

Sindaco  
**MAURIZIO TRUSSARDI**

Assessore all'Urbanistica e Paesaggio  
**MAURIZIO TRUSSARDI**

Valutazione Ambientale Strategica  
**Ingegnere ERIC PASINETTI**

Studio Geologico  
**Geologo FABIO PLEBANI**  
**Geologo ANDREA GRITTI**

Reticolo Idrico Minore  
**Geologo FABIO PLEBANI**  
**Geologo ANDREA GRITTI**

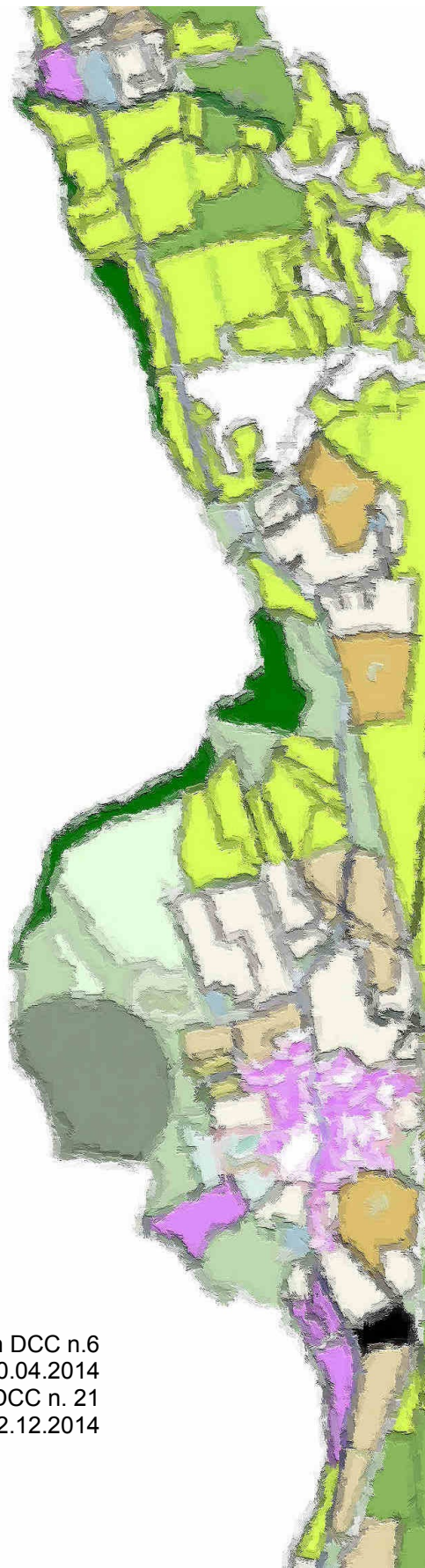
Progetto Urbanistico PGT  
**WALTER COCCIA & TIZIANA COMI**  
**architetti associati**  
via Giovanni Reich, 68/B  
24020 Torre Boldone (BG)

Collaboratori  
FABRIZIO COSTA  
CRISTINA ELVINI  
EMMA ANNA GIAMBALVO  
VALENTINA GUERINI  
Arch. PAOLO PENDEGGIA

**data: Febbraio 2015**

Adottato con DCC n.6  
del 10.04.2014  
Approvato con DCC n. 21  
del 22.12.2014

**Piano dei Servizi**  
**PS\_01\_01\_Relazione**





1. PREMESSA
2. I SERVIZI ESISTENTI
3. I SERVIZI DOPO L'ATTUAZIONE DEL PGT
4. DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
5. LE SCELTE IN MERITO ALLA PEREQUAZIONE ED ALLA COMPENSAZIONE URBANISTICA
6. VERDE PUBBLICO (VP)
7. AREE ED ATREZZATURE PER ATTIVITA' SPORTIVE (SP)
8. AREE ED ATREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACCOMUNALE (IC)
9. AREE ED ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (IS)
10. AREE ED ATTREZZATURE PER IL CULTO (CU)
11. AREE ED ATTREZZATURE PER LA SOSTA AUTOVEICOLI (P)
12. INTERVENTI SULLA RETE VIARIA E LA SOSTA AUTOVEICOLI
13. INTERVENTI SULLA CICLOPEDONALITA'
14. PLIS
15. ELEMENTI DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA

## 1. PREMESSA

Il Piano dei Servizi, definito anche "Piano della Città" viene introdotto nella disciplina urbanistica della Regione Lombardia con la LR 01.2011. Lo stesso diviene obbligatorio con la LR 12.2005 come componente essenziale per la pianificazione comunale.

Il Piano dei Servizi provvede:

- Ad inquadrare i servizi rispetto al contesto territoriale ove il Comune si colloca;
- Ad analizzare ed inventariare i servizi presenti nel territorio attraverso il quadro conoscitivo;
- Ad analizzare la domanda e l'offerta dei servizi per individuarne eventuali carenze;
- A determinare le azioni di progetto alla ricerca di obiettivi definiti strategici.

Il Piano dei Servizi dunque ripensa radicalmente la nozione di standard urbanistico: da mezzo di attuazione astratto a strumento di programmazione diretto a fornire una soluzione razionale in termini di rapidità di esecuzione, qualità e peculiarità territoriale.

## 2. I SERVIZI ESISTENTI

Il Piano dei servizi si fonda da una approfondita analisi dello stato di fatto. I servizi esistenti sono stati oggetto di schedatura e di localizzazione cartografica.

A norma di legge il piano dei servizi deve assicurare una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq per abitante.

Per il dimensionamento pro capite dei servizi esistenti il calcolo può essere fatto in due modi differenti:

Il primo che tiene conto del solo dato di abitanti residenti pari a 1.176 unità dal quale deriva che la quota procapite di servizi è pari a:

**(95.317,40 mq / 1.176 abitanti) = 81,05 mq/abitante** (in esubero di 63,05 mq rispetto al minimo di legge)

Servizio	Dotazione esistente/mq	Dotazione procapite/mq (1)
Verde Pubblico	51.491	43,78
Aree per attività sportive	3.727	3,16
Aree per servizi di interesse comunale	15.017	12,76
Aree per l'istruzione	10.575	8,99
Aree per il culto	672	0,57
Aree per la sosta autoveicoli	13.832	11,76

(1) dotazione esistente mq / 1.176 abitanti

Il secondo che, tenuto conto che non vi sono dati attendibili riguardo le presenze estive, tiene in considerazione il numero delle seconde case che è pari a circa il 50% del patrimonio esistente; ne deriva che la quota procapite dei servizi è:

**[95.317,40 mq / (1.176 abitanti + 1.176 presenze stagionali)] =**  
**(95.317,40 mq / 2.352 abitanti) = 40,52 mq/abitante** (in esubero di 22,52 mq rispetto al minimo di legge)

Servizio	Dotazione esistente/mq	Dotazione procapite/mq (1)
Verde Pubblico	51.491	21,89
Aree per attività sportive	3.727	1,58

Aree per servizi di interesse comunale	15.017	6,38
Aree per l'istruzione	10.575	4,49
Aree per il culto	672	0,28
Aree per la sosta autoveicoli	13.832	5,88

(1) dotazione esistente mq / (1.176 ab residenti + 1.176 presenze stagionali)= 2.352 abitanti teorici

Questo ultimo dato è da considerare importante e pertinente al fine di una verifica non meramente quantitativa del parametro ma anche come indicazione qualitativa delle aree asservite a questo tipo di utilizzo.

Si rimanda a migliore specificazione sull'argomento al Piano dei Servizi ed al materiale grafico a corredo del PGT.

### 3. I SERVIZI DOPO L'ATTUAZIONE DEL PGT

Considerati i soli abitanti residenti la dotazione procapite di servizi in seguito all'attuazione del PGT risulta:

**(134.389(1) mq / 1.519(2) abitanti)= 88,47 mq/abitante** (in esubero di 70,47 mq rispetto al minimo di legge)

(1)[128.137 mq (esistente + AT1) + 1.775 mq (NE1) + 318 mq (NE2a) + 1.033 mq (NE2b) + 1.775 mq (NE3) + 1.351 mq (NE4)]= 134.389 mq. Vedi tavola servizi di progetto

(2) (1.176 abitanti + 343 abitanti teorici)= 1.519 abitanti. Vedi tavola servizi di progetto

Servizio	Dotazione di PGT/mq	Dotazione procapite/mq (1)
Verde Pubblico	80.350	52,89
Aree per attività sportive	3.727	2,45
Aree per servizi di interesse comunale	15.317	10,08
Aree per l'istruzione	10.575	6,96
Aree per il culto	672	0,44
Aree per la sosta autoveicoli	17.493	11,51

(1) (1.176 abitanti + 343 abitanti teorici)= 1.519 abitanti.

Considerati gli abitanti residenti e la quota teorica di residenti stagionali la dotazione procapite di servizi in seguito all'attuazione del PGT risulta:

**(134.389(1) mq / 2.695(2) abitanti)= 50,01 mq/abitante** (in esubero di 32,01 mq rispetto al minimo di legge)

(1) [128.137 mq (esistente + AT1) + 1.775 mq (NE1) + 318 mq (NE2a) + 1.033 mq (NE2b) + 1.775 mq (NE3) + 1.351 mq (NE4)]= 134.389 mq. Vedi tavola servizi di progetto

(2) [1.176 abitanti + 1.176 presenze stagionali + 343 abitanti teorici]= 2.695 abitanti.

Servizio	Dotazione di PGT/mq	Dotazione procapite/mq (1)
Verde Pubblico	80.350	29,81
Aree per attività sportive	3.727	1,38
Aree per servizi di interesse comunale	15.317	5,68
Aree per l'istruzione	10.575	3,92
Aree per il culto	672	0,24
Aree per la sosta autoveicoli	17.493	6,49

(1) [1.176 abitanti + 1.176/2 presenze stagionali + 343 abitanti teorici]= 2.695 abitanti teorici

Questo ultimo dato è da considerare importante e pertinente al fine di una verifica non meramente quantitativa del parametro ma anche come indicazione qualitativa delle aree asservite a questo tipo di utilizzo.

Si rimanda a migliore specificazione sull'argomento al Piano dei Servizi ed al materiale grafico a corredo del PGT.

#### 4. DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Nei Piani attuativi le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico a servizio dei nuovi insediamenti vanno dimensionate secondo i seguenti indici:

- Per le destinazioni residenziali mq. 26,50 per ogni abitante insediabile di cui almeno il 20% destinato a parcheggio alberato ed almeno il 50% a verde attrezzato;
- Per le destinazioni commerciali o direzionali 100% della superficie lorda di pavimento edificabile nel piano considerato di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio alberato.
- Per gli alberghi superficie a parcheggio alberato pari al 100% della Slp asservita a tale uso;
- Per i bar e Ristoranti superficie a parcheggio alberato pari al 200% della Slp asservita a tale uso;
- Per sale di musica, cinematografi, locali di ritrovo superficie a parcheggio alberato pari al 500% della Slp asservita a tale uso.

La quota di parcheggio come sopra definita non deve essere, di norma, monetizzata salvo dimostrata impossibilità di reperimento.

Nel caso di compresenza di destinazioni d'uso dovrà essere dimostrata e garantita la quota pertinente a ciascuna destinazione.

#### 5. LE SCELTE IN MERITO ALLA PEREQUAZIONE ED ALLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

La LR 12/2005 introduce in Lombardia l'alternativa all'esproprio per l'attuazione dei piani urbanistici attraverso il concetto di perequazione e compensazione.

In passato i vincoli urbanistici valevano a tempo indeterminato e le indennità espropriative erano commisurate al valore agricolo del suolo. Solo dagli inizi degli anni 80 si introduce il concetto di espropriabilità per pubblica utilità a tempo determinato. A tale proposito, la sentenza della Corte Costituzionale n. 5 del 1980, definisce una durata massima del vincolo in 5 anni e, successivamente, la sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 1999 sancisce il fatto che la reiterazione del vincolo può solo essere fatta una volta.

In considerazione di quanto sopra e, tenuto conto che nel frattempo si è stabilito che l'indennità di esproprio deve essere corrisposta al privato ai prezzi di mercato, la pratica urbanistica ha dimostrato che l'esproprio è quasi impossibile da applicare in quanto le risorse delle amministrazioni sono sempre più ridotte.

L'attribuzione di potenzialità edificatorie alle aree per i servizi, da utilizzare attraverso il trasferimento di diritti edificatori connessi su aree deputate, sterilizza la problematica del vincolo e della sua validità temporale, facendo sì che i piani divengano effettivamente attuabili.

La perequazione è dunque essenzialmente una pratica progettuale che dipende da una moltitudine di variabili: gli obiettivi e le finalità amministrative, i territori in cui si applica e le relative caratteristiche urbanistiche e ambientali, le esigenze collettive, le domande sociali, ecc.

E' dunque la componente progettuale che definisce le modalità di applicazione della perequazione che può essere di tre tipi:

- *Perequazione locale*: circoscritta all'interno di un ambito unico appositamente perimetrato (ad esempio ambito di trasformazione);
- *Perequazione ad arcipelago*: tra suoli non contigui con aree di decollo e aree di atterraggio dei diritti volumetrici;
- *Perequazione ad arcipelago senza collegamento predeterminato*: tra suoli contigui e/o non contigui senza aree o comparti definiti a priori. Quest'ultima è l'applicazione del concetto perequativo nell'essenza più pura ed è quella che massimizza il concetto di flessibilità.

Il concetto di compensazione, che istituisce una correlazione tra lo sviluppo di una determinata volumetria alla cessione di una maggior quota di aree per servizi in aggiunta al minimo di legge, determina il ricorso a quanto già previsto dalla LR 9/99 in materia di standard di qualità in ambito della pianificazione negoziata.

Stante le implicazioni di carattere patrimoniale, fiscali, gestionali, nel caso specifico di Monasterolo del Castello si è ritenuto di optare per l'applicazione del solo concetto della compensazione in forza del fatto che i nuclei di imminente trasformazione (AT1 e NE) hanno una circoscritta ricaduta territoriale.

Nel dettaglio le opere compensative per ogni ambito sono:

#### **Ambito AT1**

- Realizzare e cedere, in regime di uso pubblico con obbligo di manutenzione a carico dell'attuatore, un parco urbano attrezzato come indicato nell'allegato DP\_06\_04;
- Realizzare e cedere un centro sociale di interesse collettivo come indicato nell'allegato DP\_06\_04;
- Realizzare e cedere, in regime di uso pubblico con obbligo di manutenzione a carico dell'attuatore, un parcheggio a raso come indicato nell'allegato DP\_06\_04;
- Realizzare una porzione di percorso pedonale lungo lago (esterna al perimetro di AT) tra la località Moj e San Felice, come indicato nell'allegato DP\_06\_04.

#### **Ambito NE1**

L'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese:

- La rotatoria di progetto nell'innesto della Strada Provinciale n. 76 con via Giacomo Leopardi;
- La porzione di percorso pedonale lungo lago per un totale di 425 ml circa nel tratto compreso tra la località Legner e la casa del pescatore;
- Ampliare il Parcheggio P09;
- Realizzare una porzione di marciapiede esterna al perimetro lungo la via Giacomo Leopardi.

#### **Ambito NE2a**

L'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese:

- Il parcheggio pubblico di progetto P33 ricadente sull'area di proprietà.

#### **Ambito NE2b**

L'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese:

- La rotatoria nell'innesto tra via San Felice e la SP76;
- Realizzare una porzione di marciapiede esterna al perimetro in raccordo con l'esistente lungo la via San Felice;
- Il parcheggio pubblico di progetto P33 ricadente sull'area di proprietà.

#### **Ambito NE3**

L'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese:

- La nuova strada di accesso all'ambito con relativi percorsi pedonali;
- I parcheggi di progetto P34, P35, P36 e P37;
- Acquisire le aree necessarie per la realizzazione della strada.

#### **Ambito NE4**

L'attuatore dovrà realizzare a propria cura e spese:

- La porzione di percorso pedonale lungo lago per un totale di 425 ml circa nel tratto compreso tra la località Legner e la casa del pescatore.

## **6. VERDE PUBBLICO (VP)**

Il piano prevede un incremento di 28.000 mq circa di questo tipo di servizio con l'introduzione del parco VP20 da realizzare a carico dell'attuatore dell'ambito AT1.

## 7. AREE ED ATTREZZATURE PER ATTIVITA' SPORTIVE (SP)

E' prevista la conferma delle attrezzature esistenti. In caso di necessità il Piano prevede la possibilità di realizzazione di questo tipo di servizio nel sistema ambientale. Nello specifico nelle aree verdi di rilevanza paesistica.

## 8. AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACCOMUNALE (IC)

Il Piano prevede la realizzazione di un centro sociale in attuazione delle previsioni dell'ambito AT1. Altre aree non sono previste in quanto, in caso di necessità, potranno essere riorganizzati gli spazi delle attrezzature esistenti.

## 9. AREE ED ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (IS)

Il piano non prevede la localizzazione di nuovi servizi asserviti all'uso scolastico. La nuova scuola elementare di recente costruzione potrà, in caso di necessità, essere ampliata per la costruzione di un plesso scolastico.

## 10. AREE ED ATTREZZATURE PER IL CULTO (CU)

E' prevista la conferma delle attrezzature religiose esistenti.

## 11. AREE ED ATTREZZATURE PER LA SOSTA AUTOVEICOLI (P)

La dotazione di parcheggi viene incrementata da 13.832 mq a 17.493 mq a seguito dell'attuazione dell' AT1 e delle NE 1-4 e degli interventi specifici che prevedono la realizzazione obbligatoria della quota di parcheggi localizzata o non localizzata dal PGT.

L'incremento dei parcheggi è nella totalità dei casi legato ad operazioni urbanistiche previste dal documento di piano e dal piano delle regole.

## 12. INTERVENTI SULLA RETE VIARIA E LA SOSTA AUTOVEICOLI

Il Piano prevede di:

- Realizzare la rotatoria nell'innesto della Strada Provinciale n. 76 con via Giacomo Leopardi;
- Realizzare la rotatoria nell'innesto tra via San Felice e la SP76;
- Realizzare la nuova strada di accesso all'ambito NE3 con relativi percorsi pedonali;
- Ampliare il Parcheggio P09;
- Realizzare il parcheggio pubblico di progetto P33;
- Realizzare i parcheggi di progetto P34, P35, P36 e P37;

## 13. INTERVENTI SULLA CICLOPEDONALITA'

Il Piano prevede di:

- Recepire il percorso ciclabile come da DGP n. 50 del 20.02.2012 (Opera a totale carico della Provincia di Bergamo);
- Realizzare una porzione di marciapiede esterna al perimetro di AT1 in raccordo con l'esistente lungo la via San Felice;
- Realizzare la porzione di percorso pedonale lungo lago per un totale di 850 ml circa nel tratto compreso tra la località Legner e la casa del pescatore.
- Realizzare la porzione di percorso pedonale lungo lago tra la località Moj e San Felice (50% a carico degli attuatori dell'ambito NE4 ed il 50% con finanziamenti già disponibili).



## 14. PLIS

Il piano recepisce e rende proprio il Parco Locale di Interesse Sovracomunale istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86.

## 15. ELEMENTI DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA

I costi per l'attuazione delle opere individuate dal Piano dei servizi sono stati stimati con i seguenti criteri:

1. I fondi necessari per la realizzazione dei servizi verranno interamente reperiti con le somme derivanti dall'attuazione degli ambiti ove è prevista la nuova edificazione (AT1, NE1, NE2a, NE2b, NE3 ed NE4).;
2. Le aree per servizi comprese e/o collegate a Piani attuativi, ad interventi specifici si considerano acquisite a costo zero per l'Amministrazione comunale;
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria legate a piani attuativi e permessi di costruire convenzionati sono considerate a carico degli operatori e quindi non generano costi per l'Amministrazione comunale;

Gli interventi previsti dal PGT finanziano pertanto direttamente l'attuazione delle opere previste dal Piano dei Servizi. Nella stima economica prudenzialmente non sono stati considerati altri introiti derivanti dalla normale attività edilizia e da altri contributi vari quali monetizzazioni o cessioni al momento non prevedibili.

E' comunque doveroso e necessario segnalare che, viste le difficili condizioni di mercato e le innumerevoli variabili in gioco, ogni ipotesi finanziaria è da considerarsi teorica e passibile di modifiche sostanziali.

Pare più corretto e positivo segnalare la necessità di:

- Pretendere maggior qualità e funzionalità delle aree pubbliche nell'ottica di un reale risparmio nel tempo;
- Contenere i costi di manutenzione delle aree pubbliche attraverso il convenzionamento con i privati;
- Valutare la possibilità di cessione di aree pubbliche di bassa qualità che comportano elevati oneri di manutenzione senza alcun beneficio per la comunità;
- Valutare la possibilità di accordi con i privati per la manutenzione del verde;
- Approfondire e pretendere specifici studi sul verde che, senza rinunciare alla qualità, promuovano l'inserimento di essenze autoctone che riducano i costi di manutenzione;
- Ecc.

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 attuando una politica generale che punti ad una miglior gestione del patrimonio pubblico.

\*\* \*\*\*\*\*