

COMUNE DI SUISIO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023

LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 n. 12

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE INTERVENTI DI PIANO

PROGETTUALITÀ E
DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Data:
GIUGNO 2023

Aggiorn.:
OTTOBRE 2023

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Elaborato N.

B5

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma
progettisti

Il Sindaco:

Il Segretario
comunale:

Marcello Fiorina - ingegnere
Elisabetta Nani - ingegnere



Collaboratori: Federico Zecchi - architetto
Nicole O. Bacchetta - geourbanista
Beatrice Orlandi - urbanista

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via Pignolo 5, Bergamo tel 035.218094 - 035.270308
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

S O M M A R I O

1. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI	3
2. LE POLITICHE PER LA CITTÀ PUBBLICA	6
3. NORME PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E IL DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE	10

1. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

RELAZIONE INTERVENTI DI PIANO: PROGETTUALITÀ E DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Secondo quanto disposto dall'art. 9 della Legge Regionale 12/2005, "il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza ...valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità ... Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti ... In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante".

Pertanto all'interno del presente documento vengono riportate le verifiche necessarie a riscontrare i parametri

minimi che la normativa regionale impone in rapporto alle dotazioni per servizi che il progetto di PGT mette a disposizione della popolazione già insediata e di quella insediabile a seguito dell'attuazione delle potenzialità previste dal Piano. Grazie all'analisi effettuata nella fase ricognitiva è stato possibile sintetizzare i dati raccolti in una tabella schematica che si riporta di seguito.

Come è facile osservare, le dotazioni di servizi ed attrezzature presenti sul territorio già soddisfano appieno il requisito parametrico di 18mq/ab che Regione Lombardia definisce quale valore minimo da garantire al servizio della popolazione.

Questi valori vanno poi relazionati con lo scenario di sviluppo demografico definito dal nuovo PGT.

Nella tabella sottostante sono riportati gli esiti di tale sviluppo di cui si è ampiamente trattato nel documento A6 del DdP.

Per il comune di Suisio si evidenzia una popolazione in

leggera decrescita, tuttavia compensata dall'incremento costante del numero delle famiglie dovuto alla riduzione del numero di componenti per nucleo..

COMUNE DI SUISIO - DIMENSIONAMENTO NUOVO PGT AL 2028/2032

DINAMICA DEMOGRAFICA

	2010	2021	% ANNUA	PREV. 2033
ABITANTI RESIDENTI (N.)	3.888	3.786	-0,24%	3.687
DIMENSIONE MEDIA FAMIGLIA (comp./nucleo)	2,64	2,50	-0,48%	2,37
FAMIGLIE RESIDENTI (ab. 2032/dim.media fam 2032)				1.557
FAMIGLIE RESIDENTI (N.)	1472	1514	0,26%	1.557
INCREMENTO COMPLESSIVO FAMIGLIE ATTESO DAL 2020 al 2032				43

Il progetto di Piano, rilevando le specifiche necessità manifestate dalla popolazione e, più in generale, dai portatori di interessi diffusi, nonché dalle analisi condotte nell'ambito della formazione del nuovo PGT, individua specifiche aree in cui realizzare le nuove attrezzature pubbliche e/o potenziare quelle esistenti.

Dalla tabella illustrata nella pagina successiva è possibile desumere il quadro complessivo degli standard di piano, suddivisi tra servizi esistenti e di progetto, nonché ulteriormente classificati per sottocategorie quali :

- servizi per la sosta
- servizi per il gioco e lo sport ed il tempo libero
- servizi per formazione ed istruzione
- servizi di interesse comune

Infine, per ogni categoria, si è ulteriormente provveduto a

classificare i servizi suddividendoli tra:

- RES - servizi funzionali alla residenza
- IND - servizi funzionali ad attività non residenziali

Il dimensionamento dei servizi si completa con altre importanti attrezzature quali le infrastrutture viarie, tecnologiche e le piste ciclopedonali, che tuttavia non hanno un parametro di superficie soggetto a verifiche di legge.

Dal dato finale si rileva che i servizi previsti dal nuovo PGT (esistenti e di progetto) funzionali alla sola componente residenziale ammontano a complessivi 497.647 mq, da cui anche sottraendo i 333.660 mq. riferiti al progetto di rinaturalizzazione per servizi pubblici delle aree ex cava, si ottiene una dotazione complessiva di 163.987 mq. pari a 44,7 mq. per abitante.

TIPOLOGIA DI SERVIZIO	mq totali	mq/abitante
Aree per attrezzature di interesse collettivo	47768	12,62
Aree per istruzione	14424	3,81
Aree a verde pubblico e per attrezzature sportive	15180	4,01
Aree destinate alla sosta	22981	6,07
Totale aree per servizi necessari	100.353	26,51

STRUTTURA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

SIGLA	TIPOLOGIA DI SERVIZIO	ESISTENTI		DI PROGETTO		COMPLESSIVI		TOT. COMPL.
		RES	IND	RES	IND	RES/REL	IND	
SP1	AREE PER LA SOSTA	22.981	16.255	4.490	1.803	27.471	18.058	45.529
SP2V	AREE A VERDE E PARCHI URBANI	12.283		341.697		353.980	0	353.980
SP2S	AREE PER IL GIOCO, LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	2.897		50.288		53.185	0	53.185
SP3	SERVIZI PER FORMAZIONE E ISTRUZIONE	14.424				14.424	0	14.424
SP4	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	15.758		819		16.577	0	16.577
SP5	SERVIZI RELIGIOSI	32.010				32.010	0	32.010
SP6	SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE				40.284	0	40.284	40.284
TOTALE	TOTALE GENERALE	100.353	16.255	397.294	42.087	497.647	58.342	555.989

LEGENDA: RES = SERVIZI FUNZIONALI ALLA RESIDENZA REL = SERVIZI DI TIPO RELIGIOSO IND = SERVIZI FUNZIONALI AD ATTIVITA' NON RESIDENZIALI SOVR = SERVIZI A VALENZA SOVRACOMUNALE	ABITANTI IN PREVISIONE AL 2033 STANDARD PER ABITANTE DA GARANTIRE SECONDO LA L.R. 12/2005 STANDARD COMPLESSIVI DA GARANTIRE SECONDO LA L.R. 15/2005 STANDARD GARANTITI DAL PIANO A SERVIZIO DELLA RESIDENZA STANDARD PER ABITANTE GARANTITI DAL PIANO	3.687 18,00 66.366 < 497.647 134,97
---	---	--

NB. Occorre evidenziare che all'interno degli standar di progetto per la funzione residenziale sono state ricomprese anche le aree di riqualificazione sportiva della cava, per una superficie complessiva di 333.660 mq.. Pertanto, escludendo queste aree dal computo, si ottiene un rapporto di superficie pari a 44,47 mq/ab, in ogni caso oltre al doppio di quelle prescritte dalla legge.

2. LE POLITICHE PER LA CITTA' PUBBLICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**RELAZIONE INTERVENTI DI PIANO: PROGETTUALITÀ E DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI**

Le criticità rilevate nella fase di indagine, pur non raffigurando un deficit strutturale del sistema servizi nel suo complesso, rappresentano l'occasione per programmare un nuovo sistema che, in coerenza con le proiezioni di sviluppo definite dal progetto di Piano, possa garantire margini di miglioramento sia in termini di gestione delle modalità attuative delle previsioni di PGT, sia in termini di fruizione dei servizi stessi ed infine anche in termini di nuove declinazioni del concetto di servizio pubblico.

Il nuovo Piano dei Servizi presenta, infatti, elementi di novità che lo rendono maggiormente efficace nel permettere di individuare un'offerta capace di adeguarsi alla domanda espressa dalla comunità.

In primo luogo è stato definito dal PGT un sistema duale fondato sul concetto che gli interventi che determinano nuovo carico urbanistico debbano necessariamente correlarsi ad "azioni virtuose" in grado di compensare le possibili negatività paesistico ambientali indotte dallo sviluppo edificatorio; in questo modo l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi non è demandata esclusivamente all'azione della parte pubblica o alla semplice cessione delle dotazioni urbanistiche correlate all'esecuzione della pianificazione attuativa, ma, intercettando anche risorse private, si esplica

attraverso la compartecipazione alla realizzazione delle opere pubbliche per mezzo di interventi "capillari" di manutenzione delle strutture esistenti, di potenziamento della rete ecologica o della rete verde, di mitigazione delle criticità idrauliche rilevate dallo studio della componente geologica di Piano, di supporto al completamento delle opere pubbliche di maggiore rilevanza e struttura.

Il progetto del nuovo Piano vuole ripensare il concetto di servizio e delle funzioni a cui gli stessi servizi sono destinati: la progettazione infatti deve, necessariamente, attuarsi attraverso un percorso metodologico di preliminare valutazione degli usi "correlati" alla funzione da insediare, con l'obiettivo di ripensare le modalità di fruizione attribuite alle singole strutture per ampliarne le potenzialità di utilizzo anche in termini di orario e di utenza servita.

Il nuovo strumento urbanistico infine, rinnovando il concetto di servizio, ne declina le tipologie riconoscendo valore di attrezzatura pubblica anche alle azioni di costruzione della rete ecologica, di ricomposizione paesaggistica ed ambientale, nonché alla realizzazione di servizi abitativi destinati a fronteggiare le necessità delle categorie più fragili.

La consapevolezza, inoltre, di un costante invecchiamento della popolazione residente ed il desiderio di proporre una città che sappia accogliere ed attrarre anche cittadini di età più giovane, conducono il Piano, da un lato a calibrare i servizi in relazione all'età della popolazione e, dall'altro ad offrire ai più giovani nuove opportunità di sostegno proponendo interventi maggiormente orientati verso i giovani, le nuove famiglie e, più in generale, alle categorie in condizioni di fragilità demografica, sociale ed economica.

Gli elementi imprescindibili che determinano la composizione del disegno della città pubblica, alla luce delle indagini effettuate e delle strategie di piano assunte (illustrate nel documento generale di Piano - Tav A1), vanno prioritariamente individuati nel contesto di politiche volte alla riduzione del consumo di suolo, ad un uso maggiormente efficiente e razionale degli spazi già disponibili, al recupero dei valori della cultura e della tradizione locale, alla possibile sinergia tra istituzioni pubbliche e soggetti privati.

La pianificazione di dettaglio dei servizi, in esito alle indagini ricognitive effettuate ed alle necessità manifestate dalla lettura del territorio e dall'ascolto della comunità, perviene alla definizione del quadro complessivo della

struttura dei servizi orientando gli interventi strategici verso una decisa razionalizzazione dei servizi più che su un significativo ampliamento delle superfici destinate ad attrezzature pubbliche.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**RELAZIONE INTERVENTI DI PIANO: PROGETTUALITÀ E DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI****Le politiche per la formazione e la cultura**

Come evidenziato dal quadro ricognitivo le superfici complessive di aree per attrezzature pubbliche esistenti sul territorio soddisfano, nel loro insieme il requisito dimensionale richiesto dalla disciplina nazionale e regionale.

Non si ravvisa pertanto la necessità di interventi di ampliamento delle strutture scolastiche esistenti.

Risulta tuttavia di interesse strategico per l'Amministrazione Comunale mettere in atto importanti azioni volte all'efficientamento energetico e strutturale delle sedi scolastiche e degli spazi destinati all'attività sportiva del plesso "Rita Levi Montalcini" al fine di poter restituire alla collettività edifici maggiormente performanti e rispondenti alle esigenze di rinnovamento impiantistico e strutturale

Le politiche per lo sport ed il tempo libero

Approcciando la pianificazione del sistema del verde pubblico e ambientale, l'attenzione del PGT indaga le molteplici declinazioni di cui il sistema stesso si compone.

Il potenziamento e la riqualificazione di parchi e giardini pubblici risulta essere di fondamentale rilievo, non solo per l'importanza della loro fruizione da parte della cittadinanza ma anche per la funzione ambientale e di connessione ecologica che queste aree verdi costituiscono.

Avendo a riferimento l'obiettivo di rendere maggiormente attrattive le aree verdi destinate a parco cittadino soprattutto da parte dell'utenza delle fasce di età minori attraverso la messa a dimora di nuove attrezzature e giochi per le fasce 3-6 anni e 6-10; la realizzazione di nuovi spazi e strutture destinate allo sport outdoor potrà inoltre intercettare anche le aspettative di ragazzi e adulti. oltre alla creazione di aree per lo sport outdoor.

Nel contesto strategico delle politiche di potenziamento delle strutture sportive, il PGT, nella parte a sud del tessuto abitato, localizza un'ampia area da destinare alla realizzazione di nuove strutture sportive coordinate nel contesto di un unico centro sportivo comunale.

La presenza del Parco Adda Nord nel territorio di Suisio orienta fortemente le strategie di Piano verso azioni di tutela delle aree più prossime al corso dell'Adda e di maggiore rilevanza paesistico ambientale. In questo

contesto appare ancor più indispensabile prevedere la riqualificazione delle aree occupate dalla cava attraverso politiche integrate di potenziamento della valenza territoriale del parco che permettono di mettere a sistema strategie improntate alla promozione turistica, alla fruizione sostenibile, al recupero degli elementi caratterizzanti il paesaggio anche attraverso la realizzazione di percorsi di connessione tra gli ambiti culturali di riferimento per il territorio comunale ed il contesto naturalistico delle aree tutelate.

Il PGT, in particolare riferimento alla progettazione del PTC, indica la possibile localizzazione di una "Porta del Parco", intesa quale spazio destinato alla sosta posta in area esterna al Parco finalizzata ad accogliere i fruitori del Parco stesso; prevede inoltre il potenziamento dei percorsi interni alle aree del Parco disegnando un'articolata rete di sentieri

Le politiche per la cura del territorio

La conoscenza degli elementi sensibili del territorio e la consapevolezza delle fragilità che emergono, in particolare, dallo studio della componente geologica idrogeologica e sismica effettuato a supporto della pianificazione attuativa, hanno messo in luce alcuni elementi di criticità correlati, in particolare alla regimazione delle acque del reticolo principale e minore, soprattutto in occasione di eventi meteorici di particolare intensità.

Al Piano dei Servizi è quindi affidato il compito di individuare puntuali misure strutturali e non strutturali necessarie a mitigare gli elementi di rischio e pericolosità rilevati.

Per poter disporre, attraverso virtuose sinergie tra finanziamenti pubblici e risorse economiche private, di maggiore efficacia e di più rapide tempistiche di intervento, il Piano dei Servizi riconosce valenza di servizio agli interventi sul territorio finalizzati alla mitigazione del rischio idraulico, alla prevenzione di fenomeni climatici estremi e, in generale, alla tutela e cura del territorio.

Per intercettare anche risorse private che permettano di rafforzare l'intervento della pubblica amministrazione, il sistema duale "compensazione / attribuzione di diritti edificatori" individuato dal PGT, si avvicina a questa problematica riconoscendo diritti edificatori ai privati che contribuiscano ad attenuare il rischio idraulico degli

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**RELAZIONE INTERVENTI DI PIANO: PROGETTUALITÀ E DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI**

spazi pubblici, che prevedano azioni di depavimentazione in ambiti fortemente impermeabilizzati, che realizzino coperture e pareti verdi.

Le attività che contribuiscono alla tutela del territorio a cui il PGT riconosce efficacia di servizio abbracciano un ampio ventaglio di interventi prioritariamente indirizzati alla valorizzazione del sistema paesaggistico ed ambientale nel suo complesso come la qualificazione degli elementi della rete ecologica e della rete verde, il miglioramento delle zone ecotonali della Rete ecologica, la possibile realizzazione di orti urbani pubblici o asserviti all'uso pubblico, il rafforzamento della biodiversità tramite la realizzazione di servizi ecosistemici, la manutenzione e valorizzazione della rete dei percorsi collinari e montani.

Nello specifico delle azioni strutturali di tutela idrogeologica si segnala il progetto di laminazione delle piene del torrente Zender che interessa ampie porzioni di territorio agricolo ad est del paese. Le aree coinvolte sono state individuate oltre che negli elaborati della componente geologica ed idraulica di PGT anche all'interno delle previsioni del Piano delle regole e del Piano dei Servizi.

Le politiche per la mobilità

In relazione al tema della mobilità, ed alle correlate azioni, il Piano dei Servizi prende atto di una rete stradale ormai consolidata, per la quale la pianificazione sovralocale non prevede elementi di innovazione, tuttavia non priva di elementi di criticità.

Il Piano, pertanto, introduce alcune misure di miglioramento del sistema esistente proponendo un disegno di viabilità esterna al centro abitato che permette di risolvere le problematiche connesse all'attraversamento del centro cittadino; viene inoltre confermata la previsione di una rotonda che consentirà di migliorare l'intersezione tra via Kennedy e la SP 170

L'offerta di aree per la sosta veicolare viene integrata con l'individuazione di nuovi parcheggi posti in zone strategiche del comune, prioritariamente rivolti a supporto della funzione residenziale e, in particolare, di quella del centro storico. La quantificazione delle aree per la sosta (definito in 9,0 mq. per abitante insediabile) da reperirsi negli ambiti di trasformazione e nei piani attuativi, e una norma stringente sulla possibilità di fare ricorso alla loro monetizzazione, garantirà un'ulteriore quota di servizio da porre sul mercato dell'offerta.

Una delle azioni di maggior rilievo del PdS risulta essere quella del potenziamento del sistema della rete ciclopedonale, interna all'abitato e di connessione con i comuni contermini. Nella cartografia sono state individuate tutte le ciclovie esistenti, che si sviluppano per circa 15 chilometri e quelle di progetto che integrano il sistema esistente per altrettanti chilometri e si sviluppano anche all'interno delle aree del Parco Adda Nord.

Le politiche sociali e per la casa

Pur riconoscendo che la realtà di Suisio è molto distante dalle dinamiche socioeconomiche tipiche delle città più popolate per le quali il disagio abitativo è una vera e propria emergenza sociale, lo strumento urbanistico, nell'ambito della pianificazione della residenza interviene, attraverso elementi incentivanti, nelle dinamiche di offerta di abitazioni di qualità accessibili anche da parte di categorie più svantaggiate.

In aggiunta il Piano dei Servizi individua nuove modalità di intervento, anche con formule sperimentali di compartecipazione con soggetti privati, per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione o alla vendita a prezzi calmierati. Si prevede infatti l'attribuzione gratuita di una certa quantità di diritti edificatori agli interventi edilizi che prevedano l'assegnazione di unità abitative ad edilizia convenzionata con il Comune, in modo da compensare il mancato reddito da parte degli operatori economici.

Oltre a queste azioni si segnala come l'attuazione del Piano dell'offerta abitativa dell'Ambito dell'Isola Bergamasca e Bassa Val San Martino che consente di gestire i 13 alloggi SAP di proprietà pubblica.

Altre politiche di supporto alle funzioni urbane

A conclusione della descrizione delle azioni strategiche definite dal Piano dei Servizi si segnalano ancora alcuni interventi necessari a rendere completa l'offerta comunale:

- interventi di manutenzione straordinaria della struttura cimiteriale attraverso la realizzazione di nuove tombe ipogee nell'area nuova a est del cimitero;
- integrazione del sistema dei percorsi pedonali pubblici attraverso la realizzazione di nuovi marciapiedi che consentano di realizzare collegamenti protetti con i comuni contermini (collegamento di via De Gasperi con il comune di Medolago)
- rilancio del ruolo strategico dei servizi e spazi pubblici destinati alla cultura, con particolare riguardo alla biblioteca, per mezzo di interventi di riorganizzazione funzionale o di gestione del servizio offerto alla cittadinanza.

3. NORME PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E IL DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**RELAZIONE INTERVENTI DI PIANO: PROGETTUALITÀ E DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI****Gli standard di Piano**

Come prescritto dalle norme di attuazione del Piano dei servizi, gli interventi edilizi attuati nel territorio comunale dovranno reperire dotazioni urbanistiche nei seguenti casi:

- all'interno di tutte le procedure di pianificazione attuativa comunque denominate in esecuzione alle previsioni del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- in caso di interventi edilizi diretti destinati ad accogliere funzioni complementari od accessorie o compatibili;
- in caso di interventi finalizzati all'insediamento di strutture commerciali secondo quanto definito nelle norme di Piano
- in tutti gli altri casi in cui venga specificatamente definito tale obbligo dal documento di Piano o dal Piano delle regole

All'interno degli ambiti di trasformazione e nei piani attuativi definiti dal Piano delle Regole, in sede di pianificazione attuativa, dovrà essere garantita una dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura di seguito stabilita a seconda della destinazione d'uso prevista dal Piano Attuativo:

- Per la destinazione residenziale = 18 mq./abitante insediabile di cui almeno 9,0 mq. da destinare ad aree per la sosta veicolare.
- Per la destinazione produttiva = 10% della slp di cui almeno la metà da destinare alla sosta veicolare
- Per le destinazioni terziario direzionale, ricettiva e commerciale = 100% della slp di cui almeno la metà da destinare alla sosta veicolare.

Il metodo tradizionalmente utilizzato per determinare il carico urbanistico relativo ad un nuovo intervento edificatorio, basato sul rapporto di 1 abitante ogni 150 mc. indicato dalla LR 1/2001, viene ripensato dalla disciplina di Piano; infatti, il rapporto abitanti/mc indicato si è spesso dimostrato inadeguato nel determinare l'effettivo carico urbanistico indotto, determinando così situazioni di disagio per interventi urbanistici con carenti quantità di servizi in rapporto all'effettiva domanda, specialmente sotto il profilo del carico primario per la sosta veicolare.

In coerenza con lo spirito della Legge regionale 12/2005 in materia di servizi, che richiede una verifica funzionale delle attrezzature e dei servizi offerti in rapporto all'effettivo carico urbanistico indotto nel territorio dallo sviluppo socioeconomico atteso, il Piano prevede per la determinazione del carico urbanistico una metodologia basata su un più corretto rapporto unità immobiliare/

famiglia e famiglia/componenti in ragione della progressiva riduzione del taglio degli alloggi di più recente costruzione riscontrato dalle valutazioni conoscitive.

Il metodo proposto individua il criterio dell'unità di carico insediativo come modalità per determinare la quantificazione della quantità di aree per servizi ed attrezzature di interesse collettivo, da reperire all'interno dei piani attuativi.

Il proponente un nuovo intervento edilizio, in sede di pianificazione attuativa ed ogniqualvolta per il PGT sia tenuto alla realizzazione di standard urbanistici, dovrà determinare in modo vincolante il numero massimo delle unità immobiliari che potranno essere realizzate con le volumetrie a sua disposizione. Il numero delle abitazioni così determinato dovrà essere moltiplicato per 2,5 (n. abitanti/abitazione medio previsto dal piano di governo in base alle analisi condotte) ottenendo perciò il numero di abitanti effettivamente insediabili. Questo valore dovrà essere confrontato con il valore ottenuto applicando la formula ordinaria di 50 mq/abitante seguendo il metodo tradizionale di calcolo. Nel caso in cui il numero di abitanti insediabili risultasse maggiore con il metodo tradizionale (previsione di unità immobiliari grandi) si utilizzerà questo metodo per la quantificazione degli abitanti insediabili e conseguentemente delle aree necessarie per attrezzature e servizi collettivi, moltiplicando il numero

di abitanti insediabili ottenuto per 18,0 mq, in caso contrario (previsione di unità immobiliari piccole) si dovrà utilizzare il nuovo metodo proposto che meglio determina in questa situazione l'effettivo peso insediativo prodotto, moltiplicando sempre per 18,0 mq. il numero degli abitanti insediabili previsti.

Questa modalità di calcolo garantisce in modo più efficace e aderente alla realtà l'Amministrazione rispetto all'entità media dei servizi da erogare.

Si evidenzia, infine, che per gli interventi di nuova costruzione nelle zone edificabili non assoggettate a pianificazione attuativa, la quantità complessiva dei servizi da garantire dovrà essere determinata in base alla sola differenza tra i servizi necessari ad assicurare il funzionamento della destinazione principale (che nel caso di interventi edilizi diretti si considera già garantita dal PGT) e quanto dovuto per la nuova differente destinazione prevista secondo i parametri indicati

Lo standard compensativo di PGT

La pianificazione urbanistica in tema di servizi individua un'ulteriore compartecipazione dei privati alla costruzione del disegno della città pubblica.

Viene infatti previsto che parte della potenzialità edificatoria massima indicata dalla disciplina di PGT, sia per i piani attuativi sia per le nuove edificazioni o ampliamenti della consistenza edilizia di edifici esistenti, possa essere effettivamente attuata solamente a seguito dell'acquisizione dei relativi diritti edificatori da parte dell'operatore privato. L'acquisizione dei diritti può avvenire:

- attraverso un semplice acquisto economico (in questo caso il denaro versato sarà vincolato dal Comune alla realizzazione di opere o all'acquisizione di aree comunque definite di interesse pubblico dal PGT);
- attraverso la realizzazione diretta di una serie di interventi tutti finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche definite dal PGT;

Determinano infatti attribuzione di diritti edificatori:

- la cessione gratuita al Comune di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi.
- la cessione gratuita al Comune di aree necessarie

alla realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche a seguito di progettazione definitiva ed esecutiva, anche non originariamente prevista dal Piano dei Servizi.

- la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e generale di valore superiore a quanto prescritto per legge.
- la realizzazione di opere finalizzate al potenziamento della rete ecologica comunale, della rete verde, dell'implementazione delle infrastrutture del sistema del verde urbano e dei servizi ecosistemici (realizzazione coperture verdi, e verdi multifunzionali, orti urbani, riduzione delle superfici pavimentate, miglioramento idrologico di aree pubbliche).
- la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità idrauliche riconosciute e di miglioramento del bilancio idraulico delle aree pubbliche.
- interventi finalizzati a favorire l'accesso alla casa anche da parte di soggetti in condizione di fragilità economica o sociale.