

COMUNE DI VERCURAGO

PROVINCIA DI LECCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE

modificata in accoglimento delle osservazioni

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a - Bergamo 24100

tel./fax 035/220260

RESPONSABILE U.T.C.

Dott. Arch. Claudio Consonni

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Daniela Pavon

Dott. Arch. Maurizio Manenti

adottato dal C.C. con delibera N° 13 del 04/07/2012

approvato dal C.C. con delibera N° 35 del 19/12/2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: MAGGIO 2012

aggiornament: FEBBRAIO 2013

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

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

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

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

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

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

Premessa

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

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

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

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

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

Elemento primario di verifica per il Piano dei Servizi è quello relativo alla necessità di garantire, in funzione delle capacità – anche economiche dell'Amministrazione – un'effettiva organica e soddisfacente risposta alle esigenze dei cittadini in materia di servizi, mediante la verifica e la programmazione di un'offerta ottimale di spazi, infrastrutture e attrezzature.

Ciò se si considera quale "elemento di misurazione dell'esigenza di standard e di servizi", non più il solo dato numerico della popolazione presente e prevedibile ma, all'interno di questa, l'articolazione dei "caratteri dell'utenza", intesi non solo come elementi che generano fabbisogni di ordine generale ma anche come elementi determinanti delle varie specificità di domanda di servizi in rapporto ai caratteri e alle peculiarità delle differenti fasce di popolazione e di addetti alle attività economiche.

Gli orientamenti assunti per l'impostazione del Piano

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

In questo senso il Piano dei Servizi propone una verifica delle attrezzature esistenti e procede alla determinazione delle esigenze inerenti il soddisfacimento dei fabbisogni futuri, avendo come riferimento i seguenti elementi fondamentali:

- verifica della domanda esistente e di quella prevedibile nell'arco di durata del Piano dei Servizi;
- censimento dell'offerta esistente in materia di aree e attrezzature;
- traduzione dei dati derivanti dall'analisi, di cui sopra, in dati quantitativi di superficie di standards, al fine di effettuare il controllo di sussistenza (standards esistenti – standards previsti) del livello minimo di servizi;
- determinazione delle iniziative da assumere per riqualificare, differenziare e incrementare l'offerta dei servizi in relazione alla domanda stimata e ai parametri minimi di qualità valutati per ogni tipologia di servizio;

- determinazione delle tipologie di servizi considerabili come standard, anche se non necessariamente di proprietà pubblica;
- apprestamento di un sistema normativo in grado di disciplinare i servizi esistenti e previsti in modo da garantire gli obiettivi generali del PGT con previsioni specifiche ed efficaci individuate nel Piano complessivo dei Servizi.

Sulla base di questi criteri è stato possibile giungere alla definizione di un “quadro strutturale” dell’organizzazione dei servizi nel territorio e di procedere alla valutazione dei vincoli da reiterare per le aree non ancora acquisite e/o all’indicazione dei nuovi vincoli da prevedere relativamente alle previsioni rotazionali, provvedendo infine all’apprestamento degli elementi normativi necessari a garantire la fattibilità.

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

- ai **servizi che può fornire il Comune**, al fine di poter garantire una migliore qualità urbana e ambientale e un’ottimale risposta alle esigenze dei cittadini intesi quali utenti-fruitori di servizi;
- ai **servizi che possono essere offerti da altri Enti e/o privati in regime di sussidiarietà**, così da articolare meglio ed ampliare

l'offerta senza necessariamente dover ricorrere alle – sempre più limitate – risorse economiche del Comune.

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

L'elaborazione del Piano dei Servizi si è articolata principalmente in due fasi preliminari:

- **ricognizione** di ciò che il territorio già oggi offre riguardo ai servizi, in termini qualitativi e quantitativi;
- **analisi** di ciò che necessita di essere integrato o modificato al fine di dare risposta ottimale alla domanda presente sul territorio e ai fabbisogni futuri.

Nelle valutazioni effettuate si è ritenuto altresì necessario tenere presente che, oltre ai semplici servizi pubblici e privati, il territorio comunale presenta anche una necessità di valorizzazione e salvaguardia del patrimonio ambientale, paesistico e naturalistico, ancora presente, se pur in modo purtroppo limitato ma, fortunatamente, valorizzabile e incrementabile al fine di restituire alla Comunità non solo elementi di qualità ambientale e naturalistica ma, anche situazioni di fruibilità, che possono costituire un'importante componente di un "sistema allargato di Servizi".

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

Lo standard complessivo previsto dal PRG vigente risulta essere di mq. 160.495 (sommatoria delle aree a verde pubblico, parcheggi, aree ad

attrezzature di interesse pubblico, aree per l'istruzione), ai quali si aggiungono 9.473 mq. relativi ad aree per attrezzature tecnologiche.

A tali standard si può a buon titolo aggiungere la superficie di 21.791 mq. di superficie del "Centro di Spiritualità" di Somasca, pur se costituisce un'attrezzatura di valenza sovra comunale, ma soprattutto i circa 55.000 mq che fanno riferimento all'insieme territoriale del complesso del santuario di S. Gerolamo che costituisce di fatto una grande area verde fruibile di elevatissima qualità ambientale e paesistica ma anche di grande significato storico monumentale.

Si è anche proceduto a valutare la qualità e la strategicità di queste aree, al fine di determinare per quali di esse poteva essere opportuna la riproposizione del vincolo e quali invece potessero essere rimesse nella disponibilità dei privati proprietari.

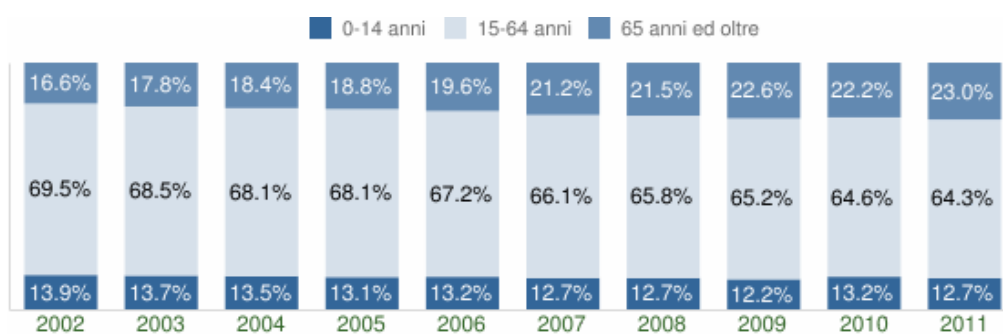
Si è quindi effettuata alla verifica degli elementi della qualità dei tessuti urbani edificati e degli spazi aperti di uso pubblico, strade, piazze, cortine edilizie, spazi di pregio e comunque di tutti quegli elementi che concorrono alla determinazione di quell'insieme di elementi percettivi che in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

Non sono infine mancate le verifiche e le valutazioni sul livello dotazionale e funzionale delle "attrezzature a rete" che possono considerarsi sostanzialmente adeguate, per la parte del territorio urbanizzato residenziale, mentre necessitano di integrazioni e di intervento negli Ambiti del tessuto produttivo.

L'analisi si è completata con la valutazione dei "servizi immateriali", cioè di quei servizi che non vengono specificamente erogati da una "struttura fisica" ma attengono l' "offerta di qualità" presente nel territorio.

A tale proposito, è di particolare interesse esaminare l'evolversi progressivo della struttura della popolazione che è individuata nel grafico successivo e che mostra un progressivo importante incremento della fascia della "terza età" che, in termini numerici passa dalle 460 unità nell'anno 2002 alle 667 unità dell'anno 2011.

Proprio questa fascia d'età costituisce l'utenza di maggiore impegno dei cosiddetti "servizi immateriali".



Struttura per età della popolazione

COMUNE DI VERCURAGO (LC) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Oltre ai servizi e alle attrezzature che sono stati fatti oggetto di schedatura, e sono considerabili nel novero delle aree a standard, in quanto necessitano di occupazione di porzioni di aree urbane, si è valutata la presenza nel territorio di numerosi “servizi immateriali”, cioè di funzioni e attività che non occupano aree e non necessitano di specifiche attrezzature, salvo, al limite di una sede.

Si tratta di tutte le attività che offrono ai cittadini una svariata serie di servizi di particolare significato sociale, quali quelle di volontariato, di assistenza, di carattere sportivo, e di tutte le forme di proposte aggregative per le attività del tempo libero, nonché in particolare le attività di supporto all’aggregazione e al servizio degli anziani.

La presenza di tali associazioni, costituisce un prezioso e indispensabile elemento di valore sociale che merita una particolare attenzione anche nella valutazione dell’offerta che determina la complessiva qualità della vita nel territorio urbano. Per esse sarà possibile, attraverso alcuni meccanismi normativi di riconoscimento e accreditamento, dare alcune possibilità di migliore supporto alle varie peculiari attività.

Allo stesso modo, pur se su un piano diverso, il Piano dei Servizi riconosce l’importanza delle attività commerciali e delle attività terziarie e artigianali di servizio che svolgono una funzione fondamentale per la vitalità del contesto urbano e per il servizio alle esigenze dei residenti e delle aziende insediate, ma soprattutto costituiscono un supporto per i cittadini delle fasce più deboli ai quali una struttura urbana ricca di tali funzioni consente di poter disporre, in prossimità della residenza e delle sedi del lavoro, di elementi di per il soddisfacimento di esigenze fondamentali.

Gli standard quantitativi

La verifica degli standard quantitativi disponibili rispetto all'insieme delle aree e dei servizi, previste dal vigente PRG, viene esplicitata nella tabella allegata, mediante la localizzazione delle aree già di proprietà comunale o comunque asservite all'uso pubblico.

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

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









In rapporto alle disposizioni di legge vigenti al momento della formazione del PRG vigente, la quantità complessiva di standard sopra indicata, era sufficiente, come già rilevato, al soddisfacimento dei fabbisogni minimi di circa 6.000 abitanti teorici, quindi notevolmente superiore ai fabbisogni della popolazione effettiva presente allora nel Comune e, rispetto alla popolazione attuale, in quantità di superficie pro capite pari a circa 55 mq/ab., ben maggiore rispetto ai minimi e, ove si consideri anche la disponibilità - peraltro effettiva - del complesso del Santuario di San Gerolamo la quantità di standard pro capite giunge ad oltre 70 mq/abitante dei quali oltre circa 40 mq di verde a varia destinazione.

I dati sopra riportati sono riferiti alle previsioni del PGT e tuttavia se si considerano le aree già oggi di proprietà comunale la disponibilità di standard pro capite raggiunge un valore di circa 30 mq/abitante.

In rapporto ora alle nuove disposizioni legislative, rispetto agli standard minimi che sono da quantificarsi in 18 mq/abitante effettivo, le superfici previste dal PGT pari a 160.495 mq consentono di soddisfare una popolazione di 8.900 abitanti circa, e se si considera l'effettiva dotazione esistente lo standard è comunque in grado di soddisfare in rapporto ai minimi di legge un popolazione di circa 5.000 abitanti .

E poiché il modello di sviluppo demografico valutato dal Documento di Piano prevede un incremento, massimo di 88 nuclei famigliari (intesi come residenti stabili) pari a circa 220 abitanti le quantità disponibili di standard pro capite rimangono elevate rispetto ai minimi di legge e consentono quindi all'Amministrazione pur tenendo conto del fabbisogno determinato dalla crescita della domanda turistica e dalle esigenze, peraltro modeste, degli insediamenti produttivi, di poter effettuare le necessarie considerazioni sugli standard non ancora acquisiti per valutare l'effettiva necessità di riconfermarne i vincoli o per volgere alcune delle aree già vincolate, ad altri e diverse funzioni.

Tabella degli standard previsti dal PRG vigente

															
1) mq. 1944	31) mq. 750	1) mq. 2566	1) mq. 21791	1) mq. 5177	1) mq. 4562	1) mq. 2892	1) mq. 12068	1) mq. 1214							
2) mq. 2683	32) mq. 721	2) mq. 6313		2) mq. 2029	2) mq. 1074	2) mq. 915	2) mq. 5608	2) mq. 470							
3) mq. 1680	33) mq. 1528	3) mq. 354		3) mq. 3375	3) mq. 4830	3) mq. 75		3) mq. 2537							
4) mq. 150	34) mq. 326	4) mq. 7281			4) mq. 4363	4) mq. 11729		4) mq. 524							
5) mq. 845	35) mq. 213	5) mq. 3450			5) mq. 2742	5) mq. 13703		5) mq. 611							
6) mq. 270	36) mq. 73	6) mq. 6130				6) mq. 2924		6) mq. 951							
7) mq. 545	37) mq. 355					7) mq. 655		7) mq. 3166							
8) mq. 1751	38) mq. 664					8) mq. 709									
9) mq. 182	39) mq. 786					9) mq. 1829									
10) mq. 491	40) mq. 592					10) mq. 18858									
11) mq. 395	41) mq. 623														
12) mq. 274	42) mq. 200														
13) mq. 1072	43) mq. 293														
14) mq. 104															
15) mq. 278															
16) mq. 908															
17) mq. 2568															
18) mq. 3248															
19) mq. 2506															
20) mq. 403															
21) mq. 1848															
22) mq. 107															
23) mq. 441															
24) mq. 170															
25) mq. 153															
26) mq. 90															
27) mq. 450															
28) mq. 508															
29) mq. 221															
30) mq. 875															
TOTALE	mq. 34284	mq. 26094	mq. 21791	mq. 10581	mq. 17571	mq. 54289	mq. 17676	mq. 9473							

Analisi della funzionalità delle aree per attrezzature e servizi

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

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

Questa valutazione ha consentito di riflettere sulla effettiva portata dell'interesse pubblico di ogni singola area, e quindi di poterne prevedere, con cognizione di causa, la necessità di mantenimento al servizio delle varie necessità pubbliche o collettive o l'opportunità di valutare una loro diversa modalità di gestione e/o fruizione.

L'indagine condotta sulle aree a standard è stata quindi anche orientata a definire quali aree sono effettivamente utili all'erogazione di un servizio che interessa complessivamente la collettività, quali quelle che sono sì utili per un utilizzo di interesse collettivo, ma limitatamente ad alcune fasce/esigenze dell'utenza.

Sono state inoltre valutate le aree che, pur presentando elementi di utilità specifica, non necessariamente dovrebbero essere di proprietà comunale poiché svolgono una funzione marginale rispetto ai fabbisogni generali dei cittadini e, infine, se siano presenti aree che, pur

di proprietà pubblica, o di uso pubblico, non sono utili né funzionali ad un interesse pubblico e che quindi l'Amministrazione potrebbe non essere interessata a mantenere e gestire.

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

- Standards di interesse generale.
- Standards di interesse specifico.
- Standards di interesse primario.
- Standards "impropri".

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

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

Tali sono anche i "giardini di quartiere", di dimensione tale cioè da non costituire un'attrazione per i residenti di altri ambiti urbani, ma che

ricoprono comunque una funzione utile e riconosciuta per quella parte di popolazione che risiede in prossimità di tali aree.

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

Per **standards di interesse primario** sono da intendersi tutti quegli standards organizzati per offrire un servizio limitatamente ad un insediamento specifico, come ad esempio i parcheggi di un negozio o un verde pubblico in prossimità di un'azienda dove gli operai trascorrono la pausa.

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

Un esempio può essere individuato in alcune superfici dei parcheggi delle zone industriali, le quali soddisfano le esigenze della sosta indotte dalla presenza delle attività e non sono volte al soddisfacimento ad esigenze generali di funzionamento del sistema insediativo.

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

Da questo tipo di analisi emerge con chiarezza che i “capisaldi” da mantenere, quali elementi di potenziale utilità per la riorganizzazione della struttura dei servizi urbani sono gli standards classificati di interesse generale, ovvero utili e funzionali all’intera collettività, quelli di interesse specifico e quelli di interesse primario, questi ultimi se pur con una minore valenza generale.

Per gli “standard di interesse primario” e per gli “standard impropri” si potrebbero prevedere “convenzioni di gestione” con i gruppi di cittadini interessati o con le attività produttive che usufruiscono di tali aree in maniera sostanzialmente esclusiva.

In tal caso il Comune rimarrebbe in possesso delle aree, ma si sgraverebbe dall’onere della manutenzione delle stesse.

L’analisi effettuata ha consentito di verificare che sono presenti nel territorio alcune situazioni che potrebbero essere riconsiderate rispetto alle esigenze effettive della Comunità.

Per gli “standard impropri” possono infatti essere attuate politiche volte all’alienazione delle aree, e può essere studiata e messa in atto una serie di meccanismi di compensazione o incentivazione, quali ad esempio la possibilità di concedere una maggiore edificabilità all’interno degli insediamenti esistenti, per rendere appetibile l’operazione, uscendo dalla vecchia logica dello “standard quantitativo” per cui le Amministrazioni hanno spesso acquisito aree delle quali oggi si deve garantire la funzionalità, ma che in realtà rispondono ad esigenze e funzioni di tipo sostanzialmente privatistico.

Il vantaggio di tipo economico per l'Amministrazione sarebbe duplice: da un lato trarrebbe un guadagno dalla vendita di tali aree e, dall'altro guadagnerebbe aree che attualmente risultano essere un costo (per la manutenzione ecc..).

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

L'Amministrazione potrà quindi definire, sulla base di valutazioni coerenti con i principi enunciati nella normativa, le aree che, di volta in volta intenderà "retrocedere".

Verifica della presenza e funzionalità di strutture e attrezzature

Effettuata la ricognizione delle aree a standard si è proceduto alla verifica della presenza e della funzionalità di tutte le strutture e attrezzature erogatrici di servizi, per le quali, in sostanza, si è valutata una positiva funzionalità* e che conseguentemente vengono confermate nelle loro caratteristiche funzionali e dimensionali della struttura e nei caratteri del rapporto con l'organizzazione urbana.

Alle valutazioni condotte sulle strutture erogatrici di servizi, si è unita l'analisi specifica delle cosiddette "attrezzature a terra" costituite da tutte quelle aree che svolgono funzioni di servizio non connesse alla presenza di edifici (verde e parcheggi).

Per ciascuna delle attrezzature è stata predisposta una specifica scheda di sintesi.

In termini di valutazione generale si può confermare che le aree e i servizi esistenti sono generalmente dotati di un buon livello di accessibilità e di una adeguata situazione funzionale.

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

* fa eccezione la tematica delle attrezzature scolastiche, oggi disseminate in vari punti del territorio, rispetto alle quali, come si vedrà successivamente l'Amministrazione intende provvedere ad un accorpamento funzionale mediante un ampliamento e la ristrutturazione urbanistica del comparto di via Caterina Cittadini

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

In sintesi si può affermare che il Comune è dotato di tutte le attrezzature fondamentali e che in generale le attrezzature esistenti svolgono complessivamente un servizio adeguato anche se in alcuni casi possono risultare necessari interventi di integrazione e potenziamento.

LE SCELTE DI PIANO IN MERITO ALLE DOTAZIONI DI SERVIZI E ATTREZZATURE: IL QUADRO STRUTTURALE

Il Piano dei Servizi si è mosso in funzione dell'obiettivo di giungere ad una articolazione delle aree per servizi e attrezzature che sia effettivamente utile a dare un'organizzazione funzionale complessiva di supporto alle funzioni urbane e che ponga gli "standards" come elemento di effettivo servizio e di adeguata fruibilità nei confronti degli insediamenti abitativi, dei fabbisogni delle funzioni connesse con l'attività turistica e dei se pur limitati insediamenti produttivi presenti nel territorio.

Sotto il profilo dei servizi necessari agli insediamenti abitativi il Piano dei Servizi ha già preso atto della presenza, all'interno del territorio del capoluogo, di attrezzature e servizi di positiva qualità e di ancora aperte potenzialità.

Queste aree e attrezzature costituiscono un momento centrale dell'organizzazione urbana e si pongono in gran parte al servizio dell'intero territorio urbano di Vercurago, con una situazione viaria che necessita però di alcuni adeguamenti che troveranno elementi di razionalizzazione e rafforzamento nel Piano Urbano del Traffico, soprattutto a livello di riorganizzazione dei flussi della mobilità.

Partendo da questi elementi il Piano ha quindi non solo confermato le destinazioni presenti, ma ne prevede il potenziamento e alcune possibilità di integrazione, utilizzando nell'ambito delle aree limitrofe agli

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

All'intero degli obiettivi individuati che fanno riferimento all'importanza di garantire una migliore funzionalità delle strutture al servizio della popolazione e delle attività già presenti e di implementare le dotazioni con nuovi servizi, riveste grande importanza la possibilità di implementare le disponibilità di parcheggio, intorno e all'interno del nucleo centrale anche con nuovi spazi reperibili in sede stradale che il PUT potrà valutare nel dettaglio.

In questo senso il PGT ha ritenuto importante confermare la quasi totalità delle previsioni di aree a parcheggio individuate dal vigente PRG, con alcune limitate esclusioni per ragioni di scarsa funzionalità.

Ciò consentirà di rafforzare l'interesse per gli interventi di riqualificazione e di rivitalizzazione del Centro Storico, di aumentare la capacità attrattiva degli ambiti di centralità urbana ma soprattutto di porre a servizio del sistema di fruizione del lungolago - e quindi dell'incremento della capacità attrattiva di utenza turistica per il quale (ma ovviamente anche per i cittadini di Vercurago) l'Amministrazione ha in corso un impegnativo investimento economico finalizzato alla riqualificazione del lungolago e delle aree ad esso connesse, che vedrà il proprio completamento con gli interventi già previsti dal PII per il recupero dell'area ex Safilo e, in prospettiva con interventi di reale utilizzo dell'area verde verso la diga.

La realizzazione del nuovo polo scolastico

La necessità di riqualificazione degli spazi degli altri Istituti scolastici presenti sul territorio, dettati dalle recenti normative, e il fabbisogno di nuovi ambienti adeguatamente strutturati in funzione delle esigenze didattiche, comportano la necessità, ormai non più procrastinabile, di un intervento globale e organico sul sistema complessivo delle strutture scolastiche.

In particolare, sono di assoluta necessità:

- l'ampliamento dell'Istituto scolastico, sito in Via Caterina Cittadini, che oggi ospita la Scuola primaria, e il reperimento di adeguati spazi da destinare a laboratori e aree ricreative;
- il completo rinnovamento strutturale e distributivo del fabbricato oggetto del presente protocollo sede dell'Istituto Scuola secondaria di primo grado, di Via S. Gerolamo.

L'Amministrazione ha da tempo valutato l'ipotesi di dismettere l'edificio della Scuola Media in via S. Gerolamo, in quanto i considerevoli interventi di ristrutturazione e manutenzione ai quali il fabbricato dovrebbe essere sottoposto per consentire il ripristino della corretta funzionalità e di un adeguato grado di sicurezza, in relazione ai parametri richiesti della vigente normativa in materia di sicurezza e prevenzione negli edifici pubblici, comporterebbero una spesa fortemente elevata rispetto alle sole esigenze della scuola media.

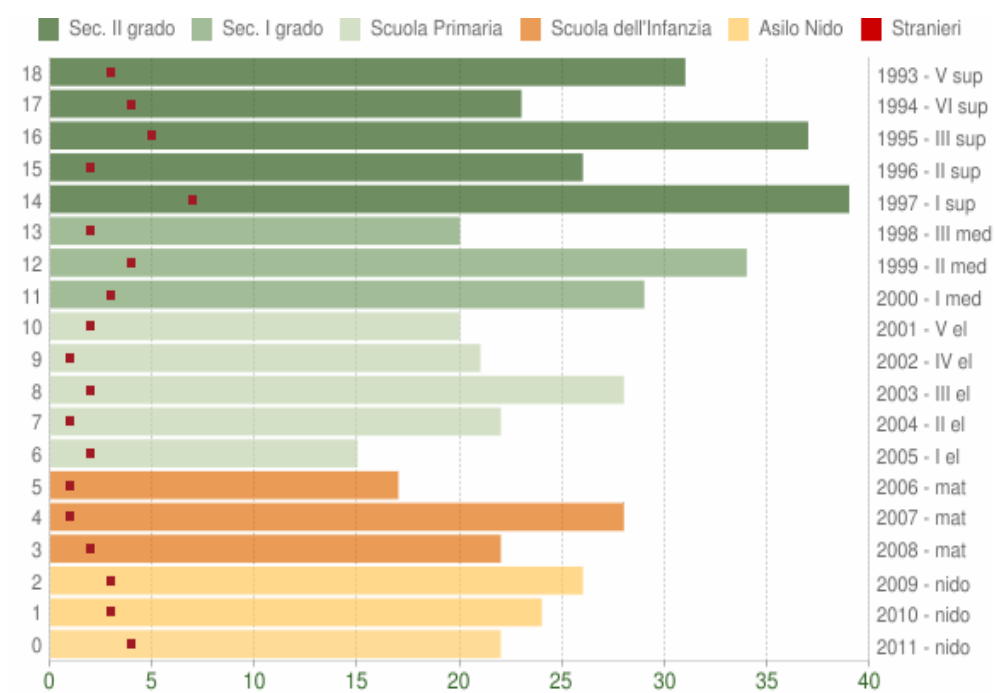
La tipologia strutturale e distributiva dell'edificio, originariamente nato come struttura ospedaliera, è inadeguata in funzione all'attuale uso scolastico, ed è da ritenersi superata in relazione agli spazi e alle strutture richieste per lo svolgimento dei programmi didattici, così come oggi sono concepiti.

In questo senso, il PGT conferma l'opportunità della realizzazione di un ampliamento dell'edificio di Via Caterina Cittadini, che preveda l'inserimento delle sezioni della Scuola Secondaria di primo grado e i relativi servizi.

Tale intervento di ampliamento, già in passato oggetto di studio, consentirà quindi di concentrare tutte le attività scolastiche, primarie e secondarie, in un unico polo con indubbi vantaggi per alunni e studenti, e per una gestione ottimale dell'intero complesso.

In tal senso, v'è anche ricordato che il complesso di Via Cittadini è già dotato anche di strutture complementari per le attività sportive, ricreative e culturali, di importante rilevanza, quali la palestra comunale, i sovrastanti campi da gioco e la biblioteca.

L'Amministrazione ha quindi valutato la possibilità di ricorrere all'alienazione dell'immobile in oggetto, mediante un bando pubblico integrato.



Popolazione per età scolastica - 2011

COMUNE DI VERCURAGO (LC) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

L'articolazione delle aree e dei servizi di progetto

Posto che gli interventi più significativi di arricchimento e completamento delle attrezzature e dei servizi sono quelli descritti precedentemente (parcheggi di corona, completamento della sistemazione del lungolago e attuazione del nuovo polo scolastico di via Cittadini) il PdS conferma tutte le altre attrezzature e servizi già previsti nello schema generale del PGT vigente.

Viene quindi a determinarsi un quadro ben strutturato che si può ritenere sostanzialmente completo rispetto ai fabbisogni della popolazione residente ma anche a quelli della popolazione fluttuante (in particolare turisti).

A tal proposito il Piano dei servizi conferma anche nel quadro di riferimento, come elementi "di servizio" a questa ultima, le aree che già oggi vedono presenti insediamenti per attrezzature ricettivo alberghiere private e valuta con estrema positività la presenza del centro di spiritualità che costituisce da un lato un elemento di grande capacità attrattiva erogando al proprio interno una serie di servizi, anche di ospitalità rivolti agli utenti.

Il quadro riportato nella pagina seguente da conto delle varie categorie di servizi e standard e delle relative quantità di superfici.

Infine va ricordato che la disciplina dell'art.9 della L.R. 12/2005 limita il minimo di standard a 18 mq/abitante, dato che è già fortemente superato al momento attuale e che rimane sostanzialmente inalterato in termini di superficie pro capite anche nella nuova dimensione di progetto.

In quanto infine alle tipologie di "servizi sostitutivi" alla cessione di standard, (i cosiddetti "standard qualitativi"), si ritiene che essi debbano essere elementi sostanziali da richiedere nelle "operazioni urbanistiche complesse", soprattutto nei Programmi Integrati di intervento.

Per tali standard non si è ritenuto di definire a priori un meccanismo di conversione con le superfici di standard dovuti.

Si è invece valutata l'opportunità di assumere come correttivo della "misura geometrica" la "misura di qualità", che potrà essere adeguatamente individuata nell'ambito degli accordi da assumere nell'attuazione dei Piani Attuativi o in altre forme convenzionali, in funzione dell'entità degli interventi, delle esigenze della collettività e in rapporto alle previsioni e ai programmi dell'Amministrazione.

La struttura complessiva delle dotazione di aree pubbliche e di servizi che si prevede nel progetto del Piano dei Servizi è complessivamente di 135.244 mq, oltre alle aree private e ai servizi ricettivo-alberghieri, e costituisce una dotazione ottimale per la complessiva popolazione prevista alla soglia temporale dell'anno 2021.

La Rete Ecologica comunale

La scelta del legislatore regionale di individuare la Rete Ecologica Comunale come una componente del Piano dei Servizi del PGT, così come indicato dalla LR 12/2005, appare, sotto il profilo concettuale, come una forte innovazione rispetto alla tradizionale prassi di considerare la componente ecologica della pianificazione come un semplice elemento di completamento delle valutazioni ambientali della pianificazione urbanistica.

Considerare le rete ecologica come un "servizio" rientra quindi senza dubbio in una visione olistica del rapporto tra la pianificazione e la qualità complessiva della vita dei cittadini per i quali la garanzia di una adeguata presenza di servizi e attrezzature sarebbe fortemente limitativa in mancanza di un quadro organico delle componenti paesistico ambientali, ma anche di valori naturalistici ed ecologici capaci di garantire gli elementi della qualità dell'ambiente nelle sue varie accezioni e soprattutto dei valori della naturalità e della biodiversità.

In questo senso si può considerare il progetto della rete ecologica come l'elemento che può garantire la disponibilità di un "servizio" che l'amministrazione e il PGT possono fornire attraverso una precisa visione dell'organizzazione della rete ecologica e della valorizzazione e riqualificazione delle sue componenti.

Va tuttavia rilevato che, sotto il profilo di un'adeguata lettura complessiva delle previsioni del PGT relativamente al contesto rurale paesistico ambientale ed ecologico del territorio, l'introduzione del progetto delle rete ecologiche all'interno del piano dei servizi può rendere di minore mediata percepibilità la natura ed imprescindibile connessione di queste con il quadro progettuale del sistema rurale paesistico ambientale.

Per questa ragione nell'impostazione complessiva del PGT si è ritenuto di individuare quale elaborato grafico del PdS la tav. della rete ecologica comunale, rimando tuttavia gli aspetti normativi al Piano delle Regole all'interno del contesto complessivo della disciplina del paesaggio e ambientale.



GLI ELEMENTI DELLA DISCIPLINA NORMATIVA

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

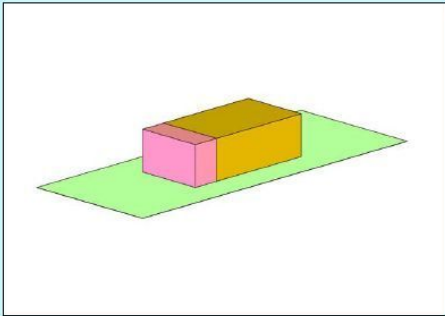
Il Piano dei Servizi assicura la dotazione di aree per servizi di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica, oppure private per le quali dovrà essere previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso i mezzi e con le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

1. La Compensazione

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

- la realizzazione dei volumi di compensazione su altri terreni edificabili all'interno degli eventuali Ambiti di Trasformazione;
- la medesima possibilità all'interno di aree edificabili che saranno previste dal Piano delle Regole, per le quali potranno essere previsti indici di zona minimi e massimi;
- recuperare la capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permute, o su altre aree di proprietà

Utilizzo dei volumi compensativi su un lotto edificabile o edificato



Superficie Fondiaria	mq 1.000	
Indice	mc/mq 1,0	
Volume di competenza	mc 1.000	
Superficie Coperta 25%	mq 250	250 x 6 =1.500
Altezza	ml 6,00	

Volume teorico aggiuntivo per volumi compensativi
(1.550 – 1.000) = 500 mc

N.B. Il volume rosa individua schematicamente la quantità di volume che si può aggiungere al volume che il PGT ha già attribuito al lotto

I volumi compensativi costituiscono un altro degli elementi che contribuiscono alla sostenibilità economica ed operativa del PGT.

Essi consentono, in via principale, di poter compensare l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica, con l'attribuzione di diritti volumetrici anziché con un pagamento in denaro.

Tale volume può essere utilizzato in aggiunta ai volumi già previsti dal PGT sulle singole aree.

Tuttavia per garantire un corretto assetto dell'edificazione, il PGT prevede da un lato la possibilità di utilizzare tali incrementi volumetrici e dall'altro l'obbligo di non superare i "parametri qualitativi" di altezza e superficie coperta.

Ciò risulterà possibile in quanto i due parametri sopra ricordati, consentono sempre di realizzare volumi aggiuntivi rispetto alle quantità che le varie norme di Piano assegnano ai singoli lotti.

Lo schema sopra riportato consentono di comprendere il meccanismo di attuazione.

del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori. I diritti edificatori saranno liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 11 c. 4 della LR 12/2005.

2. Il carico urbanistico primario (CUP) degli insediamenti: aree di sosta e parcheggio

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

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

Tali necessità non sono determinate dalla organizzazione della vita collettiva negli spazi urbani, ma da esigenze indotte da singoli interventi e dalle modalità e finalità con le quali tali

interventi sono stati realizzati, talchè in assenza degli interventi stessi esse verrebbero meno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

via teorica, veniva rapportato ad una quantità teorica di 100 mc di volumetria.

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

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

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

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

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

1. metodo tradizionale

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

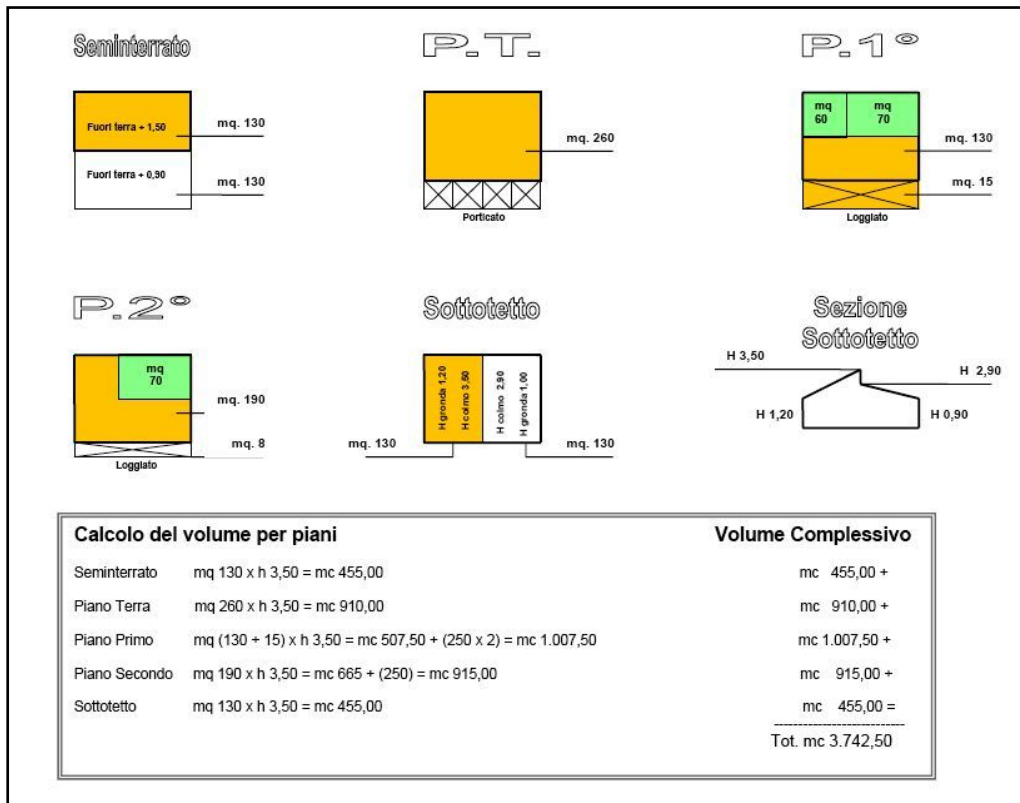
2. unità di carico insediativo

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

Nella grafica della pagina seguente viene schematicamente illustrata la modalità di calcolo del "peso insediativo" (la volumetria computabile agli effetti dell'applicazione dei parametri di legge: oneri di urbanizzazione, legge 122/89, ecc.) che, invertendo il vecchio criterio della L.R. 51/75, la quale prevedeva la trasformazione delle volumetrie previste dallo strumento urbanistico in "abitanti teorici" propone la trasformazione del numero di "abitanti potenziali medi" di ciascuna unità abitativa in "volumetria teorica" da utilizzare per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione di ciascun intervento residenziale.

In questo modo gli introiti degli oneri di urbanizzazione – che servono al comune per erogare i servizi – saranno più adeguatamente commisurati alla quantità di abitanti prevedibili (trasformati in "volume teorico") anziché alla quantità di "abitanti teorici" che, secondo il vecchio metodo di calcolo, rimane sempre fissa indipendentemente

dal numero di alloggi che possono essere ricavati all'interno di una medesima quantità di volumi.



Nella tabella sopra riportata sono individuate:

- in colore giallo le superfici che hanno rilevanza agli effetti del calcolo della src secondo i criteri fissati dall'art. 17 della disciplina del PdR;
- in colore verde le superfici che, pur venendo computate nella loro dimensione reale ai fini della determinazione della src devono essere scorporate da questa per la

determinazione del volume teorico dell'edificio aggiungendo per ciascuna di esse la volumetria definita di 250 mc;

- in colore bianco le superfici che non hanno rilevanza né agli effetti della src né agli effetti della determinazione del volume teorico.

4. La retrocessione di aree a standard

Quelle aree che, pur essendo di proprietà comunale e avendo destinazione a parcheggio pubblico o a verde, tuttavia svolgono funzioni non di interesse generale ma relative al soddisfacimento di esigenze funzioni derivanti dalla presenza di specifici insediamenti privati al servizio dei quali sostanzialmente si pongono.

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

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

5. L'apporto delle attrezzature private per servizi di interesse collettivo: accreditamento

Il Piano dei Servizi individua le possibilità che aree e complessi edilizi destinati alla realizzazione di una pluralità di servizi, principalmente orientati a supporto funzionale delle esigenze della popolazione e delle attività economiche presenti nel territorio, siano realizzati e eventualmente gestiti da soggetti attuatori, anche diversi dalla

Pubblica Amministrazione, anche mediante meccanismi di accreditamento.

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

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

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

Gli elementi di sostenibilità economica ed operativa del Piano

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

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

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

Qualora la disciplina di Piano, prevedendo il meccanismo del Carico Urbanistico Primario della sosta, diminuirà sostanzialmente il fabbisogno di aree per parcheggi pubblici e i relativi costi di realizzazione e di manutenzione, che andranno a totale carico degli interventi edilizi,

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

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

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

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