungere il "Servizio qualità ambientale fruibile" alle dotazioni "più tradizionali".

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.

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.

A tale proposito, appare presente nel Comune di Canonica 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 5.000 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.

Si è inoltre proceduto ad una ricognizione delle **capacità residue** del P.R.G., ovvero un'indagine atta a stabilire quali aree destinate ad attrezzature pubbliche (standard) fossero o meno state acquisite dal Comune. Lo standard complessivo di PRG risulta essere 183.386 mq. (Somatoria delle aree a verde pubblico, parcheggi, aree ad attrezzature di interesse pubblico, aree per l'istruzione), mentre rimangono 42.625 mq. di standard previsti dal P.R.G. non ancora acquisiti.

Tali aree sono state oggetto di valutazione per definire l'eventuale necessità di una loro conferma o della loro riconduzione ad altra destinazione.

Resta il fatto che il dato emerso dalla ricognizione degli standard residui di PRG permetterebbe già di stabilire una stima di ulteriore potenziale, che fa riferimento ad una quantità di standard tale da poter soddisfare, teoricamente, un'ulteriore popolazione di circa 1.600 abitanti anche solo se si considerasse il "vecchio" indice pro capite di 26,5 mq per abitante, oggi peraltro ridotti dalla LR 12/2005 ad un minimo di 18 mq.

Questo dato certamente positivo, 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.

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 dai proprietari il che rende necessario prevedere la reiterazione di vincoli solo laddove effettivamente sia riscontrata la necessità di mantenere nella posizione già indicata dal P.R.G. quel tipo di attrezzatura.

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 del PdR 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.

In ordine a questi ultimi elementi va segnalato che gli aspetti connessi con la qualità urbana e degli spazi aperti sono stati fatti oggetto al momento della formazione del primo PdS di uno specifico questionario che è stato sottoposto a tutte le famiglie e i cui dati sono stati sostanzialmente confermati attraverso recenti indagine a campione..

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. 12.12.2003, n.26, che costituirà elemento integrativo del presente Piano, secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 8, della l.r.12/2005.

Per quanto concerne gli aspetti inerenti le infrastrutture della viabilità, l'elemento di maggior peso è costituito ancor oggi dalle problematiche derivanti dai flussi della mobilità territoriale lungo l'asse est ovest delle vie Matteotti e Bergamo e quello nord sud delle vie Lodi e Fara, questo ultimo, in particolare che determina una forte cesura tra il Centro Storico e gli sviluppi urbani più prossimi alle sponde dell'Adda, rispetto agli sviluppi urbani ad est, a partire dal complesso degli insediamenti a destinazione pubblica presenti in forma integrata sul lato est della via Lodi.

Le scelte di intervento sulla viabilità interna e al contorno sono state affrontate nell'ambito degli studi più generali per la predisposizione del Documento di Piano del PGT e definite all'interno del Piano delle Regole.

Il primo PdS aveva infine considerato 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.

In linea generale va comunque sottolineato che la situazione accettata in sede di verifica per la formazione del PGT non ha presentato sostanziali variazioni rispetto alle analisi condotte in precedenza.

In questo senso quindi restano in gran parte valide le considerazioni e note valide nella relazione del vigente PdS, che il presente documento arricchisce e completa con gli elementi utili ad illustrare soprattutto le innovazioni e integrazioni apportate al precedente quadro progettuale che risulta in gran parte confermato.

### **Lo stato di attuazione del P.R.G. vigente**

Dai rilevamenti effettuati la dotazione di aree a standard esistenti risulta essere di 143.414 mq, in grado di soddisfare, secondo i parametri di 26,5 mq/ab.<sup>2</sup> una popolazione di 5.412 abitanti, e quindi con ampi margini quantitativi rispetto alla popolazione attuale e già ragionevolmente adeguata rispetto alla popolazione prevista dal Documento di Piano al 2020 che si definisce in un massimo di circa 5600 abitanti.

In considerazione di tale quantità di dotazione 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).

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 del PRG e di stabilire 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.

---

<sup>2</sup> Si è scelto di mantenere il parametro di riferimento di 26,5 mq/ab. anziché quello di 18 mq/ab. per garantire un dato positivo di quantità dell'offerta.

Oltre alle aree a standard erano stati considerati, ai fini della ricognizione delle capacità residue del P.R.G., i piani attuativi non ancora attuati o per cui non fosse ancora stata firmata la convenzione.

**Le incidenze economiche sul bilancio comunale per ogni nuovo abitante insediato**

I proventi dell'attività edilizia avvenuta negli ultimi anni ci permettono di definire quali sono le entrate del Comune rispetto a ciascun abitante teorico insediato, (2.591,00 euro), e rispetto a ciascun metro quadro occupato da industria e artigianato, (5,87 euro).

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.

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.

Mediamente l'incidenza pro capite sul bilancio comunale per il mantenimento strutturale dei servizi è di circa 400 €/anno, quindi l'effetto positivo degli introiti dell'attività edilizia si trasforma in oneri per l'Amministrazione nell'arco di 6/7 anni.

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

Queste valutazioni già effettuate nel precedente Piano dei Servizi hanno consentito 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.

Gli elementi sopra indicati consentono infatti all'Amministrazione di poter valutare e programmare sulla base dei dati e degli elementi del Piano dei Servizi, le nuove possibilità offerte nella gestione urbanistica dalle modifiche introdotte ad hoc nell'ambito della normativa, nonché di poter dare al presente provvedimento quella verifica di fattibilità che l'Amministrazione 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 P.R.G.

**Quantificazione e stato di attuazione delle aree e attrezzature pubbliche previste dal P.R.G.**

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE																
COMUNE DI CANONICA D'ADDA (BG)																
	VERDE PUBBLICO				PARCHEGGIO PUBBLICO				AREE PER L'ISTRUZIONE				AREE PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE			
	aree disponibili		aree non ancora disponibili		aree disponibili		aree non ancora disponibili		aree disponibili		aree non ancora disponibili		aree disponibili		aree non ancora disponibili	
	n°	mq.	n°	mq.	n°	mq.	n°	mq.	n°	mq.	n°	mq.	n°	mq.	n°	mq.
	8	42.519	5	3.099	2	1.251	9	486	31	4.057			27	1.465	25	9.219
	10	3.165	6	2.016	3	823	15	777	34	8.706			42	2.233		
	22	4.999	13	2.861	4	558	67	1.884	41	6.326			44	12.074		
	32	2.662	21	1.522	7	2.768							45	10.629		
	33	1.426	36	2.457	11	442							66	189		
	35	1.407	38	978	12	467							83	876		
	37	2.583	43	7.849	14	448										
	40	520	52	2.008	19	667										
	47	890	64	7.469	20	790										
	51	147			23	733										
	53	1.959			24	618										
	58	196			26	687										
	65	3.547			28	1.263										
	71	696			29	458										
					30	359										
					39	1.984										
					46	1.632										
					49	647										
					50	538										
					54	322										
					55	376										
					56	406										
					57	1.014										
					61	343										
					70	116										
					72	345										
					73	444										
					76	320										
					79	1.316										
					81	379										
					82	1.090										
					84	823										
					86	410										
<b>Totale</b>	<b>66.716</b>	<b>30.259</b>	<b>24.837*</b>	<b>3.147</b>	<b>19.089</b>	<b>0</b>	<b>27.466</b>	<b>9.219</b>								
<b>Standard complessivo disponibile</b>											<b>140.761</b>					

\*Alle aree di parcheggio computate vanno aggiunti mq. 2.853 di parcheggi di piccola entità

### **Le aree disponibili e i vincoli decaduti**

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.

In questo senso il Piano dei Servizi, dopo aver effettuato tutti i necessari approfondimenti, relativamente al quadro strutturale della 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.

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.

Per questa ragione le tavole progettuali indicano la determinazione dell'Amministrazione di non vincolare più le aree ma necessariamente le nuove destinazioni saranno definite con successivo provvedimento all'interno del P.G.T.



## Il censimento delle attrezzature e dei servizi esistenti

<p>Verifica presenza e funzionalità di strutture e attrezzature</p>	<p>Effettuata la ricognizione delle aree a standard il PdS ha proceduto alla verifica della presenza e della funzionalità di tutte le strutture e le attrezzature erogatrici di servizi.</p> <p>Per ciascuna di esse è stata predisposta 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.</p> <p>Sono state complessivamente analizzate e schedate 26 attrezzature oltre ad altre attività di servizio.</p> <p>Il quadro attuale non differisce sostanzialmente da quello rilevato nel PdS 2008.</p>
---	--

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.

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

A tali schede sono unite le schede di analisi delle "attrezzature a terra" , costituite da quelle aree che svolgono un servizio non erogato da edifici : Tali funzioni sono quelle relative alle aree di parcheggio e alle aree con destinazione a verde pubblico a varia funzione.

Le une e le altre schede non hanno necessità di sostanziali modifiche.

<p><b>Sintesi dei servizi di interesse collettivo</b></p>	<p><b>OGGETTO DELLA SCHEDATURA</b> <b>Tipologie di attrezzature valutate:</b> MUNICIPIO BIBLIOTECA SALA CIVICA PARCHI E GIARDINI SCUOLA MATERNA SCUOLE ELEMENTARI SCUOLE MEDIE PARCHEGGI ORATORIO CENTRO SPORTIVO PALESTRA CIMITERO TRASPORTI AMBULATORIO FARMACIA PIAZZOLA ECOLOGICA ALLOGGI PER ANZIANI BANCHE CHIESA CENTRO SOCIALE POSTE MERCATO AVIS ORATORIO POLIZIA LOCALE</p>
---	---

A queste si unisce la recente struttura dell'Asilo Nido che, se pur privato, offre un ulteriore importante servizio ai nuclei famigliari più giovani.

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

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.

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

**Dotazione di  
attrezzature**

Il quadro sinottico che segue individua sia l'ottimale dotazione di attrezzature per la fascia dimensionale di popolazione tra i 5000 e i 6000 abitanti, avendo come riferimento anche gli standard europei, e raffrontando il quadro ottimale con le dotazioni esistenti e la modalità – pubblica o privata – di gestione.

In sintesi si può affermare che il Comune 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 CANONICA D'ADDA <b>Provincia di Bergamo</b>
PIANO DEI SERVIZI: TABELLA DI SINTESI <b>PROSPETTO DI SINTESI DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI</b>

<b>CLASSE DEMOGRAFICA</b>	Fino a 3.000 ab.	Fino a 6.000 ab.	Fino a 10.000 ab.	Fino a 15.000 ab.
<b>N° ABITANTI</b>	4.455 (anno 2010)			
<b>RUOLO TERRITORIALE</b>	Comune attrattore	Comune non attrattore	Attrattore/i di riferimento:	

**1) ATTREZZATURE FONDAMENTALI**

TIPOLOGIE	ATTREZZATURE	OTTIMALE	ESISTENTE	PUBBLICA <sup>3</sup>	PRIVATA
-----------	--------------	----------	-----------	-----------------------	---------

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 E SOCIALI	Centro sociale	1		x	
	Centro anziani	1	1	x	
	Casa di riposo	1			
	Alloggi sociali		23		
	Asilo nido	1	1		x
SICUREZZA	Polizia Locale			x	
	Protezione Civile			x	
TEMPO LIBERO	Centro civico	1	1	x	
	Sala giochi				
CULTURALI	Biblioteca	1	1	x	
RELIGIOSE	Luoghi di culto			x	
	Oratorio			x	
	Cimitero			x	

<sup>3</sup> N.B. PER PUBBLICA SI INTENDE L'ATTREZZATURA DI PROPRIETA' PUBBLICA O DI ENTE RICONOSCIUTO DALLA VIGENTE LEGISLAZIONE QUALE "PORTATORE" DI INTERESSE PUBBLICO

ATTREZZATURE PER IL VERDE E LO SPORT					
VERDE	Area attrezzata per il gioco	3		x	
	Centro sportivo	1		x	
	Area a parco	1			

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE					
SCOLASTICHE	Scuola materna	1	1	x	
	Scuola elementare	1	1	x	
	Scuola media	1	1	x	

## 2) ATTREZZATURE INTEGRATIVE

TIPOLOGIE	ATTREZZATURE	OTTIMALE	ESISTENTE	PUBBLICA	PRIVATA
-----------	--------------	----------	-----------	----------	---------

ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE					
AMMINISTRATIVE					
SANITARIE	Ambul. medico specialistico (pediatra)		1		x
	Studio medico dentistico		2		x
	Ambul. veterinario		1		x

### **Analisi della consistenza e funzionalità dei servizi esistenti**

Gli elaborati grafici del Piano dei Servizi evidenziano in maniera molto significativa che l'organizzazione dei servizi presenti nel territorio di Canonica 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 ciclopedonale.

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

L'approccio che si è scelto di adottare per valutare gli standards del Comune di Canonica d'Adda è anche di tipo funzionale, ovvero, l'indagine che è stata condotta sui servizi è stata anche orientata a 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.

Secondo un approccio funzionale gli standards presenti nel Comune di Canonica d'Adda possono essere divisi in quattro categorie:

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

Per **standards di interesse generale** s'intendono tutti gli 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..

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'azienda dove gli operai trascorrono la pausa.

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 l'intorno urbano nel quale sono collocati.

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.

Possono essere per esempio 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.

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

Da questo tipo di analisi emerge infatti con chiarezza quali sono i “capisaldi” delle aree per servizi e infrastrutture che devono essere mantenute in quanto elementi di potenziale utilità per la riorganizzazione della struttura dei servizi urbani.

Questi “capisaldi” sono infatti quegli standards che sono individuati e classificati come di interesse generale, ovvero utili e funzionali all'intera collettività.

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

La fase successiva del lavoro si è rivolta alla valutazione degli standards classificati come “impropri”: questo tipo di standard non ricopre un ruolo fondamentale all'interno dell'organizzazione dei servizi comunali.



L'Amministrazione può quindi valutare l'opportunità del mantenimento di tali standards e soprattutto l'interesse a mantenerli in proprietà.

Questi standards 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.

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

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

La questione quindi non è la funzione di tali standards, 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 o quantomeno di individuare, almeno in prospettiva diverse modalità di definizione e di gestione di tali aree che, come si è detto potrebbero non essere necessariamente pubbliche.

In tal senso gli standards di interesse primario o di interesse specifico possono quindi diventare “affidabili” o addirittura alienabili.

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, 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, perché permetterebbe di guadagnare da aree che attualmente risultano essere un costo (per la manutenzione ecc.).

Nel terzo caso, per le aree di progetto, si prospettano specifiche indicazioni normative.

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 valutazione delle aree per standards**

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

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

Il rilevamento a suo tempo effettuato sulla situazione dei parcheggi 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, già di proprietà comunale, non si pongono al servizio di fabbisogni generali della collettività, ma rispondono ad esigenze specifiche, sia che risultino di utilità solo per determinati ambiti urbani ed in alcuni casi soltanto di specifici insediamenti.

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 evidente che sarebbe più adeguato 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.

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.

## **Il livello di soddisfazione della domanda**

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

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

Sotto questo profilo è stata di grande utilità la valutazione delle schede di indagine, nelle quali una significativa parte era stata dedicata alla verifica della percezione della qualità urbana e dei servizi.

Pur se la quantità di schede di indagine restituite al Comune ed analizzate non può essere considerata elevata, è stato comunque possibile effettuare alcune elaborazioni statistiche che hanno condotto a risultati di significativo interesse.

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.

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

Il quadro che si delinea dalla lettura dei quadri di sintesi e che è stato sostanzialmente confermato da recenti indagini “a campione” è di una cittadinanza sostanzialmente soddisfatta del paese.

**ESITO DELL'INDAGINE PER QUESTIONARI  
QUALITA' DEI SERVIZI**

**FUNZIONANO MEGLIO**

- 1\_ scuola
- 2\_ raccolta differenziata
- 3\_ chiesa

**FUNZIONANO PEGGIO**

- 1\_ trasporti
- 2\_ chiesa
- 3\_ viabilità

**MANCANO**

- 1\_ trasporti
- 2\_ asilo nido\*
- 3\_ cinema

\* Il dato, rilevato nel PdS 2008, è ovviamente scomparso dalle risposte delle indagini a campione in quanto il problema è stato recentemente risolto se pur con una struttura privata.

## ESITO DELL'INDAGINE PER QUESTIONARI

### ■ Qual è il punto più bello del paese?

- 1\_ PONTE SULL'ADDA
- 2\_ PARCO ADDA
- 3\_ TERRAZZA MANZOTTI

PERCHE' :

OFFRE UN PANORAMA  
SUGGESTIVO

### ■ Qual è il punto più brutto del paese?

- 1\_ PERIFERIA
- 2\_ ROTONDA VIA PILONI
- 3\_ VIE LODI E FARA

PERCHE' :

1\_ ABBANDONATA  
2\_ INUTILE  
3\_ TROPPO TRAFFICO

### ■ Qual è la parte più viva del paese?

- 1\_ CENTRO STORICO
- 2\_ PIAZZA DEL COMUNE
- 3\_ ORATORIO

PERCHE' :

PER LE FESTE

### ■ Qual è la parte più morta del paese?

- 1\_ PERIFERIA
- 2\_ CENTRO STORICO
- 3\_ VIA XXV APRILE



■ **Quali sono le parti meglio tenute?**

Quali sono le parti meglio tenute?

1\_ PARCHI PUBBLICI  
2\_ PIAZZA DEL COMUNE  
3\_ ASILO

■ **Quali sono i punti più abbandonati e maltenuti?**

1\_ PARCHI PUBBLICI  
2\_ CENTRO STORICO  
3\_ ORATORIO

### **La situazione complessiva delle strutture e dei servizi: valutazioni conclusive**

Dalle indagini effettuate, riportate in sintesi nei punti precedenti, emerge quindi 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. ecc.) poste in posizione di buona accessibilità e dotate di adeguati spazi complementari.

Le strutture erogatrici dei servizi hanno peraltro come punto di ulteriore qualificazione, in particolare le aree centrali di Canonica d'Adda, a partire dalla presenza del Municipio delle attrezzature scolastiche e della Parrocchia in posizioni sostanzialmente connesse alla struttura del Centro Antico pur se con necessità, - specie per la Parrocchiale - di soluzioni più adeguate in ordine agli elementi di accessibilità.

Le attrezzature scolastiche sono anche poste in posizione baricentrica nel territorio e si strutturano in un vasto compendio nel quale sono presenti le funzioni della scolarità dell'obbligo e l'area sportiva.

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

Importante per dimensione e fruizione è l'ampia struttura del verde sportivo a monte della via Bergamo.

Infine sono da menzionare le attrezzature religiose e la presenza dell'Oratorio che è un elemento fortemente strutturato nel territorio, saldamente ancorato alla tradizione locale e costituisce punto di riferimento non solo per le funzioni più propriamente connesse con le strutture religiose ma per numerose attività associazionistiche e di socialità.

Per quanto concerne la situazione delle aree a verde pubblico si segnala la presenza di tre positive strutture di parco a livello di quartiere e di un primo nucleo di parco urbano a valle del nucleo storico, ormai acquisito come standard qualitativo nell'intervento "CIAR".

Quest'ultima dotazione, pur se già di una certa dimensione, potrebbe essere ulteriormente implementata con interventi sulle aree a sud per giungere alla creazione di un vero parco di dimensione significativa, verso la chiesa di S. Anna, che costituirebbe veramente un importante elemento di accrescimento dell'offerta di elementi di forte connotazione e qualità urbana.

Una seconda importante opportunità di intervento e di riqualificazione dei servizi e delle attrezzature è offerta dalla presenza a est del Centro Storico dell'area posta a monte del Municipio, già oggi destinata a funzioni collettive che tuttavia non hanno mai trovato attuazione.

Un intervento di riqualificazione e di rifunionalizzazione di questo compendio è essenziale per poter riqualificare questo ambito di centralità e per 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 in circa 250 posti auto, e di dare alle funzioni già insediate al contorno, una risposta più funzionale ed adeguata, unita alla possibilità di integrazione con nuove funzioni.

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", e/o degli interventi attuabili con i criteri della "compensazione", senza sostanzialmente impegnare i normali mezzi del bilancio comunale.

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

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".

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

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

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.

## **I PRINCIPI DI RIFERIMENTO PER LA DEFINIZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI E DELLE SUE COMPONENTI NORMATIVE**

Il Piano dei Servizi, sulla base degli indirizzi generali già definiti dal Documento di Piano, intende operare avendo come riferimento di fondo una ulteriore e più dettagliata declinazione dei principi di riferimento già richiamati in premessa ed in particolare:

- il principio della **sussidiarietà**, inteso anche come obiettivo progettuale e normativo rivolto ad individuare tutte le condizioni che possano consentire il coinvolgimento degli enti e dei privati per la realizzazione di quelle strutture e attrezzature erogatrici di servizi che non siano di stretta competenza dell'Amministrazione Pubblica e che possano arricchire quantitativamente e qualitativamente l'offerta complessiva, anche mediante l'utilizzo di nuovi strumenti disponibili quali gli standard qualitativi e i meccanismi di accreditamento;
- la **sostenibilità** quale elemento che conduca ad un costante processo di verifica delle effettive condizioni di fattibilità degli interventi e della loro capacità di introdurre trasformazioni che non incidano, se non positivamente sulla qualità del territorio e dell'ambiente. Ciò anche attraverso il processo di VAS e le successive fasi di monitoraggio per quanto riguarda gli aspetti ambientali e paesistici;
- l'**efficienza** che dovrà essere perseguita a partire dalla capacità del PGT di dotarsi di una normativa in materia di attrezzature e servizi che consenta di dare risposte effettive ai fabbisogni presenti e prevedibili ma anche di rispondere in maniera adeguata ai mutamenti che potranno insorgere nella fase di

attuazione del Piano sia in termini di celerità operativa, sia in termini di contenimento del dispendio delle risorse;

- la **perequazione e la compensazione** che dovranno essere il fondamento di ogni azione prevista dal Piano dei Servizi che possa incidere sui diritti reali dei cittadini;
- l'**accessibilità** come criterio fondante per la definizione localizzativa dei servizi e delle attrezzature.

## Verifica della sufficienza degli standards in rapporto alle nuove previsioni di sviluppo

L'incremento possibile della popolazione va a questo punto verificato in rapporto alle capacità delle attrezzature e dei servizi di soddisfare i 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", come si è già detto, consente di evidenziare che a oggi ogni abitante di Canonica d'Adda dispone di 32.73 mq di aree a standard contro i 26,5 mq. previsti dalla precedente normativa urbanistica regionale.

La quantità di standard già disponibili consentirebbe quindi di insediare ulteriori quote di popolazione.

Questo comporterebbe però una diminuzione del livello di standard a cui i cittadini sono abituati, ed è quindi da valutare in maniera più organica all'interno delle scelte operate dal Piano dei Servizi.

È stata valutata quindi molto attentamente dal DDP 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.

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

- quantitativo minimo di standard dovuto in rapporto alle prescrizioni di legge;



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

In quanto alle dotazioni attualmente presenti e disponibili si è 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.

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.

### **Le nuove previsioni di attrezzature e servizi**

In ordine agli aspetti progettuali il Piano dei Servizi si struttura e si configura come documento che si propone di:

- assumere il significato di atto essenziale alla programmazione generale per;
- selezionare nell'ambito dei servizi programmati quelli che l'Amministrazione identifica come standards 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.

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.

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.

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, anche in ordine alle previsioni di crescita demografica formulate dal Documento di Piano.

Si verifica quindi la sostanziale tenuta dell'organizzazione esistente 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.

Il Piano può quindi 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. 12/2005, alla quale si fa riferimento.

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.

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

Il Piano di Governo del Territorio ha tenuto conto del rispetto di questi standards 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 standards come elemento di effettivo servizio e di adeguata fruibilità nei confronti degli insediamenti abitativi, ma anche degli insediamenti produttivi presenti nel territorio.

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.

Queste aree e attrezzature costituiscono effettivamente un momento centrale dell'organizzazione urbana e si pongono al servizio dell'intero territorio di Canonica d'Adda con una situazione viaria che necessita però di alcuni adeguamenti che il Piano di Governo del Territorio dovrà prevedere, 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 potrà indicare per prevedere ulteriori incrementi di attrezzature.

Il territorio è tuttavia sprovvisto di aree verdi organizzate per una fruizione collettiva, salvo che di alcune aree di verde sportivo di cui una pubblica, di dimensioni significative.

Per questa ragione il Piano definisce un nuovo vincolo (l'unico) relativo ad un grande compendio di aree verdi, posto in posizione di continuità, a sud del nucleo antico centrale e prevede, in termini fruitivi, la realizzazione del Parco Agricolo di S. Anna.

Ciò consentirà dotare il Comune di Canonica d'Adda di un vero e proprio sistema di parchi urbani 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".

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

Una seconda scelta caratterizzante gli obiettivi del Piano dei Servizi è quella di individuare e potenziare i percorsi di verde pubblico che, snodandosi lungo i "percorsi dell'acqua" consentono 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, e 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.

Il percorso verde e gli spazi si arricchiscono inoltre di un elemento di grande valenza culturale ed ambientale quale è quello del Centro urbano antico definito dalle vie XXV Aprile e A. Locatelli che costituiscono gli assi organizzativi e significativi del compendio complessivo del tessuto di antica formazione.

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 dotazioni di parcheggi che sono distribuiti nell'ambito del territorio in funzione delle esigenze e della mobilità veicolare.

La struttura dell'organizzazione territoriale dei servizi si arricchisce, come già è stato segnalato nei capitoli precedenti degli interventi di riqualificazione e rifunionalizzazione del comparto centrale, per i quali è previsto l'utilizzo dell'ampia area a monte del palazzo Comunale.

Tale area potrà essere oggetto di edificazione all'interno di un Programma Integrato di Intervento che prevede un ampio spazio a piazza, centrale, aperto verso il Centro Storico e permeabile rispetto alle aree urbanizzate ad est con ampie superfici interrato sia con funzioni pubbliche che private.

Al di là dell'importanza di garantire una migliore funzionalità delle strutture di servizio 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 due poli di parcheggio di attestazione per il nucleo

antico<sup>4</sup> 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 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.

Il quadro strutturale dei servizi richiama infine, in termini di indirizzo gli aspetti ambientali e paesistici che sono stati raccolti sotto il profilo progettuale dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole del PGT con la formazione di due "sistemi di salvaguardia ambientale e paesistica": il primo di protezione della qualità urbana delle aree prevalentemente residenziali, all'interno del quale dovranno essere valutate le provvidenze per la definizione di un corretto rapporto con i contesti agricoli; il secondo – al contrario – di "difesa" degli ambiti agricoli dall'aggressione degli effetti e delle espansioni degli insediamenti produttivi.

Il primo sarà quindi un elemento di cerniera con il contesto ambientale e paesistico della campagna e il secondo un baluardo invalicabile a protezione dei valori ambientali e paesistici e a difesa del territorio e del consumo di suolo.

---

<sup>4</sup> Le aree già presenti intorno al Municipio e i parcheggi della nuova area di centralità

Nella fase di definizione del Quadro Strutturale si è inoltre 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.

In questa fase si è quindi tenuto principalmente conto anche del Piano Triennale delle opere pubbliche, prevedendo quali elementi prioritari :

- opere di sistemazione stradale (soprattutto la riqualificazione dell'ex SS ora SP 525, a carico anche di altre Amministrazioni)
- realizzazione della nuova struttura di circonvallazione est da definire in prospettiva con il Comune di Pontirolo;
- realizzazione dell'area a parco urbano a valle del Centro Storico;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di aree, edifici, manufatti e impianti;
- realizzazione di parcheggi diffusi di attestazione all'esterno del nucleo storico centrale.

Il presente documento tiene infine 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.



## **IL BILANCIO ECONOMICO**

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.

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 Canonica 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.

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.

Il tutto in analogia a quanto previsto dal d.lgs. 30.07.99 in materia di "Carte dei Servizi".

## Gli elementi quantitativi delle nuove previsioni

<b>LEGENDA</b>				
	AREE DI PARCHEGGIO			
	AREE VERDE PUBBLICO			
	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE E USO PUBBLICO			
	ATTREZZATURE SCOLASTICHE			
<b>TABELLA SUPERFICI</b>				
				
1) mq. 225	27) mq. 1640	1) mq. 42360	1) mq. 725	1) mq. 4530
2) mq. 50	28) mq. 105	2) mq. 3780	2) mq. 1315	2) mq. 5860
3) mq. 130	29) mq. 100		3) mq. 1444	3) mq. 8610
4) mq. 140	30) mq. 260	3) mq. 4680	4) mq. 12405	
5) mq. 90	31) mq. 192	4) mq. 435	5) mq. 10930	
6) mq. 2830	32) mq. 570	5) mq. 2950	6) mq. 290	
7) mq. 315	33) mq. 130	6) mq. 1300	7) mq. 890	
8) mq. 511	34) mq. 205	7) mq. 1230	8) mq. 412	
9) mq. 1215	35) mq. 210	8) mq. 2220	9) mq. 1290	
10) mq. 1145	36) mq. 170	9) mq. 510	10) mq. 310	
11) mq. 425	37) mq. 960	10) mq. 2590		
12) mq. 805	38) mq. 145	11) mq. 1005		
13) mq. 425	39) mq. 910	12) mq. 1180		
14) mq. 1360	40) mq. 980	13) mq. 200		
15) mq. 480	41) mq. 120	14) mq. 820		
16) mq. 465	42) mq. 275	15) mq. 205		
17) mq. 516	43) mq. 215	16) mq. 1615		
18) mq. 190	44) mq. 715	17) mq. 8657		
19) mq. 195	45) mq. 1035			
20) mq. 180	46) mq. 306			
21) mq. 325	47) mq. 475			
22) mq. 948	48) mq. 202			
23) mq. 220	49) mq. 334			
24) mq. 305	50) mq. 139			
25) mq. 245	51) mq. 1934			
26) mq. 760				
TOT.	mq. 26829	mq. 78507	mq. 30009	mq. 19000

### **Gli elementi della sussidiarietà**

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.

In tal senso si ritiene che le opere di maggiore entità, ed in particolare quelle riferite alla rifunzionalizzazione del comparto centrale possano essere attuate all'interno dei meccanismi di concorso pubblico – privato che sono possibili mediante il ricorso ai Programmi Integrati di Intervento.

Tale possibilità deriva dalle nuove possibilità di intervento definite nell'ambito delle innovazioni normative e progettuali del P.G.T., prevedendo la possibilità di esternalizzazione di alcuni interventi, anche relativi alla ridefinizione delle destinazioni delle aree che hanno perso i precedenti vincoli urbanistici e/o 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. 12/2005, in materia di P.I.I.

La realizzazione del completamento del parco urbano sud potrà avvenire in prima fase con l'acquisizione delle aree, che potrebbe essere effettuata tramite interventi di "standard qualitativo" e iniziare attraverso l'acquisizione delle aree più immediatamente adiacenti alla chiesina di S. Anna e di quelle necessarie per la formazione del Parco Agricolo.

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”.

## **ELEMENTI E CONTENUTI DELLE NORME INTEGRATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI.**

### **Il carico urbanistico primario della sosta**

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).

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.

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.

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.

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.

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.).

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.

Per questa ragione la normativa del Piano dei Servizi introduce la disciplina del “**carico urbanistico primario**” distinguendo gli spazi che

devono essere accessibili al pubblico, da quelli che devono essere “**pubblici**”,cioè quelli che devono soddisfare esigenze di organizzazione del sistema generale della mobilità collettiva o comunque di specifiche funzioni di interesse generale.

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



## Il carico insediativo

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.

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

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

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

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

Qualora invece all'interno dei medesimi 1000 mc venissero realizzati 6 alloggi si avrebbe un **“carico insediativo”** medio non più di 10 abitanti ma di  $(6 \times 2,5) = 15$  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.