

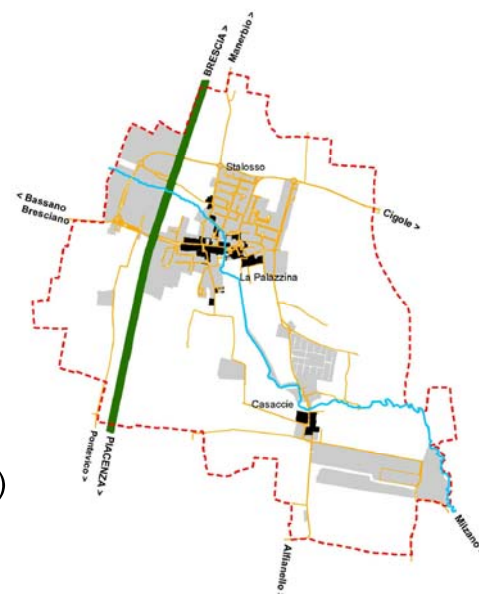
COMUNE DI SAN GERVASIO BRESCIANO



P I A N O di G O V E R N O del T E R R I T O R I O

Piano dei Servizi

(ex.art.9 Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)



PROGETTISTI

ERMES BARBA - MAURO SALVADORI
ARCHITETTI ASSOCIATI

P.zza Roma 3 - Villanuova S/C (Bs)
TEL.0365/373650 FAX 0365/31059
architetti.associati@barbasalvadori.it

Responsabile del progetto: Pian. Fabrizio Franceschini

collaboratori: Pian. Elena Leoni

IL SINDACO

Cesare Bozzoni

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Domenica Tognoli

DELIBERA DI ADOZIONE

D.C.C. n°13 del 22/06/2011

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA

D.C.C. n°27 del 05/12/2011

ALLEGATO

PS_1A

TITOLO

COMMESSA

U - 081

**Relazione e quadro economico per l'adeguamento
ed il potenziamento dei servizi**

FASE

APPROVAZIONE

REVISIONE

NOTE

**MODIFICATO A SEGUITO
DELL' ACCOGLIMENTO DEI PARERI
E DELLE OSSERVAZIONI**

DATA

Gennaio 2012

SCALA

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O AZIENDE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA

PIANO DEI SERVIZI
Relazione tecnica e quadro economico generale
ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale 11 marzo e s.m.i. 2005 n.12.

Indice

PREMESSA.....	4
1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO PER IL PIANO DEI SERVIZI.....	8
1.1. ESTRATTO NORMATIVO.....	11
2. CARATTERISTICHE E PECULIARITA' DEL PIANO DEI SERVIZI	13
3. LA CONCEZIONE DEI SERVIZI	15
4. STRUTTURA DEL PIANO DEI SERVIZI (ELABORATI COSTITUTIVI E DEFINIZIONI)	19
4.1. VALORE NORMATIVO.....	19
4.2. STRUTTURE E CONTENUTO DEL PIANO DEI SERVIZI	19
5. LA COSTRUZIONE DELLE ANALISI SU BASE INFORMATICA PER LA GESTIONE DEL PIANO.....	21
6. LA METODOLOGIA.....	22
6.1. IL RILIEVO DELL'OFFERTA DI SERVIZI ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE.....	23
6.2. IL RILIEVO DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA ATTUALE	24
7. LE SCELTE PROGETTUALI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	28
7.1. LA COMPONENTE STRUTTURALE	30
7.1.1. Il computo della capacità insediativa.....	32
7.1.2. Le dotazioni quantitative e la distribuzione territoriale delle aree esistenti per attrezzature di interesse generale	36
7.1.3. Le modalità perequative	37
7.1.4. La costruzione della "città sostenibile"	40
7.1.5. Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi	43
7.1.6. Destinazione dei proventi derivanti dalla "Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi"	45
7.2. LA COMPONENTE PIANIFICATORIA	46
7.3. INTERVENTI IN ATTO E PROGRAMMATI.....	48
7.4. INTERVENTI DI PROGETTO PRIORITARI	52
7.4.1. I servizi integrativi a seguito delle previsioni di Piano	53
7.4.2. Il progetto della mobilità	57
8. DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME	60
8.1. I SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER GLI STRUMENTI ATTUATIVI.....	60
8.2. I SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	62
8.2.1. Contributo dei privati nelle urbanizzazioni	66
9. LA MAPPATURA DEI SERVIZI ESISTENTI.....	67
9.1. LA CLASSIFICAZIONE E SCHEDATURA DELLE RETI DI SOTTOSERVIZIO	67
9.2. L'ANALISI DEL PATRIMONIO ESISTENTE DI SERVIZI E DELL'UTENZA.....	68
9.2.1. Il sistema del verde.....	69
9.2.2. Sistema delle attrezzature per lo sport e il tempo libero.....	71
9.2.3. Sistema dei servizi culturali.....	72
9.2.4. Sistema delle strutture pubbliche	73
9.2.5. Sistemi: strutture di interesse pubblico	74

9.2.6. Sistema dell'istruzione.....	74
9.2.7. Sistema delle strutture religiose.....	75
9.2.8. Sistema dei servizi e attrezzature sociali e ricreative	77
9.2.9. Sistema dei servizi e attrezzature sanitarie	77
9.2.10. Sistema dei parcheggi pubblici residenziali.....	78
9.2.11. Sistema dei parcheggi pubblici produttivi e commerciali.....	79
9.2.12. Sistema dei parcheggi pubblici per servizi.....	80
9.2.13. Sistema degli impianti tecnologici.....	81
9.2.14. Sistema della mobilità e trasporti.....	82
9.2.15. Sistema delle infrastrutture a rete.....	83
10. IL QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO DEL PIANO.....	87
10.1. ANALISI ECONOMICA – QUANTIFICAZIONE DEI COSTI	88
11. STRUTTURA DEL PIANO DEI SERVIZI (ELABORATI COSTITUTIVI E DEFINIZIONI).....	89
11.1. VALORE NORMATIVO	89
11.2. STRUTTURA PER CONTENUTO DEL PIANO DEI SERVIZI.....	89
11.3. CLASSIFICAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO (DEFINIZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI).....	90
12. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI.....	92
13. DEFINIZIONE DEGLI INDICI.....	92
14. INDICE E PARAMETRI PER SISTEMI	93
15. URBANIZZAZIONE PRIMARIA	100
16. URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	102
17. DOTAZIONE DI SERVIZI	102

PREMESSA

La L.R. 11 marzo 2005, n. 12, all'articolo 9, introduce lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", derivato dalla precedente legislazione regionale L.R. 1/2001, oggi abrogata dalla stessa legge regionale sopradetta.

Tale strumento si configura come atto autonomo ed accompagnatorio del PGT, ponendo come questione determinate il riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi.

La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e dei servizi resi alla comunità esistenti e in previsione, ovvero quegli ambiti riservati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, previa identificazione e valutazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità.

Il Piano dei Servizi costituisce, pertanto, lo strumento gestionale di tutti i servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze dell'utenza che gravita sul territorio comunale, nonché quelle prodotte dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano, al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi definiti sempre nello stesso Documento di Piano, per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

Il Piano dei Servizi annovera e sviluppa ciò che tradizionalmente viene inteso come "servizio" declinando l'accezione del termine stesso come:

- le normali opere di urbanizzazione primaria e secondaria oltre che altre funzioni che possono rappresentare un contributo alla qualità della vita urbana;
- i servizi di tipo immateriale (es. assistenza domiciliare per gli anziani; trasporto scolastico ecc..) che comportano certamente, se esistenti e ben funzionanti una rilevante differenza qualitativa complessiva.

Si evidenzia, pertanto, una triplice dimensione del Piano dei Servizi:

1. analitica,
2. progettuale
3. economica.

Per quest'ultimo aspetto, il piano dei servizi, infatti, secondo quanto disposto dall'art. 9, comma 4 della L.R.12/2005 esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Esso individua, pertanto, un'aspettativa e delle necessità economiche la cui attuazione può essere conseguita:

- con indebitamento da parte del comune e/o
- utilizzando ed adeguando le tariffe degli oneri di urbanizzazione sia per le trasformazioni nuove che per gli adeguamenti dell'urbano consolidato e/o
- attraverso risorse provenienti da interventi di trasformazione ed espansione del territorio.

Di fatto si applica una sorta di perequazione che vede come beneficiari tutti i cittadini del Comune relativamente a vantaggi di natura edificatoria connessi alla proprietà fondiaria che altrimenti sarebbero ad appannaggio di pochi.

In particolare per il comune di San Gervasio Bresciano si è messo in atto un meccanismo paratariffario per rendere coerenti tutti gli interventi per far in modo che la quota parte per l'attuazione dei servizi venga ripartita equamente sui destinatari dei benefici edificatori concessi limitatamente agli interventi in **“Ambiti di Trasformazione”**.

Questo meccanismo è attuato attraverso il riferimento alle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un fattore moltiplicativo di circa **4** volte la tariffa vigente per le trasformazioni Residenziali e di **2,5** volte gli oneri di urbanizzazione secondaria in vigore per le trasformazioni a carattere produttivo, così come indicato nelle “Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano”.

Si presuppone un adeguamento complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria prevedendo un aumento della tariffa nel medio periodo.

Inoltre, in sede di attuazione del Piano Attuativo verranno convenzionate l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti allo “standard di qualità aggiuntiva” e costituenti il Piano dei Servizi.

La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di trasformazione previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del “livello definitivo” di cui alla legge LL.PP; o nel caso di necessità di concorso economico da parte del comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo corrispettivo determinato come sopra.

Non sono previste forme di compensazione volumetriche dirette per eventuali proprietari di aree interessate dai servizi in prescrizione (concessione di diritti volumetrici “spostabili” su aree interessate da servizi per la remunerazione dell'acquisto delle medesime) anche come conseguenza del fatto che è obiettivo del piano non modificare le previsioni insediative, quantitative e tipologiche previste per gli ambiti di trasformazione, non andando così ad alterare l'assetto urbano e mantenendo tipologie a bassa densità.

La ricognizione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti costituisce un'operazione fondante per la costruzione del nuovo strumento.

L'indagine conoscitiva in tale sede è stata finalizzata, in prima istanza, alla restituzione e all'individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico, quantificando l'effettivo

numero di attrezzature e, in secondo luogo, si è proceduto a realizzare una completa e appropriata descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita grazie ad una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e di accessibilità assicurate ai cittadini.

In tal modo l'approfondimento dell'analisi svolta ha potuto misurare qualitativamente l'efficienza e l'efficacia del servizio offerto.

La verifica della “razionale localizzazione” dei servizi esistenti, così come della “idoneità della loro posizione” prescelta per nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, costituiscono ragione stringente e, dunque, condizione necessaria alla valutazione delle qualità e delle potenzialità del servizio stesso.

Tale analisi non si esaurisce a questo livello di indagine ma, chiaramente, altri elementi conoscitivi potranno essere opportunamente introdotti anche in fasi successive per descrivere ancora più compiutamente i caratteri qualitativi del servizio e per arricchire gli elementi di valutazione delle reali prestazioni offerte, al fine di costituire un più efficace supporto per l'Amministrazione nella gestione e nell'indirizzo delle risorse da investire.

In questa prima fase ricognitiva si riconosce il primo livello programmatico proprio del Piano dei Servizi.

Dalla fase di lettura delle condizioni rilevate in loco e, quindi, dalla costruzione dell'apparato analitico conoscitivo si procede, infatti, alla fase di interpretazione della situazione ricomposta, per arrivare poi alla fase operativa, più propriamente progettuale, nella quale emergeranno le ragioni stringenti di orientamento delle strategie di gestione e pianificazione della città pubblica.

Uno degli aspetti più rilevanti in questo contesto è il tema della fattibilità e della scansione temporale degli interventi: la necessità di previsioni di quantità significative di aree destinate a servizi, non seguite poi da interventi realizzativi e che restavano dunque mere previsioni è stato forse uno degli aspetti maggiormente lesivi delle politiche urbanistiche antecedenti dell'approvazione della nuova legge regionale del Piano di Governo del Territorio.

Importante, oggi, è soprattutto l'aspetto della sostenibilità ambientale ed economica delle scelte di piano che concernono la realizzazione di Servizi.

Attualmente la carenza strutturale di risorse economiche degli Enti locali territoriali, infatti, induce ad affiancare al tradizionale ruolo rivestito dagli interventi pubblici in materia di realizzazione e di gestione dei servizi, anche l'impiego di risorse private e ad attribuire a tale fonte un ruolo sempre più

importante per la realizzazione delle opere connesse al settore dei servizi, attraverso criteri riconducibili agli strumenti di perequazione e compensazione.

La carenza di risorse finanziarie e le previsioni, sia pur corrette, che non possano poi tradursi in atto pragmatico, rischiano di ridursi ad una sottrazione di aree rispetto ad altri usi possibili ed in un loro conseguente abbandono, che non reca alcun beneficio alla collettività; ed ancora servizi per quanto utili che producano elementi di contrasto ambientale rischiano di tradursi in un peggioramento complessivo della qualità della vita anziché in un suo miglioramento.

Risulta dunque rilevante il nuovo approccio del Piano dei Servizi che conduce verso lo spostamento dal piano puramente quantitativo, che caratterizzava le passate concezioni, orientando l'attenzione invece alla valutazione delle trasformazioni asseverate e strutturate sugli aspetti qualitativi e di crescita della qualità complessiva per l'intero territorio e per i cittadini.

Sotto quest'ottica assume importanza non solo la presenza o meno di un servizio, ma la relazione ambientale, di verde e paesaggio, di comunicazione, di mobilità ciclopedonale e di trasporto, in definitiva di fruibilità complessiva delle opportunità offerte da una rete di servizi locali e territoriali.

È la presenza di questa rete complessa e strutturata che determina, con le opportunità di abitazione, di lavoro, culturali e di tempo libero, i livelli di qualità della vita nella città e l'attrattiva stessa del comune .

Del resto i modelli di vita profondamente mutati impongono un adeguamento delle risposte ai bisogni determinatisi e, dunque, la necessità di un nuovo e diverso approccio alla gestione urbanistica delle problematiche in questione e la definizione di nuovi luoghi delle centralità urbane.

In armonia con gli altri strumenti che compongono il PGT, il Piano dei Servizi deve, quindi, configurarsi come coerente complemento del Documento di Piano nella definizione e nell'applicazione delle strategie e delle politiche per il governo del territorio nella sua struttura complessa.

1.IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO PER IL PIANO DEI SERVIZI

La L.R. 12/2005, all'articolo 9, introduce, dunque, lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", come atto autonomo per lo sviluppo delle strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi e per la trasformazione del sistema insediativo a livello complessivo.

I contenuti metodologici e i principi sinteticamente delineati dal vigente articolato di legge e relativi criteri di attuazione, descrivono tematiche già affrontate nel documento di indirizzo "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi", redatto ai sensi della superata L.R. 1/2001 ed approvato con D.G.R. n. VII/7586 nel dicembre 2001; in cui si intravedeva già l'obiettivo della precisazione della funzione, dei contenuti e delle modalità di formazione del nuovo strumento pianificatorio.

La nuova Legge Regionale 12/2005 introduce alcuni significativi avanzamenti sia in riferimento alle quantità minime di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, come definito nella precedente normativa, che devono essere garantite in base alle differenti funzioni insediabili, che nelle modalità di calcolo della capacità insediativa teorica, sulla base dei quali dimensionare la dotazione stessa dei servizi.

L'articolo 9 della L.R. 12/2005 (sostitutivo dell'art. 6 della L.R. 1/2001 e a sua volta sostitutivo dell'art.19 della L.R. 51/1975) ridefinisce le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione del cosiddetto utente, inteso secondo la declinazione del concetto di abitante di un luogo che segue:

- popolazione stabilmente residente,
- popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano,
- popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici.

Il criterio innovativo introdotto riguarda la definizione dell'abitante teorico, ovvero del possibile nuovo residente o utente che si trova ad essere coinvolto, secondo diverse modalità, alla vita pubblica o privata del comune e ad usufruire delle dotazioni di servizi comunali.

Particolare attenzione va posta al metodo di definizione (cfr Cap. 6.1.1) nonché il rapporto (quantitativo volumetrico) degli abitanti esistenti (reali) e dei futuri, frutto questo di un'attenta valutazione del patrimonio medio disponibile pro-capite e pro-famiglia per residenza.

Si deve, pertanto, fare riferimento alla popolazione reale, cioè alla popolazione stabilmente residente nell'ambito del Comune, alla quale si deve aggiungere quella di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano.

Una terza componente, cui fare riferimento nel fissare il numero degli utenti dei servizi, è quella della popolazione gravitante per motivi di lavoro, studio, turismo ed eventuale utenza di servizi sovra comunali.

La determinazione del criterio di calcolo non viene fissata univocamente nei termini di Legge, ma il legislatore lascia ampi margini di flessibilità in modo che la figura tecnica di riferimento, in sede progettuale, possa calibrare la necessità di fabbisogni secondo una stretta relazione ed interazione con la realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 9 comma 2 e 3 della L.R. 12/2005) da prevedere nel Piano dei Servizi è determinata, pertanto, secondo i seguenti criteri:

- popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie dei servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici;
- in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano

Va sottolineato che la Legge Regionale 12/2005 riferisce specificatamente al raggiungimento di una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab.

Inoltre, il piano, deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati nel Documento di Piano, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziaria, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti (cfr schede di fattibilità condizionata degli AT, PII, ATP.).

L'allargamento operato dalla Legge verso una maggior "misurabilità" delle aree e delle attrezzature di interesse generale, sia in termini dimensionali prestazionali (superficie di pavimento occupata - SLP) che tipologici (servizi privati) ha di fatto ampliato l'elenco dei servizi computabili all'interno della categoria delle attrezzature e servizi urbanistici.

Inoltre il Piano dei Servizi interviene direttamente sul disegno urbanistico vigente affrontando allo stesso tempo la questione dei “servizi” non attuati e della loro difficile reiterazione (sentenza C.C. 179/99) nonché le difficoltà attuative connesse alle modalità di tipo espropriativo, garantendo il perseguimento degli obiettivi di interesse generale e le condizioni di equità delle trasformazioni.

Il presente piano riconosce un ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale perché le considera come elementi fondamentali e reali nella costruzione della “città pubblica”.

Una differente ottica di lettura rischierebbe, infatti, di indurre ad una sempre maggior “economicizzazione” del valore delle aree come servizio, allontanandosi da quegli obietti di qualità urbana e di prestazione che hanno invece guidato la formulazione del presente Piano dei Servizi.

La novità assoluta, definita dal legislatore ed accolta anche in tale piano, è la possibilità di inserimento nel Piano dei Servizi delle aree per l’edilizia residenziale pubblica, nonché l’obbligo di integrare il Piano dei Servizi con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26.

Il sistema dei servizi diventa in definitiva l’elemento centrale nell’organizzazione e nella configurazione della struttura territoriale, affidando al sistema dei luoghi e degli edifici di uso collettivo una funzione di sostegno e connessione tra le diverse parti del territorio riconoscibili storicamente e/o per intenzionalità programmatica.

1.1. Estratto normativo

(art. 9 della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12)

1. I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato (comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2008)

1-bis. La realizzazione ovvero il mantenimento di campi di sosta o di transito dei nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal documento di piano ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-ter). I campi devono essere dotati di tutti i servizi primari, dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva prevista. (comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008)

2. I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;*
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;*
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.*

3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in

ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a).

4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

5. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.

6. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni confinanti e condiviso a livello operativo e gestionale.(comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2008)

7. Il piano dei servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e), con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

8. Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

9. Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.

10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

11. Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

12. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali. (comma dichiarato illegittimo, in combinato disposto con l'articolo 11, comma 3, dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006, nella parte in cui non prevede l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria)

13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

14. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale. (comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008)

2. CARATTERISTICHE E PECULIARITA' DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è uno strumento di pianificazione e, pertanto, possiede un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantire le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione.

Inoltre individua:

- la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature;
- la loro tipologia funzionale;

verifica e dimostra il corretto dimensionamento dei servizi offerti ai sensi dei minimi di legge previsti e sulla base della capacità insediativa nonché, dalle criticità emerse durante le fasi redazionali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

In tale sede risulta opportuno sottolineare, in sintonia con quanto previsto nelle norme regionali che definiscono il Piano di Governo del Territorio, la possibilità di aggiornamento del Piano dei Servizi nel

contesto delle scelte di Bilancio e di programmi di opere pubbliche, per adeguarlo al mutare delle esigenze, adeguando anche la dotazione di servizi, considerando il principio che la dotazione espressa in termini di aree ed opere pubbliche (servizi pubblici) rimane come riferimento dimensionale e come capacità di fruizione.

La novità è rappresentata dalla rilevanza assunta dal processo di programmazione degli interventi, rispetto al quale il dato dimensionale non si configura più come un limite inderogabile, ma piuttosto come un obiettivo da conseguire, orientando attraverso la definizione di priorità, le risorse pubbliche e quelle private attivabili.

Da queste affermazioni discendono due principali considerazioni in merito al ruolo del servizio e alle modalità di calcolo dello stesso:

1. in primo luogo, la possibilità di valutare anche i caratteri prestazionali di un servizio consentendo di costruire servizi diversi da quelli quantitativi, anche attraverso modalità di comparazione e computo;
2. in secondo luogo, si rivaluta la funzione, programmatica, di riserva di aree, propria della definizione di servizio pubblico; infatti, l'esplicito riferimento al tempo, come possibilità dell'emergere di ulteriori e diverse esigenze, offre uno strumento rispondente alla necessità di assicurare "margini di manovra" per adeguarsi alle esigenze attualmente non prevedibili.

Un ruolo non marginale rispetto alla operatività del Piano dei Servizi assume la questione dei vincoli, degli indennizzi e degli espropri, insieme a quella dei meccanismi economici risarcitori e premiali (perequazione, incentivi).

Nell'ambito della proposta più generale del Piano di Governo del Territorio il Piano dei Servizi:

- integra il rapporto tra servizi pubblici e privati sia a scala locale (servizi di urbanizzazione primaria e secondaria) sia generale;
- facilita e coordina il reperimento di risorse private nel contesto della realizzazione dei servizi locali e generali sia con scelte di localizzazione sia di metodologie di intervento convenzionato e di programma (cfr "premessa");
- definisce norme e regolamentazioni atte a "produrre" servizi contestualmente agli interventi di valorizzazione economica del territorio, anche con contenuti incentivanti (per indici, per flessibilità, perequazione e compensazione).
- ricerca la realizzazione a "sistema" dei servizi, in particolare nelle connessioni principali di mobilità (compresa la ciclopedità), di gerarchia e polifunzionalità di servizi, di connessione con il Sistema del Verde di quartiere, di polifunzionalità dei Servizi al fine di una miglior fruibilità qualitativa da parte della popolazione.

- definisce gli aspetti di compatibilità ambientale e paesaggistica (già presenti nel Documento di Piano come bilancio ambientale generale con l'analisi del Sistema dei Beni Culturali e del Paesaggio, che come dato puntuale degli interventi), come dato fondamentale e partecipe della qualità e fruizione dei servizi stessi.

Per la redazione del presente Piano dei Servizi si è proceduto a:

- svolgere incontri con la Pubblica Amministrazione ed aperti alla popolazione;
- redigere la schedatura e le analisi dei servizi esistenti e del patrimonio comunale pubblico o di uso pubblico o comunque connesso ai servizi urbanistici;
- elencare insiemi di priorità ed opportunità in parte già evidenziati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche nonché nelle "Linee d'indirizzo programmatico amministrativo".

Tra i parametri utilizzati per selezionare questo tipo di ambiti, è stato considerato, oltre a quello intuitivo ed elementare della dimensione, anche quello delle relazioni con la realtà contestuale limitrofa, al fine di considerare uno spettro di azione in risposta ai fabbisogni individuati.

3. LA CONCEZIONE DEI SERVIZI

La legge regionale 12/2005 contiene una nuova concezione dei "Servizi"; all'interno di essa pur conservando rilevanza gli aspetti più propriamente urbanistici, si opera per riportare alla dimensione comunale la costruzione dei criteri per definire un servizio nelle sue caratteristiche e nella dimensione della sua portata.

In tal senso si propende, dunque, verso il superamento del concetto di "standard", che stabiliva fabbisogni indifferenziati per ogni territorio, indipendentemente dalle sue caratteristiche intrinseche e dalle esigenze manifestate dai suoi abitanti.

Lo strumento di cui si deve dotare oggi un comune è strutturato in modo tale da definire diversi livelli di approccio alla problematica dei servizi riferita ad ogni cittadino.

Il Piano dei Servizi invece è volto ad individuare, sulla scorta della lettura dei caratteri identificativi propri del territorio e della popolazione insediata, le tipologie di attrezzature e le attività da considerare effettivamente di interesse pubblico e/o generale, considerando contemporaneamente le modalità di attuazione degli interventi stessi sia sotto il profilo economico- finanziario, giuridico-amministrativo e di impatto ambientale.

Il Piano dei Servizi, dunque, è uno strumento rinnovato, che deve far affrontare ai Comuni la tematica dei servizi, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non più solo in termini quantitativi, misurati e dimostrati semplicemente attraverso un bilancio di aree

destinate a tali funzioni in riferimento ad un parametro di legge predefinito, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, accessibilità, fattibilità, distribuzione ed impatto complessivo.

Questo documento assume le caratteristiche di strumento di pianificazione e programmazione delle attività di realizzazione e predisposizione dei servizi e delle attrezzature sia da parte del soggetto pubblico principale che da parte del soggetto privato, che si configura quale elemento importante anche sotto il profilo partecipativo alla definizione di progetti per l'intera comunità.

A partire dai principi definiti dall'articolo di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei "criteri regionali", si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del nuovo strumento pianificatorio.

La dimensione analitica costituisce il primo livello di costruzione del Piano dei Servizi, che si dota in tal modo di un apparato conoscitivo basato su indagini orientate alla definizione di uno scenario reale dell'offerta dei servizi esistenti.

Quest'analisi preliminare richiede approfondimenti nuovi rispetto ai tradizionali studi urbanistici, che sono finalizzati a restituire la quantificazione areale e la dimensione localizzativa delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale.

L'elemento caratterizzante il nuovo strumento è rintracciabile sicuramente nella definizione e valutazione dei caratteri e delle capacità prestazionali reali dei servizi e delle attrezzature.

Le caratteristiche che si focalizzano innanzitutto riguardano la verifica del grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, definendo all'interno di categorie specifiche, la tipologia del servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano le condizioni qualitative in essere.

In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi costituisce un aspetto importante sia nella ricognizione puntuale dei servizi esistenti, che nella valutazione (fase interpretativa) e programmazione (fase operativa) dei nuovi servizi.

La dinamica insediativa e trasformativa dei servizi, declinata nei vari livelli di caratterizzazione di cui sopra, costituisce l'aspetto, dunque, fondamentale sia per la ricomposizione di un quadro conoscitivo, che indaga la dimensione quantitativa e qualitativa, della condizione attuale sia per la definizione di uno scenario che evidenzia la dimensione proiettiva che contiene il meccanismo progettuale che sottende alla strategia fissata in sede operativa.

Allo stesso tempo il campo delle analisi si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando un'identificazione statica e predeterminata del concetto del vecchio "standard".

L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico.

In questo senso diventano oggetto dell'indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non riconducibili dall'esistenza di apposite strutture, ma che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari.

Per un'opportuna valutazione dell'offerta esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, verificata sull'efficacia e sull'efficienza, l'indagine analitica deve svilupparsi, allora, da una verifica del reale fabbisogno espresso dalla comunità attraverso un esame puntuale della domanda esistente e prevedibile.

Questo approccio si attua operando una selezione mirata delle tipologie declinate in base ai bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto delle domande generate da eventuali utenti temporanei.

Anche come strumento di quantificazione e di calcolo, il Piano dei Servizi definisce, appoggiandosi alle modalità e possibilità indicate dalla legge, le quantità minime di aree per attrezzature e/o servizi necessari alle differenti situazioni d'uso o trasformazione del territorio, le condizioni specifiche di computo e di acquisizione e/o cessione delle aree da reperire.

Il piano dei Servizi recepisce, infine, le modalità di attuazione, in coerenza con i criteri definiti dal Documento di Piano, mediante:

- iniziativa pubblica diretta;
- acquisizione o cessione nell'ambito di piani attuativi;
- iniziativa privata regolata da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso nel quale sia assicurato lo svolgimento di attività

Esso si configura come il reale strumento di programmazione e attuazione Comunale, definendo, sulla scorta dei bisogni riscontrati e della capacità di assolvimento delle funzioni previste dei servizi esistenti, le scelte relative alla politica per i servizi di interesse pubblico e le specifiche priorità d'azione.

La definizione dell'apparato tecnico-prestazionale dei servizi precipita, conseguentemente, nel disegno urbanistico del *masterplan* nel quale si compongono e si organizzano i fattori relazionali tra i diversi spazi destinati a servizi e le aree urbane consolidate e da urbanizzare.

In tal modo si configurerà un sistema di relazioni complesso e strategico che coinvolgerà soggetti attuatori, azioni e progetti prioritari che costituiranno il motore propulsore per lo sviluppo del sistema insediativo in tutti i suoi caratteri ed in tutte le sue declinazioni funzionali e operative.

La dimensione della concezione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale assume un carattere innovativo, non più avulso dalla condizione reale e, soprattutto, declinato sulle reali possibilità di attuazione dei meccanismi progettuali prefigurati.

In quest'ottica uno strumento importante per il miglioramento e lo sviluppo del sistema complessivo dei servizi è rappresentato dalla **“quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi”** (maggiori dotazioni, rispetto alle quote tradizionali, finalizzate al miglioramento della qualità urbana nonché della capacità attrattiva residenziale del Comune).

Pertanto il quadro programmatico del Piano dei Servizi, è stato integrato con altri strumenti di settore, in modo particolare con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, di cui il Piano dei Servizi costituisce la sintesi qualitativa e quantitativa interfacciata alla dimensione temporale degli interventi.

All'interno di questa concezione assume rilevanza, in una realtà territoriale connotata per aspetti culturali, sociali e economici come quella di San Gervasio Bresciano e della Bassa Bresciana, l'integrazione tra Servizi tradizionali pubblici, che pure mantengono per dimensioni e finalità, la loro indiscussa importanza, anche i Servizi di interesse pubblico realizzati e gestiti con risorse private. La risorsa privata può confluire, infatti, in modo più o meno nella partecipazione alla dotazione complessiva di servizi locali, urbani e generali e, conseguentemente, a determinare il livello qualitativo della “offerta urbana” di servizi, attraverso la realizzazione di Standard di qualità aggiuntiva, considerato anche come elemento di compensazione e perequazione nel presente Piano di Governo del Territorio.

4. STRUTTURA DEL PIANO DEI SERVIZI (elaborati costitutivi e definizioni)

Il piano dei servizi si articola in una serie di elaborati grafici e documenti per esplicitare gli obiettivi fondamentali individuati per la nuova strutturazione territoriale di San Gervasio Bresciano, secondo gli indirizzi, aspetti normativi, criteri e obiettivi prefigurati a partire dal Documento di Piano.

4.1. Valore normativo

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 12/2005.

Le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

2. Le presenti norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le prescrizioni delle NTA del Piano delle Regole e del Documento di Piano laddove si individuino tematiche afferenti allo stesso ambito normativo.

3. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

4.2. Strutture e contenuto del Piano dei Servizi

Allegati

PS_1A Relazione e quadro economico per l'adeguamento ed il potenziamento dei servizi

PS_2A Schede ricognitive dei servizi esistenti

Tavole Grafiche

PS_01.1: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto Zona NORD scala 1:2.000

PS_01.2: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto Zona CENTRO e SUD scala 1:2.000

PS_02.1: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo – Rete fognaria - scala 1:5.000

PS_02.2: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo – Rete acquedotto - scala 1:5.000

PS_02.3: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo – Rete gasdotto - scala 1:5.000

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

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

La struttura del Piano, deriva dalle analisi e valutazioni analitiche effettuate in sede tecnica durante l'elaborazione del quadro conoscitivo comunale durante la fase di redazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi stesso.

Il Piano, pertanto, attua una ricognizione e sistematizza secondo una classificazione specifica per categorie, le attrezzature rilevate.

Attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti

Appartengono a questa tipologia le attrezzature pubbliche e di interesse generale attualmente esistenti sul territorio comunale che erogano un servizio.

In questa tipologia sono individuate, con specifica simbologia grafica, anche quelle strutture che richiedono interventi di potenziamento e/o ristrutturazione al fine di mettere a sistema le relative prestazioni erogate.

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste all'esterno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Appartengono a questa tipologia, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'esterno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa e che risultano indispensabili al fine di soddisfare il fabbisogno urbano complessivo in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi. Fra queste si annoverano prima di tutte le trasformazioni infrastrutturali previste.

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste all'interno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Appartengono a questa tipologia, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'interno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa e che soddisfano il fabbisogno interno dell'ambito soggetto a trasformazione urbanistica assicurando la dotazione minima così come previsto dall'art. 9 comma 3 della L.R. 12/2005.

5.LA COSTRUZIONE DELLE ANALISI SU BASE INFORMATICA PER LA GESTIONE DEL PIANO

Il Piano dei Servizi si configura come un'importante occasione per l'Amministrazione comunale di conoscenza approfondita del proprio patrimonio, relativamente alle aree e ai servizi esistenti sul territorio, di proprietà e gestione sia pubblica sia privata, riconducibili ad una comune accezione di interesse generale.

Conoscere le risorse disponibili ed attivabili e i beni da valorizzare, costituisce una premessa indispensabile per calibrare opportunamente le strategie d'azione e di gestione in vista del miglioramento dell'efficacia dell'intervento pubblico, nonché del monitoraggio che dovrà essere condotto per la verifica di attuazione, della raggiungibilità degli obiettivi e della fase finale del processo di V.A.S.

Tale livello di studio parte anche dalla definizione del quadro conoscitivo ricomposto nel Documento di Piano, all'interno del quale sono stati definiti gli obiettivi, le strategie e le azioni di piano che, appunto, ora nel Piano dei servizi trovano applicazione diretta dello scenario proiettivo prefigurato.

Nell'ambito del processo di elaborazione del Piano dei Servizi, uno dei momenti fondamentali è rappresentato dalla costruzione dell'archivio informativo, strumento di supporto conoscitivo e gestionale finalizzato all'ordinamento e alla classificazione dei materiali di analisi raccolti a partire dalle informazioni in possesso dalla stessa Amministrazione comunale, puntualmente aggiornate e integrate attraverso un'indagine diretta sul territorio, e incrociate con la verifica del livello di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente in materia di "servizio pubblico".

Questo processo finalizzato alla costruzione di una base dati comune, appare rilevante in quanto consente la condivisione dei materiali analitici conoscitivi di varia tipologia e provenienza.

Le aree e le attrezzature esistenti e in corso di realizzazione nei piani attuativi, sono state censite e cartografate negli elaborati di seguito elencati:

PS_2A Schede ricognitive dei servizi esistenti

PS_01.1: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto Zona NORD

scala 1:2.000

PS_01.2: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto Zona CENTRO e SUD

scala 1:2.000

PS_02.1: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo – Rete fognaria -

scala 1:5.000

PS_02.2: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo – Rete
acquedotto -

scala 1:5.000

PS_02.3: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo – Rete
gasdotto -

scala 1:5.000

Da queste valutazioni si sono definite la struttura ed i contenuti specifici del sistema informativo, garantendo la possibilità di una continua verifica e implementazione delle informazioni con l'obiettivo di fornire uno strumento di gestione e di monitoraggio che permetta di avere sotto controllo il quadro generale in essere del sistema dei servizi e di arricchire nel tempo, con nuove informazioni gli elementi descrittivi quantitativi e prestazionali riconducibili ad ogni singola area o attrezzatura.

L'archivio informativo raccoglie informazioni quantitative e qualitative sul patrimonio dei servizi di interesse generale esistenti/attuati già identificati come “servizi” dello strumento urbanistico vigente, sulle aree destinate a “servizi” previste dal Piano. vigente ma non ancora attuate, e sui servizi di interesse generale a gestione e/o di proprietà privata.

Per ogni servizio esistente sono state classificate informazioni di carattere identificativo, localizzativi e dimensionale necessarie ad un'individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulla prestazione erogata e messa a sistema attraverso uno apparato di schede identificative allegate al presente documento.

6.LA METODOLOGIA

Il processo di elaborazione e la metodologia seguita nella redazione del Piano dei Servizi di San Gervasio Bresciano, è stata strutturata in tre fasi fondamentali che hanno reso possibile la costruzione di un apparato tecnico esplicativo ed un apparato tecnico normativo.

Le fasi seguite leggono i tre aspetti fondativi del processo progettuale, che si articola secondo tale struttura:

- lettura delle condizioni;
- interpretazione delle condizioni;
- operazione progettuale.

A partire da questa metodologia sono state messe a punto le dinamiche di previsione che sono confluite nel Progetto di Piano dei Servizi, all'interno del quale si esplicano ed applicano gli intenti definiti dall'Amministrazione Comunale in armonia con le esigenze scaturite durante le fasi di lettura ed interpretazione delle condizioni di generalità territoriale e singolarità locale riferite al Comune di San Gervasio Bresciano.

6.1. Il rilievo dell'offerta di Servizi esistenti sul Territorio Comunale

La fase di avvio del rilievo del Piano dei Servizi è stata impostata secondo l'iter che segue:

- rilevare e censire i servizi esistenti sul territorio comunale in funzione della natura del servizio erogato; in questa casistica sono stati considerati tutti i servizi pubblici (sia su aree pubbliche che private) e quelli privati di uso e di interesse pubblico, in particolare se su aree pubbliche e/o convenzionati o accreditati;
- organizzare e sistematizzare i servizi stessi per funzioni;
- Ricognito lo Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo (reti tecnologiche)

Si è quindi provveduto a rilevare e censire i seguenti sistemi di servizi esistenti e ad individuarne la localizzazione come di seguito elencati per macrosistemi:

AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

CO – SISTEMA ATTIVITA' COMMERCIALI

CU - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI

IP - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

IS - SISTEMA ISTRUZIONE

IT - SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

MT - SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI

PPp - SISTEMA PARCHEGGI PRODUTTIVI/COMMERCIALI

PPr – SISTEMA DEI PARCHEGGI RESIDENZIALI

PPs – SISTEMA DEI PARCHEGGI PER SERVIZI

PU - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE

RE – SISTEMA INFRASTRUTTURE A RETE

SA - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE

SO - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI

SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

VE - SISTEMA DEL VERDE

Si è deciso che altre attrezzature e funzioni, comunque importanti per la qualità della vita, non venissero considerate a livello puntuale (in termini quantitativi), soprattutto per difficoltà di contabilizzazione.

Ci si riferisce in particolare alla possibile presenza sul territorio di associazioni di assistenza e/o di volontariato che svolgono un ruolo fondamentale sia dal punto di vista socio-assistenziale che culturale.

Ovviamente in un Comune la presenza attiva di strutture dedicate a problematiche specifiche per il sostegno o per supplire alla carenza dell'intervento pubblico, risulta essere un fattore migliorativo delle condizioni qualitative della vita urbana.

Questa considerazione si inserisce nella più generale valutazione della possibilità di considerare, in via preferenziale, scelte progettuali per la realizzazione di politiche di servizio volte al miglioramento funzionale della città.

6.2. Il rilievo della domanda e dell'offerta attuale

Il Piano dei Servizi è lo strumento deputato all'integrazione tra domanda e offerta di servizi, mettendo a sistema le dinamiche insediative locali con opportune politiche d'intervento.

Il rilievo della domanda, proprio per il carattere transitorio e temporaneo delle esigenze, ha rappresentato la fase più complessa, impiegando dei tempi tecnici necessari alla raccolta, alla verifica puntuale e all'aggiornamento dei dati necessari.

Per il rilievo della domanda si è reso necessario considerare, contemporaneamente, le indicazioni derivanti dalle esigenze emerse insieme alle ipotesi interpretative derivanti dalla lettura di dati statistici e alle indicazioni direttamente espresse dall'amministrazione comunale.

Il rilievo dei Servizi esistenti sul territorio comunale e l'individuazione, ove possibile, delle relative aree di pertinenza, ha fornito i seguenti risultati:

- Sistema dei Servizi esistenti: suddivisi in categorie individuate con maggior dettaglio alle tavv. PS_1.1_1.2 "Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto"
- Schede di rilevazione dei servizi esistenti sul territorio comunale, "Quadro economico generale del Piano dei Servizi" nella quale vengono definiti i singoli servizi per sistemi e "*Stima dei costi per l'adeguamento dei servizi esistenti*", attraverso un codice numerico identificativo riscontrabile inoltre nelle schede di rilevazione dei servizi esistenti.

Dal risultato dei dati si evince che, nella maggior parte dei casi, i servizi rilevati sul territorio insistono in un'area di pertinenza, fattore determinante la qualità della dotazione stessa di servizi, ma inevitabilmente generante la difficoltà nell'associazione ad ogni singola area di un solo sistema.

Per superare tale difficoltà è stato necessario valutare l'importanza attribuita ai singoli servizi, successivamente per individuare la "vocazione" urbanistica delle aree per servizi esistenti, si è proceduto ad un'ulteriore scomposizione in sottoambiti dei servizi e delle attrezzature afferenti.

La localizzazione dei servizi di base risulta essere prevalentemente distribuita nel nucleo urbano consolidato.

I sistemi di servizi precedentemente elencati, sono stati scomposti nei seguenti sottoambiti e specificati nelle schede del rilievo dei servizi esistenti nel territorio di San Gervasio Bresciano. I sottoambiti utilizzati per l'analisi sono i seguenti:

AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

AS_a	Campo Sportivo
AS_b	Palestra Comunale
AS_c	Campi da tennis
AS_d	Centro sportivo
AS_e	Piscina
AS_f	Campo da golf
AS_g	Attrezzature balneari
AS_h	Campo da tiro con l'arco
AS_i	Pista da pattinaggio
AS_l	Laghetto per pesca sportiva
AS_m	Lago per lo sci nautico
AS_n	Parco acquatico
AS_o	Campo da basket
AS_p	Gradinate
AS_z	Altro

CU - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI

CU_a	Teatro
CU_b	Biblioteca civica
CU_c	Associazione culturale
CU_d	Attrezzature civiche
CU_e	Cinema
CU_f	Monumento
CU_g	Museo
CU_z	Altro

IP - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

IP_a	Ufficio postale
IP_b	Banca
IP_c	Stazione di rifornimento
IP_d	Canile
IP_e	Centro congressi
IP_f	Polo fieristico
IP_g	Rimessaggio
IP_z	Altro

IS - SISTEMA ISTRUZIONE

IS_a	Scuola dell'infanzia
------	----------------------

IS_b	Scuola Primaria
IS_c	Scuola secondaria di primo grado
IS_d	Scuola secondaria di secondo grado
IS_e	Università
IS_z	Altro

IT - SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

IT_a	Pozzo Comunale
IT_b	Depuratore
IT_c	Isola Ecologica
IT_d	Antenna/Riprtitore
IT_e	Cabina Elettrica
IT_f	Centrale elettrica di trasformazione
IT_g	Centrale Telecom
IT_h	Impianti tecnologici Enel
IT_i	Cabina gas
IT_z	Altro

MT - SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI

MT_a	Percorso pedonale
MT_b	Area pedonale
MT_c	Percorso ciclopedonale
MT_d	Stazione ferroviaria
MT_e	Fermate trasporto pubblico su gomma
MT_f	Attrezzature portuali
MT_g	Stazione di servizio
MT_h	Deposito trasporto pubblico
MT_i	Pesa Pubblica
MT_l	Nuova viabilità di interesse locale
MT_m	Nuova viabilità di interesse sovracomunale
MT_z	Altro

PP - SISTEMA PARCHEGGI

PPp	Parcheeggi produttivi/commerciali
PPr	Parcheeggi residenziali
PPs	Parcheeggi per servizi
PPv	Parcheeggi in ambiti vari

PU - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE

PU_a	Municipio
PU_b	Tribunale
PU_c	Magazzino comunale
PU_d	Questura
PU_e	Polizia Locale
PU_f	VV. FF.
PU_g	Stazione di Polizia

PU_h	Stazione Carabinieri
PU_i	Magazzino Comunale
PU_l	Attrezzature militari
PU_m	Stazione metereologica
PU_n	Protezione civile
PU_o	Sale polivalenti
PU_p	Macello
PU_z	Altro

SA - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE

SA_a	Farmacia
SA_b	Ambulatorio
SA_c	Ospedale
SA_d	Clinica veterinaria
SA_e	ASL
SA_f	Parafarmacia
SA_g	Croce rossa
SA_z	Altro

SO - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI

SO_a	Casa per Anziani
SO_b	Centro sociale
SO_c	Asilo Nido
SO_d	Centro accoglienza
SO_e	Mutuo soccorso
SO_f	Alloggi sociali
SO_g	Associazione volontariato
SO_h	Centro diurno per anziani
SO_z	Altro

SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

SR_a	Chiesa
SR_b	Oratorio
SR_c	Convento
SR_d	Santella
SR_e	Cimitero
SR_f	Canonica
SR_z	Altro

VE - SISTEMA DEL VERDE

VE_a	Verde attrezzato
VE_b	Verde d'arredo urbano
VE_c	Aree di risulta
VE_d	Parco (urbano e territoriale)
VE_z	Altro

I dati del rilievo dell'esistente, la sintesi quantitativa delle previsioni del PGT e la verifica del soddisfacimento del fabbisogno è stata, pertanto, articolata nelle categorie di aree per servizi e tipologie.

7. LE SCELTE PROGETTUALI DEL PIANO DEI SERVIZI

La componente "strutturale" del Piano dei Servizi, analizza e fa proprio il quadro complessivo dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti nel Comune di San Gervasio Bresciano; recepisce, grazie al Documento di Piano, l'assetto territoriale rispetto ai sistemi infrastrutturali, ambientali e delle trasformazioni, sintetizzando appunto, fortemente il quadro ricomposto nell'atto sopra detto; infine identifica le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione dei servizi.

In tal modo si definisce il telaio costruttivo della città declinato sotto il profilo dei servizi.

La seconda componente "Pianificatoria" legge l'interpretazione delle condizioni sopra sintetizzate per il Piano dei Servizi e individua attraverso le Strategie di Piano, le aree, le azioni, le prestazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi, sistematizzandoli rispetto al patrimonio esistente.

In questa prospettiva definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come "*masterplan* urbanistico" nel quale si organizzano i rapporti relazionali tra i diversi spazi destinati ad attrezzature di interesse comune e le aree urbane consolidate e da urbanizzare.

Nello specifico il *masterplan* urbanistico delineato prefigura il "Progetto dello spazio collettivo" e assegna i Criteri d'intervento per le Aree di Trasformazione, attraverso l'indicazione di specifiche azioni progettuali, anche con riferimento all'elenco delle opere pubbliche del programma triennale.

I Criteri d'intervento per le Aree di Trasformazione, delineati in specifico nelle tavole del Documento di Piano, nelle schede di fattibilità Allegato DP_3A, definiscono le linee morfologiche l'impianto spaziale e le prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale che ogni Ambito di Trasformazione Urbanistica deve garantire all'interno dell'ambito dell'intervento.

Le indicazioni sono supportate da una serie di schede descrittive "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano" sopradette che illustrano gli obiettivi e che appartengono al materiale redazionale del Documento di Piano.

In tale sede si ribadiscono i parametri individuati in modo puntuale nel Documento di Piano agli apparati sopra indicati, che per l'appunto illustrano i caratteri e gli elementi stringenti di ogni singolo ambito soggetto a trasformazione urbanistica.

L'assetto territoriale comunale dei servizi complessivi previsti, oltre alle previsioni che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve soddisfare, si articola secondo le previsioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esterne agli ambiti di trasformazione urbanistica, in quanto elementi necessari per costituire e potenziare il "telaio costruttivo" della città.

Inoltre è stata realizzata una schedatura puntuale dei servizi esistenti nel comune di San Gervasio Bresciano, nella quale si compie una ricognizione puntuale del servizio, che viene raccolta all'Allegato **PS_2A**: Schede ricognitive dei servizi esistenti.

Questa schedatura articola per ogni servizio censito le seguenti informazioni:

- Codice identificativo, tipologia e categoria del servizio, localizzazione;
- Aspetti descrittivo-quantitativi (Gestione del servizio, caratteristiche dimensionali, dotazione impianti, stato di conservazione);
- Aspetti qualitativi (bacino d'utenza, uso, utenti, accessibilità);
- Sintesi - *swot analysis* (Punti di forza, punti di debolezza, opportunità/interventi);
- Documentazione fotografica (estratto di individuazione aerofotogrammetria, foto del servizio);

In definitiva, il Piano dei Servizi, in armonia con gli strumenti di programmazione settoriale (con particolare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche), individua gli elementi strutturali del territorio e un set di azioni programmatiche (le priorità per la costruzione della "città pubblica"), definiti rispetto ai sistemi: ecologico-ambientale, infrastrutturale e insediativo, considerati i tre grandi sistemi che restituiscono il quadro territoriale complessivo.

Gli elementi strutturali e le azioni programmatiche costituiscono il quadro di riferimento necessario per la valutazione di tutte le proposte di trasformazione urbana.

Infatti, il Piano dei Servizi, attraverso il disegno dello spazio pubblico ed il disegno infrastrutturale, determina le condizioni insediative imprescindibili per le trasformazioni, sulle cui basi negoziare, di volta in volta, le compensazioni in suolo, opere e prestazioni.

In questa logica, il Piano dei Servizi si configura come l'atto degli impegni assunti dell'Amministrazione, comprendente l'insieme di opere e progetti programmati nel quinquennio, ma soprattutto le regole di tale programmazione, che necessariamente deve tener conto del contributo attuativo dell'operatore privato.

Si tratta di regole progettuali da un lato e di regole attuative e gestionali dei servizi pubblici, dall'altro, volte al recupero della qualità dello spazio pubblico nel primo caso.

Le regole attuative e gestionali sono il corpus che definisce lo schema di concertazione con i privati, gli operatori, i progettisti e gli attuatori delle trasformazioni urbane, affinché le strutture private (standard di qualità aggiuntiva) possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo dei servizi urbanistici.

Riconoscere il ruolo fondamentale dei privati nella predisposizione, fornitura e gestione dei servizi (nello spirito, anche culturale, della legge) deve incentivare gli operatori a contribuire alla costruzione della città sotto l'ottica, comunque, della sostenibilità delle scelte di piano che, nello specifico, si occupa di costruire il "telaio" territoriale per dotare di servizi la collettività, rappresentata dalle generazioni presenti e da quelle future.

7.1. La componente strutturale

Il progetto del Piano dei Servizi si articola rispetto a tre sistemi territoriali:

- il sistema ambientale;
- il sistema delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- il sistema delle trasformazioni.

Il Sistema Ambientale definisce gli elementi del paesaggio naturale e antropico, della mobilità lenta, le piste ciclabili, e le fasce destinate al verde alberato con funzione di mitigazione e/o risarcimento ambientale, che rappresenta un elemento importante per garantire la compatibilità ecologica e la costruzione del nuovo sistema paesistico del territorio comunale.

Le indagini relative al sistema ambientale del territorio di San Gervasio Bresciano si sono poste l'obiettivo di accompagnare e guidare il processo di trasformazione urbanistica a favore di uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato, fondato sulla considerazione che l'ambiente non va inteso come elemento secondario nei processi trasformativi del territorio, ma come fattore determinante per garantire lo sviluppo sostenibile.

Ogni proposta di trasformazione territoriale e urbanistica non può, dunque, prescindere dal considerare il perseguimento dell'obiettivo generale, rappresentato dalla salvaguardia del sistema ambientale nelle varie componenti ecologiche.

Il verde urbano, privato e pubblico, deve configurarsi nella realizzazione degli interventi preventivati quale elemento strutturale della forma urbana e come elemento fondamentale dell'equilibrio ecologico complessivo e per la riqualificazione dello spazio pubblico urbano.

Il disegno del verde è finalizzato a creare una rete ambientale urbana (connessioni verdi e piste ciclabili) ed è a sua volta integrato e rafforzato dalle previsioni degli ambiti di tutela ambientale paesaggistica del Documento di Piano.

Necessario riferimento per le scelte di Progetto del Piano e strumento per la tutela interdisciplinare del territorio è stato lo studio ambientale condotto durante le fasi di screening del processo di V.A.S., redatto parallelamente all'elaborazione degli atti del P.G.T. e sfociato nel Rapporto ambientale di sintesi.

Un'ulteriore strategia di piano riguarda la conservazione attiva dei caratteri produttivi. Nella direzione della sostenibilità delle trasformazioni si muove anche la disciplina in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli urbani, perseguita attraverso la definizione di alcuni parametri (rapporti di copertura e indici di permeabilità) per gli interventi sia estensivi sia intensivi, nonché dalla predisposizione di specifiche prescrizioni ecologiche e ambientali relative alla tutela del verde e in particolare del sistema idrogeologico del comune.

Il sistema delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individua gli elementi che strutturano lo spazio pubblico e il sistema dei servizi, sia esistenti che di nuova realizzazione.

Il Piano dei servizi si propone di valorizzare il ruolo della città pubblica, a partire da alcune strategie specifiche:

1. il riequilibrio delle dotazioni territoriali;
2. la limitazione del meccanismo espropriativo a favore dell'estensione dello strumento di perequazione e compensazione, che consente da una parte di ottenere, negli interventi di trasformazione urbanistica, le aree pubbliche o le opere pubbliche stesse in quantità tali da compensare le carenze comunali pregresse, e dall'altra di garantire un equo trattamento ai proprietari coinvolti nei processi di trasformazione;
3. la costruzione di una città più vicina ai cittadini attraverso il ridisegno ed il potenziamento di spazi pubblici e dei luoghi pedonali, l'estensione della rete di percorsi ciclo pedonali, la riorganizzazione del sistema della sosta e della mobilità.

Il sistema delle trasformazioni riguarda propriamente gli Ambiti di Trasformazione che costituiscono l'insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti, per ricostruire tra l'altro un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un'integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente.

7.1.1. Il computo della capacità insediativa

La L.R. 12/2005, all'articolo 9, modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica introducendo, come già accenna, il concetto di utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione stimata in base agli occupati, fruitori delle attività che offre il Comune.

Il disposto legislativo, comunque, non decreta la metodologia da usare per la determinazione del relativo criterio, concedendo di calibrarlo sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

Nel caso specifico di San Gervasio Bresciano, è stata assunta come "unità di misura" di riferimento per il computo della capacità insediativa (la cubatura per abitante).

Nella relazione generale del Documento di Piano, accompagnatoria del P.G.T., sono riportate le tabelle dettagliate contenenti il computo complessivo della popolazione insediata proposta così come segue.

DIMENSIONAMENTO TEORICO GENERALE DEL PROGETTO DI PIANO -PGT	
San Gervasio Bresciano abitanti residenti al 31/12/2009:	2.375

Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale medio utilizzato	slp stimata	Volume stimato	abitanti stimati	Indice da PGT mc/mq	SMD - CONSOLIDATO - INTERNA - COMPLETO DEL TESSUTO URBANO
	mq	mq/mq	mq	mc	175mq/ab		
Nuclei di Antica Formazione	109.329		Stimati		500		
Abitati residenziali ad alta densità	121.270	1,20	48.508	145.524	832		
Abitati residenziali a media densità	248.980	0,80	68.395	199.184	1.136		
Abitati residenziali a bassa densità	129.002	0,50	21.500	64.501	369		
A TOTALE ABITATI RESIDENZIALI	668.581		136.403	409.209	2.838		
A1 Stima dei residenti in ambito agricolo					40		
A2 Stima dei residenti in altre zone urbanistiche					15		
A3 Quota residenziale non disponibile e non collocata (5% del totale stimato)				20.460	136		
A4 TOTALE ABITANTI TEORICI STIMATI AL TEMPO T0 (A+A1+A2-A3)					2.757	ABITANTI	Abitanti teorici T0
Differenza quota abitanti Teorici al tempo T0 e quota abitanti reali residenti al 31/12/2010 (A+A1+A2 - A3)						382	Rapp. Ab. reali residenti/Ab. Teorici
Dal confronto tra gli abitanti reali residenti e gli abitanti teorici insediabili, si evince che la differenza insediativa teorica, allo stato di attuazione odierno e gli abitanti reali, possa essere ascritta alla quota di popolazione da insediare nel comparto del PII Lusignolo (424), nonché quota di popolazione che occupa il patrimonio edilizio ma non risulta residente.						0,88	

Quantità RESIDUE da PRG vigente e riconfermate nel PGT						Quantità RESIDUE da PRG vigente e riconfermate nel PGT Interne al Perimetro del TESSUTO URBANO Consolidato di cui al Piano delle Regole
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati	
	mq	mq/mq	mq	mc	175mq/ab	
Nuclei di Antica Formazione						
Abitati residenziali ad alta densità	2.403	1,20	865	2.595	15	
Abitati residenziali a media densità	97.938	0,80	28.118	78.349	448	
Abitati residenziali a bassa densità	42.649	0,50	7.108	21.325	122	
Abitati ad alta incidenza di verde privato						
TOTALE	142.748		34.090	102.269	584	
B TOTALE	142.748		34.090	102.269	584	

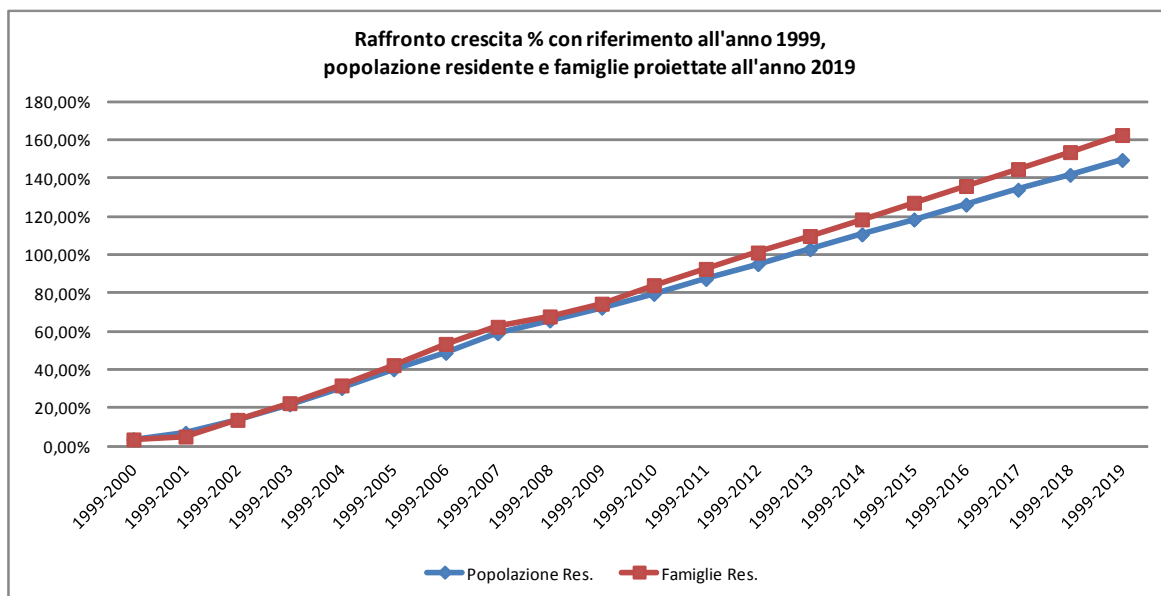
* il dato contempla le quote di abitati convenzionali non conclusi

B1	Stima Abitanti insediabili dal recupero del Centro storico e dall'attuazione della U. 1389 Piano Casa (1% volume in ABITATI CONSOLIDATI - INTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)	4.032	27	ABITANTI
-----------	--	-------	----	----------

B2	TOTALE ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI da previsioni residue del PRG vigente riconfermate nel nuovo strumento urbanistico [B+(B1-quota residenziale non disponibile o non collocata)]	612	ABITANTI	Abitanti teorici AGGIUNTIVI da previsioni residue
-----------	---	-----	----------	--

Quantità aggiuntive da nuovo strumento urbanistico						PROGETTO - Quantità aggiuntive da nuovo strumento urbanistico
Piani attuativi interni al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato						
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati	
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mc/ab	
PA 1 riconfermati da PRG	8.000	0,54	1.433	4.300	25	
PA 2 riconfermati da PRG	4.590	0,54	833	2.500	14	
PA 4 riconfermati da PRG	25.175	0,54	4.533	13.600	78	
PA 5 riconfermati da PRG	5.580	0,54	3.020	3.020	17	
PA 6 riconfermati da PRG	4.580	0,54	827	2.480	14	
PA 15 riconfermati da PGT	10.850	0,54	1.953	5.860	33	
PA 16 riconfermati da PGT	17.250	0,54	3.117	9.350	53	
PA 18 riconfermati da PGT	6.290	0,55	1.150	3.450	20	
PA 19 riconfermati da PGT	8.170	0,54	1.483	4.450	25	
PII RIMEMBRANZE	15.421	0,78	4.000	12.000	69	
TOTALE PA	105.906		22.350	61.010	349	
Aree di Trasformazione Residenziale (Esterni al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato)						
Ambito insediativo	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	abitanti stimati	
	mq	mc/mq	mq	mc	175 mc/ab	
ATR 01	10.326	0,75	2.582	7.745	44	
ATR-T 01	17.647	0,75	4.412	13.235	76	
PII 01	18.345	0,75	4.586	13.759	79	
TOTALE ATR/PII	46.318		11.580	34.739	199	
C TOTALE PA-ATR/PII	152.224		33.930	95.749	547	
C1 TOTALE ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI AL TEMPO (Tn) da NUOVE PREVISIONI DI PIANO - PROGETTO (comprendente della quota dei PA riconfermati) -				547	ABITANTI	Abitanti teorici AGGIUNTIVI da nuove previsioni
C2 Quota residenziale non disponibile o non collocata (1% vol. stimato)				198.017	113	ABITANTI
D ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI COMPLESSIVI da PGT (B2+C1)-C2				1.046	ABITANTI	Abitanti teorici aggiuntivi da NUOVO STRUMENTO URBANISTICO
E Abitanti teorici stimati insediabili ad attuazione completa del PGT al tempo T1 (A4+B2+C1) - C2				3.803	ABITANTI	Abitanti teorici insediabili a completa attuazione delle previsioni di PGT
F ABITANTI TEORICI RESIDENTI aggiuntivi ad attuazione completa al tempo T1 (D*A6)				901	ABITANTI	Abitanti e famiglie, teoriche RESIDENTI aggiuntivi da PGT
FAMIGLIE TEORICHE RESIDENTI aggiuntivi ad attuazione completa al tempo T1 (F/H)				366	FAMIGLIE	
G ABITANTI TEORICI RESIDENTI stimati insediabili ad attuazione completa del PGT al tempo T1 (Res 31/12/09+D)				3.276	ABITANTI	Abitanti e Famiglie teoriche RESIDENTI a completa attuazione del PGT
FAMIGLIE TEORICHE RESIDENTI stimate, insediabili ad attuazione completa del PGT al tempo T1 (G/H)				1.332	FAMIGLIE	

DATO REALE	Popolazione Residente, Famiglie Residenti e Componente per famiglia periodo 1999-2009											
San Gervasio Bresciano	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Popolazione Res.	1.377	1.429	1.476	1.570	1.680	1.798	1.932	2.051	2.191	2.283	2.375	
Famiglie Res.	539	559	567	614	661	711	768	828	876	905	941	
Comp per famiglia	2,55	2,56	2,60	2,56	2,54	2,53	2,52	2,48	2,50	2,52	2,52	
PROIEZIONE	Proiezione popolazione residente, famiglie residenti al fine della determinazione della dinamica dei componenti per famiglia											Media
San Gervasio Bresciano	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	componenti per famiglia	
Popolazione Res.	2.475	2.582	2.689	2.796	2.902	3.009	3.116	3.223	3.330	3.437	2010-2019	
Famiglie Res.	993	1039	1085	1131	1178	1225	1272	1320	1367	1416		
Comp per famiglia	2,49	2,49	2,48	2,47	2,46	2,46	2,45	2,44	2,44	2,43		2,46



Incremento 2009-2019 degli ABITANTI teorici Residenti a completamento delle previsioni di Piano (F)	901	ABITANTI
Incremento 2009-2019 delle FAMIGLIE a completamento delle previsioni di Piano (F)	366	FAMIGLIE
Componenti per famiglia attraverso la proiezione al decennio 2010-2019 (media del decennio)	2,46	Componenti per famiglia (media proiezione 2010-2019)

ANALISI DINAMICA DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE NEL DECENNIO PRECEDENTE					
	periodo	1999	2009	Δ ass	Δ %
Popolazione al 31/12:	1999/2009	1.377	2.375	998	72,48%
Famiglie al 31/12:	1999/2010	539	941	402	74,58%

PROGETTO DI PIANO E ANALISI DINAMICA FUTURA DELLA POPOLAZIONE E DELLE FAMIGLIE					
	periodo	2009	2019	Δ ass	Δ %
Ipotesi di crescita abitanti prossimo decennio	2009/2019	2.375	3.276	901	37,93%
Ipotesi di crescita famiglie prossimo decennio	2009/2020	941	1.332	391	41,50%

RAFFRONTO DINAMICA DECENNIO PRECEDENTE E PREVISIONI INSEDIATIVE DA PROGETTO DI PIANO					
		Δ ass 1999/2009	Δ ass 2009/2019	Δ ass	
RAFFRONTO DINAMICA DECENNIO PRECEDENTE E IPOTESI DI CRESCITA	Δ ABITANTI RESIDENTI	998	901	-97	
	Δ FAMIGLIE RESIDENTI	402	391	-11	

Δ %	
-9,74%	Raffronto dinamica pop. residente decennio precedente e previsioni 2009/2019
-2,86%	

Dalla tabella sopra riportata si evince che le previsioni insediative di cui al Progetto di Piano (stima teorica) per quanto riguarda la popolazione residente riducono la tendenza di crescita che ha caratterizzato il decennio trascorso di **9,74%**. In questa direzione si pone anche il dato riportato inerente le famiglie residenti insediabili per le quali si prevede una riduzione del **2,86%** rispetto al decennio 1999-2009; questo dato conferma la tendenza continua di aumento della quota percentuale delle famiglie, come riportato nei grafici allegati e nell'elaborato "Appendice Statistica".

La tabella sopra riportata mostra come sia previsto un decremento del tasso di crescita rispetto al decennio precedente pari a circa il 10%, per quanto riguarda gli abitanti residenti, e a circa il 3 % per le famiglie residenti.

Si evidenzia inoltre la tendenza che favorisce lo sviluppo residenziale connessa alla volontà di riconfermare residui del PRG vigente (PA, lotti di completamento, lotti già convenzionati e non realizzati) all'interno del tessuto consolidato e **introducendo da PGT un solo ambito di trasformazione residenziale.**

La definizione ed il dimensionamento degli obiettivi di sviluppo si è strutturata su condizioni di coerenza con la logica di utilizzazione ottimale delle risorse territoriali.

Si è inoltre attuato in stretta correlazione con la definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché riferito sempre alla reale distribuzione rilevata sul territorio del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, valutato anche alla scala sovralocale, prevedendone, nel caso se ne determini la necessità, un opportuno potenziamento e/o miglioramento di utilizzo, per ricercare la miglior razionalizzazione complessiva degli insediamenti e la realizzazione di effetti sinergici tra le varie tipologie di interventi.

7.1.2. Le dotazioni quantitative e la distribuzione territoriale delle aree esistenti per attrezzature di interesse generale

La quantificazione completa delle aree destinate a servizi (per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale), nonché le superfici riferite alla classificazione degli ambiti nei quali il territorio è stato suddiviso, compresi gli ambiti di trasformazione, si possono ravvisare nella tabella allegata in calce alla presente relazione.

In tal modo si definisce sotto il profilo quantitativo la dotazione esistente di aree destinate a standard (per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale), la dotazione di standard attuati, per una popolazione effettivamente residente di abitanti, al 31/12/2009, di 2.375 ab.

A seguito della verifica della dotazione quantitativa di **servizi esistenti**, emerge un quadro generale significativo dove si evince che, a fronte di una popolazione residente al 31/12/2009 pari a 2.375 ab, corrisponde una dotazione di superfici destinate (superficie computabile come da tabelle allegate in calce alla presente) a servizi, pari a circa 229.852, che ne determina una quota procapite di **96 mq/ab**, dotazione ben al di sopra della minima indicata dalla Legge Regionale 12/2005, pari a 18 mq/ab.

Per avere una stima più concreta e veritiera dei mq di dotazione reali, si è deciso di non considerare, alcune tipologie di servizio data la loro entità: verde di risulta, parcheggi produttivi-commerciali, pesa pubblica, il Parco acquatico le Vele così come il lago per lo sci nautico, il Parco del Lusignolo e i

servizi tecnologici vengono esclusi nel conteggio della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in quanto non contribuiscono direttamente al raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana o sono di utenza specifica.

7.1.3. Le modalità perequative

L'attuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è nella prassi comune ancora demandata nella maggior parte dei casi a procedure di tipo espropriativo per il reperimento delle aree, facendo riscontrare una situazione poco efficace negli esiti.

Risulta sempre più difficile, infatti, per i Comuni intervenire con il meccanismo attuativo di tipo espropriativo previsto dalla legge nazionale n. 1150 del 1942.

L'attuale modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'espropriazione per pubblica utilità, presuppone un vincolo limitativo per alcuni proprietari alle possibilità di utilizzo del suolo urbano per fini edificatori.

Si verifica il cosiddetto "doppio regime degli immobili", in altre parole una disparità di trattamento tra le proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità (poi raramente espropriate ed indennizzate) e proprietà a cui è consentita l'edificazione privata.

A ciò si aggiunga la questione della caducità dei vincoli pubblicistici (se non indennizzati ed attuati entro cinque anni dalla loro impostazione) e della loro difficile reiterabilità, ribadita dalla Corte Costituzionale con la recente sentenza 179/99.

Una seconda motivazione è di tipo economico. Le risorse comunali non sono in grado di sostenere una politica di acquisizione delle aree pubbliche legata a valori di indennizzo troppo onerosi.

Strumento per superare tale situazione la perequazione urbanistica che costituisce una modalità attuativa delle politiche comunali, in grado di affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare in modo pragmatico.

La perequazione, infatti, garantisce un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana.

L'acquisizione delle aree necessarie alla costruzione della "città pubblica" viene raggiunta con l'applicazione di regole compensative, sancendo, di fatto, l'edificabilità di tutti i suoli classificati come urbani.

Il fondamento della perequazione, così come definito nei criteri del Documento di Piano, è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che vi sia un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi.

Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano “pro – quota”, senza una disparità di trattamento, ai vantaggi offerti dal nuovo piano identificabili nelle quote di edificabilità, nonché agli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione).

I criteri perequativi adoperati sono comunque descritti nel Documento di Piano così come previsto dall'art. 8 comma 2 lett. g) della L.R. 12/2005.

La metodologia perequativa si caratterizza inoltre per una sostanziale indifferenza nei confronti della struttura dei suoli, in quanto all'interno dell'ambito urbanistico (la cui composizione può comprendere anche aree non contigue) vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e parametri edilizi, definite secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei comparti contermini in cui ricadono, e le aree pubbliche, secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile.

I proprietari partecipano ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste dal piano.

Nel Piano dei Servizi di San Gervasio Bresciano l'utilizzo del modello perequativo presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo suddivise in due grandi categorie: una prima individuata all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (aree edificabili sottoposti a pianificazione attuativa) ed una seconda all'esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica, in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all'area di trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi (connessa alle risorse di cui alla “quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi”).

L'edificabilità assegnata ad ogni ambito di trasformazione, soggetto a pianificazione attuativa per sua natura intrinseca, prevede la cessione gratuita al Comune di una quota complessiva dovuta per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di cui una parte viene soddisfatta all'interno del perimetro del piano attuativo ed una quota parte da reperire esternamente al perimetro del piano attuativo definita nelle modalità in sede di attuazione dello strumento attuativo stesso.

La logica perseguita dal principio perequativo, che definisce i diritti edificatori a fronte però di un beneficio da destinare e restituire alla collettività, costituisce anche l'occasione per la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano ed incrementare la qualità generale della vita.

Di fatto si applica una sorta di perequazione alla scala comunale che vede come beneficiari tutti i cittadini del Comune di San Gervasio Bresciano relativamente a vantaggi di natura edificatoria connessi alla proprietà fondiaria che altrimenti sarebbero ad appannaggio di pochi.

In particolare per il comune di San Gervasio Bresciano si è messo in atto un meccanismo paratariffario per rendere coerenti tutti gli interventi per far in modo che la quota parte per l'attuazione dei servizi venga ripartita sui destinatari dei benefici concessi.

Questo meccanismo è attuato attraverso l'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un fattore moltiplicativo di **4** volte la tariffa vigente (ad eccezione dell'ATR01 che è 1,75 volte) , e di **2,5** per le trasformazioni produttive , così come indicato nelle "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano".

Il collegamento è connesso quindi agli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un adeguamento della loro tariffa nel medio periodo.

Inoltre, in sede di attuazione del Piano Attuativo verranno convenzionate l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti alla **"quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi"**.

La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di trasformazione previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del "livello definitivo" di cui alla legge L.L.P.P. o nel caso di necessità di concorso economico da parte del comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo corrispettivo determinato come sopra.

Non sono previste forme di compensazione volumetriche dirette a servizio di progetti ed eventuali proprietari di aree anche come conseguenza del fatto che è obiettivo del piano non modificare le previsioni insediative, quantitative e tipologiche previste per gli ambiti di trasformazione, non andando così ad alterare l'assetto urbano e mantenendo tipologie a bassa densità.

In particolare il Piano dei Servizi individua la necessità di adeguare nel medio periodo le tariffe e gli oneri di urbanizzazione secondaria così come illustrato e descritto nel Documento di Piano, dove al fine dell'applicazione del criterio della perequazione, gli ambiti di trasformazione urbanistica sono disciplinati dalle prescrizioni individuate all'Allegato "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano".

In sede di adozione del Piano attuativo ad integrazione dei proventi derivanti dallo "standard di qualità aggiuntiva" l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente conferire quanto derivante da un'ipotesi preliminare di entrate da costo di costruzione nonché quanto afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, atteso che gli oneri urbanizzazione primaria verranno assolti in loco con la realizzazione dei servizi specifici e a seguito dello stato dell'analisi sopra evidenziata dello stato dei servizi nonché delle proposte progettuali connesse in considerazione altresì che la verifica della dotazione volumetrica media per abitante di cui al dimensionamento precedente individua la quantità di 175 mc/ab in coerenza dell'obiettivo di favorire correttamente quel processo attrattivo dei nuovi

insediamenti di edilizia residenziale di elevata qualità e dotazione di verde privato (40 mq per abitante), così come verrà poi descritto successivamente.

7.1.4. La costruzione della “città sostenibile”

Obiettivo principale del PGT e, per quanto di competenza, del Piano dei Servizi, è cercare di rafforzare il senso di appartenenza ad una comunità e ad un luogo, degli abitanti. Strumento principale di tale obiettivo viene individuato nella necessità di miglioramento dei caratteri identificativi del tessuto urbano, altrimenti percepito come agglomerato a “cavaliere” di un’arteria viaria principale.

Altre azioni urbanistiche ed ambientali sono indirizzate alla realizzazione di spazi pubblici e nuovi spazi per servizi, ma anche alla costruzione di una trama ciclabile e pedonale attrezzata (alberature e verde) che consenta la fruibilità della città, a favore delle categorie più deboli (anziani e bambini), e che incentivi l’interconnessione tra l’ambito urbanizzato e le aree ambientali esterne, i parchi, le zone di pregio ambientale e gli itinerari ciclopeditoni esistenti.

Si tratta in particolare di organizzare i percorsi ciclo pedonali secondo circuito, solo parzialmente realizzato e programmato, ed estenderne la progettazione lungo i percorsi principali che riconnettono i comuni limitrofi e gli itinerari sovracomunali.

Il Sistema degli Ambiti di Trasformazione costituisce l’insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti, per ricostruire tra l’altro un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un’integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente.

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono stati individuati sulla base del principio generale di contenimento del consumo di suolo e di concentrazione insediativa in opposizione alle dinamiche attuali di dispersione insediativa e che, per dimensione territoriale e loro localizzazione strategica, risultano essenziali nella definizione del nuovo assetto urbano.

Tali previsioni sono essenzialmente localizzate, dunque, in prossimità del tessuto urbano consolidato con l’espresso intento di definire e riconquistare il limite città-campagna, rafforzando, dunque, i “fronti” della città urbanizzata. Fatta eccezione per l’ambito ATR T 01 che, con una destinazione turistico residenziale sperimentale va a collocarsi nella zona in cui si concentrano la pratica di competizioni sportive di importanza internazionale, e un parco acquatico attrazione per l’intera provincia.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all’approvazione di Piani Attuativi.

Si strutturano, pertanto, tre categorie degli stessi:

- **Ambiti di Trasformazione Residenziale ATR;**
- **Ambiti di Trasformazione Turistico Residenziale sperimentale ATR T;**

- **Programmi Integrati di Intervento PII;**
- **Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP.**

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica **residenziali** che interessano aree interne al tessuto urbano consolidato, sono previsti interventi di nuova edificazione.

Questi ambiti sono considerati strategici per la riqualificazione del tessuto urbano stesso e per la dotazione di servizi che incrementeranno.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica **residenziali**, che ricadono in prossimità di aree urbanizzate ed esterne al tessuto urbano consolidato, si prevedono interventi di nuova edificazione con una destinazione compatibile con il contesto e che si armonizzino con ambiente naturale e con il paesaggio agricolo circostante.

Questi ambiti sono considerati importanti per la riqualificazione di un esteso intorno di territorio dove si prevedono prescrizioni specifiche sotto il profilo della compatibilità paesistica al fine di consentire un progetto efficace di miglioramento delle condizioni di vivibilità dei tessuti urbani marginali e di frangia, secondo gli obiettivi e le strategie espressi puntualmente nel Documento di Piano.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica **produttivi**, le trasformazioni sono individuate in rapporto al contesto esistente, all'ambito naturale ed alle infrastrutture presenti e previsti in cui ricadono, con particolare riferimento all'individuazione di servizi di uso pubblico in particolare di verde di mitigazione e/o compensazione ambientale.

Le **dimensioni quantitative** in termini volumetrici sono valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione urbanistica, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi dell'isolato o comparto specifico di ricaduta.

Le **previsioni** che sono state individuate sul territorio di San Gervasio Bresciano sono localizzate ai margini del sistema insediativo, ad esclusione dell'ATR T, definendo un **sistema di relazioni** con il contesto territoriale, spazi aperti e sistema delle connessioni, governato dalle direttrici di origine storica e dagli elementi fondativi ed in parte di recente e nuova formazione dell'ambito urbanizzato. Anche gli elementi di naturalità hanno concorso alla definizione della giacitura e dell'orientamento delle trame insediative, passando per un confronto con gli altri elementi di organizzazione interna dello spazio costruito e dello spazio aperto.

Le norme presenti nell'allegato "PR_2A Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole" si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed

edilizia del territorio comunale facente parte anche del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, con riferimento alle modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici, nonché alle indicazioni di tutela e del sistema dei beni paesaggistici e storici.

Di seguito vengono, pertanto, definiti i parametri caratterizzanti gli ambiti di trasformazione, nonché le aree soggette a Piani Attuativi, che sono riscontrabili nella tavola DP_13 del Documento di Piano.

PROGETTO DI PIANO "POTENZIALITA' INSEDIATIVE"							
Trasformazioni Interne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al PIANO DELLE REGOLE							

ID	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume Residenziale	slp TOTALE	Volume TOTALE	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	175 mc/ab
Piani Attuativi Residenziali (PA)							
PA 1 riconfermati da PRG	8.000	0,54	1.433	4.300	1.433	4.300	25
PA 2 riconfermati da PRG	4.590	0,54	833	2.500	833	2.500	14
PA 4 riconfermati da PRG	25.175	0,54	4.533	13.600	4.533	13.600	78
PA 5 riconfermati da PRG	5.580	0,54	3.020	3.020	3.020	3.020	17
PA 6 riconfermati da PRG	4.580	0,54	827	2.480	827	2.480	14
PA 15 riconfermati da PGT	10.850	0,54	1.953	5.860	1.953	5.860	33
PA 16 riconfermati da PGT	17.250	0,54	3.117	9.350	3.117	9.350	53
PA 18 riconfermati da PGT	6.290	0,55	1.150	3.450	1.150	3.450	20
PA 19 riconfermati da PGT	8.170	0,54	1.483	4.450	1.483	4.450	25
PII RIMEMBRANZE	15.421	0,78	4.000	12.000	4.000	12.000	69
TOTALE	105.906		22.350	61.010	22.350	61.010	349

Trasformazioni di cui al Piano delle Regole

TRASFORMAZIONI INTERESSANTI AMBITI TERRITORIALI DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA						
ID	Superficie	Indice di copertura	Indice di utilizzazione e Territoriale	Sup Coperta	Superficie utilizzazione fondiaria	Destinazione Prevalente
	mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	
Piani Attuativi a destinazione produttiva						
SUAP 2	104.544	0,5	0,75	52.272	78.408	
PA 3	12.790	0,6	0,80	7.674	10.232	
PA 7	36.072	0,6	0,80	21.643	28.860	
PA 8	115.315	0,6	0,80	69.189	92.250	
PA 9	12.034	0,6	0,80	7.220	9.625	
PA 10	7.644	0,6	0,80	4.586	6.115	
PA 11	22.795	0,6	0,80	13.677	18.235	
PA 12	9.456	0,6	0,80	5.674	7.565	
PA 13	12.287	0,6	0,80	7.372	9.830	
PA 14	8.362	0,6	0,80	5.017	6.690	
PA 17 (PORZIONE SUPERIORE DEL PA13 DOPO SUDDIVISIONE)	17.448	0,6	0,80	10.469	13.960	
TOTALE	358.747			204.794	281.770	

PROGETTO DI PIANO "POTENZIALITA' INSEDIATIVE"**Trasformazioni esterne al Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato di cui al DOCUMENTO DI PIANO**

ID	Superficie	Indice territoriale	slp residenziale	Volume residenziale	slp Comm. Terz.	Volume Terz. Comm.	abitanti stimati da PGT
	mq	mc/mq	mq	mc	mq	mc	175mc/ab
Ambiti di trasformazione residenziale/Programmi Integrati di Intervento							
ATR 01	10.326	0,75	2.582	7.745			44
ATR-T 01	17.647	0,75	4.412	13.235			76
PII 01	18.345	0,75	4.586	13.759			79
TOTALE	46.318		11.580	34.739			199

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PROPOSTI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI CUI AL DOCUMENTO DI PIANO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

ID	Superficie	Rapporto di copertura	indice di utilizz. Fondiaria	Sup Coperta	Superficie utilizz. fon diaria	Indicazione Destinazione Prevalente
	mq	mq/mq	mq/mq	mq	mq	
Ambiti di Trasformazione produttivi / Sportello Unico Attività Produttive						
SUAP 1	62.232	0,50	0,75	31.116	46.674	
SUAP 3	10.363	0,50	0,75	5.182	7.772	
TOTALE	72.595			36.298	54.446	

Trasformazioni **PROPOSTE** nel nuovo strumento urbanistico di cui al **Documento di Piano****7.1.5. Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi**

Il PGT del Comune di San Gervasio Bresciano, in attuazione al principio della suddetta perequazione, ha determinato la quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi, ex art. 9 comma 4 della l.r. 12/2005.

I criteri stabiliti riguardano una sorta di compensazione "anomala" non basata su attribuzione diretta di diritti volumetrici da trasferire sulle aree per servizi, ma attraverso l'utilizzo della risorse aggiuntive ottenute dalla redistribuzione di parte dei benefici fondiari assegnati. L'attuazione delle opere e/o l'acquisizione delle aree per servizi è spalmata in modo eguale e proporzionato in base a quanto ottenuto grazie ai benefici concessi sotto il profilo dei diritti volumetrici.

La quota aggiuntiva di servizi finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area ed in generale alla dotazione dei servizi del territorio comunale in rapporto anche alle previsioni del presente Piano. Tale standard può essere costituito dalla sola cessione di aree, quando previste dalle prescrizioni dell'elaborato **DP_3A "Condizioni di fattibilità"**

degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano” o dagli elaborati del presente Piano dei Servizi; dalla cessione di aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria; ovvero dalla sola realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite su aree di servizi urbanistici, il tutto secondo i parametri di perequazione economica riportati nelle tabelle in calce alla presente relazione. Per quanto riguarda le attuazioni dirette d’ufficio valgono i disposti del codice degli appalti. L’Amministrazione Comunale valuterà la convenienza economica dello “standard di qualità” per ogni singolo caso.

A tale scopo, viene prefigurato il seguente quadro di riferimento per la determinazione delle quote unitarie che, applicato ai singoli pesi insediativi, determinerà il valore dell’opera pubblica in carico (extra monetizzazioni e normali oneri su P.C.) da evincersi in sede di Piano Attuativo da parte dell’Amministrazione comunale, rispetto a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Nelle previsioni di recupero del patrimonio residenziale, nella riconversione degli edifici agricoli dismessi, per interventi superiori a 300 mq di slp è prevista la quota di “standard di qualità aggiuntiva”, alla pari delle altre destinazioni.

La **perequazione** viene prevista dal punto di vista generale del territorio attraverso l’obbligo di **dotazione aggiuntiva** afferente alla **“quota di competenza dei costi per l’attuazione del Piano dei Servizi”** di valore proporzionale alla volumetria prevista. L’individuazione e l’attuazione sono demandate alle previsioni del Piano dei Servizi da definire secondo scelte e priorità in sede di approvazione dei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione (All. DP_3A Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano)

Nei casi in cui nelle schede dell’Allegato DP_3A “Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano” venga individuata una maggior superficie di cessione di standard all’interno degli ambiti, questa sarà economicamente riconosciuta secondo il parametro calcolato del 70% del valore assegnato alla monetizzazione, ed andrà a scomputo della quota dovuta per lo standard di qualità aggiuntiva.

Tali parametri indicativi sono riportati nelle schede economiche in calce alla Relazione sul Piano dei Servizi.

Per le previsioni di trasformazione è previsto il riconoscimento di una **quota di competenza dei costi per l’attuazione del Piano dei Servizi** quantificata come segue:

TRASFORMAZIONI AFFERENTI AL PIANO DELLE REGOLE (INTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)

PA (Piani attuativi Residenziali)	quota: 4 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria
PA (Piani attuativi Produttivi)	quota: 2,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria

TRASFORMAZIONI AFFERENTI AL DOCUMENTO DI PIANO (ESTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)

ATR (Ambiti di Trasf. Residenziale) *	quota: 4 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria
ATr- T (Ambiti di Trasf. Residenziale-Turistica)	L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto del contenuto del Protocollo d'intesa oggetto di deliberazione n°23 del Consiglio Comunale del 1/7/2010
SUAP (Destinazione Turistica)	quota: 2,5 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria
PII (Programmi Integrati di Intervento)	quota: 4 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria

**Per l'ATR01 =1,75 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria, in quanto risultano già realizzate opere per il valore restante.*

Le tabelle riportate in calce “ Stima dei proventi derivanti da attività edilizia” riportano il valore economico della “quota di sostenibilità dei costi per l’attuazione del Piano dei servizi”; tali quantità economiche sono da intendersi identificative ed esplicative ai fini della definizione del “Bilancio Economico”, in quanto il costo degli oneri di urbanizzazione secondaria potrà essere aggiornato nel corso degli anni, così come disposto dalla normativa vigente in materia.

Di seguito vengono definiti i parametri caratterizzanti gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, nonché le aree soggette a Piani Attuativi riscontrabili nella tavola del Progetto di Piano del Documento di Piano con la stima dei proventi attivabili mediante l’attuazione degli stessi.

Come evidenziato nelle tabelle riassuntive inerenti la stima dei proventi da attività edilizie, vengono riportate inoltre le stime per proventi da oneri ordinari, e da quota aggiuntiva di competenza per l’attuazione del Piano dei Servizi.

7.1.6.Destinazione dei proventi derivanti dalla “Quota di sostenibilità dei costi per l’attuazione del Piano dei Servizi”

Al fine di promuovere e sostenere le azioni strategiche di maggiore rilevanza di seguito si esplicano parametri derivanti dalla “quota di sostenibilità dei costi per l’attuazione del Piano dei Servizi” da destinare a specifici servizi ritenuti strategici.

- I proventi della quota di sostenibilità dei costi per l’attuazione del Piano dei Servizi derivanti da trasformazioni territoriali

- Salvo per i casi specificati, i proventi da oneri ordinari, saranno utilizzati per fini di adeguamento e/o potenziamento dei servizi esistenti (ordinaria e straordinaria manutenzione), mentre una quota pari al 5% dei proventi ricavati dalla “Quota di competenza

dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi", sarà utilizzata ai fini dell'attuazione, potenziamento delle opere volte alla fruizione ambientale degli ambiti ad elevato valore paesistico.

La restante percentuale, sarà a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per l'attuazione di politiche inerenti i servizi pubblici di progetto.

7.2. La componente pianificatoria

La costruzione della struttura degli elementi fondativi del territorio, definiti nella componente strutturale, confluisce nella definizione dei temi progettuali strettamente interrelati con l'attuazione delle aree di trasformazione.

Nella composizione dell'assetto strategico per il comune di San Gervasio Bresciano, predisposto nel Documento di Piano, si è operato in modo da identificare i seguenti obiettivi prioritari afferenti tutti, secondo modalità differenti, al sistema dei servizi comunali e, comunque, allo sviluppo sostenibile e complessivo del comune.

Il Set di Obiettivi che è stato elaborato secondo i sistemi e gli ambiti sopra considerati, avendo cura di stabilire un'opportuna e chiara differenziazione per tematiche riferite alle diverse categorie di elementi territoriali.

Pertanto, si è giunti a stabilire un "assetto" così composto:

- 1. Migliorare la qualità del sistema urbano**
- 2. Migliorare la qualità dei servizi**
- 3. Potenziare e migliorare il sistema della mobilità**
- 4. Migliorare e potenziare la qualità del sistema ambientale**

Sulla base degli obiettivi strategici preliminari e dell'analisi territoriale, accompagnata dal processo di VAS, sono stati formulati gli obiettivi specifici del Piano.

Il **Set di Obiettivi** è stato elaborato avendo cura di stabilire un'opportuna e chiara differenziazione per tematiche riferite alle diverse categorie di elementi territoriali.

Pertanto, si è giunti a stabilire un "asset" così composto:

- Compattare la forma urbana del polo residenziale nella parte nord, previsione ATR 01
- Recuperare e valorizzare i nuclei di antica formazione
- Verificare la quantità e la qualità dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti, e nel caso di loro carenza, prevederne il potenziamento
- Recepimento della nuova viabilità, tangenziale sud, che bypassi l'urbanizzato e migliori le problematiche dovute al traffico in transito dal centro abitato
- Completamento del polo della produzione attraverso attivazione dello strumento S.U.A.P. – Sportello Unico Attività Produttive – SUAP 02
- Completamento della cittadella commerciale (PA 03 interno al TUC afferente al piano delle regole)

- Realizzazione di un nuovo depuratore con portata adeguata alle necessità stimate
- Attuazione del P.I.I. “borgo giardino del lusignolo”
- Riconversione dei manufatti agricoli localizzati in prossimità di ambiti a destinazione residenziale (PII 01)
- Attuazione delle previsioni di piano (P.A., ATR) sia riconfermate che nuove proposte, di completamento della forma urbana
- Salvaguardia delle possibilità di insediamento di attività paraturistiche attigue al lago artificiale per sci nautico per potenziare i servizi di livello sovracomunale presenti in tale area (ambito di trasformazione per lo sviluppo turistico sperimentale – ATRT 01)
- Indicazione delle direzioni di eventuale espansione delle aziende agricole
- Nuova localizzazione dell'isola ecologica
- Riconferma delle previsioni insediative in atto
- Per L'ATR T prevedere un indice territoriale che preservi la qualità paesistica ambientale
- Riconferma del potenziamento del sistema ambientale attraverso l'ampliamento del bosco lusignolo

Nella formulazione di questo **set di obiettivi** si è tenuto conto delle tematiche riguardanti:

- il miglioramento del **sistema urbano** nelle sue componenti esistenti e di espansione futura secondo linee chiare e coerenti con le dinamiche consolidate (prediligendo il completamento della forma urbana);
- la ricomposizione e riorganizzazione dei limiti del tessuto urbano secondo criteri di razionalizzazione delle dinamiche e delle morfologie consolidate e di tendenza, e considerando la “*soglia liminale*” il massimo punto di potenzialità trasformativa;
- la **valorizzazione di episodi architettonici significativi e di importanza storica** legati al centro storico e quindi alla storia del paese;
- la riqualificazione, articolazione, potenziamento del **sistema dei servizi** esistenti all'interno e all'esterno del perimetro urbanizzato;
- Riconferma delle previsioni in essere del sistema della **viabilità di interesse comunale** (tangenziale sud che bypassi il centro abitato)
- la **conservazione e valorizzazione** dei caratteri identificativi del paesaggio locale; diffusione della consapevolezza dei valori paesaggistici e loro fruizione da parte dei cittadini, con conseguente **miglioramento della qualità della vita** (ampliamento del Parco del Lusignolo).
- Il potenziamento dei sistemi tecnologici attraverso la realizzazione di un nuovi impianti (**nuovo depuratore**)
- Miglioramento della fruizione paesistica e della mobilità lenta attraverso nuovi percorsi ciclo-pedonali.

7.3. Interventi in atto e programmati

Gli obiettivi più puntuali di intervento del Piano dei Servizi di San Gervasio Bresciano sono, allora, sintetizzati nelle categorie seguenti:

- Attrezzature pubbliche
- Impianti tecnologici
- Mobilità e trasporti
- Infrastrutture pubbliche
- Verde pubblico
- Parcheggi

I servizi che si intendono realizzare sono rivolti alla scala di quartiere così come alla scala Comunale e sovracomunale.

In particolare i servizi di quartiere devono assicurare le dotazioni definite a partire dal Dimensionamento di Piano elaborato nel Documento di Piano, con la funzione fondamentale di potenziare la rete dei servizi locali tradizionali di urbanizzazione secondaria che necessita di essere completata, qualificata e con la volontà di realizzare delle centralità che facciano capo ad un sistema generale strutturato secondo una chiara gerarchia di usi di città.

In tal modo si ricomponе, da un lato, un centro principale, sede della vita pubblica locale in tutte le sue declinazioni e luogo catalizzatore di attività socio-culturali e dal carattere identitario per la comunità, dall'altro lato, invece, si comporrà una piccola rete di servizi che assolvano alle funzioni ed ai bisogni primari della popolazione nei quartieri, assicurando la frequentazione in tutta la giornata da parte di diversi utenti e, quindi, aumentando il livello di sicurezza generale della città.

La piccola rete di servizi che costituisce punti di centralità dovrà configurarsi come insieme di luoghi e funzioni, accessibili e fruibili dalla popolazione in grado di rispondere alle esigenze espresse dalla popolazione che utilizza il quartiere.

Particolare rilevanza viene infatti affidata alla presenza di verde concentrata nella zona Centro-Sud del territorio comunale con il Parco del Lusignolo, non solo per valorizzare le risorse paesaggistiche locali, ma anche per aumentare il livello qualitativo della vita di San Gervasio Bresciano.

In questo senso assume particolare importanza la scelta del Piano di Governo del Territorio di articolare la riorganizzazione delle connessioni viabilistiche, al fine di limitare il traffico di attraversamento urbano e gestirlo differenziandone i flussi.

Un'altra importante categoria che si intende considerare di fondamentale importanza è rappresentata dai Servizi Urbani per la realizzazione dei quali si pone la partecipazione privata nelle modalità di reperimento delle risorse economiche. Tali servizi vanno intesi come di seconda generazione in quanto volti alla qualità della vita del città nelle sue componenti socio- culturali ed economiche e non solo, quindi, negli aspetti tradizionali e socio-assistenziali.

Rilevante, allora, in tale contesto è l'integrazione del servizio pubblico con quello privato che possono investire nel campo della ricettività, del commercio, delle funzioni terziarie-direzionali di servizio, della cultura, del tempo libero e dello sport, di servizi sociali.

Questo discorso va ricondotto non solo alla possibilità che alcuni servizi vengano realizzati, gestiti e, quindi, forniti dal sistema privato (centri commerciali, esercizi di quartiere, ecc.), ma anche che alcune opere di interesse pubblico vengano realizzate con l'ausilio del finanziamento o della realizzazione tout court del soggetto privato.

Quest'ultima condizione riguarda la cosiddetta **“quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi”**, per la quale in particolare si richiama l'attenzione sulla possibilità offerta da determinati strumenti urbanistici come i Programmi integrati d'intervento ad esempio, grazie ai quali l'Amministrazione Comunale fa propri gli obiettivi generali espressi nella circolare illustrativa (D.G.R. 9.7.99 n. 6/44161), nella quale si individua come fine principale la riqualificazione urbana e ambientale, integrandoli con la volontà di dotare il territorio di servizi e/o infrastrutture di scala comunale o sovracomunale capaci di riequilibrare carenze e/o aumentare anche la capacità attrattiva.

Questo tipo di strumento attuativo è regolato dagli articoli del titolo VI “Procedimenti speciali e discipline di settore”, Capo I “Disciplina dei programmi integrati d'intervento”, dal n. 87 al 93 della L.R. 12/2005 e ripercorre per gran parte i disposti, già da qualche comune sperimentati, della L.R. 9/99.

Dal punto di vista dell'efficacia dello strumento, va ricordato che, in coerenza con lo spirito della Legge Regionale 12/2005, si introduce il concetto che gli obiettivi delle trasformazioni urbanistiche possono essere “palesemente” corredati con modalità di reperimento anche economico, di “standard di qualità aggiuntiva” in aggiunta ai normali di legge.

Si tratta, di fatto, della formalizzazione della restituzione alla collettività di parte del beneficio economico “concesso” al proponente privato, oltre a quello connesso alle modalità tradizionali (servizi, opere d'urbanizzazione, oneri, ecc),

Infine l'ultimo aspetto che si intende sottolineare riguarda la dotazione di servizi a scala sovracomunale e, la localizzazione dei quali implica il coordinamento di risorse pubbliche di vario livello (comunali, provinciali, regionali, ecc) e private.

Si tratta di un aspetto fondamentale per il ruolo di San Gervasio Bresciano sotto il profilo trasportistico e della mobilità.

Gli estratti di seguito riportati indicano in maniera esemplificativa le schede riassuntive del Piano dei servizi e, per quanto riguarda la parte cartografica, la dotazione di servizi esistenti e di progetto.

SCHEDE RIASSUNTIVE DEL PIANO DEI SERVIZI - areali

Numero:	AS_c_001	Categoria:	AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO
		Tipo servizio:	c - Campi da tennis
Denominazione:	Campi da tennis		
Indirizzo:	via Cicogne		
Località:	San Gervasio Bresciano		

GESTIONE:

Proprietà	Proprietario:			
<input checked="" type="radio"/> Pubblica	Ente erogante:			
<input type="radio"/> Privata	Modalità di erogazione			
<input type="radio"/> Mista	<input checked="" type="radio"/> Accredimento	<input type="radio"/> Convenzione	<input type="radio"/> Concessione	<input type="radio"/> Altro

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI:

Area:	748,00	Sup cop:		Volume:		Slp:	
Note:							

IMPIANTI:

☐ Dotazione di impianti di sicurezza ☐ Superamento delle barriere architettoniche ☐ Presenza di impianti antincendio

Note: _____

STATO DI CONSERVAZIONE:

Grado di manutenzione	Interventi necessari	Bacino d'utenza
<input checked="" type="radio"/> Buono	<input type="radio"/> Nessuno <input checked="" type="radio"/> Manutenzione ordinaria <input type="radio"/> Manutenzione straordinaria	<input checked="" type="radio"/> LOCALE
<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Restauro - Risanamento conservativo <input type="radio"/> Ristrutturazione	<input type="radio"/> SOVRALOCALE
<input type="radio"/> Necessità di interventi		
Note: _____		

USO:

Uso prevalente giornaliero	Uso prevalente extra-giornaliero
<input type="radio"/> Mattutino <input type="radio"/> Pomeridiano <input type="radio"/> Serale <input checked="" type="radio"/> Giornaliero	<input type="radio"/> Feriale <input type="radio"/> Festivo <input type="radio"/> Stagionale <input checked="" type="radio"/> Continuo
Note: _____	

UTENTI:

Utenti per età	Utenti per nazione
<input type="radio"/> Bambini <input type="radio"/> Ragazzi <input type="radio"/> Adulti <input type="radio"/> Anziani <input checked="" type="radio"/> Tutte le età	<input type="radio"/> Solo italiana <input type="radio"/> Solo stranieri <input checked="" type="radio"/> Italiani e stranieri
Utenti per professione	
<input type="radio"/> Studenti <input type="radio"/> Impiegati <input type="radio"/> Liberi professionisti <input type="radio"/> Casalinghe <input type="radio"/> Pensionati <input checked="" type="radio"/> Tutte le professioni	

ACCESSIBILITA'

Distanza dal trasporto pubblico locale	
<input checked="" type="radio"/> Fino ai 150 m <input type="radio"/> Dai 150 ai 300 m <input type="radio"/> Dai 300 ai 500 m <input type="radio"/> Dai 500 ai 1.000 m <input type="radio"/> Oltre i 1.000 m	
Distanza dalla rete ciclabile	
<input type="radio"/> Entro i 150 m <input checked="" type="radio"/> Dai 150 ai 300 m <input type="radio"/> Dai 300 ai 500 m <input type="radio"/> Non presente	
Dotazione spazi per la sosta	N° posti auto:
<input checked="" type="radio"/> Adeguata <input type="radio"/> Carente <input type="radio"/> Di prossima realizzazione	20
Note: _____	

SCHEDE RIASSUNTIVE DEL PIANO DEI SERVIZI - areali

Numero:	AS_c_001	Categoria:	AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO
		Tipo servizio:	c - Campi da tennis
Denominazione:	Campi da tennis		
Indirizzo:	Via Cicogna		
Località:	San Gervasio Bresciano		
SINTESI			
Punti di forza:	La posizione centrale e la presenza sia di parcheggio che di un punto di ristoro ne permette una buona fruibilità		
Punti di debolezza:			
Interventi prioritari:			
Importo:			

Estratto
aerofotogrammetrico



Estratto
fotografico



7.4. Interventi di progetto prioritari

Sono interventi di progetto prioritari quelle azioni che l'Amministrazione comunale considera qualificanti per caratterizzare il proprio impegno nel settore dei servizi, coerentemente con gli obiettivi delineati nel Documento di Piano, e che pertanto intende realizzare in tempi ristretti.

Si possono riconoscere quattro grandi categorie di opere:

- A. Interventi per le attrezzature pubbliche;**
- B. Interventi per la mobilità e le infrastrutture;**
- C. Nuova costruzione di strutture per servizi;**
- D. Impianti tecnologici.**

In particolare si evidenziano gli interventi per la realizzazione di nuove piste ciclabili, la delocalizzazione dell' isola ecologica esistente, la riqualificazione della rete viabilistica in differenti tratti della maglia viaria e la ristrutturazione del cimitero e della chiesa.

Gli interventi principali in materia di opere pubbliche, già contemplati dal bilancio comunale per la programmazione triennale 2011/2013 delle opere pubbliche, sono riportati nella tabella di sintesi che segue.

Il Programma Triennale Per le Opere Pubbliche prevede per l'arco temporale 2011/2013 le seguenti disponibilità finanziarie.

N. progr.	Cod. Int. Ammune (2)	CODICE ISTAT			Tipologia (3)	Categoria (3)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA			Costione Istituzionali	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov.	Com.				Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno		-S/N	Importo
1		3	17	172	ALTRA EDILIZIA PUBBLICA	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RISTRUTTURAZIONE E RESTAURO CHIESA CIMITERO	55.000,00			N		
2		3	17	172	STRADALI	NUOVA COSTRUZIONE	Pista ciclo-pedonali	60.000,00			N		9
3		3	17	172	ALTRE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE	NUOVA COSTRUZIONE	ISOLA ECOLOGICA	180.000,00			N		
4		3	17	172	STRADALI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	Riqualificazione Via IV novembre e Via B. Ferrazzi (asfaltatura, sistemazione marciapiedi, arredo urbano) - 1° stralcio		280.000,00		N		
5		3	17	172	STRADALI	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	Riqualificazione Via IV novembre e Via B. Ferrazzi (asfaltatura, sistemazione marciapiedi, arredo urbano) - 2° stralcio			280.000,00	N		
											N		
TOTALE								295.000,00	280.000,00	280.000,00		-	

- Anno 2011 => 295.000,00 €
- Anno 2012 => 280.000,00 €
- Anno 2013 => 280.000,00 €

Le opere inserite nel Piano Triennale delle opere pubbliche sono state prese in considerazione e inserite all'interno del Piano dei Servizi che le inquadra in un progetto generale di potenziamento e riqualificazione del sistema delle dotazioni di aree di interesse generale.

Attraverso la concertazione con i privati e lo studio delle osservazioni e proposte pervenute, così come delle analisi condotte sulla domanda sociale e sulla dotazione attuale di servizi è emersa la pianificazione dei nuovi servizi prevista dal Piano dei Servizi.

La proposta di Piano dei Servizi prende avvio da quella scelta di fondo che caratterizza le scelte fondamentali della pianificazione comunale: l'Amministrazione Comunale ha espresso una precisa volontà in merito al contenimento del consumo di suolo.

Il soddisfacimento delle richieste insediative in riferimento ai nuovi abitanti, avverrà in parte in aree di espansione di nuova previsione, in contiguità con quelle già presenti e di dimensioni contenute, ed in parte attraverso il consolidamento e la riqualificazione del tessuto edificato attuale.

L'obiettivo è quello di rallentare il trend di crescita e favorire così le politiche finalizzate al miglioramento della qualità della vita: si opererà, quindi, attraverso la riqualificazione di parti significative del tessuto urbano esistente, il potenziamento di quelle sottoutilizzate e, soprattutto, il miglioramento, sotto il profilo qualitativo, di spazi e strutture pubbliche.

L'Amministrazione Comunale ha previsto vari interventi, alcuni dei quali di attuazione relative a previsioni di piano già inserite nel PRG vigente e confermate dal PGT ed altri che comporteranno l'acquisizione di nuove aree per servizi.

Rientrano infine nell'insieme degli interventi relativi al Piano dei Servizi anche le previsioni riguardanti i nuovi percorsi ciclabili e la riqualificazione di alcuni tratti di viabilità esistente.

In rapporto alla loro distribuzione sul territorio e alla loro accessibilità fisica si individuano le nuove proposte del piano, che mirano a integrare i sistemi esistenti, sfruttandone le potenzialità reali di sviluppo e creando nuove centralità strategiche della città pubblica.

7.4.1.I servizi integrativi a seguito delle previsioni di Piano

La tematica dei servizi fa riferimento all'obiettivo strategico individuato come "Migliorare la qualità del sistema urbano" e che in particolare coincide con le azioni strategiche "Riqualificare e potenziare la dotazione dei servizi" e "Incrementare la dotazione di standard di qualità aggiuntiva".

In previsione vi è la collocazione di un nuovo depuratore che abbia una portata adeguata alle necessità stimate considerando anche le future espansioni.

La ricollocazione dell'isola ecologica al di fuori del centro abitato, soprattutto per ragioni igienico-sanitarie.

Di seguito viene riportato l'elenco degli interventi programmatori previsti del nuovo strumento urbanistico:

IT SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

Realizzazione nuovo depuratore

Ricollocazione isola ecologica

MT SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI

Nuova viabilità locale (tangenziale sud)

Nuova viabilità ciclo-pedonale

Previsione nuova fermata del trasporto pubblico

VE SISTEMA DEL VERDE

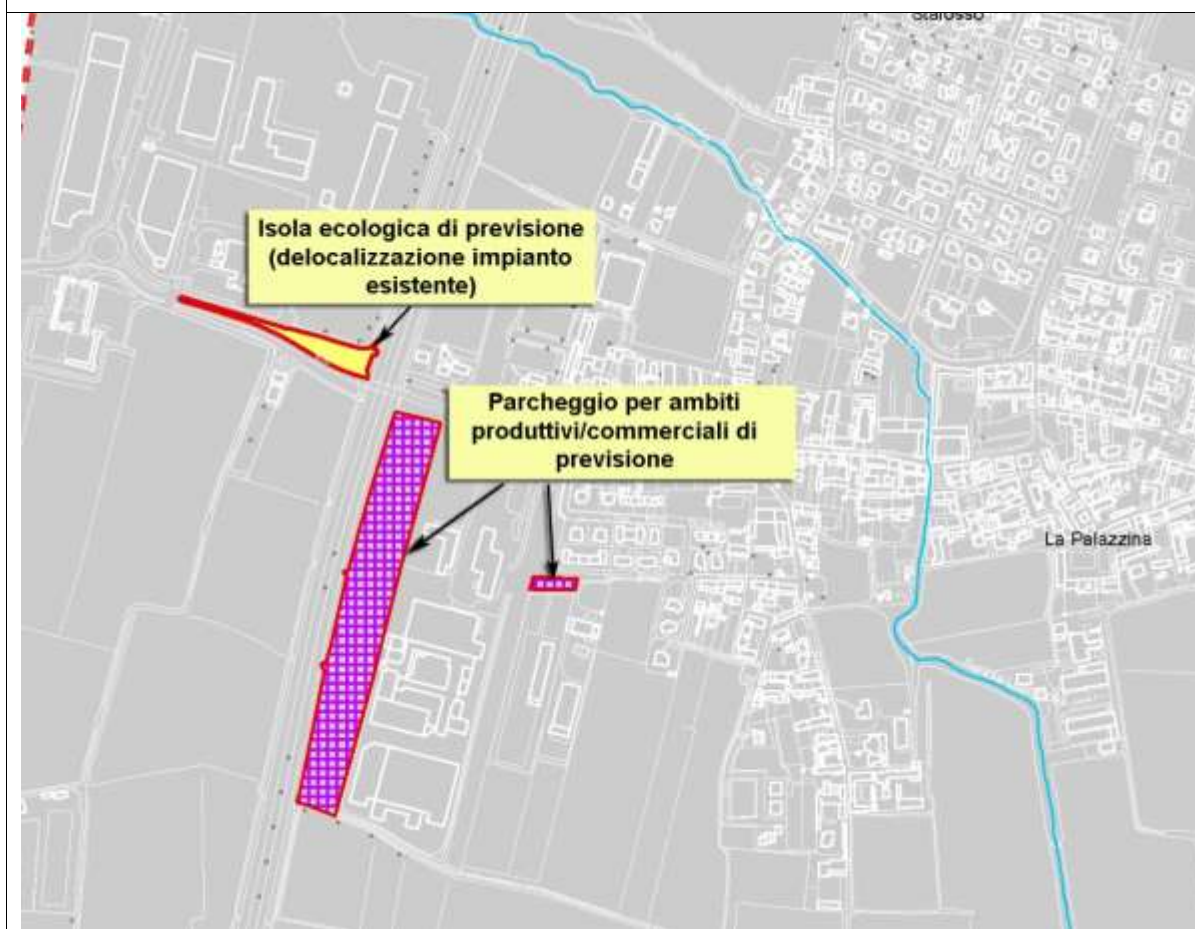
Ampliamento del bosco del Lusignolo

Inoltre nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche sono previsti ulteriori previsioni che non rientrano direttamente nel Progetto di Piano:

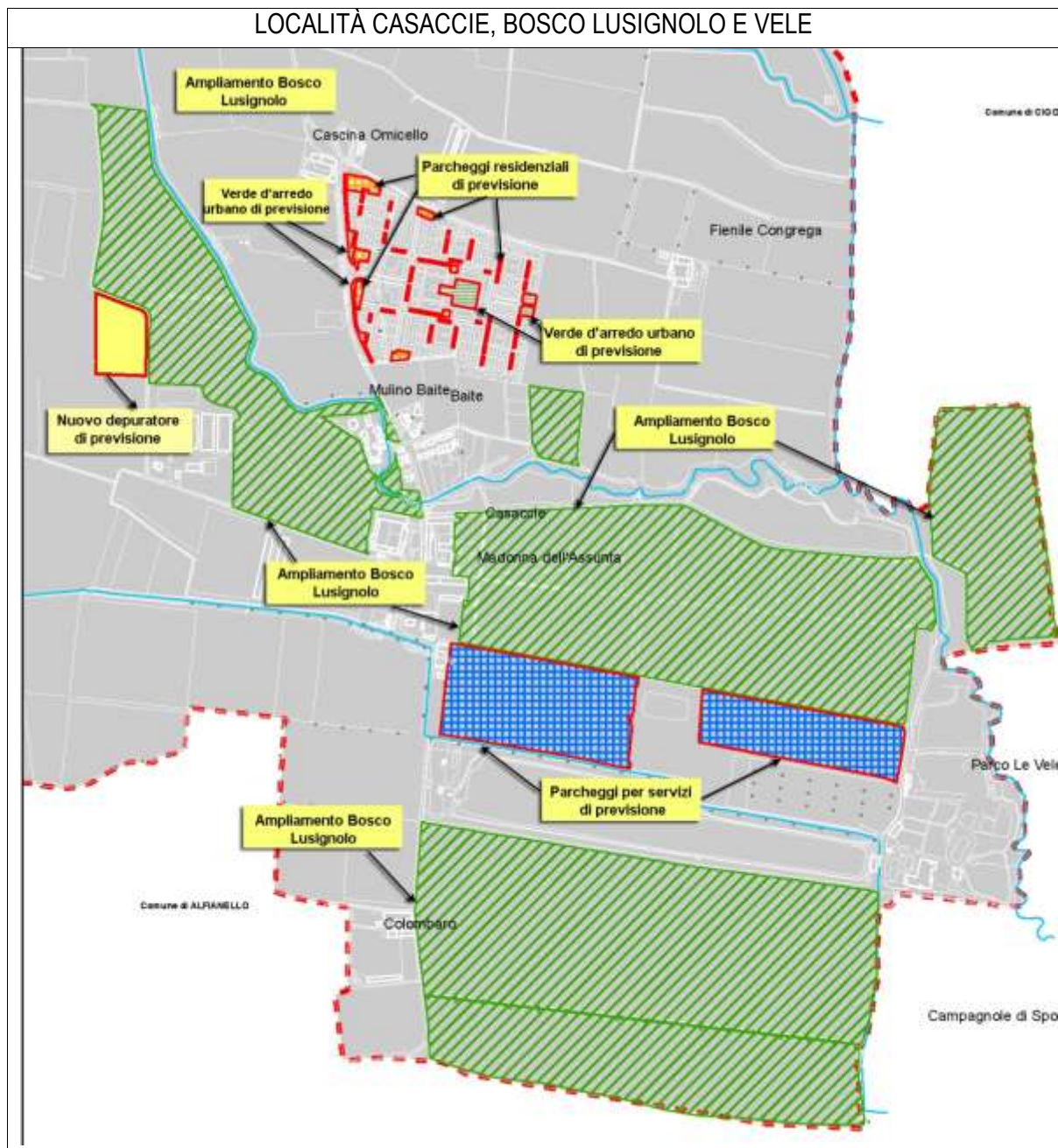
- Rifacimento del manto stradale di Via delle Corti
- Realizzazione piastra servizi polo scolastico
- Sistemazione tetto sede comunale e chiesa del cimitero
- Sala prove di musica
- Rifacimento barriera protezione Vaso Lusignolo in Via Cicogne
- Riqualificazione di Via IV Novembre e Via B. Ferrazzi
- Pista atletica
- Capannone per la Protezione Civile

Dall'analisi condotta sulla dotazione complessiva di attrezzature e impianti esistenti per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale emerge, complessivamente, una buona dotazione di servizi ed attrezzature. L'attenzione per il tema della fruizione degli spazi pubblici e delle attrezzature dal punto di vista dell'accessibilità è legato soprattutto alla consapevolezza che le aree sono luoghi vissuti quotidianamente per gioco, per svago per riposo, per incontrarsi e socializzare, soprattutto dall'utenza cosiddetta debole (bambini e anziani).

SAN GERVASIO- NUCLEO CENTRALE



LOCALITÀ CASACCIE, BOSCO LUSIGNOLO E VELE



7.4.2. Il progetto della mobilità

Il territorio necessita di interventi che potenzino il sistema delle connessioni ciclopedonali all'interno degli ambiti urbanizzati e di valenza ambientale che si estendono nelle aree extraurbane.

La rete dei percorsi interna al territorio soffre dei problemi comuni a molte altre realtà urbane, e cioè della mancanza di continuità del sistema, dell'insufficiente trattamento delle intersezioni e dell'assenza di segnaletica di indirizzamento. Inoltre, data la sensibilità sempre maggiore per quanto riguarda il rispetto dell'ambiente, il territorio necessita di interventi che potenzino il sistema delle connessioni ciclopedonali all'interno delle aree considerate di valore naturale-paesaggistico, in continuità con quelli già presenti sul territorio, tramite la realizzazione di nuovi percorsi che valorizzano la fruizione del paesaggio.

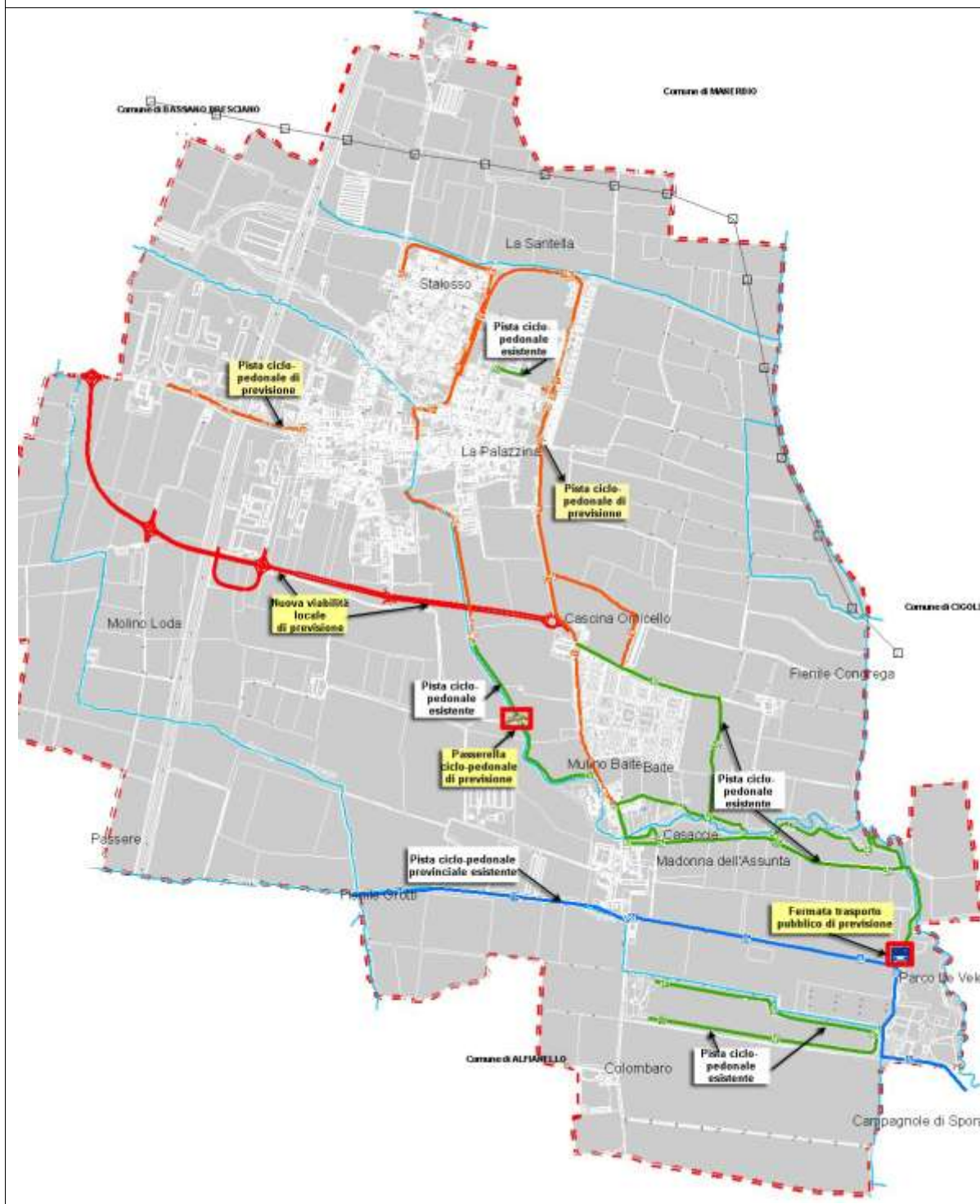
- **progettazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili protetti**, all'interno di un sistema in continuità tra territorio rurale e territorio edificato. I problemi legati al traffico, nonché una maggiore sensibilità ambientale, hanno orientato l'Amministrazione Comunale ed il PGT verso la previsione di nuovi tracciati ciclopedonali esterni al centro abitato sfruttando alcune strade campestri e sentieri, oltre che servirsi del naturale andamento dei corsi d'acqua come criteri base su cui appoggiarsi per l'individuazione della nuova rete.
- **progettazione di nuova viabilità locale riconfermata da PRG**, è inoltre prevista la realizzazione di nuova viabilità locale con l'obiettivo di deviare il traffico veicolare in transito nel centro abitato il PGT riconferma la necessità di realizzare una tangenziale che bypassi l'intero urbanizzato, connettendosi al borgo Lusignolo; viene così facilitato l'accesso senza i disagi oggi causati dal traffico, soprattutto per quanto riguarda le affluenze ai poli attrattori localizzati a sud.

Inoltre si propone di recepire i suggerimenti del parere provinciale del Settore Trasporti pubblici:

- di riqualificazione della fermata MTe003 in occasione dell'attuazione dell'ATR01,
- di prevedere quando completato il PII Lusignolo una fermata di TPL nonché di una fermata in occasione della trasformazione dell'ambito ATRT01.

La realizzazione dei seguenti interventi dovrà essere preliminarmente concordati con l'Ufficio Gestione Tecnica e Pianificazione TPL, nonché con l'Ente proprietario della strada.

TERRITORIO COMUNALE SAN GERVASIO



Per una maggiore definizione degli interventi previsti si rimanda agli allegati in calce alla presente relazione nonché agli elaborati grafici afferenti al Piano dei Servizi.

Anche se non puntualmente individuati in cartografia, al fine di potenziare ed adeguare i tracciati per la mobilità lenta , dovrà essere messa a disposizione del Comune una superficie di una profondità minima di 1,5 metri per la costruzione di marciapiedi e/o piste ciclopedonali.

Tale vincolo ad esclusione dei nuclei di antica formazione, è valevole per tutte le aree rivolte verso le pubbliche vie, anche se già edificate.

Il titolo abilitativo per gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinarie e straordinaria, interessanti aree confinanti con strade pubbliche non dotate di marciapiede, è subordinato alla messa disposizione della suddetta area necessaria per l'adeguamento e/o costruzione dei tracciati per la mobilità lenta.

In caso di presenza di muri costruiti con materiali e modalità costruttive storiche tipiche del luogo, ritenuti manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale, non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati e dove necessario consolidati ; al fine di garantire adeguata sicurezza alla mobilità lenta, l'area che dovrà essere messa a disposizione del Comune di una profondità minima di 1,5 metri in tali casi dovrà essere individuata all'interno del lotto.

La norma non si applica nel caso in cui la distanza generata dalla cessione dell'area per la costruzione del marciapiede, determini una distanza tra strada e fabbricato esistente inferiore a 3 metri.

8. DOTAZIONI URBANISTICHE MINIME

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è stato suddiviso in ambiti. Per ogni ambito sono precisate le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite, nonché l'individuazione delle necessità di dotazioni previste. Per le destinazioni di tipo residenziale viene assunto come parametro quantitativo identificativo degli abitanti finalizzato al peso insediativo il valore di **175 mc**.

Il Piano dei Servizi prevede la necessità di soddisfacimento di dotazioni urbanistiche determinate e afferenti alle seguenti categorie di trasformazione del territorio:

- Interventi edilizi diretti
- Strumenti attuativi

8.1.I servizi minimi e le dotazioni per gli strumenti attuativi

Il Piano dei Servizi prevede la necessità di soddisfacimento di dotazioni urbanistiche determinate e afferenti alle seguenti categorie di trasformazione del territorio:

- Ambiti di Trasformazione
- Piani di recupero
- Piani particolareggiati d'ambito
- Interventi edilizi diretti

Ambiti di Trasformazione

Per ogni ambito di trasformazione si è proceduto alla redazione di un apposita scheda identificativa e descrittiva, che contempla le condizioni rilevate e, quindi, le condizioni di trasformazione ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica.

Ogni ambito di trasformazione, dunque, si caratterizza attraverso dei parametri di natura urbanistica e paesistica significativi di riferimento che consentono di determinare le condizioni di sviluppo e attuazione all'allegato di riferimento DP-3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano"

In sintesi i parametri che si devono tenere in considerazione per ogni comparto definito dall'Ambito di Trasformazione (AT) per l'insediamento previsto, con destinazione prevalente residenziale, vede l'edificazione subordinata all'approvazione di un piano attuativo caratterizzata da:

DOTAZIONI STANDARD AT (Componente Residenziale)		
Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi = 4 volte oneri urbanizzazione secondaria *		
175	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
40	mq/ab	Fabbisogno di standard
30	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
10	mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
100%	Volume destinato a libero mercato	
0%	Volume destinato a edilizia convenzionata	

**Per l'ATR01 =1,75 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria, in quanto risultano già realizzate opere per il valore restante.*

Con riferimento alle tematiche del risparmio energetico e quindi alla realizzazione di edilizia residenziale eco-compatibile e sostenibile ci si richiama a quanto disposto dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", nonché a ciò che prevede il Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e s.m.i.

In tale sede, infatti, si intende porre l'accento sull'indirizzo e le politiche da seguire rispetto alle modalità insediative e tipologiche che, nel campo dell'edilizia residenziale in special modo, devono avere come obiettivo fondamentale dei servizi qualitativi di edilizia eco-compatibile.

Questi comprendono il contenimento consumi e il risparmio energetico, l'utilizzazione di tecnologie alternative per la produzione di energia e calore attraverso sistemi fotovoltaici, di sfruttamento del calore geotermico, nonché l'utilizzazione di materiali rinnovabili ed eco- compatibili connessi a sistemi passivi di riscaldamento e raffrescamento degli edifici.

Si ricorda, inoltre, che la Direttiva Europea 2002/91/CE del Parlamento e del Consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico degli edifici impone, tra l'altro, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla certificazione energetica degli edifici.

Questa procedura era già stata introdotta in Italia dalla sopra citata legge 10/1991, ma non era mai stata attuata per l'assenza delle pur previste, ma mai emanate, regole tecniche di attuazione, inizialmente spettanti ai Ministeri di competenza e successivamente demandate alle Regioni.

La pubblicazione della Direttiva che, ricordiamo, è vincolante per gli Stati membri, ha reso di grande attualità questo tema, sottolineando l'importanza e la portata dell'adozione di tali metodologie nella realizzazione di nuovi edifici o nella ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Le politiche d'intervento che si intendono allora intraprendere per favorire lo sviluppo socio-economico ed ambientale del Comune prevedono un premio urbanistico concernente nell'incentivo volumetrico stabilito nell'ordine del **15%** dell'indice volumetrico previsto per l'ambito insediativo in cui attuare l'intervento di edilizia bio-compatibile, del **10%** dell'esistente in caso di lotto saturo alla data di adozione del P.G.T.

DOTAZIONI STANDARD PII (Componente Residenziale)

Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi = 4 volte oneri urbanizzazione secondaria

175	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
40	mq/ab	Fabbisogno di standard
30	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
10	mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
100%	Volume destinato a libero mercato	
0%	Volume destinato a edilizia convenzionata	

DOTAZIONI STANDARD ATr-T (Componente Turistico-Residenziale Sperimentale)

Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi = L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto del contenuto del Protocollo d'intesa oggetto di deliberazione n°23 del Consiglio Comunale del 1/7/2010

175	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
40	mq/ab	Fabbisogno di standard
30	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
10	mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
100%	Volume destinato a libero mercato	
0%	Volume destinato a edilizia convenzionata	

DOTAZIONI STANDARD SUAP (Componente Produttiva)

Quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi = 2,5 volte oneri urbanizzazione secondaria

0,80	mq/mq	Indice Utilizzazione Fondiaria
0,50	mq/mq	Rapporto Copertura
10%	% slp	Fabbisogno di standard produttivo

8.2. I servizi minimi e le dotazioni per gli interventi edilizi diretti

Per ogni ambito nel quale il territorio comunale è stato suddiviso si è proceduto alla redazione di un apposita normativa, che contempla le condizioni trasformative, ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica per gli interventi edilizi diretti.

In tale sede si definiscono i servizi urbanistici che si devono tenere in considerazione per ogni Ambito omogeneo:

- qualora venga avanzata proposta di Piano Attuativo anche in parziale variante al PGT;
- per cambi di destinazione d'uso con superfici superiori a 250 mq (da regolarsi attraverso Permesso per Costruire Convenzionato);
- nei casi di interventi superiori di cui alle N.T.A. del Piano delle Regole.

Interventi Ricadenti in:

A) Nuclei di antica formazione

B) Ambiti residenziali consolidati ad alta densità

Destinazioni	Dotazioni (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota monetizzabile (1)
RESIDENZIALE	40 mq/ab	100 %
TURISTICA	100% slp	100%
DIREZIONALE	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO	10 % slp	50 %
SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % slp	50 %

(1) Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo

C) Ambiti residenziali consolidati a media densità

Destinazioni	Dotazioni (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota monetizzabile (1)
RESIDENZIALE	40 mq/ab	75 %
TURISTICA	100% slp	50%
DIREZIONALE	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO	10 % slp	50 %

SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % slp	30 %
--------------------------------	-----------	------

(1) Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo

D) Ambiti residenziali consolidati a bassa

Destinazioni	Dotazioni (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota monetizzabile (1)
RESIDENZIALE	40 mq/ab	50 %
TURISTICA	100% slp	30%
DIREZIONALE	100% slp	30%
COMMERCIALE	100% slp	30%
PRODUTTIVO	10 % slp	30 %
SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % slp	30 %

(1) Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo

E) Ambiti consolidati per attività produttive

Destinazioni	Dotazioni (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota monetizzabile (1)
RESIDENZIALE	40 mq/ab	50 %
TURISTICA	100% slp	50%
DIREZIONALE	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO	10 % slp	50 %
SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % slp	50 %

(1) Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo

F) Ambiti agricoli

Destinazioni	Dotazioni (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota monetizzabile (1)
RESIDENZIALE	40 mq/ab	75 %
TURISTICA	100% slp	75 %
DIREZIONALE	100% slp	75%
COMMERCIALE	100% slp	75%
PRODUTTIVO	10 % slp	75 %
SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % slp	75 %

(1) Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo

G) Edifici non agricoli e loro pertinenze in ambito agricolo

Destinazioni	Dotazioni (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota monetizzabile (1)
RESIDENZIALE	40 mq/ab	100 %
TURISTICA	100% slp	50 %
DIREZIONALE	100% slp	50%
COMMERCIALE	100% slp	50%
PRODUTTIVO	10 % slp	75 %
SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % slp	75 %

(1) Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo

8.2.1. Contributo dei privati nelle urbanizzazioni

1- Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire

Si precisa in tale sede che , ai sensi dell'art. 31 della legge urbanistica integrata (L n. 1150/42), qualora l'amministrazione comunale ne ravvisi la necessità, in relazione all'esistenza di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere prevista, la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni ai sensi della L.R. n. 60/77 e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo sulla scorta del quale si impegni entro il triennio ad eseguire tutte le opere necessarie.

2- Definizione di grave insufficienza urbanizzativa

Costituisce grave insufficienza urbanizzativa all'interno del centro abitato la mancanza o insufficienza della rete stradale, ovvero l'insufficienza di almeno tre delle seguenti infrastrutture specifiche:

- acquedotto;
- fognatura;
- rete enel;
- rete telefonica;
- rete del gas;
- parcheggi pubblici di servizio primario (>3 mq/ab)

3- Grave insufficienza della rete stradale

Si intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a ml. 3,00. salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa ad esclusione del Nucleo di Antica Formazione. Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del permesso a costruire, salvo impegno di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada.

Con riferimento al contributo dei privati per la realizzazione delle opere infrastrutturali e dei servizi di livello comunale si riporta quanto citato nelle NTA del Piano delle Regole.

Ai fini della realizzazione delle previsioni del Piano dei servizi attinenti alle opere infrastrutturali generali ed ai servizi di scala comunale è prevista la possibilità che, nel caso di cessione bonaria delle aree interessate all'ente attuatore, oltre ai risarcimenti di legge, vi sia una forma compensativa ulteriore corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti

residenziali di media, bassa, densità corrispondente a 0,10 mc ogni mq di area interessata dall'opera pubblica.

La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.

La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al 20% dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi una-tantum, per gli ambiti interessati.

9. LA MAPPATURA DEI SERVIZI ESISTENTI

9.1. La classificazione e schedatura delle reti di sottoservizio

Per ciò che concerne il sistema delle reti di sottoservizio si rimanda agli allegati ed elaborati dello *Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo di seguito riportati*

PS_02.1: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo: Rete fognaria

PS_02.2: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo: Rete acquedotto

PS_02.3: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo: Rete gasdotto

Tutti gli interventi soggetti a preventiva approvazione di Piano Attuativo dovranno farsi carico oltre che dell'estensione delle reti tecnologiche all'interno del comparto secondo le prescrizioni tecniche dettate dall'A.C. o dall'azienda erogatrice ed adeguatamente dimensionate, anche alla realizzazione dei tratti di collegamento ai punti più vicini di disponibilità del servizio. Fermo restando lo scomputo dei costi afferenti dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, l'eventuale verificata necessità di sostituzione, per adeguamento delle nuove esigenze di tratti delle reti esistenti, potranno essere oggetto di scomputo di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria.

Prescrizioni specifiche per le reti dei sottoservizi:

- Deve essere previsto un sistema di fognature separato o duale.
- Le acque di prima pioggia, dopo il trattamento, devono essere avviate alla rete della fognatura acque nere; prima dell'immissione, la fognatura deve essere dotata di pozzetti di ispezione sifonati ed areati per evitare cattivi odori.
- La fognatura bianca o mista deve essere dimensionata in modo da evitare rigurgiti sul piano stradale o nella rete delle acque nere con frequenza superiore ad una ogni cinque anni.

Fermo restando lo scomputo dei costi afferenti dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, l'eventuale verificata necessità di sostituzione, per adeguamento delle nuove esigenze di tratti delle reti esistenti, potranno essere oggetto di scomputo di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria.

9.2. L'analisi del patrimonio esistente di servizi e dell'utenza

La stima dell'utenza dei servizi erogati nel comune di San Gervasio Bresciano fa riferimento ad analisi condotte attraverso dati di rilevamento effettuati su base Istat e verificati attraverso la puntuale ricognizione degli stessi e la compilazione di una schedatura riferita alle categorie riscontrate.

Inoltre come integrazione delle analisi che seguono si tenga come riferimento l'Allegato specifico PS-2A che dettaglia le caratteristiche dei singoli servizi.

ANALISI DEI SERVIZI ESISTENTI

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, avvalendosi anche del quadro conoscitivo del territorio comunale al fine di realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi comunali.

La rappresentazione grafica del Piano dei Servizi è articolata principalmente su una tavola rappresentante lo stato attuale e le previsioni di progetto. La tavola individua le diverse categorie e tipologie di servizi presenti sul territorio come rilevate e dettagliate nelle Schede ricognitive dei servizi esistenti a cui sono aggiunti i servizi di nuova previsione. Nello specifico, il disegno urbanistico così rappresentato individua, complessivamente, le aree, le azioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi nonché la messa a sistema rispetto al patrimonio delle dotazioni esistenti e già attuate.

L'analisi delle dotazioni esistenti e confermate è finalizzata alla valutazione della dotazione e della funzionalità dalle attrezzature pubbliche già presenti sul territorio comunale. L'analisi correlata delle aree e degli edifici sedi di servizi ha consentito di formulare una valutazione più completa del rapporto esistente tra spazio e attività, permettendo di individuare, se necessario, programmi di adeguamento e riqualificazione delle attrezzature esistenti. E' stata analizzata, quindi, sia la consistenza dei servizi (localizzazione, proprietà, caratteristiche tipologiche, strutturali e quantitative) sia la loro effettiva fruibilità da parte dei cittadini, prendendo in considerazione due parametri fondamentali: l'accessibilità e le modalità d'uso.

A tal proposito, l'analisi è stata integrata anche con l'individuazione e la consistenza del sistema ciclopedonale, un sistema che ha un ruolo importante nel quadro complessivo dell'offerta in termini di accessibilità ai servizi, in quanto fornisce un'alternativa all'utilizzo dei mezzi su gomma, nell'ottica di una promozione della mobilità lenta e protetta finalizzata al miglioramento degli standard qualitativi dell'ambiente urbano.

Negli estratti a seguire sono ricogniti i servizi esistenti disaggregati per sistemi; tuttavia verranno cartografati e indicati con sigla nelle Tav. PS01 e PS02 "Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto".

9.2.1. Il sistema del verde

Le aree verdi presenti sul territorio comunale possono avere diversa estensione e sistemazione, ossia possono essere individuate come parchi/giardini o verde di servizio stradale, ma sono comunque connotate dalla presenza di vegetazione e dalla decisa prevalenza di suoli permeabili.

Esse possono avere carattere naturalistico, paesaggistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive.

I parchi e i giardini sono aree verdi inserite nel tessuto urbano o ai margini di esso e svolgono un'importante funzione ambientale e sociale. I parchi ed i giardini sono generalmente strutturati in aree con diverse funzioni come il verde pubblico attrezzato: riposo, gioco, attività sportive, servizi eventualmente di carattere culturale e ricreativo.

Il verde di servizio stradale, invece, è costituito dalle rotatorie, dalle aiuole e dai bordi stradali (verde d'arredo urbano e aree di risulta). La prima tipologia permette l'arredo di vie, viali, piazze e parcheggi e riveste, inoltre, un'importanza fondamentale in quanto migliorano in modo sostanziale il paesaggio e l'ambiente urbano.

Il sistema del verde attrezzato, rappresenta una delle funzioni destinate a servizi pubblici di maggiore incidenza presenti sul territorio in analisi. Il verde presente si diversifica a seconda della zona in cui si inserisce: all'interno del tessuto urbano consolidato il verde è presente in misura minore, mentre nelle zone di recente espansione sono presenti aree più o meno estese di verde attrezzato.

La localizzazione territoriale delle attrezzature a verde si caratterizza per una distribuzione abbastanza omogenea sul territorio, ovviamente con una maggior concentrazione nel nucleo centrale di San Gervasio Bresciano. In particolare gli spazi verdi sono in prossimità di altri servizi come le strutture scolastiche o sportive o si localizzano ai margini stradali o come aree di risulta vicino ai servizi tecnologici come l'isola ecologica e la centrale elettrica dell'Enel.

Il sistema del verde presenta generalmente un buon livello di accessibilità pedonale e ciclabile unitamente ad una distribuzione sufficientemente equilibrata all'interno del tessuto edificato; in alcuni casi ancora scarsa risulta l'accessibilità automobilistica presso le maggiori aree verdi, a causa della carenza di parcheggi.

Di recente realizzazione è il verde piantumato individuato in località Casaccie adiacente al laghetto per la pesca sportiva e al parcheggio del parco acquatico le Vele: essendo all'interno del perimetro del Bosco del Lusignolo è stato classificato come porzione a bosco.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE



SAN GERVASIO –Località Casaccie, Le Vele



9.2.2. Sistema delle attrezzature per lo sport e il tempo libero

In questa categoria rientrano le aree destinate ad ospitare i campi gioco e gli impianti sportivi comunali, con le relative attrezzature di servizio. L'analisi della richiesta si fonda sull'osservazione dell'utenza delle strutture sportive esistenti e delle modalità di utilizzo delle stesse.

La lettura delle condizioni attuali, inoltre, è riferita al rilievo puntuale degli impianti sportivi esistenti sul territorio comunale. La situazione generale appare sufficientemente equilibrata sia in termini di qualità del servizio, sia in termini quantitativi di domanda ed offerta. Alcune strutture necessitano di interventi di manutenzione e di adeguamento, peraltro già previsti nel Programma Triennale Opere Pubbliche. Le aree individuate per spazi pubblici attrezzati per il gioco e per lo sport nel nucleo urbanizzato centrale sono individuati all'interno del tessuto consolidato e comprendono un campo sportivo (la cui posizione centrale e la presenza dei parcheggi ne permette una buona fruibilità) e un secondo centro sportivo che comprende campi da tennis e da basket e un piccolo chiosco che permette la ristorazione. Rilevante, anche a livello sovra comunale, è il complesso sportivo che si trova a sud della località Casaccie formato dal "Parco acquatico le Vele", dal laghetto per la pesca sportiva e un lago per la pratica dello sci nautico. Questo complesso risulta un polo attrattore per il comune di San Gervasio e genera, soprattutto nel periodo estivo, alti flussi di traffico; tuttavia la posizione al di fuori del centro abitato fa sì che le attività del Parco non interferiscano con quelle quotidiane della cittadinanza.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE



SAN GERVASIO –Località Casaccie, Le Vele



9.2.3. Sistema dei servizi culturali

In questa categoria rientrano le strutture destinate alle attività ricreative, alle attività espositive e al culto. Per quanto riguarda i servizi esistenti, la situazione generale appare sufficientemente equilibrata sia in termini di qualità del servizio, sia in termini quantitativi di domanda ed offerta.

Alcune strutture necessitano di interventi di manutenzione e di adeguamento, peraltro già previsti nel Programma Triennale Opere Pubbliche.

A Sa Gervasio Bresciano è presente la biblioteca in posizione centrale al nucleo dell'urbanizzato questa costituisce spazio di aggregazione e luogo dove dedicarsi alla lettura e allo studio extra-scolastico per il territorio e sono inseriti nel "Sistema Bibliotecario Nord-Est Bresciano": un sistema che si propone come obiettivo primario l'integrazione delle risorse bibliografiche e professionali per la gestione ottimale dei servizi informativi sul territorio di sua competenza. Inoltre sempre in posizione centrale sono presenti due monumenti commemorativi che celebrano i Caduti in Guerra e le associazioni AVIS e AIDO.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE

**9.2.4. Sistema delle strutture pubbliche**

In questa categoria rientrano le strutture volte a rappresentare le istituzioni territoriali e le attrezzature di interesse generale. Tra i servizi amministrativi il municipio del comune risulta disposto in posizione centrale in modo che il servizio risulti fruibile da tutto il territorio ed è dotato di parcheggi nelle immediate vicinanze. L'altro servizio pubblico è rappresentato dalla sala polivalente della parrocchia, punto di ritrovo e incontro per esperienze educative e formative.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE



9.2.5. Sistemi: strutture di interesse pubblico

In questa categoria rientrano le attrezzature di interesse comune destinate ad ospitare le attrezzature per pubblici servizi. I servizi di interesse comuni presenti sul territorio sono gli uffici postali, le banche e i bagni pubblici. L'ufficio postale si trova in via Barbara Ferrazzi in una posizione piuttosto favorevole sul territorio comunale, facilmente raggiungibile sia per chi abita nelle vicinanze che per chi viene da lontano. Sempre in posizione centrale interna al centro storico e in un raggio di 200 metri, troviamo due banche, collocate una in via Ferrazzi e l'altra in via Palazzina.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE



9.2.6. Sistema dell'istruzione

In questa categoria rientrano le aree e strutture per l'istruzione, destinate ad ospitare le scuole materne e le scuole dell'obbligo. Il sistema dei servizi per l'istruzione presenti sul territorio di San Gervasio Bresciano comprende i seguenti tipi di strutture sia di proprietà pubblica che di proprietà privata:

- Due scuole dell'infanzia della fondazione Ente morale Barbara Ferrazzi in via IV Novembre e in via Cicogne;
- Scuola Primaria statale Maria Adriano in via delle Scuole;

- Scuola secondaria statale di primo grado A. Zammarchi in via delle Scuole.

La localizzazione territoriale delle strutture individua principalmente due poli scolastici integrati all'interno del tessuto insediativo: i servizi scolastici ad ovest sono prettamente per l'infanzia mentre il polo a nord-est comprende scuola primaria e secondaria di primo grado. Le strutture scolastiche sono dislocate sul territorio in modo uniforme e organico, dando una risposta più che sufficiente alla richiesta di servizi scolastici.

Gli edifici si ritengono per la maggior parte idonei dal punto di vista della sicurezza e degli impianti nonché dell'adeguamento alle normative circa l'abbattimento delle barriere architettoniche. Dal punto di vista dell'accessibilità e, quindi, della presenza di spazi per la sosta, della vicinanza alle piste ciclabili e alle fermate dei mezzi pubblici urbani si riscontra una presenza adeguata in prossimità dei servizi scolastici.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE



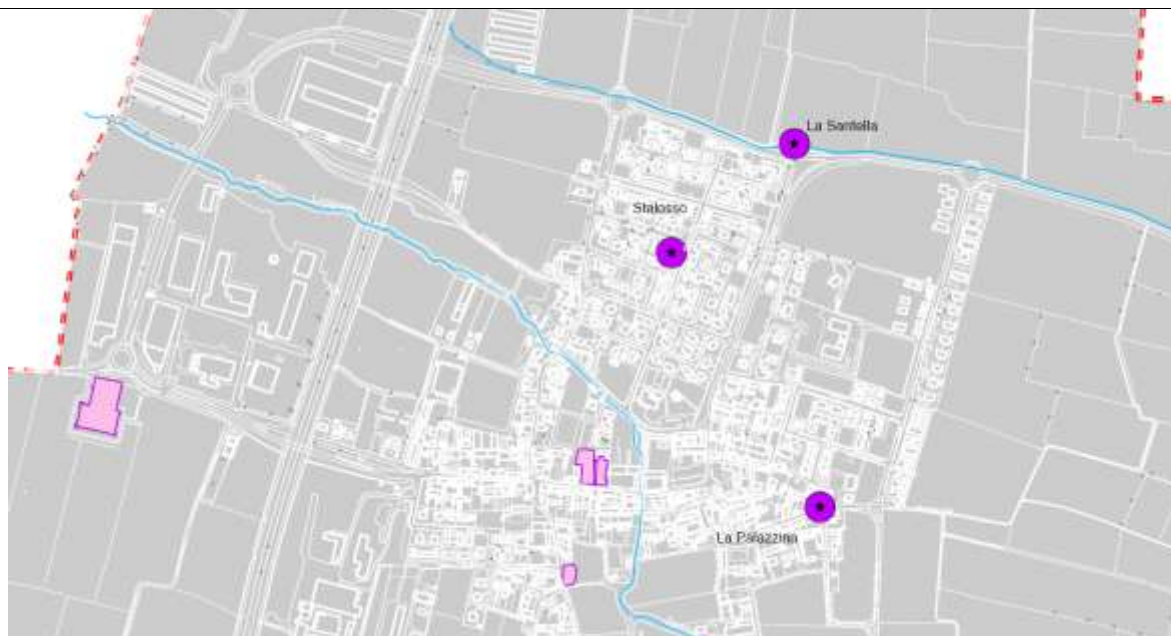
9.2.7. Sistema delle strutture religiose

Questo gruppo di servizi include le tipologie di servizio delle chiese e parrocchie, dei centri religiosi e di luoghi adibiti al culto di religioni diverse.

Per quanto riguarda i servizi esistenti, la situazione generale appare sufficientemente equilibrata sia in termini di qualità del servizio, sia in termini quantitativi di domanda ed offerta.

Alcune strutture necessitano di interventi di manutenzione e di adeguamento, peraltro già previsti nel Programma Triennale Opere Pubbliche. Molto ricca è la presenza all'interno del contesto urbano di attrezzature religiose, come ad esempio le chiese e le santelle. Tra le chiese enumeriamo quella principale "Chiesa parrocchiale dei Santi Gervasio e Protasio", quella del "Chiesa del Preziosissimo Sangue" in via Parco Rimembranze e quella in località Casaccie "Chiesa Madonna dell'Assunta". L'oratorio, individuati nelle area adiacente alla Chiesa parrocchiale, assume un forte significato formativo, dato che all'interno è possibile trovare spazi per il gioco, lo sport ed il tempo libero. Le numerose santelle presenti sul territorio comunale, luoghi di riferimento per attività religiose, sono concentrate in prossimità o all'interno del nucleo centrale urbanizzato specificatamente in Viale

Europa, via Palazzina e in località Stalossa Madonnina de Mazzocca. È presente anche un cimitero che si trova in prossimità dell'area industriale; esso è dotato di un'adeguata area a parcheggio nelle immediate vicinanze, tuttavia sono in corso interventi di manutenzione e restauro.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE**SAN GERVASIO –Località Casaccie, Le Vele**

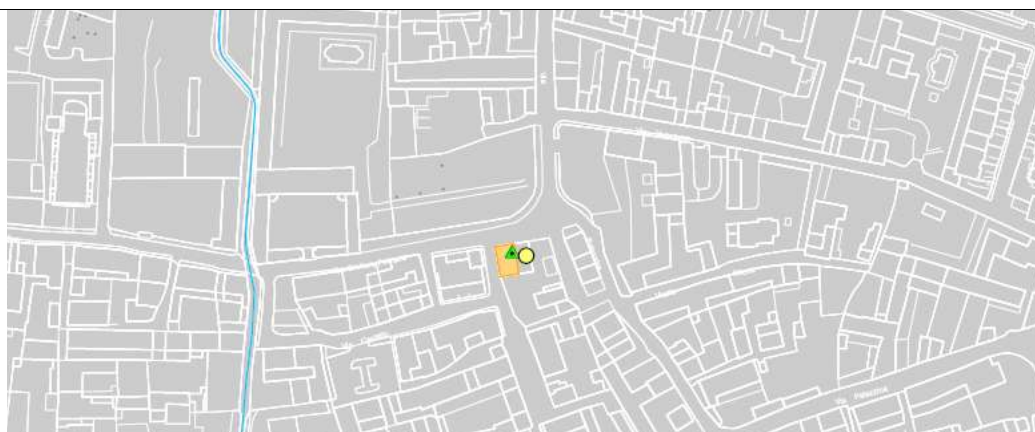
9.2.8. Sistema dei servizi e attrezzature sociali e ricreative

Questo genere di servizio si basa secondo l'analisi effettuata su considerazioni connesse alla struttura della popolazione residente anziana nonché straniera.

Per ciò che concerne le classi d'età di San Gervasio Bresciano si rileva una percentuale di persone oltre i 65anni del 12,61% (288 individui al 2009), che rispetto al decennio precedente era del 10,03% (126 individui al 1999), quindi un incremento del 2,58%.

L'altro dato fondamentale è rappresentato dalla percentuale di popolazione straniera, di 495 individui al 2008 (21,68%), contro i 30 individui del 1999 (2,15%), con un incremento quindi del 19,53%. L'offerta sul territorio è esclusivamente concentrata in un edificio in via Barbara Ferrazzi dove sono presenti la sede dei Volontari per San Gervasio (operatore sanitario), il patronato ACLI per i servizi sociali dei lavoratori, una sede di CGIL per assistenza pratiche e una cooperativa sociale la "Cometa".

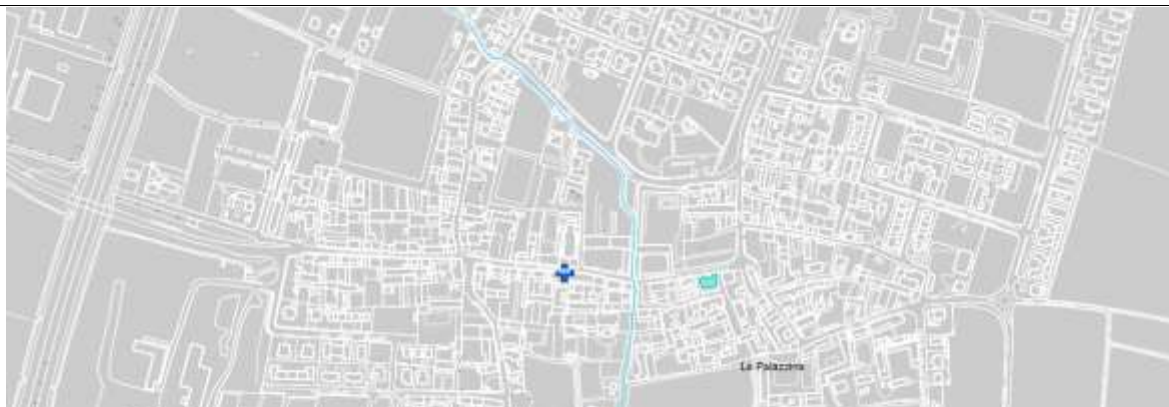
SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE



9.2.9. Sistema dei servizi e attrezzature sanitarie

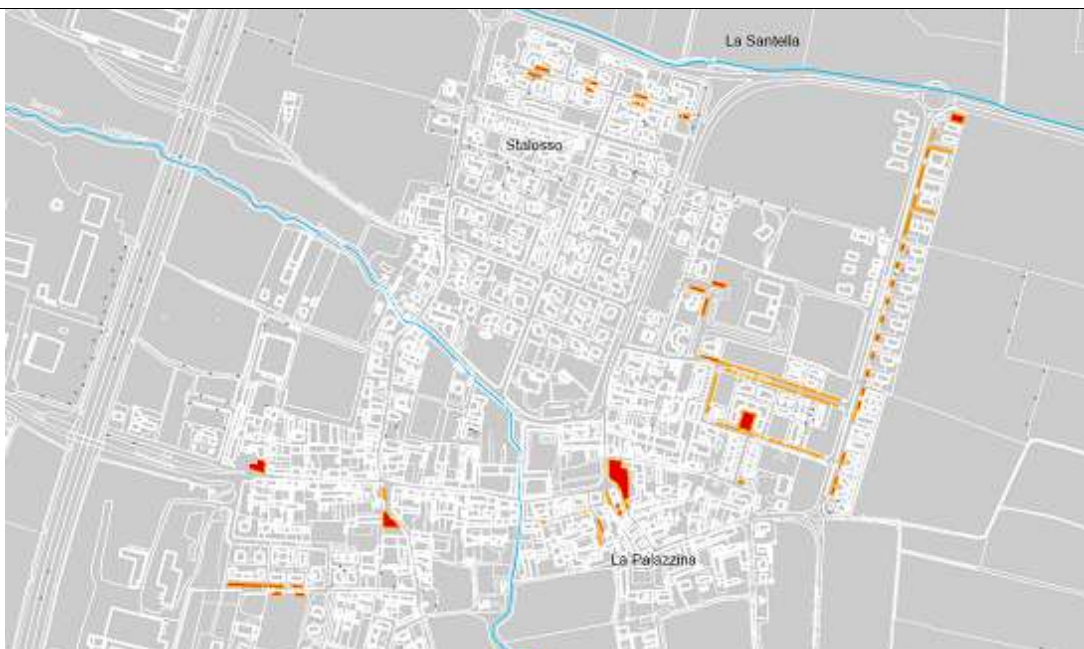
Questo gruppo di servizi include le tipologie dei centri di cura e prevenzione, degli ospedali, degli ambulatori, degli alloggi protetti. Per quanto riguarda i servizi esistenti, la situazione generale appare sufficientemente equilibrata sia in termini di qualità del servizio, sia in termini quantitativi di domanda ed offerta. San Gervasio Bresciano sotto il profilo socio-sanitario dipende dal distretto n°9 della "Bassa Bresciana centrale": sul territorio comunale è presente un ambulatorio ASL in via Barbara Ferrazzi e una farmacia in via VI Novembre. I cittadini anziani dispongono di uno spazio di rilievo che è inserita però nella categoria "Sistema dei servizi e attrezzature sociali" ed è un centro diurno assistenziale che svolge molteplici attività per anziani che si trovano in stato di necessità in via Barbara Ferrazzi.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE

**9.2.10. Sistema dei parcheggi pubblici residenziali**

Le aree individuate per parcheggio al servizio del tessuto edilizio residenziale, sono prevalentemente tutte di proprietà pubblica. In linea generale le aree a parcheggio risultano essere ben distribuite sul territorio soprattutto in prossimità di via Michelangelo e dei servizi scolastici. Non risulta carente la presenza di parcheggi residenziali in centro storico. Tutte le aree per servizi pubblici sono adeguatamente dotate di aree per la sosta, la cui capienza risulta proporzionata alla ricettività del servizio ad eccezione della località Casaccio che presenta un solo parcheggio sia per le residenze che per l'accesso al Bosco Lusignolo.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE



SAN GERVASIO –Località Casaccie, Le Vele

**9.2.11. Sistema dei parcheggi pubblici produttivi e commerciali**

Le aree individuate per parcheggio al servizio di attività produttive sono anch'essi prevalentemente di proprietà pubblica e si trovano in prossimità di via Industriale e una piccola porzione in via Brede di Sopra. Questo tipo di sistema risulta carente poiché non sono presenti grandi strutture commerciali di vendita né una grande quantità di servizi di vicinato.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE



9.2.12. Sistema dei parcheggi pubblici per servizi

I parcheggi destinati a servizi sono numerosi, sia per l'accessibilità delle strutture scolastiche che per il sistema delle strutture religiose. Una grande superficie a parcheggio è destinata per il complesso sportivo e per il parco acquatico "Le Vele" per accogliere il flusso turistico estivo.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE**SAN GERVASIO –Località Casacie, Le Vele**

9.2.13. Sistema degli impianti tecnologici

In questa categoria sono compresi tutti gli impianti tecnologici e servizi vari ricadenti nel territorio comunale. Tra questi servizi, considerati di interesse comune, sono compresi il depuratore individuato in via Parco di Rimembranza con la vicina isola ecologica e il pozzo comunale di via Circonvallazione. Sono stati considerati impianti tecnologici anche il ripetitore situato all'interno dell'area industriale, individuato in zone esterne ai centri abitati con la remota possibilità di rischio da radiazione elettromagnetica e inoltre sono presenti numerose cabine elettriche equamente distribuite sul territorio comunale e fontane pubbliche localizzate principalmente nel centro abitato di San Gervasio Bresciano (ad esclusione di quella in località Casaccie). Sono presenti anche una cabina elettrica ENEL in Strada vicinale delle Onede e una cabina del Gas in via IV Novembre.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE



SAN GERVASIO –Località Casaccie, Le Vele



9.2.14. Sistema della mobilità e trasporti

Il sistema del trasporto pubblico su gomma la tavola mette in evidenza la sua organizzazione e la copertura del servizio rispetto alla popolazione presente, rappresentata da un'area di 300 metri con centro corrispondente alla fermata.

San Gervasio Bresciano è interessato dal passaggio di due linee:

- Seniga – Alfianello - Brescia
- Pavone Mella – Verolanuova

Il servizio non soddisfa le necessità dell'intero Comune, si evidenzia come la nuova zona residenziale a nord-est ed il Borgo Lusignolo siano privi del servizio entro i 300m. Altra zona che necessita di un potenziamento del trasporto pubblico su gomma è quella del parco acquatico Le Vele, ciò darebbe una valida alternativa all'automobile e, di conseguenza, un possibile dall'alleggerimento del traffico veicolare.

Per incentivare la mobilità sostenibile e per una maggior fruizione del territorio comunale e dei servizi dello sport e del tempo libero, il comune ha inserito nel Piano triennale delle opere pubbliche il potenziamento delle piste ciclo-pedonali che ad attuazione completa collegheranno il nucleo centrale di San Gervasio al nucleo di Casaccie. La pista ciclabile prosegue all'interno del Bosco del Lusignolo collegandosi in prossimità del parco acquatico "Le Vele" alla pista ciclo-pedonale di livello provinciale che collega Seniga a Villachiara.

SAN GERVASIO –NUCLEO CENTRALE



SAN GERVASIO –Località Casaccie, Le Vele

**9.2.15.Sistema delle infrastrutture a rete**

In questa categoria rientrano principalmente la rete dell'acquedotto, la rete elettrica e la rete del gasdotto. La rete dell'acquedotto è estesa su tutto il territorio comunale urbanizzato e in alcune aree esterne sia nel nucleo centrale che in località Casaccie. La rete è articolata in rete di distribuzione e rete di trasporto con prevalenza della prima rispetto alla seconda; inoltre sono presenti alcuni pozzi di captazioni. La rete per la distribuzione dell'elettricità è costituita principalmente da linee elettriche a bassa tensione e da qualche linea a media tensione. Le attrezzature per la distribuzione dell'energia elettrica presenti sul territorio sono costituite da cabine di trasformazione rappresentate da un complesso di apparecchiature che servono per trasferire l'energia elettrica tra linee elettriche a tensioni diverse. Queste stazioni sono solitamente costruite in zone con scarsa presenza di abitazioni e pertanto generalmente non pongono problemi dal punto di vista dell'esposizione della popolazione. La conversione ad un livello di tensione inferiore è effettuata tramite trasformatori con una potenza di alimentazione adeguata; infatti nelle aree esterne all'urbanizzato, al posto delle cabine di trasformazione, sono previsti i posti di trasformazione su palo.

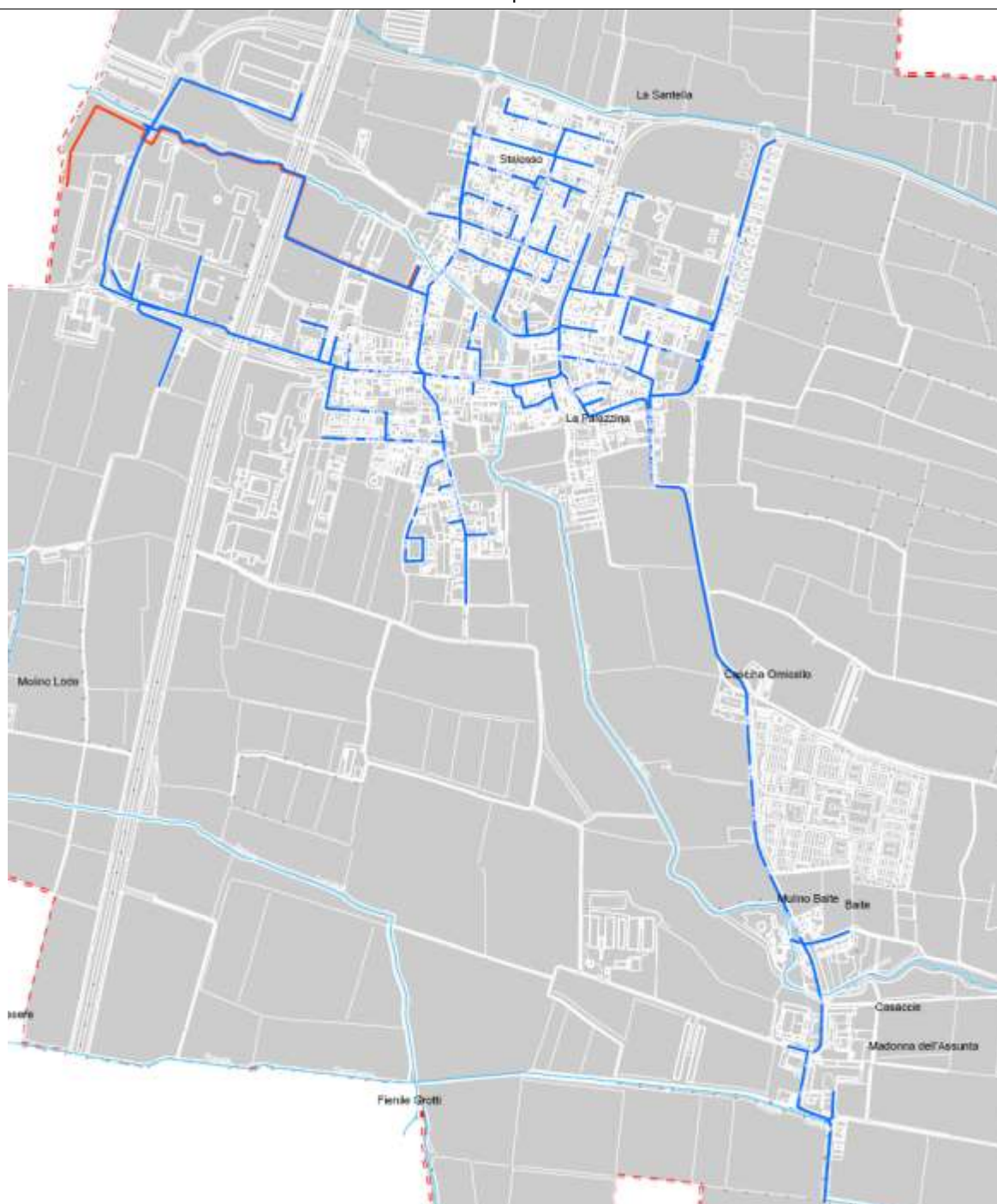
Le linee elettriche di distribuzione a media tensione si distinguono in elettrodotti su traliccio e in elettrodotto su pali; nello specifico nel territorio comunale sono prevalenti quelli su traliccio. Invece le linee elettriche di distribuzione a bassa tensione, che trasportano la corrente per la fornitura alle piccole utenze (abitazioni, esercizi pubblici commerciali ed altre attività lavorative artigianali o della

piccola industria e similari), possono essere aerei, interrati e nudi. Generalmente nel territorio sono presenti quelli aerei, che sono ammarati agli edifici ed entrano negli stessi per alimentare il quadro contatori. La rete del gasdotto si dirama in tutto il territorio comunale e la sua rilevazione ci è stata resuita dallo *Studio Tecnico dr. ing. Primino Marcotti* e si articola principalmente in due tipi di rete di 4° e 6° specie posate in due anni differenti 1999/2000.

Rete elettrica- SAN GERVASIO -NUCLEO CENTRALE



Rete acquedotto



Rete gasdotto



10.IL QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO DEL PIANO

La Legge Regionale 12/2005, all'art. 8, comma 2, lettera d, stabilisce la necessità e le modalità per la dimostrazione della compatibilità delle politiche di intervento individuate dall'Amministrazione Comunale con le risorse economiche attivabili dalla stessa.

Un aspetto, infatti, ritenuto di fondamentale importanza dalla Legge è costituito dalla dimensione temporale e dall'aspetto della sostenibilità finanziaria delle previsioni di pianificazione.

In tal senso a partire dal Documento di Piano si deve assicurare stretta correlazione e coerenza tra le politiche di intervento e le linee di azione prefigurate da un lato ed il quadro delle risorse economiche dall'altro, trovando giustificazione ed applicazione specifica nel Piano dei Servizi.

Gli interventi previsti, pertanto, vengono classificati in base alla tipologia dell'intervento e connotati dalla specifica categoria, descrizione e localizzazione, dal costo previsto e dalla modalità di finanziamento.

Inoltre l'elenco di opere riportato in appendice alla presente relazione, viene incrociato con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2011-2013 in modo tale da definire oltre la scansione temporale degli interventi, anche le modalità possibili di attivazione del finanziamento pubblico o privato.

Il coinvolgimento degli attori privati, infatti, costituisce una via diretta e definita operativamente per il reperimento di risorse volte alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale mediante l'utilizzo degli atti di programmazione negoziata.

I costi e gli interventi per i prossimi 5 anni sono di entità puntualmente definita, tuttavia sono stati aggiunti nell'ipotesi decennale, costi presunti di tipo indicativo prudenziale per manutenzioni straordinarie e adeguamenti da verificare in sede di futuri aggiornamenti del Piano dei Servizi.

Tale operazione è necessaria in quanto risulta indispensabile sincronizzare l'ipotesi temporale di spesa del Piano dei Servizi, con quella derivante dalle entrate dovute alle attuazioni delle previsioni decennali di trasformazione del territorio.

Il Piano dei Servizi, determina per gli ATR di progetto, che il fabbisogno procapite di servizi pubblici sia pari a 40 mq/ab di cui 30 mq da reperirsi obbligatoriamente in loco (servizio primario) e 10 mq monetizzabili (servizio secondario), fatta salva la maggiore dotazione prevista dal PGT per i singoli P.A.

In considerazione dell'ubicazione all'interno del tessuto urbano consolidato e della conseguente difficoltà oggettiva nel reperire le superfici necessarie, fermo restando il fabbisogno di dotazione di 40 mq/ab, nei P.I.I. di progetto.

Il Quadro di Progetto del Piano dei Servizi non risponde solo ad una logica di soddisfacimento di richiesta quantitativa di servizi, che verrebbe soddisfatta dalla sola attuazione degli stessi, ma sono stati localizzati in modo strategico qualitativo che tenesse inoltre conto dell'accessibilità da parte degli utenti stessi. Inoltre, questa localizzazione è stata prevista compatibilmente con la previsione

dei nuovi Ambiti di Trasformazione in maniera tale da non interessare aree al di fuori dei comparti di previsione ed aree già di proprietà pubblica.

10.1. Analisi economica – quantificazione dei costi

Nell'allegato sono riportati secondo un'analisi puntuale e sintesi tabellare gli interventi che descrivono la dotazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico o generale esistenti e previste con il relativo costo preventivo per l'adeguamento e/o realizzazione delle attrezzature.

In particolare per il comune di San Gervasio Bresciano si è messo in atto un meccanismo paratariffario per rendere coerenti tutti gli interventi per far in modo che la quota parte per l'attuazione dei servizi venga ripartita sui destinatari dei benefici concessi.

Questo meccanismo è attuato attraverso l'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un fattore moltiplicativo di 4 volte la tariffa vigente per le trasformazioni residenziali, così come indicato nelle "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano" e di 2,5 volte per gli ambiti a destinazione produttiva.

Quindi il collegamento è connesso, quindi, agli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un adeguamento della loro tariffa nel medio periodo.

Inoltre, in sede di attuazione del Piano Attuativo verranno convenzionate l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti allo "standard di qualità aggiuntiva" e costituenti il Piano dei Servizi.

La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di trasformazione previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del "livello definitivo" di cui alla legge L.L.P.P. o nel caso di necessità di concorso economico da parte del comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo corrispettivo determinato come sopra.

In particolare il Piano dei Servizi individua la necessità di adeguare nel medio periodo le tariffe e gli oneri di urbanizzazione secondaria così come illustrato e descritto nel Documento di Piano, dove al fine dell'applicazione del criterio della perequazione, gli ambiti di trasformazione urbanistica sono disciplinati dalle prescrizioni individuate all'Allegato "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano".

In sede di adozione del Piano attuativo ad integrazione dei proventi derivanti dallo "standard di qualità aggiuntiva" l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente conferire quanto derivante da un'ipotesi preliminare di entrate da costo di costruzione nonché quanto afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, atteso che gli oneri urbanizzazione primaria verranno assolti in loco con la realizzazione dei servizi specifici e a seguito dello stato dell'analisi sopra evidenziata dello stato dei servizi nonché delle proposte progettuali connesse.

11. STRUTTURA DEL PIANO DEI SERVIZI (Elaborati costitutivi e definizioni)

Il piano dei servizi si articola in una serie di elaborati grafici e documenti per esplicitare gli obiettivi fondamentali individuati per la nuova strutturazione territoriale di San Gervasio Bresciano, secondo gli indirizzi, aspetti normativi, criteri e obiettivi prefigurati a partire dal Documento di Piano.

11.1.Valore normativo

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 12/2005.

Le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

2. Le presenti norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le prescrizioni delle NTA del Piano delle Regole e del Documento di Piano laddove si individuino tematiche afferenti allo stesso ambito normativo.

3. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

11.2.Struttura per contenuto del piano dei servizi

Allegati

PS_1A: Relazione e quadro economico per l'adeguamento ed il potenziamento dei servizi

PS_2A: Schede ricognitive dei servizi esistenti

Tavole Grafiche

PS_02.1: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo: Rete fognaria

PS_02.2: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo: Rete acquedotto

PS_02.3: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo: Rete gasdotto

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

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

La struttura del Piano, deriva dalle analisi e valutazioni analitiche effettuate in sede tecnica durante l'elaborazione del quadro conoscitivo comunale durante la fase di redazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi stesso.

Il Piano, pertanto, attua una ricognizione e sistematizza secondo una classificazione specifica per categorie, le attrezzature rilevate.

Attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti

Appartengono a questa tipologia le attrezzature pubbliche e di interesse generale attualmente esistenti sul territorio comunale che erogano un servizio.

In questa tipologia sono individuate, con specifica simbologia grafica, anche quelle strutture che richiedono interventi di potenziamento e/o ristrutturazione al fine di mettere a sistema le relative prestazioni erogate.

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste all'esterno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Appartengono a questa tipologia, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'esterno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa e che risultano indispensabili al fine di soddisfare il fabbisogno urbano complessivo in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi. Fra queste si annoverano prima di tutte le trasformazioni infrastrutturali previste.

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste all'interno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Appartengono a questa tipologia, le attrezzature pubbliche e di interesse generale che ricadono all'interno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa e che soddisfano il fabbisogno interno dell'ambito soggetto a trasformazione urbanistica assicurando la dotazione minima così come previsto dall'art. 9 comma 3 della L.R. 12/2005.

11.3.CLASSIFICAZIONE DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO (definizione e parametri edificatori)

In armonia con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale, il Piano dei Servizi classifica le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale attribuendo ad ognuna una tipologia di servizio, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale persegue.

Per il comune di San Gervasio Bresciano sono state individuate, nello specifico, le seguenti tipologie di servizio:

AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

AS_a	Campo Sportivo
AS_c	Campi da tennis
AS_l	Laghetto per pesca sportiva
AS_m	Lago per lo sci nautico

AS_n	Parco acquatico
AS_o	Campo da basket
AS_p	Gradinate
AS_z	Altro

CU - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI

CU_b	Biblioteca civica
CU_f	Monumento

IP - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

IP_a	Ufficio postale
IP_b	Banca

IS - SISTEMA ISTRUZIONE

IS_a	Scuola dell'infanzia
IS_b	Scuola Primaria
IS_c	Scuola secondaria di primo grado

IT - SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

IT_a	Pozzo Comunale
IT_b	Depuratore
IT_c	Isola Ecologica
IT_d	Antenna/Ripartitore
IT_e	Cabina Elettrica
IT_h	Impianti tecnologici Enel
IT_i	Cabina gas

MT- SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI

MT_b	Area pedonale
MT_c	Percorso ciclopedonale
MT_e	Fermate trasporto pubblico su gomma
MT_i	Pesa Pubblica

PPp - SISTEMA PARCHEGGI PRODUTTIVI/COMMERCIALI

PPp_a	Parceggio in sede propria
-------	---------------------------

PPr - SISTEMA PARCHEGGI RESIDENZIALI

PPr_a	Parceggio in sede propria
PPr_b	Parceggio su carreggiata

PPs - SISTEMA PARCHEGGI PER SERVIZI

PPs_a	Parceggio in sede propria
-------	---------------------------

PU - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE

PU_a	Municipio
PU_o	Sale polivalenti

PU - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE

PU_a	Municipio
PU_i	Magazzino comunale
SA - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE	
SA_a	Farmacia
SA_e	AS
SO - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI	
SO_g	Associazione volontariato
SO_z	Altro
SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE	
SR_a	Chiesa
SR_b	Oratorio
SR_d	Santella
SR_e	Cimitero
VE - SISTEMA DEL VERDE	
VE_a	Verde attrezzato
VE_b	Verde d'arredo urbano
VE_c	Aree di risulta
VE_d	Parco (urbano e territoriale)

In detti ambiti gli interventi saranno attuati direttamente dalla Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la medesima.

Nell'ambito del Nucleo di Antica Formazione l'utilizzazione degli ambiti-immobili destinati a servizi sarà regolamentata caso per caso dall'Amministrazione Comunale, previo studio specifico della situazione relativa ai singoli episodi e tenendo conto dell'interesse cittadino dell'intero centro storico.

Fuori dal Nucleo di Antica Formazione, per le singole categorie di attrezzature ricadenti negli ambiti-immobili destinati a servizi, valgono le norme seguenti:

12.DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

Si rimanda ai contenuti dell'art.19 delle NTA dell'allegato PR 2°

13.DEFINIZIONE DEGLI INDICI

Si rimanda ai contenuti dell'art.20 delle NTA dell'allegato PR 2A

14. INDICE E PARAMETRI PER SISTEMI

14.1. Sistema del verde (VE)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice VE e destinate rispettivamente alla realizzazione di aree verdi ed interventi rivolti alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla dotazione di spazi pubblici all'aperto quali:

- *Verde attrezzato: verde dotato di minime attrezzature (panchine, giochi per bambini);*
- *Arredo urbano: verde di arredo stradale e urbano;*
- *Aree di risulta: sono spazi aperti di natura per lo più interstiziale o interclusa fra le connessioni infrastrutturali o spazi filtro verdi tra attrezzature tecnologiche e di servizio.*
- *Parco (urbano e territoriale): zona di verde pubblico urbano di dimensioni ragguardevoli, preservata dall'urbanizzazione e attrezzata per utilizzazioni ricreative.*

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

In queste aree non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti a stretto servizio quali servizi igienici e piccoli chioschi.

Nei giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano (lettera a sottoparagrafo precedente) sono previsti interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato (prati per il gioco a palla ecc.).

E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche e idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc.

Per gli ambiti a verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi è ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici spogliatoi, depositi; tali costruzioni, non potranno avere superficie superiore al 5% dell'area disponibile. Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali.

Nell'ambito delle zone dove si preveda la realizzazione di attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire sulla base di un progetto

generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Rapporto di copertura : $\leq 10\%$

Altezza: \leq mt. 10.00 per le coperture di impianti sportivi e m. 7.00 in tutti gli altri casi.

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

La convenzione deve essere accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione. La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fideiussorie.

14.2. Attrezzature per lo sport e il tempo libero (AS)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice AS e destinate alla realizzazione di aree verdi ed interventi deputati alla dotazione di spazi pubblici all'aperto quali le aree per attrezzature sportive per adulti e parchi, che comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola media superiore, agli adulti e agli anziani.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli impianti saranno preferibilmente polivalenti, con più specialità. Saranno preferibilmente localizzati in vicinanza di scuole medie superiori, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici.

Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata.

L'altezza degli edifici, salvo esigenze particolari (palestre, gradinate, trampolini), non potrà superare i mt 4,00. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

1. la localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc.) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
2. la realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'Amministrazione comunale;
3. siano convenzionate le modalità di cessione al patrimonio pubblico delle aree e delle strutture ai sensi all'art. 9 della L.R. 12/2005.

Rapporto di copertura $\leq 10\%$

Altezza \leq m. 9,50 per le coperture di impianti sportivi e m. 7.00 in tutti gli altri casi.

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

La convenzione deve essere accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione. La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fideiussorie.

Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

14.3.Sistema dei servizi culturali (CU)

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati ed identificati con l'apposito codice CU quali centri socio-culturali comprendenti:

- *servizio sociale*
- *biblioteca*
- *sale da gioco*
- *riunione*
- *proiezione*
- *musica*
- *eventuali servizi di interesse pubblico di quartiere*

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Indice di densità fondiaria: massimo 3 mc/mq.

Rapporto di copertura: non superiore al 50% della superficie del lotto

Distanza minima dai confini e dalle strade salvo apporto convenzionato tra fondi finitimi: pari all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00 , salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.

Dovrà essere garantita in loco la **dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici** corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

14.4.Sistema delle strutture pubbliche (PU)

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati ed identificati con l'apposito codice PU.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Indice di densità fondiaria: massimo 3 mc/mq.

Rapporto di copertura: non superiore al 50% della superficie del lotto

Distanza minima dai confini e dalle strade salvo apporto convenzionato tra fondi finitimi: pari all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00 , salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.

Dovrà essere garantita in loco la **dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici** corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

14.5.Sistema delle attrezzature per servizi di interesse pubblico (IP)

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati ed identificati con l'apposito codice IP che comprendono:

- *Posta (non è applicabile l'indice di densità fondiaria sotto riportato si dovrà fare riferimento all'ambito ove questi ricadono)*
- *Banche(non è applicabile l'indice di densità fondiaria sotto riportato si dovrà fare riferimento all'ambito ove questi ricadono)*

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico – edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali, desunti anche dalle prescrizioni specifiche che seguono:

Indice di densità fondiaria: l'indice di densità fondiaria dovrà fare riferimento all'ambito ove questi ricadono

Rapporto di copertura: il rapporto di copertura dovrà fare riferimento all'ambito ove questi ricadono

Distanza minima dai confini e dalle strade salvo apporto convenzionato tra fondi finitimi: pari all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00 , salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.

Dovrà essere garantita in loco la **dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici** corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

14.6. Sistema dell'istruzione (IS)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice IS e destinate alla realizzazione e alla dotazione di spazi pubblici per l'istruzione, che comprendono le tutte le attrezzature necessarie per la scuola nei suoi vari gradi, quali:

- *scuole dell'infanzia*
- *scuole primarie*
- *scuole secondarie*

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Indice di densità fondiaria: massimo 3,00 mc/mq

Rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie del lotto.

Altezza: 7,50 mt.

Distanza minima dai confini e dalle strade: pari all'altezza massima dell'edificio, e comunque, non inferiore a m 5,00 salvo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968.

L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte con campi per il gioco e lo sport; per il resto sistemata a giardino. Le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud e sud-est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti

Per ulteriori specificazioni in merito a nuova edilizia scolastica (indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica) si rimanda al D.M. 18/12/75 e seguenti integrazioni.

Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

14.7.Sistema delle strutture religiose (SR)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice SR destinate rispettivamente alla realizzazione di servizi religiosi ai sensi dell'art. 70 e 71 della L.R. 12/2005 e s.m.e.i.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. Per la realizzazione degli edifici strettamente destinati al culto, in ragione della loro particolarità, non vengono definiti indici e parametri da rispettare.

Per gli altri edifici, a questi annessi, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Utilizzazione fondiaria: ≤ 0.70 mq/mq

Rapporto di copertura: $\leq 40\%$

Spd: $\geq 40\%$

Altezza: \leq m. 12.00

Distanza dai confini: \geq m. 5.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale o la cortina edilizia

Distanza dagli edifici: \geq m. 10.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale o la cortina edilizia

Distanza dalle strade: \geq m. 5.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale o la cortina edilizia

Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

14.8.Sistema dei servizi e delle attrezzature sociali (SO)

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati ed identificati con l'apposito codice SO.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

I parametri di edificabilità e le modalità di attuazione sono quelle riferite all'ambito nel quale è classificata l'area interessata dalla trasformazione.

14.9.Sistema dei servizi e delle attrezzature sanitarie (SA)

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati ed identificati con l'apposito codice SA quali unità sanitarie.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico – edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.

Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

14.10. Sistema dei parcheggi (Produttivo/commerciali PPp – residenziali PPr – in ambiti vari PPv)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificati con l'apposito codice PP destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici al livello stradale, del tipo a raso pertinenziali/pubblici, sia fuori terra che sotto suolo, per consentire la sosta temporanea dei veicoli.

Fra questi si annoverano anche i parcheggi privati ad uso pubblico in relazione alle attività funzionali cui prestano servizio.

14.11.Sistema degli impianti tecnologici (IT)

Nel Piano dei Servizi sono riportati gli ambiti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità secondo quanto previsto ai sensi dell'art. 7 della L.R. 12/2005.

Quest'ambito è regolamentato dal Piano delle Regole e viene escluso nel conteggio della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in quanto non contribuisce direttamente al raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana.

14.12. Attrezzature per attività varie (AV)

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati ed identificati con l'apposito codice AV non classificabili come altri paragrafi del presente capitolo

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Indice di densità fondiaria: massimo 3 mc/mq.

Distanza minima dai confini e dalle strade salvo apporto convenzionato tra fondi finitimi: pari all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00 , salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.

Dovrà essere garantita in loco la **dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici** corrispondenti al 50% della slp territoriale interessata.

14.13. Sistema della mobilità e trasporti (MT)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice MT destinate alla realizzazione di infrastrutture stradali, alla previsione di realizzazione degli interventi necessari per la mobilità ciclo pedonale e dedicata.

Anche se non puntualmente individuati in cartografia, al fine di potenziare ed adeguare i tracciati per la mobilità lenta , dovrà essere messa a disposizione del Comune una superficie di una profondità minima di 1,5 metri per la costruzione di marciapiedi e/o piste ciclopedonali. Tale vincolo ad esclusione dei nuclei di antica formazione, è valevole per tutte le aree rivolte verso le pubbliche vie, anche se già edificate.

Il titolo abilitativo per gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinarie e straordinaria, interessanti aree confinanti con strade pubbliche non dotate di marciapiede, è subordinato alla messa disposizione della suddetta area necessaria per l'adeguamento e/o costruzione dei tracciati per la mobilità lenta.

In caso di presenza di muri costruiti con materiali e modalità costruttive storiche tipiche del luogo, ritenuti manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale, non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati e dove necessario consolidati ; al fine di garantire adeguata sicurezza alla mobilità lenta, l'area che dovrà essere messa a disposizione del Comune di una profondità minima di 1,5 metri in tali casi dovrà essere individuata all'interno del lotto.

La norma non si applica nel caso in cui la distanza generata dalla cessione dell'area per la costruzione del marciapiede, determini una distanza tra strada e fabbricato esistente inferiore a 3 metri.

15.URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell' insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni, nonché ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., così come individuate dall'art. 4 della L.847/1964 e s.m.i nonché dalla Delibera del C.R. del 28/07/1977 n. 11/557.

Il nuovo Regolamento Edilizio da redigersi anche in conformità della l.r. 12/2005 dettaglia gli standard prestazionali afferenti alle dotazioni di uso pubblico per i quali vi sarà obbligo di osservanza per ogni atto di trasformazione del territorio che prevede realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico.

Fino all'approvazione di tutti gli atti le definizioni sotto indicate potranno essere oggetto di specifica prestazionale solo all'interno di atti conformizzati frutto di specifica concertazione tra privati e ente.

A. strade residenziali

Si intendono con queste tutte le strade interne al comparto al servizio dei lotti edificabili nonché quelle necessarie per l'allacciamento alla viabilità principale.

Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate delle caratteristiche tecniche previste dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

B. Strade di sosta o di parcheggio

Si intendono con queste tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto.

Per le zone soggette a piano attuativo le aree di parcheggio a servizio degli edifici dovranno essere dimensionate all'art. 9 della L.R.12/2005 ed in funzione dei parametri definiti per ciascuna zona urbanistica. Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, salvo diverso disposto delle presenti norme, oltre alle aree di cui sopra, devono essere previsti altri spazi necessari per parcheggi, soste, manovra e accesso nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc, come previsto dall'art. 41 sexies della Legge Urbanistica 17.8.1942 n.1150 e sue successive modificazioni.

Queste aree potranno essere ricavate nella stessa costruzione, in sotterraneo, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché a distanza non superiore a ml. 200 e destinate permanentemente a parcheggio, a servizio di quell'edificio, a mezzo di atto da trascriversi a cura e spese del proprietario e da registrarsi e rendere pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale.

C. Fognature

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

D. Rete idrica

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere di captazione, il sollevamento e accessorie.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenza per le opere di cui sopra.

E. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

E' formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, dai manufatti delle cabine secondarie di trasformazione e dalle reti di erogazione e distribuzione del gas combustibile per uso domestico e relative stazioni di riduzione.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

F. Pubblica Illuminazione

E' formata dalle reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade e delle aree private.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private. Dovranno essere rispettati i requisiti tecnici previsti dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

G. Impianti tecnologici inerenti le canalizzazioni per impianti telefonici ed assimilati

E' formata dalle reti e impianti per gli impianti di comunicazione via cavo di qualsiasi genere a servizio degli edifici presenti sul territorio.

H. Spazi di verde attrezzato

Si intendono quelle aree a verde pubblico e/o di uso pubblico di prossimità; al servizio diretto delle abitazioni, mantenute a verde o ad alberature e con attrezzature quali panchine, buche per la sabbia, attrezzature di gioco, aiuole, ecc secondo standard qualitativi meglio descritti nel piano dei

servizi. La manutenzione di queste aree è di competenza pubblica salvo quanto disposto dalle singole convenzione dei piani attuativi.

16. URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva delle città e dei quartieri secondo quanto disposto ai sensi dell'art. 44, comma 4, della L.R. 12/2005.

A- La rete (aree ed opere) principale, e relative opere accessorie della viabilità urbana, delle fognature, della distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua potabile e della pubblica illuminazione la cui valenza esula dal comparto urbanistico di riferimento;

B- Le attrezzature collettive (aree ed opere) di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate nel Decreto Ministeriale del 2.4.1968 comprendenti le opere di cui all'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847, modificato dall'art. 44 della Legge n. 865 del 22.10.1971.

Il nuovo Regolamento Edilizio da redigersi anche in conformità della l.r. 12/2005 dettaglia gli standard prestazionali afferenti alle dotazioni di uso pubblico per i quali vi sarà obbligo di osservanza per ogni atto di trasformazione del territorio che prevede realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico.

Fino all'approvazione di tutti gli atti le definizioni sotto indicate potranno essere oggetto di specifica prestazionale solo all'interno di atti conformizzati frutto di specifica concertazione tra privati e ente.

17. DOTAZIONE DI SERVIZI

Il comune di San Gervasio Bresciano, come mostrano le tabelle riportate in allegato, ha una dotazione di servizi di alto livello sia qualitativo (come mostrano le schede allegate allo strumento urbanistico ricognitive dei servizi esistenti) che quantitativo.

Gli abitanti residenti infatti usufruiscono di una quota di servizi pubblici pari a circa 68 mq/ab, ciò tenuto conto che alcune quote di servizi non vengono considerate nel computo totale, in quanto non vengono utilizzati o solo parzialmente utilizzati dagli abitanti, al fine di ottenere un valore il più possibile corretto.

La quota procapite di servizi pari a circa 96 mq/ab è stata stimata utilizzando la popolazione residente al 31/12/2009. Tale valore si riduce fino a circa 82 mq/ab se si considerano gli abitanti teorici, ossia quelli derivanti dal flusso turistico.

Il PGT ha come obiettivo il mantenimento di una buona dotazione di servizi sia con riferimento alla popolazione stabilmente residente.

Le previsioni di Piano prevedono una dotazione procapite di servizi per i soli abitanti insediabili di circa 67mq/ab.

Ad attuazione completa dello strumento urbanistico avremo una quantità di servizi procapite per abitanti residenti quantificabile con un valore assoluto di circa 88 mq/ab.

ALLEGATI:

17.1.DOTAZIONE DI SERVIZI ESISTENTI

AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO (areali e puntuali)									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
AS_a_001	Campo sportivo	PRIVATA	4.070,00			MAN. ORD.			
AS_c_001	Campi da tennis	PUBBLICA	746,00			MAN. ORD.	€ 15.000,00		Sistemazione pavimentazione e reti perimetrali
AS_l_001	Laghetto per la pesca sportiva	PUBBLICA	30.999,00			MAN. ORD.	€ 12.000,00		Innalzamento sponde platea e locali accessori
AS_m_001	Lago per la pratica dello sci nautico	MISTA	107.469,00			MAN. ORD.			Mantenimento sponde
AS_n_001	Parco acquatico "Le Vele"	PRIVATA	106.349,00			MAN. ORD.			
AS_o_001	Campo da basket	PUBBLICA	721,00			MAN. ORD.	€ 20.000,00		Sistemazione pavimentazione e cordoli
AS_p_001		PUBBLICA	170,00			MAN. ORD.			
AS_z_001	Chiosco Nook Café	PRIVATA	561,00	201,00	201,00	MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		251.085	201	201	Tot Euro	€ 47.000	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 47.000		
CU - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
CU_b_001	Biblioteca comunale	MISTA				MAN. ORD.			
CU_f_001	Monumenti AVIS-AIDO	PUBBLICA				MAN. ORD.			
CU_f_002	Monumento ai caduti	PUBBLICA				MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		-	-	-	Tot Euro	€ 0	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 0		

IP - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
IP_a_001	Poste e telegrafi	PUBBLICA				MAN. STRA.	€ 20.000,00		Rifacimnto intonaci interni
IP_b_001	Banca di Credito Cooperativo di Verolavecchia	PRIVATA	51,00	51,00	51,00	MAN. ORD.			
IP_b_002	UBI Banco di Brescia	PRIVATA	185,00	185,00	555,00	MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		236	236	606	Tot Euro	€ 20.000	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 20.000		
IS - SISTEMA DELL'ISTRUZIONE									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
IS_a_001	Scuola dell'infanzia Barbara Ferrazzi	PRIVATA	1.875,00	593,00		RISTRUT.			
IS_a_002	Scuola dell'infanzia Barbara Ferrazzi	PUBBLICA	4.358,00	1.033,00	12.396,00	MAN. ORD.			
IS_b_001	Suola Primaria statale Maria Adriano	PUBBLICA	6.446,00	2.048,00	4.096,00	MAN. ORD.			
IS_c_001	Scuola statale Secondaria di Primo grado A. Zammarchi	PUBBLICA	6.446,00	2.048,00	4.096,00	MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		19.125	5.722	20.588	Tot Euro	€ 0	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 0		

IT - SISTEMA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
IT_a_001	Pozzo comunale	PUBBLICA	412,00			MAN. ORD.			
IT_b_001	Depuratore	MISTA	478,00			MAN. ORD.			
IT_c_001	Isola ecologica	MISTA	534,00			MAN. ORD.			
IT_d_001	Antenna/ripetitore	PRIVATA	44,00			MAN. ORD.			
IT_e_001	Cabina elettrica	PUBBLICA	24,00	24,00	72,00	MAN. ORD.			
IT_e_002	Cabina elettrica	PUBBLICA	14,00	14,00	42,00	MAN. ORD.			
IT_e_003	Cabina elettrica	PUBBLICA	131,00	11,00	22,00	MAN. ORD.			
IT_e_004	Cabina elettrica	MISTA	14,00	14,00	14,00	MAN. ORD.			
IT_e_005	Cabina elettrica	PUBBLICA	15,00	15,00	15,00	MAN. ORD.			
IT_e_006	Cabina elettrica	PUBBLICA	8,00	8,00	16,00	MAN. ORD.			
IT_h_001	Impianti tecnologici	PUBBLICA	1.841,00	117,00	117,00	MAN. ORD.			
IT_i_001		PUBBLICA				MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		3.515	203	298	Tot Euro	€ 0	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 0		

MT - SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI (AREALI E PUNTUALI)									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
MT_b_001	Area pedonale	PUBBLICA	695,00			MAN. ORD.			
MT_b_002	Area pedonale	PUBBLICA	237,00			MAN. ORD.			
MT_e_003		PUBBLICA				MAN. ORD.			
MT_e_005	fermata San Gervasio zona residenziale	PUBBLICA				MAN. ORD.			
MT_e_006	San Gervasio centro	PUBBLICA				MAN. ORD.			
MT_e_007	San gervasio Casacie	PUBBLICA				MAN. ORD.			
MT_e_008	San gervasio Casacie	PUBBLICA				MAN. ORD.			
MT_i_001	Pesa pubblica	PUBBLICA	1.020,00	18,00	18,00	MAN. ORD.	€ 3.000,00		Sistemazione copertura
Tot parziale	Superfici (mq)		1.952	18	18	Tot Euro	€ 3.000	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 3.000		

MT- SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI (a rete e lineari)									
ID	Denominazione	Proprietà	Lunghezza (m)			Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
MT_c3_001	c - Percorso ciclopedonale	PUBBLICA	135,00						
MT_c3_003	c - Percorso ciclopedonale	PUBBLICA	2.487,00						
MT_c3_002	c - Percorso ciclopedonale	PUBBLICA	2.382,00						
MT_c3_005	c - Percorso ciclopedonale	PUBBLICA	2.911,00						Connessione con le piste ciclabili esistenti
Tot parziale	Superfici (mq)		7.915,00			Tot Euro	€ 0	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 0		

PP - SISTEMA DEI PARCHEGGI									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
PPp_a_004	parcheggio produttivo/commerciale	PUBBLICA	127,00			MAN. ORD.			
PPp_a_005	Parcheggio produttivo/commerciale	PUBBLICA	486,00			MAN. ORD.			
PPp_a_006	Parcheggio produttivo/commerciale	PUBBLICA	365,00			MAN. ORD.			
PPp_a_007	Parcheggio produttivo/commerciale	PUBBLICA	135,00			MAN. ORD.			
PPr_a_001	parcheggi residenziali	PUBBLICA	709,00			MAN. ORD.			
PPr_a_002	parcheggio residenziale	PUBBLICA	1.006,00			MAN. ORD.			
PPr_a_003	parcheggi residenziali	PUBBLICA	522,00			MAN. ORD.			
PPr_a_004	parcheggi residenziali	PRIVATA	400,00			MAN. ORD.			
PPr_a_005	parcheggi residenziali	PUBBLICA							
PPr_a_006	parcheggi residenziali	PUBBLICA	259,00			MAN. ORD.			
PPr_a_007	Parcheggi residenziali	PUBBLICA	1.414,00			MAN. ORD.			
PPr_a_008	Parcheggio residenziale	PUBBLICA	39,00			MAN. ORD.			
PPr_a_009	parcheggio residenziale	PRIVATA	260,00			MAN. ORD.			
PPr_a_010	parcheggio residenziale	PUBBLICA	100,00			MAN. ORD.			
PPr_a_012		PUBBLICA	876,00			MAN. ORD.			
PPr_a_013	parcheggio residenziale	PRIVATA	668,00			MAN. ORD.			
PPr_a_015	Parcheggio del bosco	PUBBLICA	1.777,00			MAN. ORD.			

PPr_a_016	parcheggi residenziali per la scuola	PUBBLICA	413,00			MAN. ORD.			
PPr_a_017	Parcheggi residenziali	PRIVATA	592,00						
PPr_b_001	parcheggi residenziali	PUBBLICA	60,00			MAN. ORD.			
PPr_b_002	parcheggi residenziali	PUBBLICA	65,00			MAN. ORD.			
PPr_b_003	parcheggi residenziali	PUBBLICA	51,00			MAN. ORD.			
PPr_b_004	parcheggi residenziali	PUBBLICA	140,00			MAN. ORD.			
PPr_b_005	parcheggi residenziali	PUBBLICA	730,00						
PPs_a_001	parcheggi per la scuola	PUBBLICA	900,00			MAN. ORD.			
PPs_a_002	parcheggi per la scuola	PUBBLICA	747,00			MAN. ORD.			
PPs_a_003	parcheggi per campo sportivo e oratorio	PUBBLICA	1.298,00			MAN. ORD.			
PPs_a_004	parcheggio del municipio	PUBBLICA	720,00			MAN. ORD.			
PPs_a_005	parcheggio di pertinenza al cimitero	PUBBLICA	6.335,00			MAN. ORD.			
PPs_a_006	parcheggio di pertinenza al Parco Acquatico Le Vele	PRIVATA	43.307,00			MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		64.501			Tot Euro	€ 0	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 0		

PU - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
PU_a_001	Municipio	PUBBLICA	1.034,00	395,00	626,00	MAN. ORD.	€ 50.000,00		Abbattimento barriere architettoniche (vano ascensore)
PU_o_001	Sala polivalente San Vincenzo	PRIVATA				MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		1.034	395	626	Tot Euro	€ 50.000	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 50.000		
SA - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
SA_a_001		PRIVATA				MAN. ORD.			
SA_e_001	ASL Ambulatorio Medico	PUBBLICA				MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		-	-	-	Tot Euro	€ 0	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 0		
SO - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
SO_g_001	Volontari per San Gervasio sede	PUBBLICA		20,00		MAN. ORD.			
SO_z_001	Patronato ACLI per i servizi sociali dei lavoratori	PUBBLICA		20,00		MAN. ORD.			
SO_z_002	C.A.T. "La Cometa"	PUBBLICA							
SO_z_003	CGIL per assistenza pratiche	PUBBLICA							
Tot parziale	Superfici (mq)		-	40	-	Tot Euro	€ 0	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 0		

SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
SR_a_001	Chiesa parrocchiale dei Santi Gervasio e Protasio	PRIVATA	1.118,00	1.118,00	3.354,00	MAN. ORD.			
SR_a_002	Chiesa del preziosissimo sangue	PUBBLICA	942,00	52,00	104,00	MAN. ORD.			
SR_a_003	Chiesa Madonna dell'Assunta	PRIVATA	568,00	114,00	228,00	MAN. ORD.			
SR_b_001		PUBBLICA	2.050,00	979,00	1.958,00	MAN. ORD.			
SR_d_001	La Santella	PRIVATA	9,00	9,00	9,00	MAN. ORD.			
SR_d_002		PRIVATA				MAN. ORD.			
SR_d_003		PRIVATA				MAN. ORD.			
SR_e_001	Cimitero comunale	PUBBLICA	6.877,00			MAN. ORD.		€ 55.000	Restauro in corso
Tot parziale	Superfici (mq)		11.564	2.272	5.653	Tot Euro	€ 0	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 0		
VE - SISTEMA DEL VERDE									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
VE_a_001		PUBBLICA	595,00			MAN. ORD.			
VE_a_002		PUBBLICA	4.259,00			MAN. ORD.	€ 10.000,00		Automatizzazione impianti irrigatori esistenti
VE_b_001	verde d'arredo urbano	PUBBLICA	6.363,00			MAN. ORD.			
VE_b_002	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	1.330,00			MAN. ORD.			
VE_b_003	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	4.948,00			MAN. ORD.			
VE_b_004	verde d'arredo urbano	PUBBLICA	408,00			MAN. ORD.			
VE_b_005	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	630,00			MAN. ORD.			
VE_b_006	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	188,00			MAN. ORD.			
VE_b_007	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	7.192,00			MAN. ORD.			
VE_b_008	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	91,00			MAN. ORD.			

VE_b_009	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	55,00			MAN. ORD.			
VE_b_010	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	150,00			MAN. ORD.			
VE_b_011	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	44,00			MAN. ORD.			
VE_b_013	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	408,00			MAN. ORD.			
VE_b_014	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	1.085,00			MAN. ORD.			
VE_b_015	Migliorati Giuseppe	PUBBLICA	780,00			MAN. ORD.			
Ve_b_016	Verde d'arredo	PUBBLICA	2.039,00			MAN. ORD.			
Ve_z_001	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	9.325,00			MAN. ORD.			
VE_c_001	Area verde di risulta	PUBBLICA	4.072,00			MAN. ORD.			
Ve_c_003	Area verde di risulta	PUBBLICA	512,00			MAN. ORD.			
Ve_c_004	Area verde di risulta	PUBBLICA	3.710,00			MAN. ORD.			
VE_d_001	Parco	PUBBLICA	18.570,00			MAN. ORD.	€ 30.000,00		Realizzazione ponte in legno per collegamento strada comunale
VE_d_002	Bosco del Lusignolo	PUBBLICA	242.520,00			MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		309.274			Tot Euro	€ 40.000	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 40.000		

ALTRI COSTI DI ADEGUAMENTO E MANUTENZIONE DI SERVIZI PUBBLICI PER IL DECENNIO			
Descrizione	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
Manutenzione Straordinaria viabilità pubblica	€ 350.000,00	€ 560.000,00	adeguamento e asfalti
Manutenzione degli immobili del patrimonio comunale	€ 100.000,00		
Manutenzione e adeguamento del verde pubblico	€ 200.000,00		
Manutenzioni pubblica illuminazione	€ 50.000,00		
Manutenzioni infrastrutture del sottosuolo	€ 250.000,00		
Parziale opere nel decennio NON coperte nel PT.OO.PP	€ 950.000		

		Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
TOTALI	Totale opere per l'adeguamento comprese nel Prgramma Triennale Opere Pubbliche SERVIZI ESISTENTI		€ 0	
	TOTALE opere per l'adeguamento nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP. SERVIZI ESISTENTI	€ 1.110.000		

17.2.VERIFICA QUANTITATIVA DELLE DOTAZIONI DI SERVIZI ESISTENTI

Residenti al 31/12/2009

2375

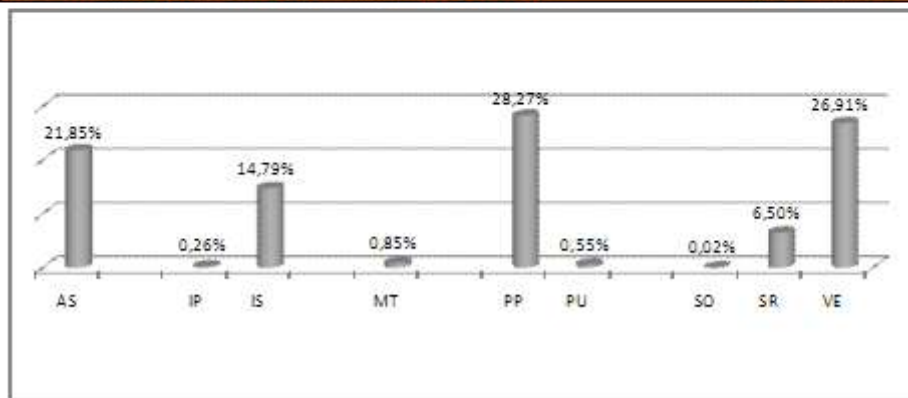
CATEGORIA DI SERVIZIO	Area sotto	Sup. Coperta	SLP	Superficie computabile	Rapp.
	mq	mq	mq	mq	
AS- SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO (areali e puntuali)	251.085	201	201	50.217	21,85%
CU- SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI	-	-	-	-	
IP- SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	236	236	606	606	0,26%
IS- SISTEMA DELL'ISTRUZIONE	19.125	5.722	20.588	33.991	14,79%
IT- SISTEMA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI	3.515	203	298		
MT- SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI (AREALI E PUNTUALI)	1.952	18	18	1.952	0,85%
MT- SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI (a rete e lineari)	7.915				
PP- SISTEMA DEI PARCHEGGI	64.981	-	-	64.981	28,27%
PU- SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE	1.034	395	626	1.265	0,55%
SA- SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE	-	-	-	-	
SO- SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI	-	40	-	40	0,02%
SR- SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE	11.564	2.272	5.653	14.945	6,50%
VE- SISTEMA DEL VERDE	309.274	-	-	61.835	26,91%

TOTALE	670.621	9.087	27.990	229.852	34,62%
---------------	----------------	--------------	---------------	----------------	---------------

* Quote non computate ai fini della quantificazione di standard procapite

Quote computate all' 20% ai fini della quantificazione di standard procapite

TOTALE SUPERFICI DEI SERVIZI ATTUALMENTE IN DOTAZIONE	229.852	mq
QUOTA DI SERVIZI PROCAPITE ATTUALMENTE IN DOTAZIONE	96,78	mq/abit



17.3.DOTAZIONI SERVIZI DI PROGETTO

Servizi di Progetto - Areali					
ID	Descrizione ambito	Area lotto	Interventi necessari	Costo Di realizzazione previsto	Previsione nel PT. OO. PP.
IT - SISTEMA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI					
IT_b_002	b - depuratore	42.556,64		€ 150.000	
IT_c_002	c - isola ecologica	3.877,93		€ 100.000	€ 180.000
Tot parziale	Superfici (mq)	46.435			
	Parziale Opere non comprese nel PT. OO.PP			€ 250.000	
PP - SISTEMA DEI PARCHEGGI					
PPp_a_001	a - parcheggi in sede propria	30.126,66		a carico attuatore privato	
PPp_a_007	a - parcheggi in sede propria	845,00		€ 25.350	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	99,96		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	240,00		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	714,36		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	2.261,50		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	112,50		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	100,00		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	159,60		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	905,54		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	100,16		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	87,50		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	112,50		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	150,00		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	595,93		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	75,00		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	261,25		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	894,35		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	87,15		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	150,00		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	187,50		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	75,00		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	170,75		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	169,26		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	261,25		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	137,50		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	162,50		a carico attuatore privato	
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	212,50		a carico attuatore privato	

PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	137,50	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	50,02	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	225,00	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	240,00	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	100,00	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	100,00	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	187,50	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	62,50	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	62,50	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	187,50	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	87,50	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	87,50	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	175,00	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	200,00	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	112,50	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	187,47	a carico attuatore privato
PPr_a_014	a - parcheggi in sede propria	99,67	a carico attuatore privato
PPs_a_007	a - parcheggi in sede propria	85.527,00	a carico attuatore privato
PPs_a_008	a - parcheggi in sede propria	53.681,42	a carico attuatore privato
Tot parziale	Superfici (mq)	180.966	
	Parziale Opere non comprese nel PT. OO.PP.		€ 25.350

PU - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
PU_a_001	Municipio	PUBBLICA	1.034,00	395,00	626,00	MAN. ORD.	€ 50.000,00		Abbattimento barriere architettoniche (vano ascensore)
PU_o_001	Sala polivalente San Vincenzo	PRIVATA				MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		1.034	395	626	Tot Euro	€ 50.000	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 50.000		

SA - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
SA_a_001		PRIVATA				MAN. ORD.			
SA_e_001	ASL Ambulatorio Medico	PUBBLICA				MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		-	-	-	Tot Euro	€ 0	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 0		
SO - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
SO_g_001	Volontari per San Gervasio sede	PUBBLICA		20,00		MAN. ORD.			
SO_z_001	Patronato ACLI per i servizi sociali dei lavoratori	PUBBLICA		20,00		MAN. ORD.			
SO_z_002	C.A.T. "La Cometa"	PUBBLICA							
SO_z_003	CGIL per assistenza pratiche	PUBBLICA							
Tot parziale	Superfici (mq)		-	40	-	Tot Euro	€ 0	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 0		

SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
SR_a_001	Chiesa parrocchiale dei Santi Gervasio e Protasio	PRIVATA	1.118,00	1.118,00	3.354,00	MAN. ORD.			
SR_a_002	Chiesa del preziosissimo sangue	PUBBLICA	942,00	52,00	104,00	MAN. ORD.			
SR_a_003	Chiesa Madonna dell'Assunta	PRIVATA	568,00	114,00	228,00	MAN. ORD.			
SR_b_001		PUBBLICA	2.050,00	979,00	1.958,00	MAN. ORD.			
SR_d_001	La Santella	PRIVATA	9,00	9,00	9,00	MAN. ORD.			
SR_d_002		PRIVATA				MAN. ORD.			
SR_d_003		PRIVATA				MAN. ORD.			
SR_e_001	Cimitero comunale	PUBBLICA	6.877,00			MAN. ORD.		€ 55.000	Restauro in corso
Tot parziale	Superfici (mq)		11.564	2.272	5.653	Tot Euro	€ 0	€ 55.000	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 0		

VE - SISTEMA DEL VERDE									
ID	Denominazione	Proprietà	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Interventi necessari	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
VE_a_001		PUBBLICA	595,00			MAN. ORD.			
VE_a_002		PUBBLICA	4.259,00			MAN. ORD.	€ 10.000,00		Automatizzazione impianti irrigatori esistenti
VE_b_001	verde d'arredo urbano	PUBBLICA	6.363,00			MAN. ORD.			
VE_b_002	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	1.330,00			MAN. ORD.			
VE_b_003	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	4.948,00			MAN. ORD.			
VE_b_004	verde d'arredo urbano	PUBBLICA	408,00			MAN. ORD.			
VE_b_005	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	630,00			MAN. ORD.			
VE_b_006	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	188,00			MAN. ORD.			
VE_b_007	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	7.192,00			MAN. ORD.			
VE_b_008	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	91,00			MAN. ORD.			
VE_b_009	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	55,00			MAN. ORD.			
VE_b_010	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	150,00			MAN. ORD.			
VE_b_011	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	44,00			MAN. ORD.			
VE_b_013	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	408,00			MAN. ORD.			
VE_b_014	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	1.085,00			MAN. ORD.			
VE_b_015	Migliorati Giuseppe	PUBBLICA	780,00			MAN. ORD.			
VE_b_016	Verde d'arredo	PUBBLICA	2.039,00			MAN. ORD.			

Ve_z_001	Verde d'arredo urbano	PUBBLICA	9.325,00			MAN. ORD.			
VE_c_001	Area verde di risulta	PUBBLICA	4.072,00			MAN. ORD.			
Ve_c_003	Area verde di risulta	PUBBLICA	512,00			MAN. ORD.			
Ve_c_004	Area verde di risulta	PUBBLICA	3.710,00			MAN. ORD.			
VE_d_001	Parco	PUBBLICA	18.570,00			MAN. ORD.	€ 30.000,00		Realizzazione ponte in legno per collegamento strada comunale
VE_d_002	Bosco del Lusignolo	PUBBLICA	242.520,00			MAN. ORD.			
Tot parziale	Superfici (mq)		309.274			Tot Euro	€ 40.000	€ 0	
	Parziale opere nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP.						€ 40.000		

ALTRI COSTI DI ADEGUAMENTO E MANUTENZIONE DI SERVIZI PUBBLICI PER IL DECENNIO

Descrizione	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
Manutenzione Straordinaria viabilità pubblica	€ 350.000,00	€ 560.000,00	adeguamento e asfalti
Manutenzione degli immobili del patrimonio comunale	€ 100.000,00		
Manutenzione e adeguamento del verde pubblico	€ 200.000,00		
Manutenzioni pubblica illuminazione	€ 50.000,00		
Manutenzioni infrastrutture del sottosuolo	€ 250.000,00		
Parziale opere nel decennio NON coperte nel PT.OO.PP	€ 950.000		

	Costo Adeguamento (decennio)	Previsione nel PT. OO. PP.	NOTE
TOTALI	Totale opere per l'adeguamento comprese nel Prgramma Triennale Opere Pubbliche SERVIZI ESISTENTI	€ 0	
	TOTALE opere per l'adeguamento nel quinquennio NON comprese nel PT. OO.PP. SERVIZI ESISTENTI	€ 1.110.000	

17.4.VERIFICA QUANTITATIVA DELLA DOTAZIONE DEI SERVIZI DI PROGETTO

	ab.	Δ ab +
Residenti al 31/12/2009	2.375	
Quota abitanti residenti a completa attuazione dello strumento urbanistico	3.276	901

CATEGORIA DI SERVIZIO	Area lotto	Sup. Coperta	SLP	Superficie computabile		Superfici PROGETTO	TOTALE a completa attuazione
	mq	mq	mq	mq		mq	mq
AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	251.085	201	201	50.217	#		50.217
CU - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI	-	-	-	-			-
IP - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	236	236	606	606			606
IS - SISTEMA DELL'ISTRUZIONE	19.125	5.722	20.588	33.991			33.991
IT - SISTEMA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI	3.515	203	298		*	46.435	
MT - SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI (AREALI E PUNTUALI)	1.952	18	18	1.952			1.952
MT - SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI (a rete e lineari)	7.915					6.014	
PP - SISTEMA DEI PARCHEGGI	64.501	-	-	64.501			* 64.501
PU - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE	1.034	395	626	1.265			1.265
SA - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE	-	-	-	-			
SO - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI	-	40	-	40			40
SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE	11.564	2.272	5.653	14.945			14.945
VE - SISTEMA DEL VERDE	309.274	-	-	61.855	#	8.059	69.914

* Quota non computata ai fini della quantificazione di standard procapite

Quota computata all' 20% ai fini della quantificazione di standard procapite

TOTALE	670.201	9.087	27.990	229.372	60.507	237.431
--------	---------	-------	--------	---------	--------	---------

	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE
TOTALE SUPERFICI DEI SERVIZI ESISTENTI, DI PROGETTO E A COMPLETA ATTUAZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO	229.372	60.507	289.879
	mq/ab	mq/ab	mq/ab
QUOTA DI SERVIZI PROCAPITE ESISTENTI (calcolati sulla quota degli abitanti residenti al 31/12/2008)	96,58		
QUOTA DI SERVIZI DI PROGETTO (calcolati sulla quota di incremento degli abitanti residenti a completa attuazione PGT)		67,17	
QUOTA DI SERVIZI PROCAPITE A COMPLETA ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO			88,49

17.5.STIMA DEI PROVENTI DERIVANTI DA ATTIVITA' EDILIZIA

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.														
AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT e ATrT					Componente RESIDENZIALE e Turistico residenziale speciale									
		A	B= A*AE	D= A*AG	F	H= B*Z	L= D*TU	M= B*X	N= A*Y	O= N*J	P= N*AA	Q= N*AB	R= (Q*AC)*AD	S= H+L+M+R
Ambito	Superficie territoriale			Superficie complessiva stimata per libero mercato	oneri urb. Primari a libero mercato	oneri urb. sec. libero mercato	costo di costruzione libero mercato	quota per standard qualità aggiuntiva di livello	Stima n. abitanti insediati (175mc/ab)	Dotazione di standard prevista (min. 40mq/a b di cui 30 da reperirsi in loco)	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco	Dotazione di standard di possibile monetizzazioni	Proventi Monetizzazioni 50% a 70€ mq	
	mq	Mc	Mc	Mq	€	€	€	€	ab.	Mq	Mq	Mq	€	€
		Mc/mq												
ATr 01 (X1)	10.326	0,75	7.745	2.582	assolti con opere	€ 54.212	€ 57.929	€ 94.870	44	1.770	1.328	443	€ 2.213	€ 209.223
*ATrT 01	17.647	0,75	13.235	4.412	assolti con opere	€ 92.647	€ 99.000	€ 370.587	76	3.025	2.269	756	€ 3.782	€ 566.015
Totale	27.973		20.980	6.993	assolti con opere	€ 146.858	€ 156.929	€ 465.457	120	4.795	3.597	1.199	€ 5.994	€ 209.223

* I dati afferenti le entrate sono da considerarsi illustrativi e non computabili nella quota totale delle entrate, in quanto si rimanda ai contenuti del protocollo di intesa oggetto di deliberazione n. 23 del C.C. del 01/07/2010

X	€ 28,00 quota per standard qualità aggiuntiva di I livello (4 volte oneri urb. secondaria)
X1	€ 12,25 quota per standard qualità aggiuntiva di I livello (1,75 volte oneri urb. secondaria)
Z	€ 7,00 oneri urbanizzazione secondaria
V	€ 4,00 oneri urbanizzazione PRIMARIA
U	€ 374,00 Costo costruzione
T	6% Classe edificio
Y	175 mc/ab Dotazione media di volume di progetto per
J	40 mq/ab Fabbisogno di standard
AA	30 mq/ab Dotazione minima di standard da reperirsi in
AB	10 mq/ab Dotazione di standard di possibile
AC	10% quantità monetizzata
AD	50 €/mq costo monetizzazione (con adeguamento)
AE	100% Volume destinato a libero mercato
AF	0% Volume destinato a mercato convenzionato
AG	3 mt.altezza

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.															
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PII															
Componente RESIDENZIALE															
Ambito		A	B= A*AE	D= A*AG	F	H= B*Z	L= D*U	M= B*X	N= A*Y	O= N*J	P= N*AA	Q= N*AB	R= (Q*AC)*AD	S= H+I+L+M+R	
				Superficie complessiva stimata per libero mercato	oneri urb. Primari a libero mercato	oneri urb. sec. libero mercato	costo di costruzione libero mercato	quota per standard qualità aggiuntiva di I livello	ab.	Mq	Mq	Mq	Mq	€	
	Superficie territoriale mq	Indice territoriale	Volume insediato Mc	Volume libero mercato Mq	assolti con opere	€	€	€	€					€	TOTALE
PII 01	18.345	0,75	13.759	13.759	4.586	€ 96.311	€ 102.915	€ 385.245	79	3.145	2.359	786	€ 3.931	€ 588.403	
Totale	18.345		13.759	13.759	4.586	€ 96.311	€ 102.915	€ 385.245	79	3.145	2.359	786	€ 3.931	€ 588.403	
X	€ 28,00 quota per standard qualità aggiuntiva di I livello (4 volte oneri urb. secondaria)														
Z	€ 7,00 oneri urbanizzazione secondaria														
V	€ 4,00 oneri urbanizzazione PRIMARIA														
U	€ 374,00 Costo costruzione														
T	6% Classe edificio														
Y	175 mc/lab Dotazione media di volume di progetto per														
J	40 mq/lab Fabbisogno di standard														
AA	30 mq/lab Dotazione minima di standard da reperirsi in														
AB	10 mq/lab Dotazione di standard di possibile														
AC	10% quantità monetizzata														
AD	50 €/mq costo monetizzazione (con adeguamento)														
AE	100% Volume destinato a libero mercato														
AF	0% Volume destinato a mercato convenzionato														
AG	3 mt altezza														

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.											
SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVA SUAP						Componente PRODUTTIVA					
Ambito	A	B= A*S	C= A*T	D= B*Q	E= B*R	F= B*P	M= B*X	G= B*AD	H=G*AA	I=H*AB	L= D+E+F+I
	Superficie territoriale	Sup, Utilizzazione Fondiaria	Sup. Coperta	oneri urbanizzazione e Primaria	oneri urbanizzazione Secondaria	oneri di Smaltimento Rifiuti	quota per dotazione di servizi di qualità aggiuntiva	standard dovuti	Dotazione di standard di possibile monetizzazione	Proventi Monetizzazio ni	TOTALE
	Mq	Mq	Mq	€	€	€	€	Mq	Mq	€	€
				assolti con opere	€ 326.718	€ 186.696	€ 816.795	4.667	466,74	€ 23.337	€ 1.353.546
SUAP 01	62.232	46.674	31.116								
SUAP 03	10.363	7.772	5.182	assolti con opere	€ 54.406	€ 31.089	€ 54.406	777	77,7225	€ 3.886	€ 143.787
TOTALE	62.232	54.446	36.298	assolti con opere	€ 381.124	€ 217.785	€ 871.201	5.445	544,4625	€ 27.223	€ 1.497.333

X	€ 17,50 quota per dotazione di servizi di qualità aggiuntiva (2,5volte oneri urb. secondaria)		
R	€ 7,00 oneri urbanizzazione secondaria		
Q	€ 9,00 oneri urbanizzazione PRIMARIA		
P	€ 4,00 oneri di Smaltimento Rifiuti		
S	0,75 Indice Utilizzazione Fondiaria		
T	0,5 Rapporto Copertura		
AA	10% quantità monetizzata		
AB	50 €/mq	costo monetizzazione (con adeguamento)	
AC	8 mt.altezza		
AD	10%	Fabbisogno di standard	

17.6.BILANCIO ECONOMICO GENERALE

Entrate (1)	
QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DELLE TRASFORMAZIONI	
ATR 01	€ 209.223,20
PII 01	€ 588.402,77
SUAP 01	€ 1.353.546,00
SUAP 03	€ 143.786,63
Mediante attività edilizia attivabile attraverso l'attuazione delle Previsioni del P.G.T.	€ 2.294.959
Totale entrate (1)	€ 2.294.959
Uscite (2)	
Stima costi per adeguamento dei servizi esistenti	€ 1.110.000
Stima costi dei nuovi servizi di progetto	€ 786.777
Totale uscite (2)	€ 1.896.777
SALDO (1-2)	€ 398.181
Saldo POSITIVO tra Entrate ed Uscite	21%
Una parte percentuale derivante dalla quota dei proventi dei per l'attuazione del Piano dei Servizi verrà impiegata per la realizzazione di interventi volti al miglioramento della fruizione ambientale degli ambiti ad elevato valore paesistico.	
<p>N.B.: I COSTI E GLI ONERI NELLA STIMA SONO STATI CONSIDERATI IN UN ARCO TEMPORALE DI DIECI ANNI</p> <p>IL SALDO DI CUI SOPRA E' VARIABILE ALL' ADEGUAMENTO MEDIO DELLE "TARIFFE URBANISTICHE" (ONERI, COSTO DI COSTRUZIONE, MONETIZZAZIONI, STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVA) PARI A CIRCA IL 30% NELL'ARCO DEL PROSSIMO DECENNIO. TALE ADEGUAMENTO DOVRA' NATURALMENTE CONSIDERARE (CON INTEGRAZIONI SUCCESSIVE) LA COERENZIAMENTO TEMPORALE TRA LE VOCI DI SPESA STIMATE AD OGGI E LE PREVISIONI DI ENTRATA DILUIE NEL DECENNIO, IL TUTTO MEDIANTE PUNTUALE MONITORAGGIO ECONOMICO.</p> <p>INOLTRE SI PRECISA CHE LA QUOTA POTRA' ESSERE VARIATA ANCHE IN FORZA DELLA CAPACITA' DI INDEBITAMENTO. NON SONO CONTEMPLATI NEL PRESENTE QUADRO ECONOMICO I COSTI AFFERENTI ALLE DOTAZIONI PRIMARIE (VIABILITA', PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO) PREVISTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN QUANTO "PARTITA DI GIRO" VISTO L'OBLIGO DI ATTUAZIONE DIRETTA DA PARTE DEGLI ATTUATORI</p>	

N.B. Il bilancio economico generale non comprende il costo della possibile realizzazione della palestra scolastica della Scuola Primaria statale Maria Adriano in via delle Scuole.