



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE N. 1

# PIANO DEI SERVIZI - C QUANTIFICAZIONE DEI SERVIZI P.G.T.

### P.G.T.

Adozione: Del. C.C. n. 32 del 19.12.2012  
Verifica compat. P.T.C.P.: Del. G.P. n. 110 del 22.04.2013  
Approvazione Del. C.C. n. 15 del 05.06.2013

### Variante n. 1 P.G.T.

Adozione: Del. C.C. n. 31 del 22.12.2016  
Verifica compat. P.T.C.P.: Dec. Pres. n. 72 del 09.05.2017  
Approvazione Del. C.C. n. 17 del 08.06.2017

Sindaco  
Avv. Giuseppe Togni

Responsabile del Servizio  
Geom. Andrea Turrazzi

Segretario Comunale  
Dott. Federico Gabbiadini

Responsabile di progetto  
Arch. Alessandro Dagai



**DEDALUS**  
*Ad maiora*

Via E. Toti, 2 - 24060 Brusaporto (Bg)

**Dott. Arch. ALESSANDRO DAGAI**  
*Aspetti territoriali e urbanistici - Coordinatore*

**Dott. RENATO CALDARELLI**  
**Dott. MASSIMO ELITROPI**  
*Valutazione Ambientale Strategica*

**Geom. ANDREA TURRAZZI**  
*Responsabile Area Territorio - Ufficio Tecnico Comunale*

Luglio 2016: Emissione Bozza.

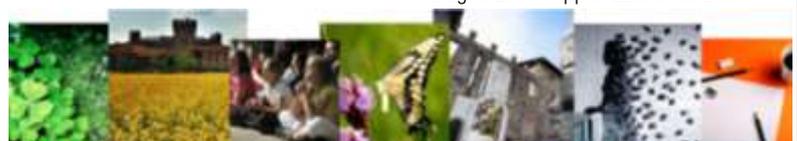
Ottobre 2016: Agg. a seguito delle consultazioni Parti Sociali ed Economiche.

Dicembre 2016: Agg. a seguito conf. di verifica assoggettabilità V.A.S.

Dicembre 2016: Adozione variante.

Febbraio 2017: Presa d'atto perim. Parco e sospensione prev. stralcio ex S.P.96.

Giugno 2017: Approvazione variante.





## Indice

1. Premessa .....	3
2. Censimento e individuazione dei servizi già esistenti nel territorio comunale .....	5
3. Censimento e individuazione dei servizi di interesse generale già esistenti nel territorio comunale .....	7
4. Nuove tipologie di servizi di interesse generale .....	7
5. Ambiti di pregio ambientale esistenti nel territorio comunale ed aree.....	15
6. Dotazione dall'art. 9 della l.r. n°12/2005 a supp.dell'uso residenziale del territorio .....	16
7. Dotazione di servizi prescritta a supporto dell'uso del territorio diverso da quello residenziale.....	18
8. Computo ai sensi dell'art. 9 della l.r. n°12/2005 del fabbisogno di servizi a supporto della capacità insediativa residenziale attuale del territorio comunale .....	19
9. Computo del fabbisogno complessivo di servizi del territorio comunale secondo le previsioni del documento di piano .....	20
10. Dotazione di servizi attualmente già insediata nel territorio comunale .....	21
11. Dotazione di servizi già globalmente prevista dal p.g.t.* .....	22

### Nota metodologica

In considerazione della natura di variante a Piano di Governo del Territorio le presenti norme traggono parziale indicazione e sviluppo dalle "PdR - norme tecniche di attuazione" del P.G.T. vigente redatto dall'Arch. Massimo Facchinetti (volo ago) apportando le necessarie integrazioni proprie delle modifiche sopravvenute in relazione a nuove scelte e ad aggiornamenti in relazione alle mutate condizioni.

\* mutatio, updated

\*\* opus novum



## 1. Premessa

Il Piano dei Servizi è lo strumento di governo del territorio con cui l'Amministrazione comunale è nelle condizioni di programmare e di esplicitare i suoi intendimenti mirati all'organizzazione, al coordinamento ed alla gestione dei servizi pubblici (che in parte derivano dai tradizionali standard urbanistici) e dei servizi privati d'interesse generale.

La programmazione dei servizi dovrà tenere conto dell'evoluzione dei fabbisogni dei cittadini e della articolazione della domanda di servizi, sia per quanto concerne la definizione qualitativa e funzionale degli stessi che per la loro quantificazione e localizzazione.

Pertanto, la programmazione dei servizi dovrà essere modulata coerentemente con una domanda che potrà cambiare anche in modo radicale, non solo per fenomeni strutturali, quali l'invecchiamento della popolazione e l'arrivo di nuovi residenti in conseguenza delle dinamiche connesse all'immigrazione, ma anche per la maturazione dei nuovi modi di vivere e di nuove sensibilità di carattere collettivo o, comunque, d'interesse generalizzato, che risultano anche essere trasversali ai programmi amministrativi di differenti compagini politiche.

Rientrano fra questi interessi del pubblico, l'attenzione per la conservazione e la tutela della qualità ecologica del territorio e degli spazi pubblici, l'interesse per l'efficienza del trasporto pubblico locale e per la buona funzionalità dei collegamenti infrastrutturali regionali ed interregionali, la sempre più diffusa pratica fruizione del Verde naturale e la progressiva diffusione del turismo culturale esercitato anche localmente.

Il Piano dei servizi può fare leva su tali nuovi orientamenti e sensibilità dei cittadini residenti nel Comune, come pure di tutti coloro che già gravitano nel territorio comunale, o che graviteranno nel prossimo futuro per una pluralità di motivi, anche se le risposte comunali, necessariamente, non potranno incidere così significativamente nella fase iniziale di prima applicazione del suo processo attuativo.

Le modifiche apportate in fase di approvazione della Variante, in relazione alle loro contenute quantità, non modificano sostanzialmente i contenuti e le verifiche condotte.

Rimandando agli elaborati di analisi delle Osservazioni si riportano le modifiche a livello di offerta per attrezzature pubbliche che, come servizi, hanno un saldo in riduzione di c.ca mq. 6.850,00:

Area Servizi "P" (via B. Colleoni) approvazione: c.ca mq. 6.900,00 (- mq.20.600,00 in adoz.)



Area Servizi "P" (via G. Marconi) approvazione: c.ca mq. 7.000,00 (confermato in adoz.)

Area Servizi "P" (via ex S.S. 498-Roggie Coll.) app.: c.ca mq. 2.800,00 (+mq.2.800,00 in adoz.)

Area Servizi "I" (pressi Scuola materna) app.: c.ca mq. 3.950,00 (confermato in adoz.)

S segnala infine la sospensione previsione urb.di stralcio della deviazione della ex S.P.96 - Del. G.C. 18 del 16.02.2017 – e la correzione della Variante altracciato della ex SS 498.



## 2. Censimento e individuazione dei servizi già esistenti nel territorio comunale

Nell'ottica finora delineata, il Piano dei Servizi inizia, utilmente, a svolgere la propria funzione programmatica a integrazione di quella pianificatoria, che già fin d'ora spinge l'Amministrazione Comunale e sempre più la spingerà nel prossimo futuro, a:

- verificare l'efficacia e il senso dei diversi servizi da mettere a disposizione, nel prossimo futuro e, o più semplicemente, finora offerti alla popolazione, con possibili ricadute sulle forme di utilizzo del patrimonio edilizio esistente, pubblico e privato;
- ripensare le forme di gestione dello stesso patrimonio edilizio disponibile, pubblico e privato;
- ipotizzare sinergie fra privati utenti di servizi e privati gestori di servizi, come pure fra privato e pubblico, senza escludere il caso di sinergie nella gestione di servizi fra pubblico e pubblico, come i Consorzi intercomunali, gli Accordi di programma con la Provincia e simili.
- definire un quadro di riferimento di medio periodo per la programmazione annuale che sia qualcosa di più del semplice elenco delle spese da fare fluire nel Piano triennale delle opere pubbliche;
- individuare priorità;
- ipotizzare sinergie fra privati utenti di servizi e privati gestori di servizi, come pure fra privato e pubblico, senza escludere il caso di sinergie nella gestione di servizi fra pubblico e pubblico, come i come i Consorzi intercomunali, gli Accordi di programma con la Provincia e simili.
- Consorzi intercomunali, gli Accordi di programma con la Provincia e simili.

Nel prossimo futuro senz'altro emergeranno ulteriori tipologie di servizi e si definiranno nuovi ruoli di servizi oggi già esistenti, utilmente inseribili nel Piano dei servizi.

La nuova normativa urbanistica regionale da poco promulgata, infatti, risulta mirata a regolamentare il Governo del territorio su base quinquennale, sulla forza di principi giuridici come la perequazione e le convenzioni compensative di media e di lunga durata; essa potrà anche produrre meccanismi a cascata e gerarchici di proposizione di una pluralità di servizi d'interesse generale e, o, pubblico, specialmente nei casi di attuazione dei Piani Integrati d'Intervento (già ex L.R. n°9/99 ). Probabilmente, da ciò deriverà un ulteriore, importante, ruolo dei Piani dei Servizi, esercitati in termini di coordinamento funzionale dell'insieme di servizi offribili al territorio, sia a soddisfacimento della "domanda endogena comunale", generata cioè dallo stesso territorio comunale, che a soddisfacimento della "domanda esogena sovralocale", intesa come fabbisogno di servizio espresso dai territori contermini o comunque esterni a quello



comunale che trae origine dalla capacità del Comune di esprimere ed attuare funzionalmente un ruolo territoriale nell'esplicazione di determinate funzioni riconducibili al concetto di Marketing territoriale.

Sotto il profilo quantitativo, per effetto dell'ormai avviato processo d'attuazione del P.R.G. Vigente, nel territorio comunale si registrano le seguenti quantità di standard di interesse pubblico già insediate:

Tipologia di servizio	Aree attuate mq	Aree da attuare mq	Aree da ridefinire mq
Aree esistenti destinate all'Istruzione pubblica	18.756	1.901	/
Aree esistenti destinate ad attrezzature d'interesse comune	10.521	20.000	16.717
Aree esistenti destinate a spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	49.752	10.558	/
Aree esistenti destinate a spazi pubblici attrezzati a parco	12.769	6.329	/
Aree esistenti destinate a parcheggi pubblici	47.664	55.339	9.720
Aree per attrezzature Religiose	5.567	/	21.229
TOTALE	145.029	94.127	58.520

Complessivamente, quindi, il territorio comunale risulta essere già dotato di mq. 145.029 di servizi pubblici di derivazione diretta dell'attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti che concernono gli standard urbanistici, in arte costituiti da superfici attrezzate ed in parte da specifici impianti ed attrezzature. Sotto il profilo quantitativo, quindi, la dotazione complessiva di servizi pubblici e dei servizi privati d'interesse generale che risulta essere già insediata o da attuare nel territorio comunale ammonta a mq. 239.156.

Sotto il profilo qualitativo, gli impianti e le attrezzature di standard d'interesse pubblico già esistenti nel territorio comunale sono quantificabili anche in termini di superficie lorda di pavimento dei Servizi che vengono assolti nelle strutture pubbliche e private d'interesse generale, quali le seguenti:

● Scuola infanzia	2.117 mq
● Scuola primaria	1.245 mq
● Scuola secondaria 1° grado	1.430 mq
● Municipio e servizi amministrativi comunali	560 mq
● Magazzino comunale	520 mq
● Sportelli del servizio postale	170 mq
● Farmacia	170 mq
● Ambulatorio	170 mq
● Parrocchia di Cavernago (Chiesa + Oratorio)	860 mq
● Chiesa di Malpaga	660 mq
● Cimitero di Cavernago	4.337 mq
● Biblioteca comunale	222 mq
● Palestra comunale	<u>1.041 mq</u>
TOTALE S.L.P.	13.502 mq



### 3. Censimento e individuazione dei servizi di interesse generale già esistenti nel territorio comunale

Costituiscono la base iniziale della dotazione di servizi d'interesse generale, privati e riconducibili, che concorrono a garantire la fruizione qualitativa del servizio, i seguenti:

- Fermate degli autobus di linea del servizio di trasporto pubblico;
- Ristoranti, bar e sale giochi;
- Laboratori medici e d'analisi connesse dentisti;
- Negozi di vicinato;
- Grande struttura di vendita;
- Trasporto scolastico;



#### 4. Nuove tipologie di servizi di interesse generale

In coerenza con il Paragrafo 2 della Parte Terza della D.G.R. 21.12.2001 n° 7/7586 ( a pagina 201 del B.U.R.L. Serie Ordinaria n°3 del 14.01.2003 ) si considerano ora le Nuove tipologie di Servizi d'interesse generale concernenti rispettivamente:

- il verde;
- i parcheggi;
- le integrazioni con la Programmazione di settore;
- la valorizzazione dell'iniziativa privata;
- la valorizzazione delle forme di concorso e di coordinamento fra Comuni.

##### Verde

Nel sottolineare la funzione ambientale ed ecologica del verde, la L. R. 1/2001 tende ad esaltare il ruolo determinante che gli spazi verdi assumono in termini di funzionalità mirata, sia all'arricchimento degli elementi compostivi del paesaggio urbano che al miglioramento delle condizioni ecologiche e climatiche dei contesti urbanizzati ed antropizzati.

A tale riguardo, nel corso degli studi preparatori dell'inquadramento paesistico del territorio comunale, costituente l'Allegato n°2 del Piano delle Regole, si sono

individuati i seguenti componenti costitutivi del sistema del verde comunale:

- verde di pertinenza dei parcheggi;
- parchi urbani ed extraurbani;
- attrezzature sportive;
- attrezzature per gli animali;
- arredo urbano (aiuole e spartitraffico);
- filari e/o alberature;
- verde privato.

Tale primo elenco di componenti costitutivi del sistema del verde comunale rappresenta il frutto della individuazione delle risorse paesistiche del territorio comunale effettuata in coerenza con i disposti del vigente Piano Paesistico Regionale, come documentata in particolare dagli allegati 02 del Piano delle Regole a cui si rinvia.

Completa questo primo elenco, il seguente secondo elenco delle risorse paesistiche comunali individuate, integrativamente, sulla scorta dei criteri e dei principi orientativi contenuti nel P.T.C.P., che trattano di risorse paesistiche rinvenibili anche nell'ambito del territorio comunale:



- Percorsi di interesse paesistico;
- Elementi geomorfologici ;
- Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità;
- Varchi naturali;
- Aree boscate;
- Arbusteti, siepi e filari;
- Tutela degli ecosistemi contenuti nei programmi di azione paesistica:
  - alla valorizzazione di elementi vegetazionali;
  - alla riqualificazione degli ambiti di frangia;
  - alla promozione di itinerari ciclopedonali;
  - alla valorizzazione del patrimonio storico, culturale ed ambientale;
- Connettività ambientale (stepping - stone).

Il quadro d'insieme che deriva dal riconoscimento dell'esistenza diffusa di valori paesistici comunali induce a confermare, ed a meglio regolamentare, il seguente tipo di standard d'interesse generale, peraltro già previsto dal P.R.G. vigente, avendo cura di limitare la quantificazione della dotazione agli ambiti di particolare rilevanza paesistica.

#### **Verde di rispetto ambientale**

Inteso come regolamentazione d'uso degli ambiti del territorio comunale che condensano i più significativi valori paesistici prima elencati.

Tale regolamentazione d'uso mira ad allargare il beneficio della fruizione dei valori paesistici, ecologici, naturalistici, di tradizione locale, nonché di storia e di cultura locale alla più ampia utenza possibile del territorio comunale, costituita tanto dai cittadini residenti nel comune, quanto e sopra tutto da chi, pur non essendo residente nel Comune, gravita nel territorio comunale per motivi di ricerca del godimento delle risorse paesistiche che contraddistinguono il territorio comunale, sia come villeggiante stabile, che come turista occasionale e, soprattutto, come gitante orientato ad accedere in modo mirato ad alcune parti del territorio comunale.

#### **Parcheggi**

La Legge regionale n° 12/2005 attribuisce ai parcheggi importanza basilare per tutte le tipologie d'uso del territorio diverse dalla destinazione residenziale, in quanto effettivamente generatrici di fabbisogno di aree di sosta e di attrezzature multipiano, interrate o fuoriterra dedicate allo stoccaggio degli autoveicoli.



Sotto il profilo normativo si deve distinguere il caso dei parcheggi pubblici qualificati come opere di urbanizzazione secondaria dall'art. 4 comma 2, della Legge 847/64, dal caso dei parcheggi pertinenziali privati così qualificati dall'art. 18 della Legge 765/67 e dall'art. 11 della Legge 122/89, poi ulteriormente regolamentati dalla L.R. n°22/99 ora interamente riassorbita dalla L.R. n°12/2005.

Pertanto, si pone l'esigenza di regolamentare e di incentivare, la formazione di ricoveri privati per auto, sia in aree scoperte, che in apposite strutture coperte, interrato o fuori terra.

La carenza di spazi da adibire a tali scopi, induce anche a promuovere ed a regolamentare la formazione coordinata di parcheggi pubblici e privati, non escludendo che la superficie da dedicare al parcheggio pubblico costituisca la copertura piana praticabile di ricoveri privati interrati con accessibilità regolamentata o a conduzione condominiale.

Pertanto il Piano delle Regole registra la regolamentazione dello Standard d'interesse generale parcheggi pertinenziali privati, contemplante una casistica differenziata di strutture private destinate ad assolvere alla funzione di servizio di stoccaggio dei veicoli privati, anche al fine di consentire ai privati proprietari di volumetrie residenziali insediate negli Ambiti urbani consolidati di disporre, oggettivamente e con certezza, di spazi di sosta privati e, o, di ricoveri coperti privati per autoveicoli da registrare come pertinenziali alle unità abitative ai sensi della L.R. n°22/99 ora interamente riassorbita dalla L.R. n°12/2005.

Inoltre, il Piano delle Regole registra anche la regolamentazione della cessione delle aree di servizio pubblico.

In un primo modo, come coinvolgimento dell'iniziativa privata, è data facoltà ai Privati proprietari dei beni vincolati a servizi di convenzionare con il Comune la possibilità di svolgere una gestione economica del bene che sia compatibile con la natura e con i contenuti dello stesso vincolo di standard d'interesse pubblico e/o, d'interesse generale.

In un secondo modo, accentuando l'interesse del privato a fruire perequativamente dei vantaggi che l'Amministrazione comunale stabilirà e regolamerà mediante apposite convenzioni, in attuazione dei criteri perequativi stabiliti dall'art. 11 della L.R. n°12 del 11.03.2005.

Tali norme costituiscono una prima prova della natura programmatica del Piano dei Servizi ed un primo esempio, in realtà molto modesto ma concreto, dell'intendimento di apertura dell'Amministrazione comunale nei riguardi dei privati cittadini, singoli ed associati, a favore dello svolgimento di attività private di interesse generale in applicazione del principio di sussidiarietà sancito dall'art. 118 della Costituzione, come modificato ed integrato dalla Legge costituzionale n°3/2001.



### Integrazione con la programmazione di settore

Il Piano dei Servizi, costituendo la sintesi fra le opzioni programmatiche dell'amministrazione comunale e la natura pianificatoria dello strumento amministrativo di natura urbanistica, è destinato, progressivamente, ad essere sempre più raccordato con le programmazioni di settore di scala regionale, provinciale e o sovracomunale qualora esistente. Pertanto, il Piano dei Servizi, in questa fase di prima formazione, non disponendo ancora di uno scenario integrato di input regionali, provinciali e sovracomunali, è destinato a configurare la propria componente programmatica in adeguamento ai disposti normativi più recenti relativi a specifici settori.

E' quindi prevedibile che già nel prossimo futuro, si porrà l'esigenza di adeguare settorialmente il Piano dei Servizi, secondo focalizzazioni specifiche che attualmente non sono assumibili come riferimento, proprio in virtù dell'esigenza di aderire con tempismo al dinamismo delle evoluzioni degli scenari di tipo settoriale che saranno promossi e gestiti dalle varie istituzioni territoriali sovracomunali ( Regione, Provincia, altri Enti ).

In sede di prima applicazione della descritta metodologia, questa prima edizione del Piano dei Servizi si orienta ora a sintetizzare relativamente al contesto locale che caratterizza il tessuto urbanizzato di Cavernago e delle altre località minori, quelle che rappresentano le ricadute della vigente disciplina del settore del commercio, costituita dalle seguenti disposizioni nazionali e regionali:

- Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n°114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" -detto "Decreto Bersani" che stabilisce i principi e le norme generali sull'esercizio dell'attività commerciale;
- Legge Regionale 23 luglio 1999 n°14 "Norme in materia di commercio in attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.
- Legge Regionale 21 marzo 2000 n°15 "Norme in materia di commercio al dettaglio su aree pubbliche in attuazione del d. lgs. N. 114/98 e Primi indirizzi regionali di programmazione del commercio al dettaglio su aree pubbliche"
- Regolamento Regionale 21 luglio 2000 n°3 "Regolamento di attuazione della Legge Regionale 23 luglio 1999 n.14 per il settore del commercio", che disciplina gli interventi della Regione in materia di commercio;
- Legge Regionale 3 aprile 2001 n°6 "Modifiche alla legislazione per l'attuazione degli indirizzi contenuti



nel documento di programmazione economico-finanziaria regionale – Collegato ordinamentale 2001”.

Il Decreto Bersani (Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n°114), in quanto disposizione generale valida a livello nazionale, innova e trasforma radicalmente la disciplina del commercio, valorizzando e promuovendo i principi della libertà di impresa e della libera circolazione delle merci. In tal senso, vengono abbandonate le vecchie regole previgenti (Legge 426/71) che basavano tutto il processo di programmazione sull'equilibrio tra domanda e offerta, e viene eliminata la precedente rigida regolamentazione delle autorizzazioni e degli orari di vendita. Una positiva ed importante conseguenza di tali innovazioni è costituita dalla generale semplificazione della disciplina del settore commerciale, che elimina le tabelle merceologiche e determina solamente le due seguenti tipologie merceologiche dei rami:

- Alimentare;
- non alimentare.

Altra novità rilevante è la definizione delle seguenti tre tipologie di strutture per l'attività di vendita al dettaglio:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita (escluse da questo piano).

La riforma nazionale del settore del commercio consente la liberalizzazione per l'apertura di punti di vendita tipo strutture di vicinato, in quanto la loro apertura è soggetta ad una semplice comunicazione al Comune; mentre per le medie e grandi strutture di vendita è necessaria la richiesta dell'autorizzazione comunale, valutata in funzione degli obiettivi di indirizzo generale e urbanistico della Regione nel caso delle medie strutture di vendita, e in base alla decisione di una conferenza di servizi tra Regione, Provincia e Comune nel caso delle grandi strutture di vendita.

Quindi, per effetto della nuova legge, spariscono i piani commerciali che la legge 426/71 prescriveva che fossero redatti ogni quattro anni dai Comuni, mentre le Regioni hanno assunto un ruolo centrale in quanto, mediante i loro specifici regolamenti definiscono i criteri di programmazione commerciale regionale e gli ambiti territoriali di programmazione (le così dette Unità Territoriali) costituenti i bacini d'utenza commerciale.

Per quanto concerne la Regione Lombardia, la Legge Regionale n°14/1999, ed il conseguente Regolamento n° 3/2000, stabiliscono i “criteri per la programmazione urbanistica riferita al commercio”,



fissando le modalità di individuazione negli strumenti urbanistici comunali delle aree da destinare agli insediamenti commerciali, la localizzazione degli insediamenti commerciali e i requisiti di natura urbanistica, con grande attenzione alla mobilità e al livello di accessibilità veicolare e pedonale all'esercizio commerciale, gli indirizzi per la tutela dei valori storici, artistici, culturali, paesaggistici e ambientali, e, infine, definendo le procedure per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Infine, per quanto riguarda l'esercizio del commercio al dettaglio su aree pubbliche, ed in particolare per le aree utilizzate per il mercato settimanale e per le fiere periodiche, la legge regionale fissa nuove norme e regole, prevedendo in particolare l'adozione di un apposito regolamento comunale e la dotazione di impianti tecnici e di servizi igienici.

Conseguentemente, il Piano dei Servizi recepisce le disposizioni regionali del settore commerciale, tenendo conto che ai sensi del Regolamento Regionale n° 3/2000, per il Comune di Cavernago avente popolazione residente inferiore a 10.000 Abitanti, devono essere regolamentate le seguenti superfici di vendita:

- esercizio di vicinato: superficie di vendita non superiore a 150 mq
- media struttura di vendita: superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato ed estesa fino a 1.500 mq;
- grande struttura di vendita: superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- centro commerciale: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

La specificazione esplicita nel Piano delle Regole della previsione commerciale comunale coerente con le categorie sopra richiamate, infatti, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali. Diversamente, la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato (art. 6 comma 2 del Regolamento Regionale n° 3/2000) come esplicitamente chiarisce e regola l'art. 51 Sub. 3 della L.R. n°12/2005.

### Valorizzazione dell'iniziativa privata



L'art. 9 della L.R. n° 12/2005 ammette la possibilità di iniziative private rivolte alla gestione dei servizi d'interesse generale. I criteri orientativi regionali per la redazione del Piano dei Servizi inducono i Comuni a promuovere le sinergie più opportune per il coordinamento funzionale delle iniziative pubbliche e private nel settore dei servizi alla persona ed al territorio. Le norme tecniche che compongono il Piano delle regole e che supportano il Piano dei servizi, orientano l'intervento dei privati all'esercizio sinergico di alcune funzioni d'interesse generale, con la formulazione di alcuni nuovi articoli, relativamente:

- alla rete di iniziative private connesse al godimento dell'ambiente naturale, anche boscato;
- alla formazione di autorimesse private;
- agli incentivi volumetrici connessi alla cessione delle aree di standard;
- alla perequazione volumetrica connessa alla formazione di autorimesse condominiali;
- agli incentivi volumetrici mirati alla promozione del riuso del patrimonio edilizio esistente nei Vecchi nuclei;
- al ruolo dei privati nella determinazione degli obiettivi della programmazione comunale.

#### Valorizzazione delle forme di concorso e di coordinamento fra comuni

L'esperienza già in atto nel Comune di Cavernago, rappresenta un primo rodaggio per ulteriori prospettive di sinergia nella organizzazione del territorio e nella sua gestione per quanto riguarda:

- la vigilanza del territorio ad opera della Polizia Locale;
- il servizio di trasporto degli alunni della scuola di base;
- la gestione dei servizi di raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- la depurazione delle acque reflue;
- la gestione degli acquedotti;
- la gestione delle aree verdi;
- la gestione degli impianti sportivi.



## 5. Ambiti di pregio ambientale esistenti nel territorio comunale ed aree

Il sistema del verde naturale che si rinviene nel territorio comunale, costituito essenzialmente dalle aree agricole esterne al Parco del fiume Serio per circa mq. 2.801.476, delle aree agricole interne al Parco del fiume Serio per circa mq. 1.849.894, delle aree boscate per circa mq. 213.825, a cui si aggiungono per sostanziale omogeneità mq. 12.194 di aree E2, classificate verde di rispetto ambientale.

Questo sistema costituisce una cintura di ambiti di elevata naturalità, di grande pregio paesistico e di grande utilità sociale, grazie alla loro agevole accessibilità pedonale, da ogni parte del territorio comunale, come pure dalle contigue parti dei territori dei Comuni confinanti.

Il Vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo ha constatato la rilevanza paesistico - ambientale di queste risorse del territorio comunale, inquadrandole nella prospettiva dei corridoi ecologici.



## 6. Dotazione di servizi prescritta dall'art. 9 della l.r. n°12/2005 a supporto dell'uso residenziale del territorio

L'art. 9 della L.R. n°12/2005 mette i Comuni nelle condizioni di mirare all'obiettivo di dare certezza agli standard oltre che in termini quantitativi (introdotti per la prima volta a livello nazionale dalla Legge 765/67), anche in termini qualitativi e di concreta loro attuabilità, ossia in termini di loro effettiva realizzabilità e di loro effettiva gestione.

Il Piano dei Servizi, infatti, è anche uno strumento programmatico che orienta le scelte di pianificazione a partire dalla ricognizione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sia sotto il profilo della loro consistenza e razionale ubicazione, che dell'effettiva loro fruibilità da parte dei cittadini.

Per cittadini, la Legge regionale n°12/2005 orienta ad intendere prioritariamente gli abitanti residenti ma non si limita a quelli, dando facoltà al Comune di riconoscere come abitanti da servire con i servizi pubblici e privati d'interesse generale tutti gli utenti del territorio comunale, anche se non residenti nel Comune, purchè in esso gravitanti per i più disparati motivi (dal turismo temporaneo o stagionale ai motivi di lavoro, o altro).

In tal senso, la dotazione di Standard potrà dare un contributo al ruolo economico del comune (e alle sue potenziali evoluzioni) nel contesto territoriale più vasto, in termini di offerta di servizi aperta agli utenti del territorio (Marketing territoriale). Per ottimizzare tale prospettiva di futuro sviluppo dell'economia comunale, quindi, conviene che la tipologia dei servizi offribili risulti diversificata ed estesa oltre la gamma tradizionale che, finora, ha rappresentato il minimo qualitativo richiesto dalla legge.

Poiché la presente Variante parziale dedicata alla formazione del Piano dei Servizi si propone il perfezionamento del P.R.G. Vigente ( e non la sua revisione generale) uno dei passaggi cruciali del Piano dei Servizi consiste nella ricognizione dei tipi di servizi di interesse generale esistenti o previsti dal P.R.G. Vigente e la dimostrazione della idoneità dei siti per essi prescelti; ciò è d'obbligo, in particolare per i Comparti standard di previsione del P.R.G. Vigente che risultino decaduti per avvenuto superamento del quinquennio di vigenza.

La dotazione di standard prescritta dall'art. 9 della L.R. n°12/2005 è così da quantificare:

SERVIZI PER LA DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

18,00 mq./Abitante di cui almeno il 50% da destinare a Verde (pari a 9,00 mq./Abitante).

Le quote pro capite degli altri tipo di servizi sono le seguenti:



- PARCHEGGIO = 3,00 mq. / Abitante
- ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE = 2,00 mq. / Abitante
- ATTREZZATURE RELIGIOSE = 2,00 mq. / Abitante
- AREE PER L'ISTRUZIONE = 2,00 mq. / Ab.
- SERVIZI PER PIANI ATTUATIVI IN AMBITO CONSOLIDATO: 18,00 mq./Abitante

(limitatamente alle volumetrie residenziali incrementate, ripartibili per tipo come prima visto).



## 7. Dotazione di servizi prescritta a supporto dell'uso del territorio diverso da quello residenziale

La dotazione di standard per le destinazioni diverse da quella residenziale è così da quantificare:

- STANDARD A SERVIZIO DELLA DESTINAZIONE PRODUTTIVA:
  - 10 % della Superficie lorda di pavimento limitatamente ai nuovi insediamenti produttivi.
- STANDARD A SERVIZIO DELLE DESTINAZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, ALBERGHIERE E TERZIARIE LIMITATAMENTE AI NUOVI INSEDIAMENTI:
  - 75 % s.l.p. nelle zone R di cui il 50 % per parcheggi;
  - 100 % s.l.p. nelle zone P di cui il 50 % per parcheggi
  - grandi strutture di vendita ( > 1.500 mq s.l.p.) = 200 % s.l.p.
  - Piani Attuativi negli ambiti consolidati con pluralità di destinazioni diverse dalla residenziale: 75 % s.l.p.

Pertanto, sulla scorta degli elencati rapporti capitari nel paragrafo seguente si computano le singole dotazioni di servizi pubblici.



## 8. Computo ai sensi dell'art. 9 della L.R. n°12/2005 del fabbisogno di servizi a supporto della capacità insediativa residenziale attuale del territorio comunale

L'art. 9 della L.R. n°12/2005 distingue l'edificabilità del territorio comunale nelle seguenti tre fattispecie:

- Ambiti territoriali consolidati;
- Ambiti territoriali di completamento con edificazione estensiva (ex P.A. confermati);
- Lotti liberi.

In relazione alle destinazioni d'uso ammesse dalle Norme Tecniche d'attuazione del P.R.G., ciascuna delle tre entità territoriali citate si caratterizza come prevalentemente a destinazione residenziale, produttiva (artigianale, industriale, agricola, commerciale, terziaria), o di servizio (privato, pubblico, privato d'interesse generale).

Gli Standard urbanistici, rientrando nella categoria dei Servizi a supporto della vivibilità del territorio comunale, possono essere localizzati (ed è opportuno che lo siano) sia negli ambiti territoriali consolidati (come prevalentemente avviene per gli standard già esistenti), che negli ambiti territoriali di espansione (come è opportuno che avvenga per gli standard di nuova previsione).

Inoltre, la dotazione degli standard prescritta per gli ambiti territoriali consolidati deve tenere conto anche degli eventuali casi di Recupero urbanistico, computando la dotazione a copertura del fabbisogno aggiuntivo derivante dagli incrementi di capacità insediativa residenziale.

Pertanto, il computo del fabbisogno di standard a servizio della capacità insediativa residenziale attuale degli ambiti territoriali consolidati del comune, risulta il seguente:

FABBISOGNO ATTUALE DI STANDARD 31/05/2012 A SERVIZIO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE ATTUALE DEL TERRITORIO COMUNALE	mq
Aree esistenti destinate all'Istruzione pubblica	16.905
Aree esistenti destinate ad attrezzature d'interesse comune	9.549
Aree esistenti destinate a spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	38.932
Aree esistenti destinate a spazi pubblici attrezzati a parco	8.955
Aree esistenti destinate a parcheggi pubblici	51.881
Attrezzature religiose	30.105
TOTALE	156.327



## 9. Computo del fabbisogno complessivo di servizi del territorio comunale secondo le previsioni del documento di piano

Tipo di Standard ai sensi della L. 1444/1968	Fabbisogno di standard degli abitanti censiti all'Anagrafe il 31.12.2011: 2.497	Fabbisogno di standard delle nuove previsioni del Documento di Piano Abitanti: 3439	Previsioni definite dal P.G.T. (attuati e da attuare)
	mq	mq	mq
Istruzione	9.988	13.756	18.756
4 mq/ab.			
Aree per attrezzature di interesse comune	2.497	3.439	35.454
1mq/ab.			
Aree per il gioco e lo sport	2.497	3.439	55.402
1 mq/ab.			
Aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco	22.473	30.951	41.969
9 mq/ab.			
Aree per parcheggi	7.491	10.317	110.001
3 mq/ab.			
TOTALE	44.946	61.902	280.618

Elenco parametri utilizzati per computare la dotazione di standard:

- Attrezzatura pubblica 1.00 mq/ab
- Istruzione pubblica 4.00 mq/ab
- Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune 1.00 mq/ab
- Aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco 9.00 mq/ab
- Aree per parcheggi pubblici 3.00 mq/ab

Totale parametri utilizzati per computare la dotazione standard 18.00 mq/ab



## 10. Dotazione di servizi attualmente già insediata nel territorio comunale

Alla data del 31/05/2012 risulta essere già insediata e disponibile la seguente dotazione di Servizi, intesi quali aree destinate alle varie attrezzature di interesse pubblico e generale così come definite dalla previgente legislazione esplicitamente richiamati nel D.l. 2.4.12968 e nella LR 51/1975:

Istruzione	mq.	18.756
Attrezzature d'interesse comune	mq.	10.521
Aree per gli spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	mq.	49.752
Aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco	mq.	12.769
Parcheggi	mq.	47.664
Attrezzature Religiose	mq.	5.567
Sommano servizi pubblici esistenti al 31/05/2012	mq.	145.029



## 11. Dotazione di servizi già globalmente prevista dal p.g.t.

I nuovi servizi pubblici e privati previsti ad integrazione della dotazione già insediata dal Piano dei Servizi sono così quantificati.

La verifica della dotazione prevista dal Piano dei Servizi è la seguente:

Tipo di Standard	Dotazione di standard globalmente prevista	Dotazione di standard definite in aggiunta alle preesistenti	Somma aree a standard nuovo P.G.T.
AI - Istruzione	18.756	0	18.756
AC - Attrezzature d'interesse comune	10.521	24.933* * di cui 20.000 R.S.A.	35.454
AR – Attrezzature Religiose	5.567	13.469	19.036
VA - Aree per gli spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	49.752	5.650	55.402
V - Aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco	12.769	29.200	41.969
P - Parcheggi	47.664	62.337	110.001
	145.029	135.589	280.618

Come si evince dalla tabella di cui sopra la dotazione di standard risulta ampiamente soddisfatta, in particolare la dotazione pro-capite definita dal nuovo P.G.T. è la seguente:

Tipo di Standard	Somma aree a standard nuovo P.G.T.	Dotazione pro-capite 3.439 ab.
AI - Istruzione	18.756	5,45 mq/ab
AC - Attrezzature d'interesse comune	35.454	10,31 mq/ab
AR – Attrezzature Religiose	19.036	5,54 mq/ab
VA - Aree per gli spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	55.402	16,11 mq/ab
V - Aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco	41.969	12,20 mq/ab
P - Parcheggi	110.001	31,99 mq/ab
	280.618	81,60 mq/ab

La dotazione pro capite risulta ampiamente soddisfatta, la L.R. 12/2005 definisce infatti un dato minimo pari a 18 mq/ab, la situazione definita dalla nuova pianificazione ne determina un surplus pari a 61,83 mq/ab.

Consapevoli che il dato legislativo non potrebbe di per se soddisfare le esigenze della popolazione attuale e prevista, il surplus di 61,83 mq/ab, ci mette nelle condizioni di essere certi di aver definito adeguate e corrette scelte di piano.

