

# COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE

PROVINCIA DI BERGAMO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2025**  
IN ADEGUAMENTO ALLA L.R. 31/2014 SUL CONSUMO DI SUOLO  
LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005 n. 12

**PIANO DEI SERVIZI**

**RELAZIONE INTERVENTI  
DI PIANO**  
PROGETTUALITÀ E  
DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Data:

**MAGGIO 2025**

Aggiorn.:

**OTTOBRE 2025**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Elaborato N.

**B7**

Adozione:

Delibera di CC n. 25 del 14.05.2025

Approvazione:

Delibera di CC n. 43 del 10.10.2025

Timbro e firma progettisti:

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Coordinamento urbanistico - Documento di Piano



Piano delle Regole - Piano dei Servizi

**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

**Cristiano Esposito - architetto**

Studio di architettura  
Sede in via Trento 67, Capriate San Gervasio cell. 3356441154  
indirizzo email: cristianoe69@yahoo.it  
pec: cristiano.esposito@archiworldpec.it

<b>1. LE POLITICHE PER LA CITTÀ PUBBLICA</b>	<b>3</b>
<b>2. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI</b>	<b>8</b>
<b>3. NORME PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E IL DIMENSIONAMENTO DELLE DOTAZIONI URBANISTICHE</b>	<b>11</b>

---

## 1. LE POLITICHE PER LA CITTÀ 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, di potenziamento generale dei servizi ecosistemici.

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 destinate alle attrezzature pubbliche esistenti sul territorio risultano sufficienti e in linea con i requisiti dimensionali stabiliti sia dalla normativa nazionale che da quella regionale. Questo significa che, attualmente, non sono necessari ulteriori interventi volti all'ampliamento delle strutture scolastiche già presenti, poiché tali spazi rispondono pienamente alle esigenze richieste per quanto riguarda le dimensioni e la distribuzione territoriale. Tuttavia, sebbene le infrastrutture esistenti rispettino i parametri quantitativi, l'amministrazione ha ritenuto opportuno focalizzarsi su un altro aspetto cruciale: la qualità delle strutture. In un'ottica di miglioramento complessivo della fruibilità e della sicurezza degli spazi pubblici, è stata intrapresa un'analisi approfondita che ha portato a elaborare il progetto di riqualificazione e ripensamento dell'area urbana. L'area interessata, che attualmente accoglie diverse strutture di rilevante importanza per la comunità, come il campo sportivo parrocchiale, l'oratorio San Filippo Neri e la scuola media, è stata oggetto di un piano di intervento articolato. Questo progetto non si limita solo alla riorganizzazione spaziale delle strutture pubbliche, ma include anche una rivalutazione complessiva degli spazi circostanti e delle infrastrutture stradali. In particolare, si prevede lo spostamento di alcune strutture per ottimizzare l'uso dello spazio, migliorandone l'accessibilità e la fruizione. A supporto di questa riorganizzazione, sarà ridisegnata la viabilità stradale esistente, pensata per connettere in modo sicuro e protetto i principali punti di aggregazione sociale e culturale del quartiere.

Questa nuova piazza, oltre a fungere da spazio di transito e collegamento, sarà anche un luogo di incontro e socializzazione per i cittadini, favorendo la creazione di un ambiente urbano più vivibile e a misura d'uomo, capace di promuovere il benessere collettivo e la coesione sociale.

L'Amministrazione Comunale riconosce, inoltre, l'importante ruolo svolto dalle strutture private operanti sul territorio che forniscono un servizio per la prima infanzia ai residenti. Il frequentare precocemente strutture collettive favorisce le capacità di socializzazione ed apprendimento dei più piccoli.

**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.

Sul territorio risultano essere numerose e ben distribuite le aree verdi disponibili per la fruizione da parte dei cittadini.

La più importante area verde presente è costituita dal parco che si sviluppa attorno al cimitero, che con un'estensione maggiore a 12.500 mq oltre ad essere un'importante area verde per il centro abitato costituisce luogo di ritrovo e socializzazione.

Il Comune ha, tra gli obiettivi di attuazione del Piano in corso, la realizzazione di un ulteriore grande parco pubblico che si sviluppi e concettualmente abbracci le aree attorno alla Chiesa di san Giorgio. In questo senso

l'istituzione del parco consentirebbe alla popolazione di usufruire di un'area pubblica di estrema qualità ambientale e paesaggistica superiore ai 43.800 mq.

Oltre a questi interventi, il Piano dei Servizi prevede l'eliminazione del progetto che avrebbe portato alla realizzazione di un nuovo centro sportivo su suolo libero, attualmente occupato da un'ampia area coltivata che si affaccia su via Val San Martino. Questa decisione è stata presa a seguito di un'attenta valutazione delle strutture sportive già esistenti sul territorio, le quali sono state giudicate adeguate a soddisfare i bisogni della comunità. Inoltre, la scelta è stata orientata dalla volontà di preservare il territorio, evitando l'utilizzo non necessario di suolo libero, in linea con una politica di salvaguardia ambientale e di uso sostenibile delle risorse.

**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 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

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

della rete ecologica e della rete verde, il miglioramento delle zone ecotonali della Rete ecologica, la 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.

**Le politiche per la mobilità**

In relazione al tema della mobilità e alle azioni correlate, il Piano dei Servizi prende atto di una rete stradale consolidata nel corso degli anni, progettata per regimi di traffico e spostamenti diversi da quelli attuali. Di conseguenza, il Piano ha previsto la revisione di due importanti nodi viabilistici del paese, che attualmente presentano notevoli difficoltà nella gestione del traffico veicolare. Il primo intervento riguarda lo snodo tra via Val San Martino, via della Repubblica e via Primo Maggio, dove attualmente una serie di incroci e precedenza pericolose rende difficile la circolazione. A tal fine, è stata progettata una rotatoria con l'obiettivo di migliorare la fluidità del traffico e rendere più sicuri i vari svincoli. Il secondo progetto si concentra poco più a sud, sempre su via Val San Martino, all'incrocio con via Romanelle. Anche qui è prevista l'introduzione di una rotatoria che garantirebbe un accesso più sicuro ai comparti produttivi situati a sud-ovest, migliorando così la viabilità sia per le aree industriali nonchè per i comparti residenziali che si affacciano sulle due vie. Infine, il Piano recepisce il progetto provinciale per la realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Brembo, che consentirà un collegamento diretto con il comune limitrofo di Almè. Questo nuovo ponte si collegherà alla rete viaria

**RELAZIONE INTERVENTI DI PIANO: PROGETTUALITÀ E DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI**

esistente in via Val San Martino attraverso una rotatoria, integrandosi in modo funzionale con le infrastrutture esistenti.

Altre opere in programma risultano essere:

- La riqualificazione dell'incrocio fra via Val San Martino e via Borgo Antico;
- Riorganizzare urbanisticamente e viabilisticamente dell'incrocio fra via Garibaldi e via Adamello in seguito all'attuazione del Ambito di Trasformazione ATR 2;
- La realizzazione di una rotonda in corrispondenza dell'attuale incrocio fra via Regina Teodolinda e via Clanezzo.
- la realizzazione di nuove aree per la sosta, a servizio del nuovo comparto scolastico in centro al paese, in corrispondenza dell'ATR 2, nei pressi del centro storico su via del Convento

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.

Un'altra 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 (Tavola B3) sono state individuate tutte le ciclovie esistenti, che si sviluppano per poco più di 7 chilometri e quelle di progetto che integrano il sistema esistente per altri poco più di 10 chilometri.

Tra i progetti di maggior rilievo si segnalano:

- la realizzazione di un nuovo percorso ciclabile lungo il corso del fiume Brembo
- il collegamento Nord/Sud fra quella che sarà la nuova zona della formazione e del tempo libero per i giovani su via Cappuccini e che si andrà ad innestare sul nuovo collegamento lungo il fiume
- il collegamento lungo l'asse est/ ovest che collegherà l'area delle scuole e dell'oratorio alla sede del municipio nonchè a tutte le aree di pregio ambientale a sud.
- il potenziamento dei percorsi pedonali funzionali al collegamento con la fermata TEB di Villa d'Almè

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

Pur riconoscendo che la realtà di Almenno San Salvatore 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.

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 questi strumenti è prevista dal Piano a seguito della rigenerazione del comparto che si affaccia su via I maggio e su via della Repubblica la realizzazione di una struttura dedicata all'housing sociale.

**Altre politiche di supporto alle funzioni urbane**

Il Piano dei Servizi prevede anche azioni specifiche a supporto delle funzioni urbane non sempre identificabili in cartografia ma che concorrono alla qualificazione dei servizi pubblici locali.

Fra queste azioni si segnalano :

- sostenere la creazione di comunità energetiche tra privati e tra le aziende;
- promuovere l'insediamento sul territorio di aziende all'avanguardia e rispettose dei requisiti ESG (Environmental, "Social" and "Governance), requisiti che misurano la resilienza dell'azienda nel lungo periodo di fronte ai rischi settoriali di natura ambientale, sociale e di governance;
- incentivare la creazione di servizi ecosistemici per la qualificazione del paesaggio urbano, la riduzione delle isole di calore, il miglioramento della qualità dell'aria, la resilienza ai fenomeni meteorologici estremi.

---

## 2. 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 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.

Per il comune di Almenno San Salvatore si evidenzia una popolazione in costante contrazione fra il 2013 e il 2023 con proiezione al 2029 a 5.309 unità.

A fronte di questo dato si evidenzia anche una costante diminuzione della dimensione media della famiglia che dalle 2,57 unità del 2013 arriva a 2,38 al 2023 con una proiezione al 2029 di 2,27 componenti per famiglia.

La combinazione dei due dati demografici fa sì che il numero assoluto di famiglie continui ad incrementare negli anni passando dalle 2.267 unità del 2013 alla previsione di 2.335 famiglie del 2029. L'incremento atteso, invece, tra il 2023 e il 2029 è pari a 25 famiglie.

**DIMENSIONAMENTO NUOVO PGT AL 2029 - ALMENNO SAN SALVATORE**

**DINAMICA DEMOGRAFICA**

ABITANTI RESIDENTI (N)  
 DIMENSIONE MEDIA FAMIGLIA (comp./nucleo)  
 FAMIGLIE RESIDENTI (ab 2029/dim.media fam 2029)  
 FAMIGLIE RESIDENTI (N)  
 INCREMENTO COMPLESSIVO FAMIGLIE ATTESO DAL 2023 al 2029

2013	2023	% ANNUA	PREV. 2029
5.826	5.496	-0,57%	5.309
2,57	2,38	-0,74%	2,27
			2.335
2.267	2.310	0,19%	2.335
			25

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
- aree verdi e parchi urbani
- 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
- REL - servizi di tipo religioso
- SOVR - servizi a valenza sovracomunale

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 PGT (esistenti e di progetto) funzionali alla sola componente residenziale ammontano a complessivi 208.907 mq. corrispondenti ad una dotazione per abitante pari a 39,35 mq.

<b>TIPOLOGIA DI SERVIZIO</b>	<b>mq totali</b>	<b>mq/abitante</b>
Aree per attrezzature di interesse collettivo	49.800	9,06
Aree per istruzione	2.800	0,51
Aree a verde pubblico	28.900	5,26
Aree per attrezzature sportive e tempo libero	26.300	4,79
Aree destinate alla sosta	28.400	5,17
<b>Tot.</b>	<b>136.200</b>	<b>18,48</b>

## STRUTTURA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

SIGLA	TIPOLOGIA DI SERVIZIO	ESISTENTI				DI PROGETTO				COMPLESSIVI					TOT. COMPL.
		RES	REL	IND	SOVR	RES	REL	IND	SOVR	RES	REL	RES+REL	IND	SOVR	
SP1	AREE PER LA SOSTA	28.382	0	5.540		4.416	0	0	0	32.798	0	32.798	5.540	0	38.338
SP2S	SP2S - AREE PER IL GIOCO, LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	26.346	0	0	0	0	0	0	0	26.346	0	26.346	0	0	26.346
SP2V	SP2V - AREE A VERDE E PARCHI URBANI	28.928	0	0	0	44.852	0	0	0	73.780	0	73.780	0	0	73.780
SP3	SERVIZI PER FORMAZIONE E ISTRUZIONE	0	2.894	0	0	15.733	0	0	0	15.733	2.894	18.627	0	0	18.627
SP4	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	29.854	19.955	0	2.145	4.569	2.978	0	0	34.423	22.933	57.356	0	2.145	59.501
<b>TOTALE</b>	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>113.510</b>	<b>22.849</b>	<b>5.540</b>	<b>2.145</b>	<b>69.570</b>	<b>2.978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>183.080</b>	<b>25.827</b>	<b>208.907</b>	<b>5.540</b>	<b>2.145</b>	<b>216.592</b>

<p>LEGENDA:</p> <p>RES = SERVIZI FUNZIONALI ALLA RESIDENZA</p> <p>REL = SERVIZI DI TIPO RELIGIOSO</p> <p>IND = SERVIZI FUNZIONALI AD ATTIVITA' NON RESIDENZIALI</p> <p>SOVR = SERVIZI A VALENZA SOVRACOMUNALE</p>	<p>ABITANTI IN PREVISIONE AL 2029</p> <p>STANDARD MINIMI PER ABITANTE DA GARANTIRE SECONDO LA L.R. 12/2005</p> <p>STANDARD MINIMI COMPLESSIVI DA GARANTIRE SECONDO LA L.R. 12/2005</p> <p><b>STANDARD COMPLESSIVI GARANTITI PER LA RESIDENZA</b></p> <p><b>STANDARD PER ABITANTE GARANTITI DAL PIANO</b></p>	<p>N</p> <p>MQ/AB</p> <p>MQ</p> <p><b>MQ</b></p> <p><b>MQ/AB</b></p>	<p>5.309</p> <p>18,00</p> <p>95.566</p> <p>&lt;</p> <p><b>208.907</b></p> <p><b>39,35</b></p>
---	--	--	---

ALTRE AREE		ESISTENTI	DI PROGETTO	COMPLESSIVI	TOT. COMPL.
SIGLA	TIPOLOGIA DI SERVIZIO				
STR	VIABILITÀ	225.118	10.595	235.713	235.713
TEC	AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI	3.892	0	3.892	3.892

---

### **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 urbanistici 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 nei successivi articoli
- 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 150 mc./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

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO****RELAZIONE INTERVENTI DI PIANO: PROGETTUALITÀ E DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI****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.
- gli interventi di costituzione di servizi ecosistemici, attuati da privati o imprenditori agricoli in aree specificatamente individuate dal PGT.