

COMUNE DI CREDARO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE GENERALE

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100

tel/fax 035/220260

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Maurizio Manenti

Dott. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 01 del 27.01.2009

adottato definitivamente dal C.C. con delibera N° 13 del 01.09.2009

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: SETTEMBRE 2009

aggiornamenti:

COMUNE DI CREDARO

Provincia di Bergamo

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE

Premessa

La tematica dei Servizi costituisce oggi elemento centrale delle politiche, alle varie scale 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, indirizzi che propongono un salto qualitativo nell'attività e nella programmazione delle Amministrazioni le quali passano da soggetti erogatori diretti di servizi a soggetti programmatori e 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 assuma successivamente un ruolo di proposta, di coordinamento e di integrazione dei possibili soggetti che possono fornire le risposte, compresa ovviamente e preliminarmente l'Amministrazione stessa.

In questo senso il Piano dei Servizi può essere considerato come il progetto della struttura degli spazi e delle funzioni pubbliche e della complessiva rete urbana dei servizi, all'interno della quale si collocano e interagiscono con diverse forme di collaborazione e di interrelazione gli interventi pubblici e privati in funzione del massimo soddisfacimento dell'interesse pubblico e generale.

Il Piano dei Servizi può inoltre essere considerato, sotto il profilo metodologico, come l'elemento preliminare di definizione delle politiche più generali di sviluppo territoriale, laddove si valuti che nuovi sviluppi insediativi sia del settore residenziale che delle attività economiche e produttive possono essere ritenuti correttamente sostenibili solo se costituiscono l'evoluzione di una situazione urbana che si caratterizzi per essere in

condizioni ottimali sia sotto il profilo della qualità ambientale, sia sotto il profilo della fruibilità e quindi della qualità dei servizi e della complessiva qualità della vita.

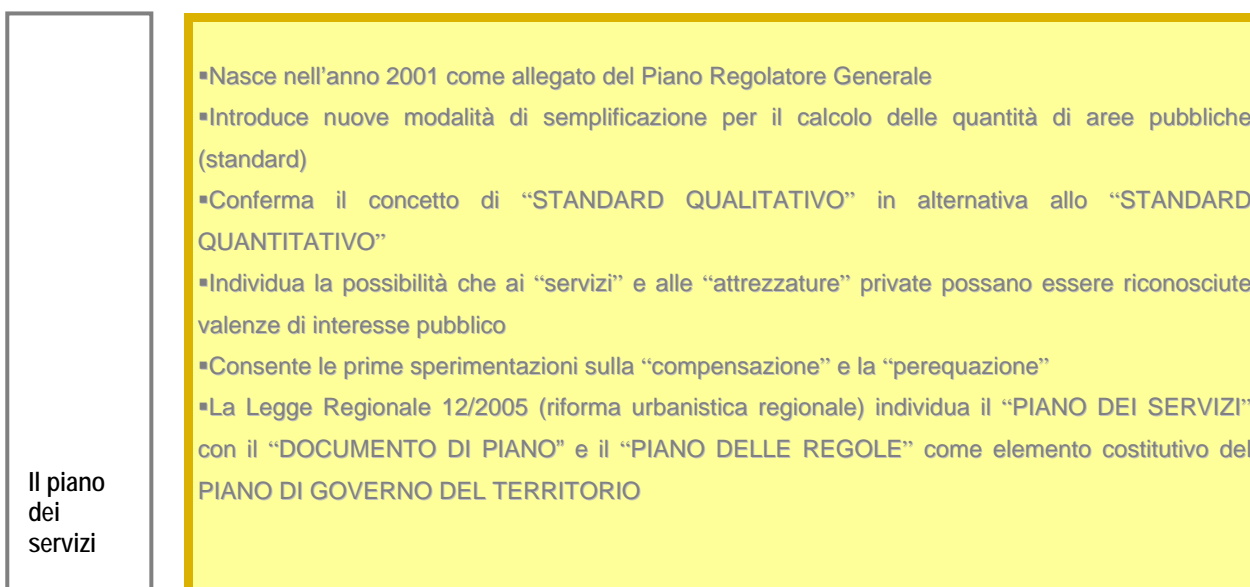
Il legislatore regionale, prevede la possibilità per i Comuni di approvare *"il Piano dei Servizi di cui all'art. 9nel rispetto dei contenuti e delle procedure di cui alla presente legge....."* ha confermato che gli studi, gli approfondimenti e le scelte che devono essere posti alla base della definizione del Piano dei Servizi possono avere una tale incidenza e utilità anche per la formazione dei futuri PGT così da poter essere anticipati nella loro definizione.

Coerentemente con queste valutazioni il Comune di Credaro ha ritenuto che le riflessioni in ordine agli aspetti previsionali di incremento della popolazione e la definizione delle prospettive di sviluppo delle attività economiche (per la determinazione della loro incidenza sui servizi) dovessero essere effettuate in un quadro di ragionamenti, non legati alla necessità immediata di determinarne i riflessi quantitativi sul dimensionamento dei volumi e delle aree, ma in funzione di valutazioni strategiche, connesse e conseguenti alla verifica della situazione dei servizi al fine di ottenere la formulazione di scelte più libere e consapevoli.

Tali scelte che vengono definite all'interno del presente documento sul Piano dei Servizi sono state anche utili come base per la definizione degli aspetti quantitativi del Piano di Governo del Territorio, rispetto al quale le determinazioni dei dati volumetrici e superficiali sono state assunte in modo meno condizionato da istanze spesso connesse ad esigenze più improntate ad elementi di natura economico-finanziaria, che caratterizzano frequentemente la domanda esterna rivolta all'Amministrazione, legata a fattori, pur comprensibili, di natura più contingente. (istanze dei cittadini, esigenze economiche, ecc.)

Questa scelta metodologica appare quindi più coerente con lo spirito della legge e in grado di rispondere in modo più sicuro a quella *"responsabilità attribuita dalla legge ai Comuni nella definizione delle proprie scelte di pianificazione....."* che più volte la Giunta Regionale nei propri documenti fortemente sottolinea.

Il Comune ha quindi deciso di assegnare al Piano dei Servizi un ruolo fondamentale per la definizione del Piano di Governo del Territorio, considerando le stesse problematiche del dimensionamento come conseguenza di una valutazione non più riferita a meri dati numerici e rapportata a parametri di "abitanti teorici" ma come elemento di valutazione basato sulla popolazione effettiva presente e su quella potenzialmente prevedibile in funzione della capacità dell'Amministrazione di garantire una effettiva organica e soddisfacente risposta alle esigenze dei servizi mediante un'offerta ottimale di spazi, infrastrutture e attrezzature, considerando, quale elemento di misurazione dell'esigenza di standard, il concetto di "utente" che non può essere inteso se non come quello di "soggetto fisico"- e quindi non teorico - che genera domanda di servizi .



La predisposizione del Piano dei Servizi, imponendo la necessità di definire "gli obiettivi di sviluppo del territorio e della sua popolazione" consente di formulare le prime e fondamentali riflessioni sul futuro della Comunità di Credaro, ai fabbisogni della quale il Piano dei Servizi deve garantire una adeguata risposta, e conseguentemente di porre le basi per le scelte fondamentali che condizioneranno gli indirizzi del Piano di Governo del Territorio.

Tenendo quindi conto della valutazione della situazione esistente, delle previsioni di sviluppo e delle indicazioni della Legge Regionale n.12/2005 , il Piano dei Servizi si è mosso da una scelta di impostazione metodologica e di definizione dei contenuti progettuali che è

partita da una serie di indagini e verifiche relative allo stato delle attrezzature esistenti, per valutarne la consistenza, la funzionalità e l'effettiva capacità di soddisfare alle esigenze della popolazione insediata, per procedere successivamente alla determinazione alle esigenze stimabili per il soddisfacimento dei fabbisogni futuri, avendo come riferimento i seguenti elementi fondamentali:

- verifica della domanda esistente e prevedibile nell'arco di durata del Piano dei Servizi;
- censimento dell'offerta esistente (catalogazione della disponibilità dei servizi esistenti sul territorio) e valutazione dei parametri minimi di qualità per ciascuna tipologia dei servizi;
- censimento dell'offerta esistente in materia di aree a standards e delle potenzialità ancora presenti nell'ambito delle previsioni del P.R.G.;
- 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, in rapporto alle esigenze sopra individuate, delle tipologie di servizi considerabili come standard, anche se non necessariamente di proprietà pubblica;
- apprestamento di un sistema normativo che disciplinasse i servizi esistenti e previsti in modo da garantire le caratteristiche individuate dal piano complessivo dei Servizi.

Ciò ha consentito di giungere alla definizione di un "quadro strutturale" dell'organizzazione dei servizi nel territorio e di procedere conseguentemente alla conferma degli standard esistenti, alla valutazione dei vincoli da reiterare per le aree non ancora acquisite, alla indicazione dei nuovi vincoli da prevedere per garantire l'attuazione complessiva del quadro definito e all'apprestamento degli elementi normativi necessari a garantire la fattibilità.

Il Piano dei Servizi è quindi di rilevante importanza nella definizione del futuro sviluppo del territorio comunale, e costituisce un elemento innovativo dei contenuti urbanistici della pianificazione locale, secondo i principi del nuovo strumento urbanistico introdotti dalla Legge Regionale 12/2005 (Piano di Governo del Territorio).

Il passo più importante che questo documento permette di compiere, infatti, è l'aggiornamento del concetto di "**standard**", che nella precedente strumentazione urbanistica definiva quantitativamente le attrezzature minime necessarie all'interno del territorio comunale sostituendolo con quello di "**servizio**", che sottointende invece un indirizzo di tipo qualitativo – prestazionale.

Rivolgendosi, infatti, non più ad abitanti ma ad utenti, il Piano dei Servizi sottolinea la consapevolezza che le continue modifiche in corso all'interno della situazione territoriale necessitano di un'adeguata risposta di tipo strategico rispetto a quali servizi 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.

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.

Nelle valutazioni relative al Comune di Credaro, si è ritenuto necessario tenere presente, che, oltre ai semplici servizi pubblici e privati, risulta presente anche una rilevante componente di tipo **ambientale**.

Il comune infatti, pur attestandosi su di una grossa arteria del traffico veicolare, presenta molte componenti paesistiche che meritano valorizzazione e salvaguardia in quanto inserite in un contesto montano che testimonia la storia del territorio e la sua evoluzione, ed ha, come conferma di riferimento per la tutela della qualità ambientale e paesistica, la presenza del Parco Oglio Nord.

Inoltre il territorio credarese appartiene alla Comunità Montana del Monte Bronzone e del Basso Sebino.

Durante la prima fase di ricognizione si sono presi in esame tutti i servizi presenti sul territorio, considerando sia quelli presenti come vere e proprie strutture fisiche edificate, sia quelli presenti senza una struttura fissa (trasporti, manifestazioni, ecc.), individuandone la consistenza fisica, l'attuale stato di operatività e le eventuali carenze.

Si è operato stabilendo in primo luogo se si trattasse di un servizio pubblico, o di un servizio privato rivolto comunque ad un uso pubblico.

A tale proposito, appare presente nel comune di Credaro, una **dotazione minima di servizi** sufficiente a soddisfare le esigenze della propria popolazione, rispetto alla

valutazione rivolta ad un comune al di sotto dei 5.000 abitanti; possiamo inoltre osservare che sono presenti alcuni servizi integrativi a quelli sufficienti, ovvero non strettamente necessari ad un comune di tali dimensioni, ma che comunque esistono e arricchiscono ulteriormente la situazione urbana aumentandone la vivibilità.

Possiamo a tal proposito citare la struttura dell'oratorio S. Giovanni Bosco che fornisce spazi rivolti ai giovani (Centro Sportivo), il Bocciodromo, la biblioteca "Lorenzo Lotto" e le associazioni (AVIS, AVIS Volontari autoambulanza Basso Sebino, ADMO-AIDO).

Anche per quanto riguarda la dotazione di verde a parco attrezzato, la situazione risulta teoricamente soddisfacente, in quanto sono presenti cinque giardini pubblici collocati rispettivamente:

- in via dei Gelsi, dietro il Bocciodromo, vicino alla nuova zona residenziale "PL San Fermo";
- in via Cadorna, angolo via delle Menzone, vicino al borgo in località Cornale;
- in via della Madonnina – angolo via G. Garibaldi, nei pressi del Municipio;
- in via Trieste –Piazza F. Pizzigoni. Al centro del quale è stato posto il Monumento ai Caduti di tutte le guerre;
- in via S.Francesco d'Assisi, posto vicino alle Poste e alla Chiesa di San Giorgio Martire.

Si è inoltre proceduto ad una ricognizione delle **capacità residue** del P.R.G., ovvero un'indagine atta a stabilire quali aree destinate ad attrezzature pubbliche (standard) fossero o meno state acquisite dal comune. Lo standard complessivo esistente (SCE) risulta essere 88.485 mq. (Somatoria delle aree a verde pubblico, parcheggi, aree ad attrezzature di interesse pubblico, aree per l'istruzione), mentre rimangono 41884 mq. di standard previsti dal P.R.G. non ancora acquisiti e quindi con vincolo decaduto.

Questo significa che attualmente gli standard previsti dal P.R.G. sono comunque superiori a quelli minimi previsti dalla L.R. 12/2005, dato certamente positivo, che permette di valutare con un'ottica diversa la qualità e la strategicità di queste aree, al fine di determinare quali di esse sia opportuno vengano nuovamente fatte oggetto di vincolo e quali invece possano tornare nella disponibilità dei privati proprietari.

Questa decisione appare di particolare importanza in quanto la reiterazione dei vincoli decaduti determina l'obbligo per l'Amministrazione di corrispondere, ove venga richiesto, un indennizzo annuo ai proprietari, il che – ovviamente – determina la necessità di prevedere la reiterazione di vincoli solo laddove effettivamente sia riscontrata la necessità di mantenere nella posizione già indicata dal P.R.G. quel tipo di attrezzatura.

In quanto ai "servizi immateriali, cioè quelli che non vengono specificamente erogati da una struttura ma attengono l'offerta di qualità presente nel territorio, si sono effettuate due complessive valutazioni:

- la prima indirizzata ad evidenziare quali siano le presenze di carattere ambientale ed ecologico che possono concorrere alla formazione della "rete ecologica locale", rispetto alla quale è stato predisposto uno specifico elaborato che definisce gli elementi e la struttura della rete stessa anche quale articolazione di maggiore dettaglio della "rete ecologica provinciale individuata dal PTCP.
- la seconda relativa 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 un importante indicatore della qualità complessiva del territorio urbanizzato.

In ordine a questi ultimi elementi va segnalato che gli aspetti connessi con l'"arredo urbano" sono stati fatti oggetto di una specifica parte del questionario che è stato sottoposto a tutte le famiglie e del quale si tratterà successivamente.

Il livello dotazionale e funzionale delle "attrezzature a rete" può considerarsi sostanzialmente adeguato, presentando modeste necessità di integrazione e di intervento e sarà successivamente fatto oggetto del "Piano Urbano generale dei Servizi nel Sottosuolo", previsto dall'art. 38 della l.r. 12.12.2003, n.26, che costituirà elemento integrativo del presente Piano, secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 8, della l.r.12/2005.

Sono stati infine considerati tutti i servizi a gestione diffusa sul territorio, anche quelli non coincidenti con l'esistenza di apposite strutture nonché quelli relativi ai servizi sociali e di assistenza.

Per quanto concerne gli aspetti inerenti la viabilità interna al territorio comunale di Credaro si sviluppa essenzialmente secondo una direttrice principale costituita dalla SP 91 "Valle Calepio".

Le strade statali che delimitano il bacino di utenza della SP 91 sono la SS 42 da Bergamo che piega verso nord, la SS 498 e la 573 che invece costituiscono il margine meridionale di questa zona e la SS 469 e la sua variante che sono il margine orientale del bacino.

La variante alla SS469 prevede un prolungamento a nord, fino a Sarnico, con la previsione di realizzazione di un nuovo ponte in Comune di Credaro/Villongo e a sud fino a Palazzolo sull'Oglio e Chiari per congiungersi con la SS 11.

Il nuovo tracciato stradale è suddiviso in 3 lotti:

- 1: Variante da Seriate a Costa di Mezzate;
- 2: da Costa di Mezzate a Chiuduno;
- 3: da Grumello a Capriolo.

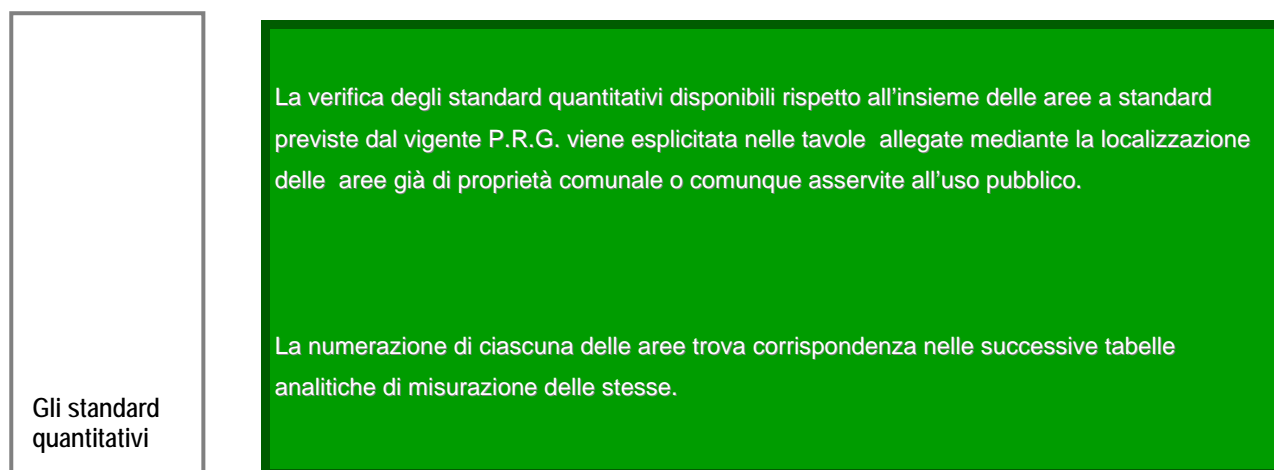
Inoltre, si segnalano interventi per migliorare la sicurezza stradale sulla SP 91, attraverso un accordo di programma firmato il 22.04.08 tra i Comuni di Castelli Calepio e Credaro per la realizzazione di una rotatoria a raso al confine tra i 2 comuni, al Km 13+950 (Via Unione) e l'eliminazione degli impianti semaforici di Credaro e dell'intersezione a "T" esistente.

Le altre possibili scelte di intervento sulla viabilità interna e al contorno sono state affrontate nell'ambito degli studi più generali per la predisposizione del Documento di Piano del PGT – atto avente valore strategico – e definite all'interno del Piano delle Regole.

Lo stato di attuazione del P.R.G. vigente

L'analisi della situazione attuale circa lo stato di attuazione del Piano Regolatore Generale è sintetizzata e specificata nelle tavole allegate e nelle tabelle di riferimento annesse alla presente relazione.

In particolare gli elaborati grafici del Piano dei Servizi contengono gli elementi di riferimento per la conoscenza e la valutazione dello stato attuale delle aree per attrezzature e delle altre aree a standard individuate dal P.R.G., distinte sia per categoria di destinazione sia per attuale situazione giuridica in ordine alla disponibilità e all'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale.



La tabella relativa alle "Aree ed attrezzature pubbliche" consente di valutare la previsione complessiva del P.R.G. in ordine agli standard urbanistici sia per quanto riguarda quelli già disponibili e di proprietà dell'Amministrazione Comunale sia quelli non disponibili in quanto non acquisite e/o non cedute all'Amministrazione.

In considerazione del rispetto dei minimi già soddisfatto l'Amministrazione può valutare con più facilità le seguenti possibilità:

- monetizzazione delle aree che dovrebbero essere cedute per acquisire risorse economiche finalizzate alla realizzazione di attrezzature e/o servizi

- mantenimento delle attuali quantità residue di standard e/o loro riduzione in applicazione delle nuove modalità di calcolo (il mantenimento è comunque possibile in quanto il nuovo calcolo riguarda la determinazione dei minimi);
- mantenimento delle attuali quantificazione e monetizzazione delle sole differenze tra il dato previsto per 100 mc./abitante e il minimo derivante dall'applicazione del nuovo parametro di 150 mc./abitante.

Quanto sopra ed altre possibili soluzioni intermedie, verificate sulla base dei dati economici, consente quindi di poter valutare con serenità l'opportunità di mantenere ancora nel PGT alcune previsioni di cessione di stabilire se e quali risorse economiche trarre dalla possibilità di monetizzazione o realizzazione alternativa di attrezzature, in rapporto alle previsioni programmatiche e di strategia riguardo al quadro della dotazione dei servizi.

Quest'analisi ci permette di stimare inoltre la possibile quantità di denaro proveniente dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione, che potrà ancora entrare nelle casse comunali ai fini di avere un'idea, seppur in linea di massima, di quali saranno le disponibilità monetarie del Comune ad esaurimento del P.R.G. e decidere a quel punto come reinvestirle nello sviluppo.

Questa stima, oltre a fornire un dato importante per la gestione dei servizi, permette all'amministrazione di comprendere quanto ogni nuovo abitante insediato possa essere comunque oneroso per il bilancio comunale nel medio-lungo termine, valutando la differenza tra quello che porta nelle casse comunali (in termini di denaro) e quanto viene a costare a livello di spesa pubblica.

Bisogna infatti tenere presente che ad un aumento di abitanti corrisponde un incremento del fabbisogno di servizi sul territorio, e di conseguenza una crescita della spesa pubblica a fronte di un adeguamento.

Se si considera che, nella media, l'attività edilizia consente di introitare in oneri, contributi e monetizzazioni una somma quantificabile in circa 2500/2800 euro per ogni abitante teorico insediato e che mediamente l'incidenza pro capite sul bilancio comunale per il

mantenimento strutturale dei servizi può essere quantificabile in circa 400,00 €/anno per abitante, l'effetto positivo degli introiti dell'attività edilizia si trasforma in oneri per l'Amministrazione nell'arco di 6/7 anni, oneri che dovranno necessariamente essere posti a carico della fiscalità generale

Tale discorso vale in egual modo per l'espansione di attività industriali e artigianali.

Queste valutazioni consentono di definire che la strategia migliore da seguire in futuro, in termini di sviluppo, non può essere quella espansiva che induce una crescita eccessiva della popolazione, aiutando a compiere scelte che possono essere direzionate verso il miglioramento di alcuni servizi che si ritengono di maggiore rilevanza.

Gli elementi sopra indicati hanno consentito all'Amministrazione di poter valutare e programmare sulla base delle nuove possibilità offerte nella gestione urbanistica dalle modifiche introdotte ad hoc nell'ambito della normativa, di poter dare al presente provvedimento quella verifica di fattibilità che l'Amministrazione intende porre alla base degli interventi di interesse pubblico in rapporto alle proprie capacità di spesa e che possono essere prioritariamente valutate in rapporto alle potenzialità edificatorie ancora presenti nell'ambito del P.R.G.

Come è già risultato evidente dal Documento di Piano il PGT del Comune di Credaro non intende prevedere nuove significative quantità di crescita demografica e quindi di espansione edilizia.

Ciò comporta una modesta necessità di nuove risorse per sopperire ai servizi necessari alla crescita degli abitanti e quindi di disporre di maggiori disponibilità economiche per il potenziamento e il completamento dei servizi per la popolazione insediata e per la sua crescita naturale.

Le indagini effettuate sullo stato di attuazione del PRG e sulle prospettive di completamento di alcuni interventi che possono essere ritenuti con ragionevole probabilità attuabili nel breve periodo, in quanto già compatibili con le previsioni del PGT, anche nella

fase di salvaguardia, consentono di ritenere attendibile la stima di una possibile ulteriore domanda stimabile intorno ai 30/35 alloggi per un potenziale insediativo stimabile intorno ai 70 abitanti teorici e quindi con un possibile introito di circa 175.000,00 euro.

La stima sopra effettuata risponde ovviamente ad un ordine di grandezza e non può assumere valore assoluto in quanto, come è noto, l'entità dei contributi può variare a seconda del taglio degli alloggi, del rapporto tra le superfici residenziali e non, dell'avvenuta realizzazione o meno delle opere di urbanizzazione, ecc.

Tuttavia il dato può essere assunto come primo riferimento per la valutazione economica delle capacità di intervento dell'Amministrazione in materia di attrezzature e servizi.

Allo stesso modo può essere valutato l'apporto economico derivante dal completamento degli interventi nelle zone produttive, tenendo conto, in questo caso, che la negativa congiuntura economica porterà inevitabilmente ad un inevitabile rallentamento dell'attività edilizia nelle zone industriali.

In questo senso si ritiene ragionevolmente ipotizzabile un'ipotesi di intervento nel breve periodo che potrebbe attestarsi su un dato stimabile intorno ai 5000 mq di slp con un introito intorno ai 100.000 euro, tenendo conto anche di eventuali monetizzazioni di aree a standard.

Complessivamente quindi si può ritenere che le disponibilità complessive inerenti gli introiti relativi all'attività edilizia conseguenti all'attuazione delle possibilità ancora presenti nel PRG, prima della definitiva operatività del PGT non dovrebbero superare la somma complessiva di 300.000 euro calcolando l'arrotondamento derivante da una integrazione forfettaria di possibili ulteriori contributi derivanti dalle attività di ristrutturazione edilizia e di recupero.

Resta il fatto che comunque gli interventi sopra indicati sono stati già stimati e confermati nell'ambito del PGT per cui qualora non dovessero essere attuati nel breve periodo le somme indicate perverranno comunque all'Amministrazione in tempi successivi.

A tali somme verranno ad aggiungersi gli introiti derivanti dalle nuove previsioni individuate o confermate dal Piano delle Regole, poiché, come già definito nel Documento di Piano il PGT non prevede nuovi interventi di espansione in ambiti di trasformazione esterni all'ambito di competenza del Piano delle Regole stesso.

E poiché le quantità volumetriche massime individuate dal Documento di Piano sono di 58.000 mc (arrotondato a 60.000), calcolando un possibile incremento dei contributi afferenti ai permessi di costruire ed eventuali monetizzazioni di standard si può ritenere che l'attività edilizia conseguente alle previsioni del PGT potrà determinare un introito complessivo valutabile tra 1.800.000 e 2.000.000 di euro per quanto concerne l'edilizia residenziale.

Riguardo all'edificazione di carattere produttivo e commerciale, sulla base degli indirizzi forniti dal Documento di Piano e degli sviluppi individuati dal Piano delle Regole, si può ipotizzare la presenza di una nuova complessiva edificabilità di 10.000 mq di slp che potrà consentire un introito complessivo stimabile tra i 200 e 250.000 euro, in dipendenza dalle modalità di utilizzo delle slp e dell'eventuale presenza di qualche eventuale destinazione commerciale nei limiti previsti dalla disciplina del Piano delle Regole.

In sostanza quindi si può ritenere che dalla data di adozione del presente PGT e fino al completo esaurimento delle possibilità edificatorie in esso contenute l'Amministrazione Comunale potrà disporre di introiti derivanti dall'attività edilizia per complessivi 2.525.000,00 euro.

Ciò ovviamente nell'ipotesi di un completo esaurimento delle possibilità edificatorie previste dal Piano di Governo del Territorio la cui attuazione mai come in questo momento risulta condizionata da situazioni congiunturali di particolare problematicità.

Le aree disponibili e i vincoli decaduti



La misurazione di tutte le aree a standard previste dal PRG è stata predisposta distinguendone le funzioni e le destinazioni secondo le categorie urbanistiche attualmente previste dal Piano Regolatore.

La tabella allegata individua le seguenti disponibilità:
5.880 mq di aree a verde pubblico,
26.715 mq di aree per parcheggio,
4.853 mq. di aree per attrezzature scolastiche
51.037 mq. di aree per attrezzature di interesse comune,
per un totale complessivo di 88.485 mq.

Le aree individuate nell' elaborato grafico tav. 2 e come "non disponibili" sono quelle che l'Amministrazione non ha acquisito e il cui vincolo è oggi decaduto e che assommano a mq. 41884

Il Piano dei Servizi indicherà se e quali di tali aree debbano essere eventualmente oggetto di nuovo vincolo.

Si è già detto precedentemente che le aree con vincolo decaduto necessitano di una rideterminazione delle destinazioni, trovandosi in condizione di sostanziale mancanza di destinazione urbanistica a causa della perdita del vincolo.

In questo senso il Piano dei Servizi, dopo aver effettuato tutti i necessari approfondimenti relativamente al quadro strutturale dell'organizzazione dei servizi e rispetto ai conseguenti fabbisogni, ha individuato quali aree necessitano di conferma del vincolo, indicando anche l'eventuale possibilità di procedere alla definizione di interventi compensativi secondo quanto definito dalla normativa specifica del piano e quali aree possano essere ridefinite a funzioni di carattere privatistico.

Va però osservato che la natura del Piano dei Servizi, mentre consente di procedere alla reiterazione dei vincoli, non permette di imprimere alle aree non più vincolate destinazioni urbanistiche diverse da quelle pubbliche.

Per questa ragione le tavole progettuali indicano la determinazione dell' Amministrazione di non più vincolare aree in quantità non controllate ma di calibrare le effettive necessità sulla base delle nuove destinazioni che saranno definite dal Piano delle Regole.

Va valutata comunque molto attentamente la dimensione di sviluppo che si vuole raggiungere perché, anche se il livello di dotazione di standard pro-capite previsto per legge risulta soddisfatto, dalle analisi emerge quale dimensione di superficie urbanizzata si dovrebbe raggiungere per poter avere il numero di alloggi necessari ad insediare un ulteriore aumento di popolazione e va valutata anche la quantità di servizi che occorrerebbe reperire per soddisfare le esigenze di servizi da erogare.

E ciò, come già si è precedentemente affermato comporterebbe una diversa e radicale scelta di impostazione urbanistica che peraltro non potrebbe essere semplicemente limitata alle considerazioni fattibili nella definizione del presente Piano ma renderebbe necessari più articolati e approfonditi ragionamenti di prospettiva strategica che sono tipici e peculiari del P.G.T. ed in particolare del Documento di Piano.

Il censimento delle attrezzature e dei servizi esistenti

Verifica presenza e funzionalità di strutture e attrezzature	<p>Effettuata la ricognizione delle aree a standard si è proceduto alla verifica della presenza e della funzionalità di tutte le strutture e le attrezzature erogatrici di servizi.</p> <p>Per ciascuna di esse è stata predisposta una scheda che sintetizza le principali caratteristiche funzionali e dimensionali della struttura e i caratteri del rapporto di questa con l'organizzazione urbana e con il contesto circostante nonché la capacità di soddisfare alle esigenze del bacino di utenza attualmente presente.</p> <p>Sono state complessivamente analizzate e schedate 25 attrezzature.</p>
--	--

I principali elementi dotazionali, riassunti nelle apposite schede, presentano il quadro conoscitivo di ciascuna attrezzatura con riferimento a:

- tipologia di attrezzatura
- caratteristiche dimensionali
- stato di consistenza
- stato di conservazione
- elementi integrativi della funzione principale (giardini, parcheggi ecc)
- modalità di fruizione
- grado di integrazione con il contesto urbano
- compatibilità con le funzioni al contorno
- accessibilità
- bacino di utenza

Il censimento e l'analisi degli elementi dotazionali relativi agli elementi rotazionali inerenti le attrezzature e gli edifici esistenti è stato effettuato nei primi mesi nell'anno 2008 con successivi aggiornamenti.

Le attrezzature e le strutture per l'erogazione dei servizi sono state suddivise in due diverse categorie:

- quelle che erogano servizi all'interno di strutture edilizie e quindi per le quali non era e non è sufficiente la rispondenza dimensionale dell'area anche nel caso in

cui sia conforme agli standard urbanistici, in quanto l'elemento sostanziale è la capacità e la funzionalità della struttura edilizia all'interno della quale viene erogato il servizio

- quelle nelle quali prevale l'esigenza della disponibilità dimensionale dell'area in quanto essa è la caratteristica fondamentale e preliminare per la funzionalità stessa del servizio (è evidente ad esempio che se pure è importante che un parcheggio sia ben realizzato ed attrezzato, la rispondenza funzionale alle esigenze della sosta è direttamente proporzionale alla quantità di superficie disponibile. E così anche per le superfici del verde).

Questo secondo tipo di attrezzature è stato classificato con la denominazione di "attrezzature a terra".

L'analisi effettuata sulle dotazioni è stata predisposta sia valutando per ciascuna di esse le specifiche caratteristiche che consentono di comprenderne complessivamente la funzionalità, come già sopra ricordato, sia considerandone la quantità numerica in rapporto alla presenza o meno di quelle attrezzature e servizi che, per una comunità appartenente all'intervallo demografico compreso tra i 2500 e i 5000 abitanti, devono necessariamente essere presenti per garantire un insieme ottimale di risposte ai fabbisogni dei cittadini.

Il quadro sotto riportato indica quali sono le attrezzature e i servizi che sono stati oggetto di schedatura specifica.

Alle schede di tali servizi si uniscono ulteriori schede di analisi specifica delle cosiddette "attrezzature a terra" costituite da tutte quelle aree che svolgono funzioni di servizio non connesse alla presenza di edifici, come precedentemente illustrato.

Sono stati infine valutati e riportati nella schedatura alcuni elementi non specificamente connessi con le tradizionali attrezzature di interesse e di uso pubblico ma che completano il quadro dei servizi ai quali i cittadini possono fare riferimento.

In questo senso sono stati individuati alcuni servizi anche privati, quali la farmacia e l'ambulatorio medico, la presenza di associazioni operanti nel sociale, le banche e l'ufficio postale, ecc.

In particolare per quanto riguarda le associazioni sono state individuate in scheda solo quelle connesse con le problematiche della sanità ma va sottolineato che l'associazionismo è risultata una componente importante all'interno della comunità credarese a partire dal volontariato della protezione civile, alle associazioni sportive, culturali e sociali.

Con il mondo del volontariato e delle associazioni è stato fatto uno specifico incontro per valutare e sollecitare indicazioni e proposte che sono in parte pervenute delle quali si è tenuto conto nelle valutazioni di progetto

Tali funzioni sono quelle relative alle aree di parcheggio e alle aree con destinazione a verde pubblico a varia funzione.

<p>Sintesi dei servizi di interesse collettivo</p>	<p>OGGETTO DELLA SCHEDATURA</p> <p>Tipologie di attrezzature valutate:</p> <p>MUNICIPIO POLIZIA LOCALE BIBLIOTECA SALA CIVICA PARCHI E GIARDINI SCUOLA MATERNA PARROCCHIALE "MARIA IMMACOLATA" SCUOLA ELEMENTARE STATALE "ADA NEGRI" PALESTRA (SCUOLA ELEMENTARE "ADA NEGRI") PARCHEGGI ORATORIO CENTRO SPORTIVO (ORATORIO S.G. BOSCO) BOCCIODROMO CIMITERO FARMACIA AMBULATORIO A.V.I.S. A.V.I.S. VOLONTARI AUTOAMBULANZA BASSO SEBINO A.D.M.O. – A.I.D.O. BANCHE RACCOLTA RIFIUTI PIAZZOLA ECOLOGICA POSTE CHIESA SAN GIORGIO MARTIRE CHIESA SAN GIORGIO CHIESA SAN FERMO</p>

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

Le schede danno in questo senso conto della presenza di tutti i servizi essenziali, che 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.

Dotazione di
attrezzature

Il quadro sinottico che segue individua sia l'ottimale dotazione di attrezzature per la fascia dimensionale di popolazione fino a 5000 abitanti, avendo come riferimento anche gli standard europei, e raffrontando il quadro ottimale con le dotazioni esistenti e la modalità – pubblica o privata – di gestione.

In sintesi si può affermare che il Comune è dotato di tutte le attrezzature fondamentali,

In generale le attrezzature esistenti svolgono complessivamente un servizio adeguato anche se in alcuni casi possono risultare necessari interventi di integrazione e potenziamento.

SINTESI DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI OTTIMALI

COMUNE DI CREDARO Provincia di Bergamo	
PIANO DEI SERVIZI: TABELLA DI SINTESI PROSPETTO DI SINTESI DELLE ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI	

CLASSE DEMOGRAFICA	Fino a 2.500 ab.	Fino a 5.000 ab.	Fino a 10.000 ab.	Fino a 15.000 ab.
N° ABITANTI	3.253 al 30.11.2008			
RUOLO TERRITORIALE	Comune attrattore	Comune non attrattore	Attrattore/i di riferimento:	

1) ATTREZZATURE FONDAMENTALI

TIPOLOGIE	ATTREZZATURE	OTTIMALE	ESISTENTE	PUBBLICO	PRIVATO
-----------	--------------	----------	-----------	----------	---------

ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE					
AMMINISTRATIVE	Municipio	1	1	x	
	Poste	1	1	x	
SANITARIE	Ambulatorio di base (medico di base)	3	1	x	
	Farmacia	1	1	x	
ASSISTENZIALI E SOCIALI	Centro sociale	1	-	x	
	Centro anziani	1	-		
	Casa di riposo	1	-		
	Alloggi sociali				
	Asilo nido	1	-		
SICUREZZA	Polizia Locale		1	x	
	Protezione Civile		-		
TEMPO LIBERO	Centro civico	1	1	x	
	Sala giochi		-		
CULTURALI	Biblioteca	1	1	x	
RELIGIOSE	Luoghi di culto		3	x	
	Oratorio		1		x
	Cimitero		1	x	

ATTREZZATURE PER IL VERDE E LO SPORT					
VERDE	Area attrezzata per il gioco	3	2	x	
	Centro sportivo	1	1	x	
	Area a parco	1			

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE					
SCOLASTICHE	Scuola materna	1	1		x
	Scuola elementare	1	1	x	
	Scuola media	1	-	x	

Analisi della consistenza e funzionalità dei servizi esistenti

L'approccio che si è scelto di adottare per censire e catalogare gli standards del Comune di Credaro è anche di tipo funzionale, ovvero lo scopo dell'indagine che è stata condotta sui servizi è stata anche orientata quella di definire quali sono quelli indispensabili per la collettività, quali utili per un utilizzo collettivo ma che non necessariamente devono essere di proprietà comunale, quali ancora non sono utili né funzionali ad un interesse comune e che quindi l'Amministrazione può non essere interessata a mantenere.

Secondo un approccio funzionale gli standards presenti nel Comune di Credaro possono essere divisi in quattro categorie:

- Standards "impropri"
- Standards di interesse primario (o d'ambito)
- Standards di interesse specifico
- Standards di interesse generale

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.

Per **standards di interesse primario (o d'ambito)** 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 l'intorno urbano nel quale sono collocati.

Possono essere per esempio dei giardini di quartiere, di dimensione tale cioè da non costituire un'attrazione per i residenti di altri quartieri, ma che ricoprono comunque una funzione utile e riconosciuta per una parte di popolazione che risiede in prossimità del parco.

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

Infine per **standards di interesse generale** 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..

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 infatti con chiarezza quali sono i "capisaldi" da mantenere quali elementi di potenziale utilità per la riorganizzazione della struttura dei servizi urbani.

Questi "capisaldi" sono infatti gli standards individuati e classificati come di interesse generale, ovvero utili e funzionali all'intera collettività.

Questi standards rivestono un ruolo primario e indispensabile e sono quindi irrinunciabili per l'Amministrazione che ha interesse a mantenerne la proprietà come patrimonio comune.

La fase successiva del lavoro si è svolta alla valutazione degli standards classificati come "impropri": questo tipo di standard non ricopre un ruolo fondamentale all'interno dell'organizzazione dei servizi comunali.

Questi standards sono stati successivamente oggetto di un ragionamento sulle loro reali e concrete possibilità di utilizzo e quindi su di una loro possibile rifunzionalizzazione all'interno del più ampio ragionamento attuato sull'organizzazione e riorganizzazione urbana dei servizi.

Il ragionamento ha interessato ogni standard, valutato singolarmente nella sua specificità.

Per valutare questo tipo di standards la domanda da porsi è quella non tanto del mantenimento degli stessi – che non è sostanzialmente messo in discussione, come invece accadeva nel caso degli standards “impropri” – ma sulla reale utilità che questo tipo di standards rimanga in capo all’Amministrazione Comunale.

Come già accennato nella definizione di tali tipologie di standards, infatti, queste due categorie ricoprono un ruolo di pubblica utilità funzionale solamente ad un’area circoscritta del territorio comunale , o addirittura ad un singolo insediamento.

La questione quindi non è la funzione di tali standards, che è generalmente riconosciuta, o la loro possibile riconversione, ma sostanzialmente l’opportunità per l’Amministrazione di mantenere il possesso di tali aree e quindi i conseguenti oneri e responsabilità manutentive.

L’ipotesi da valutare è la possibilità di affidare la gestione in concessione di tali aree in via privatistica agli utenti realmente interessati all’esistenza del servizio, se non addirittura la vendita di tali aree, in special modo per gli standard di interesse specifico, che risultano già di fatto a servizio di un unico insediamento.

Gli standards di interesse primario o di interesse specifico possono quindi diventare “affidabili” o addirittura alienabili.

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

Nel secondo caso, quello dell’alienazione delle aree, devono essere studiati e messi in atto una serie di meccanismi di compensazione o incentivazione, quali ad esempio la possibilità di una maggiore edificabilità, per rendere appetibile l’operazione. Il vantaggio di tipo economico per l’Amministrazione sarebbe duplice: da un lato perché trarrebbe un guadagno dalla vendita di tali aree e, dall’altro, di guadagnare da 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.

Valutazione delle aree per standards	<p>Le aree per standards sono state 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.</p> <p>Questa valutazione consente 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 varia necessità pubbliche o collettive.</p>
--	---

Gli elaborati grafici consentono di sottolineare che sono presenti nel territorio alcune situazioni che potrebbero essere riconsiderate rispetto alle esigenze effettive della Comunità sia per il fatto che alcune aree a standard già di proprietà comunale non si pongono al servizio di fabbisogni generali della collettività ma rispondono ad esigenze specifiche che sono di utilità solo per determinati ambiti urbani ed in alcuni casi soltanto di specifici insediamenti.

Quest' ultima situazione consente di affermare che, nella vecchia logica dello "standard quantitativo", che riteneva soddisfatto l'interesse pubblico con l'acquisizione di aree connesse in forma automatica agli interventi insediativi, l'Amministrazione ha acquisito aree delle quali oggi deve garantire la funzionalità in termini di gestione manutentiva, che in realtà rispondono ad esigenze e funzioni di tipo sostanzialmente privatistico.

Classificazione
degli standards

Per **standards di interesse generale** s'intendono tutti gli 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

Per **standards di interesse primario (o d'ambito)** 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 l'intorno urbano nel quale sono collocati.

Per **standards di interesse specifico** sono da intendersi tutti quegli standards organizzati per offrire un servizio limitatamente ad un insediamento specifico

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

Un esempio può essere individuato nella maggior parte dei parcheggi delle zone industriali i quali soddisfano alle esigenze della sosta indotte dalla presenza delle attività e non ad esigenze generali di funzionamento del sistema insediativo delle attrezzature e dei servizi di interesse generale.

Appare quindi di tutta evidenza che più adeguato sarebbe attribuire a tali aree quella funzione di interesse "locale" che non fa riferimento alle esigenze della Comunità ma sostanzialmente si pone al servizio degli insediamenti presenti e, in alcuni casi di singoli specifici insediamenti, divenendo quindi un elemento funzionale necessario all'esercizio dell'attività che si configurano più come "spazi di servizio" piuttosto che elementi di soddisfacimento di esigenze pubbliche.

Queste considerazioni e le relative individuazioni hanno consentito di poter valutare nell'ambito del progetto del presente Piano e della sua Normativa nuove e diverse modalità di gestione di queste attrezzature prevedendone, a particolari condizioni, la possibilità di alienazione, con l'istituzione di diritti volumetrici, purchè le aree, pur se in termini privati vengano mantenute al medesimo uso.

Organizzazione
dei servizi

L'elaborato grafico della tav.3 evidenzia in maniera molto significativa che l'organizzazione dei servizi presenti nel territorio di Credaro si presenta con caratteri positivi.

Una parte delle strutture di interesse pubblico è concentrata in prossimità del Centro Storico, insieme al quale viene a determinare una vera e propria "struttura di funzioni centrali", ulteriormente resa significativa dalla presenza di gran parte delle attività commerciali e di servizio private presenti nel territorio.

Il piano dei servizi valuta quindi come estremamente positiva la situazione già in essere, tenuto conto anche della non eccessiva distanza del nucleo centrale rispetto alle aree residenziali più periferiche, poste ad est e a sud del territorio, che hanno distanze sostenibili anche a livello ciclo pedonale.

Questa valutazione consente di individuare l'ipotesi progettuale ottimale per il futuro dell'organizzazione territoriale.

Il livello di soddisfazione della domanda

Le indagini e le verifiche svolte in materia di servizi hanno dato una precisa ed esauriente visione della situazione delle dotazioni, del loro livello qualitativo, della loro accessibilità e della fruibilità.

Tuttavia non ci si è limitati soltanto a valutare le attrezzature e i servizi dal punto di vista numerico – funzionale ma si è voluto verificare anche la situazione dal punto di vista del gradimento degli utenti, e quindi sotto un profilo più complesso e rapportato non soltanto a quello della sua consistenza. e caratterizzazione “tecnico-urbanistica” ma anche alla percezione del servizio da parte dei Cittadini in rapporto alle loro aspettative.

Al di là delle valutazioni tecniche sulla situazione attuale dei servizi e delle attrezzature che sarà ulteriormente definita all'interno del “Piano dei Servizi” il Piano dei Servizi ha quindi inteso verificare anche quale fosse il grado di percezione della qualità dei servizi e dei luoghi urbani da parte della popolazione.

A tale scopo, nella prima fase di studi per la definizione del PGT, è stato distribuito a tutte le famiglie un questionario, costituito da domande sufficientemente semplici, teso ad acquisire elementi relativi alla valutazione che i cittadini davano alla tipologia e alla qualità dei servizi, alle loro eventuali carenze e al fabbisogno di nuove attrezzature.

Parimenti si è richiesta una valutazione sulla qualità degli spazi aperti e dei luoghi urbani, al fine di acquisire elementi utili per la definizione degli interventi di dettaglio da disciplinare all'interno del Piano delle Regole ma anche indirizzi utili alla programmazione degli interventi pubblici nella fase attuativa del PGT.

Sotto questo profilo è stata di grande utilità la valutazione delle schede di indagine, nelle quali una significativa parte era stata dedicata alla verifica della percezione della qualità urbana e dei servizi.

Ne emerge un quadro sostanzialmente positivo sulla situazione esistente anche se viene evidenziato in maniera chiara che le problematiche maggiormente avvertite dalla popolazione riguardano i problemi legati alla circolazione e al traffico.

Gli esiti dei questionari, la cui compilazione non è stata purtroppo numericamente molto elevata, hanno comunque consentito di poter formulare alcune valutazioni di sintesi che possono costituire un elemento interessante di indirizzo per le azioni di Piano e successivi interventi attuativi.

Emerge altresì che uno dei luoghi che piace maggiormente è il borgo di Castel Trebecco, seguono il Colle di Montecchio e la Chiesa di San Fermo.

Il quadro che si delinea dalla lettura dei quadri di sintesi di seguito riportati è comunque quello di una cittadinanza sostanzialmente soddisfatta del paese.

**ESITO DELL'INDAGINE PER QUESTIONARI
QUALITA' DEI SERVIZI**

FUNZIONANO MEGLIO

- 1_ raccolta differenziata
- 2_ scuola
- 3_ tutti

FUNZIONANO PEGGIO

- 1_ pulizia/manutenzione strade
- 2_ poste
- 3_ viabilità

MANCANO

- 1_ centro aggregazione giovani
- 2_ scuole medie
- 3_ centro sportivo

ESITO DELL'INDAGINE PER QUESTIONARI

■ Qual è il punto più bello del paese?

- 1_Trebecco
per verde, tranquillita',
importanza storica
- 2_Montecchio
per verde, tranquillita'
- 3_San Fermo

■ Qual è il punto più brutto del paese?

- 1_zona industriale
- 2_nuova zona residenziale
troppa edificazione,
mancanza di verde
- 3_centro
troppo traffico

■ Qual è la parte più viva del paese?

- 1_oratorio
centro di aggregazione dei
giovani
- 2_centro
per servizi e negozi
- 3_piazza della chiesa

■ Qual è la parte più morta del paese?

- 1_cimitero
- 2_zona di San Giorgio
- 3_oratorio

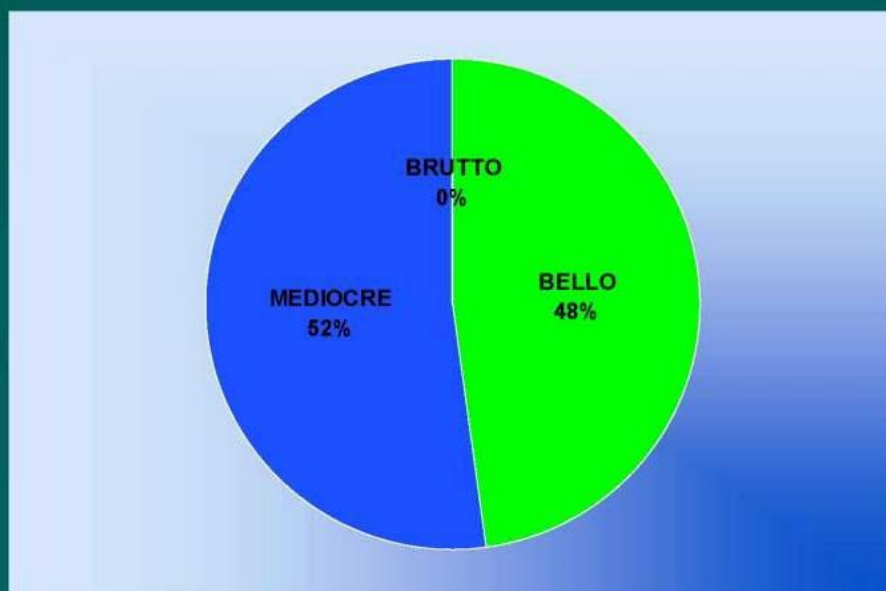
■ **Quali sono le parti meglio tenute?**

- 1_un po'tutte
- 2_parco giochi
- 3_giardini pubblici

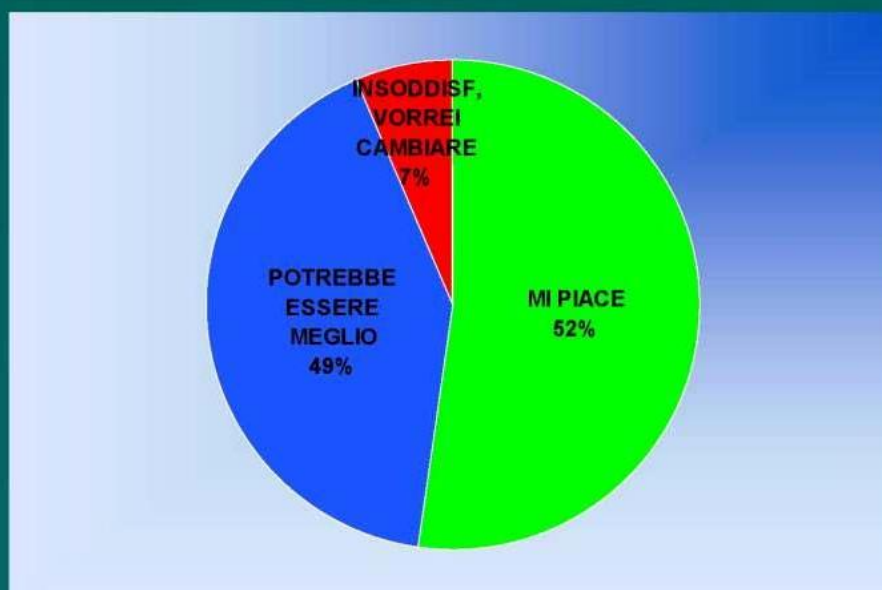
■ **Quali sono i punti più abbandonati e maltenuti?**

- 1_strade secondarie
- 2_pista ciclabile
- 3_aiuole, verde/parco giochi

GIUDIZIO SULLA QUALITA' DEGLI SPAZI APERTI IL PAESE E':



GIUDIZIO SUL PAESE



LA QUALITA' DELL'ABITAZIONE: ESITO DELL'INDAGINE PER QUESTIONARI

Allo stesso modo è stata effettuata un'indagine sulla situazione della funzionalità e gradimento delle abitazioni al fine di verificare l'eventuale possibile presenza di una "domanda interna" di residenza determinata da esigenze di miglioramento di condizioni abitative, ma anche di una eventuale tendenza allo spostamento di nuclei familiari all'esterno del territorio con la conseguente formazione di nuove disponibilità all'interno del patrimonio esistente.

I dati rilevati non hanno tuttavia evidenziato fenomeni significativi tali da poter incidere sui calcoli per la determinazione del fabbisogno.

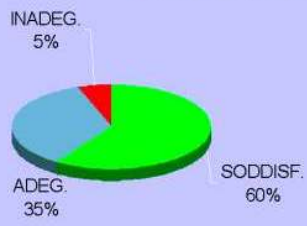
Vengono schematizzate nella immagine successiva le risposte date dai cittadini ai questionari in merito alla soddisfazione sulla propria abitazione.

Ne emerge che la maggioranza dei cittadini è soddisfatta della casa in cui abita e la ritiene adeguata rispetto alle esigenze della famiglia, alle dimensioni e al gradimento in generale.

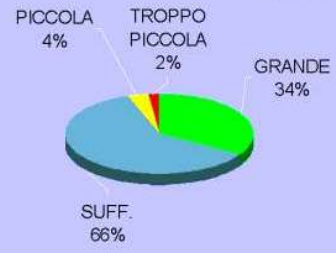
Questo giudizio è indicativo perché, viste una quantità minima di alloggi che è necessario mantenere vuoti per poter consentire una naturale rotazione delle persone all'interno del patrimonio immobiliare comunale.

Questa quantità è chiamata "vuoto fisiologico", ed è importante mantenerlo altrimenti non trovando soddisfacimento alle proprie esigenze abitative all'interno del patrimonio comunale le persone tenderanno a spostarsi al di fuori dei confini comunali.

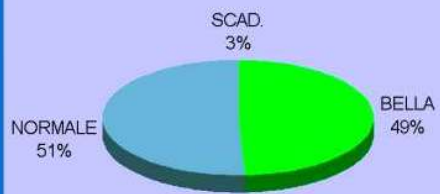
ESIGENZE FAMIGLIA



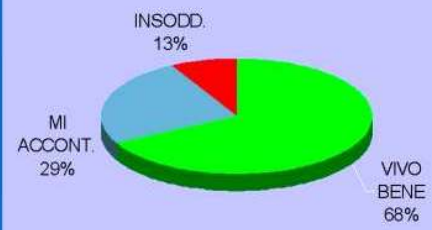
DIMENSIONI



GRADIMENTO



SINTESI



La situazione complessiva delle strutture e dei servizi: valutazioni conclusive

Dalle indagini effettuate, riportate in sintesi nei punti precedenti, emerge un quadro sostanzialmente positivo, indice di una organizzazione dei servizi che si è andata strutturando e completando nel tempo, secondo una precisa scelta insediativa che ha privilegiato:

- la continuità e il rapporto con il Centro Storico delle attrezzature di maggiore interesse generale caratterizzate da discreta continuità spaziale e da una logica aggregativa che ha determinato una chiara centralità dei servizi nella maglia principale del tessuto urbano;
- la presenza all'interno dell'ambito residenziale delle attrezzature collettive di interesse "di fascia" (scuole, sport) poste in posizione di buona accessibilità e dotate di adeguati spazi complementari.

Le strutture erogatrici dei servizi hanno quindi come punto centrale in particolare le aree centrali di Credaro, a partire dalla presenza del Municipio e della Parrocchia principale in posizione positiva sia rispetto alla struttura del Centro Antico, poste nella logica della compresenza delle funzioni civili e religiose al livello di massima simbolicità.

Le attrezzature scolastiche sono poste in posizione baricentrica nel territorio: esse si strutturano in un vasto compendio nel quale sono presenti le funzioni della scolarità dell'obbligo e l'area sportiva.

Le scuole elementari un tempo erano inglobate nel palazzo Comunale, successivamente sono state spostate nel nuovo edificio realizzato appositamente negli anni '70, recentemente ampliato e inaugurato nell'Ottobre 2006.

Anche l'angusta sede del Comune ha subito una profonda ristrutturazione che l'ha resa più moderna e funzionale.

È stato realizzato un Centro Civico dove trovano sede la biblioteca comunale "Lorenzo Lotto" ed altre realtà associative.

Positiva è la presenza di attrezzature e sedi di attività connesse con il tempo libero e le attività associative e la biblioteca.

Infine sono da menzionare le attrezzature religiose e la presenza dell'Oratorio S. G. Bosco che è uno degli elementi più strutturati nel territorio, saldamente ancorato alla tradizione locale e costituisce punto di riferimento non solo per le funzioni più propriamente connesse con le strutture religiose ma per numerose attività associazionistiche e di socialità.

Per quanto concerne la situazione delle aree a verde pubblico si segnala la presenza di cinque positive strutture di parco a livello di quartiere.

Le strutture scolastiche per l'infanzia sono a gestione privata.

Tale risultato potrebbe essere ottenuto in condizioni di positiva fattibilità economica ricorrendo alle possibilità previste dalla normativa sui Programmi Integrati di Intervento mediante i meccanismi degli "standard qualitativi", senza sostanzialmente impegnare i normali mezzi di bilancio.

Il dimensionamento del PGT tra Documento di Piano e Piano dei Servizi

Un ulteriore elemento di riflessione sotto il profilo dell'approccio metodologico deve essere orientato, all'approfondimento delle interconnessioni che vengono a determinarsi tra la funzione del Documento di Piano di determinare "gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT con gli elementi posti alla base della redazione del Piano dei Servizi relativi alla quantificazione del numero (ma anche della tipologia) degli utenti dei servizi dell'intero territorio in rapporto alla "popolazione stabilmente residente", alla "popolazione da insediare" nonché alla "popolazione gravitante nel territorio".

E a tal proposito pare rilevante richiamare una correlazione particolare tra l'indicazione del comma 2, lettera b) dell'art. 8 "Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT" e il 2° comma lettera b) dell'art. 9 "Popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano".

Questo richiamo consente di meglio precisare cosa dovrebbe intendersi, nel ragionamento sulla struttura e le prospettive delle funzioni residenziali, per "obiettivi quantitativi di sviluppo" .

In altre parole pare di poter affermare che gli obiettivi quantitativi di sviluppo del sistema della residenza non possono essere considerati nella semplicistica accezione della determinazione della quantità di volumetrie residenziali massime che si ritengono sostenibili e/o ammissibili ai fini delle previsioni insediative.

Si tratta invece di valutare e definire l'effettiva quantità di popolazione, (intesa in numero di abitanti e di famiglie) che si ritiene corretto prevedere possa essere aggiunta alla popolazione già residente.

Solo dopo tale valutazione (con un processo assolutamente inverso a quello fin qui utilizzato) potrà essere definita la quantità di volumi edilizi necessari per garantire a tale popolazione (e ai nuclei familiari ad essa corrispondenti), in funzione dei modelli maggiormente rispondenti ai caratteri e alle esigenze sociali riscontrabili e prevedibili, una quantità complessiva di volumetrie edilizie adeguata a soddisfare le necessità insediative esistenti e prevedibili.

E rispetto a tale valutazioni non indifferente sarà la scelta delle tipologie abitative, dei modelli aggregativi di tipi edilizi, e dei modelli insediativi che potranno (come è facilmente intuibile) determinare, a parità di dati iniziali di popolazione, maggiori o minori necessità di quantità fisiche di volumetrie edilizie maggiori o minori quantità di fabbisogno di uso del suolo.

Il consumo di suolo

Pare non secondario aprire un'ulteriore riflessione sull'opportuno richiamo del legislatore regionale alla necessità di tenere conto della "...minimizzazione del consumo del suolo.....", tema non secondario e, anzi di grande rilevanza.

Anche in questo caso risulterà indispensabile un'attenta valutazione e uno specifico approfondimento sul concetto di tale "minimizzazione" e cioè se debba, come a volte appare ed in alcuni casi è stata anche proposta, la minimizzazione debba essere intesa in termini meramente fisico-quantitativi o se invece debba essere valutata in termini di "risposta quantitativa-qualitativa" alle modalità di fruizione del tessuto urbano e quindi se – in estrema sintesi – per minimizzazione debba essere intesa "l'utilizzazione più adeguata ed attenta del suolo in rapporto alle scelte dei modelli abitativi e dell'organizzazione insediativa", rispetto alle quali l'occupazione delle aree non deve superare i minimi necessari alla corretta attuazione dei modelli prescelti.

In questo senso appare anche evidente che il ragionamento di base per le definizioni quantitative degli insediamenti dovrebbe essere effettuato in assoluta contestualità con le modalità e i criteri di valutazione del "numero degli utenti dei servizi" rispetto ai quali devono e dovranno risultare soddisfatte *"le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2"* avendo come riferimento l'accertamento preliminare dell'eventuale "insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse" e "le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti" .

Ciò in considerazione del fatto che nelle valutazioni sul consumo di suolo anche le esigenze di nuove attrezzature e servizi costituiscono elementi che, se non correttamente definiti e rapportati alle effettive necessità, possono contribuire alla occupazione impropria – e a volte inutile – di aree che potrebbero essere mantenute libere.

Una definizione degli *"obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT"* in ordine alle questioni della residenza che non avesse alla base le valutazioni poste a fondamento della redazione del Piano dei Servizi e non garantisse quella *"coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali"* e la *"possibilità di utilizzazione e*

miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale" che costituiscono comunque uno dei fondamenti dei contenuti previsti per il Documento di Piano potrebbe quindi portare ad un consumo improprio di suolo così come una eccessiva quantificazione di sviluppi insediativi o l'uso di impropri modelli insediativi.

Per queste ragioni il tema dell'uso del suolo se pur di competenza più del Documento di Piano e del Piano delle Regole, attraverso le scelte effettuate da tali atti potrebbe incidere anche sulle necessità di occupazione di aree per servizi e attrezzature.

POPOLAZIONE E ABITAZIONI: LA VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO DI SERVIZI NELLA PROSPETTIVA DEGLI SVILUPPI DEMOGRAFICI



Per comprendere i fabbisogni futuri in materia di standard e servizi è necessario prevedere quale sarà (o dovrà essere) lo sviluppo futuro della situazione demografica del Comune.

Tale previsione è stata effettuata avendo riferimento ai nuclei famigliari, al fine di consentire innanzitutto anche la stima del fabbisogno di alloggi.

La composizione media dei nuclei famigliari (2,57 ab/fam.) consente la stima complessiva del numero di abitanti al 2018.

Il calcolo delle due diverse ipotesi (massima e minima) è stata effettuata avendo a riferimento il trend di sviluppo del periodo 1991/2001 per una più equilibrata valutazione della media annuale.

1 – Le necessità pregresse

Alla data del censimento 1991 all'interno del territorio comunale erano presenti 723 abitazioni occupate da 723 famiglie per complessivi 2.034 abitanti e per un complessivo numero di 3.251 stanze.

A queste abitazioni si aggiungeva un patrimonio di 115 alloggi non occupati con un numero complessivo di 496 stanze.

Appare con evidenza che già alla data del censimento '91 non esisteva un fabbisogno pregresso di abitazioni dacchè il patrimonio complessivo di alloggi era sufficiente a soddisfare le esigenze di tutti i nuclei famigliari presenti nel territorio comunale talché presentava una disponibilità di 115 abitazioni ancora libere.

Nei successivi dieci anni la popolazione di Credaro si è sviluppata giungendo nel 2001 alla quota di 2.296 abitanti per complessivi 883 nuclei famigliari.

Nel frattempo il patrimonio edilizio è stato incrementato in modo significativo, portando così, alla data del dicembre 2001 alla totale soddisfazione del fabbisogno di alloggi per i nuclei famigliari presenti e con una diminuzione della quantità di alloggi vuoti che si attesta intorno alle 70 unità.

L'attività edilizia dal 1991 al 2001 ha registrato quindi una crescita di 115 alloggi ma con una diminuzione degli alloggi liberi pari a 45 unità.

Il numero delle famiglie è cresciuto mediamente di 16 unità l'anno, mentre quello degli alloggi è cresciuto con media di 11,5 alloggi/anno.

Nei successivi sette anni (2001/2008) la popolazione ha raggiunto i 3.253 abitanti per un totale di 1.268 famiglie.

Negli ultimi anni, dal 2001 al 2008, i nuclei famigliari sono cresciuti di 385 unità e con una crescita media annua di 55 famiglie.

2 – Determinazione delle prime ipotesi di sviluppo al 2018

Sulla scorta dei dati sopra indicati si può valutare in modo reale un possibile quadro di sviluppo futuro la cui definizione può essere fondata sulle seguenti ipotesi alternative di calcolo che sono riferite al decennio 2008/2018:

- mantenimento di un valore di incremento percentuale dei nuclei famigliari pari a quello verificato nei precedenti 17 anni (4,43 % annuo: in termini assoluti 75,38 famiglie/annue)
- mantenimento della medesima composizione media del nucleo familiare verificata alla data attuale (2,57 ab./fam.), con un correttivo per l'avvicinamento progressivo ai dati provinciali e regionali (2,5 ab./fam.).

Sulla base di tali ipotesi si può calcolare un incremento delle famiglie pari a $(1.268 * 4,43\% * 10 \text{ anni}) = 562$ che porterebbero a $(1268 + 562) = 1.830$ famiglie che

per una media di 2,5 componenti per famiglia porterebbe ad una popolazione di 4.575 abitanti alla data del 2018.

La seconda ipotesi può essere definita considerando il trend di sviluppo degli abitanti anziché l'incremento delle famiglie.

In tal caso prevedendo un incremento medio percentuale degli abitanti pari a quello registrato negli ultimi diciassette anni $[(3.253-2.034)/2.034/17\text{anni}=3,53\% \text{ medio annuo}]$ si otterrebbe un aumento di popolazione dagli attuali 3.253 abitanti ai: $(3.253 \times 3,53)/100 \times 10\text{anni} + 3.253 = 4.401$ del 2018 che rapportati al dato medio appena accennato porterebbero ad un numero di 1.760 famiglie.

Questi dati posti alla base del calcolo consentono di mantenersi su valori complessivi equilibrati poiché il mantenimento del medesimo incremento percentuale dei nuclei famigliari riscontrato nel periodo 1991/2008 non tiene conto della tendenza ancora in atto alla progressione in aumento del numero delle famiglie rispetto alla popolazione e ciò se si tenga anche conto del fatto che la composizione media delle famiglie di Credaro è ancora molto elevata rispetto alla media provinciale e regionale che si attestano verso i 2,1 – 2,3 abitanti/famiglia rispetto ai 2,57 di Credaro al 30 novembre 2008 e comunque data di 2,5 abitanti/famiglie.

Riassumendo nella prima ipotesi si registrerebbe una popolazione di 4.575 abitanti e un numero di famiglie pari a 1.830.

Nella seconda ipotesi si registrerebbero 4.401 abitanti e 1.760 famiglie.

Nell'un caso e nell'altro la popolazione si manterrebbe tra i 4000 e 5000 abitanti e quindi non si genererà un fabbisogno di incremento delle dotazioni esistenti ma solo necessità di adeguamento delle stesse.

I dati di "massima e minima" degli sviluppi stimati non costituiscono tuttavia un obiettivo necessariamente obbligato ma semplicemente indicano le soglie massime

e minime di popolazione e di famiglie che si potrebbero raggiungere nell'anno 2018 qualora la popolazione continuasse a crescere come negli ultimi 17 anni e che saranno determinati dalle scelte insediative nel Piano delle Regole.

Per converso l'Amministrazione potrà, con maggiore libertà por mano al miglioramento e al potenziamento quali-quantitativo delle attrezzature integrative che attengono la formazione di un'offerta sempre più articolata di servizi di qualità e di elementi di crescita della qualità della vita e dell'offerta urbana.

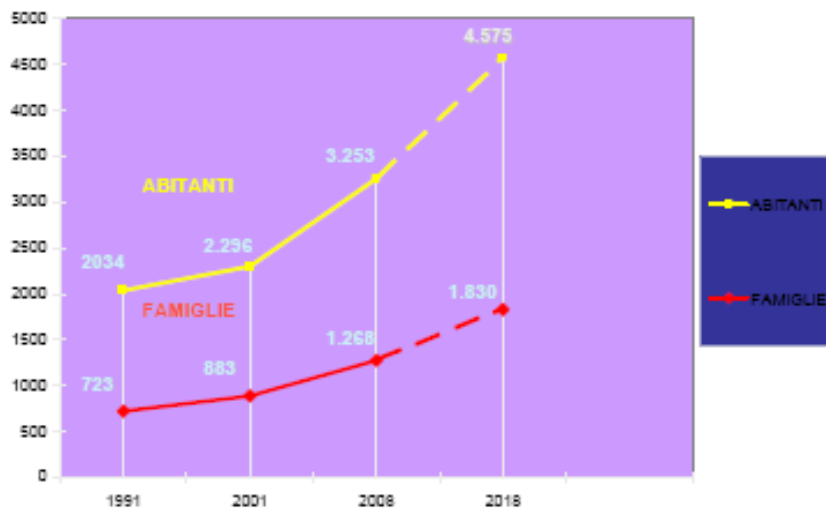
Un'ipotesi diversa di dimensionamento degli sviluppi della popolazione porterebbe invece ad assumere una scelta strategica di "cattura" di nuovi abitanti che si porrebbero al di sopra delle soglie del trend di sviluppo fin qui verificato.

Ciò comporterebbe la volontà di definire un quadro socio economico del tutto diverso e difforme rispetto al "modello di Comunità" che fin qui ha caratterizzato il territorio di Credaro e renderebbe necessarie ulteriori e importanti riflessioni rispetto al futuro complessivo del territorio, agli aspetti ed alle strategie generali, alla ridefinizione del ruolo di Credaro nel quadro territoriale e soprattutto alle necessità di forti consumi di suolo e della conseguente incidenza sui fattori ambientali e paesistici.

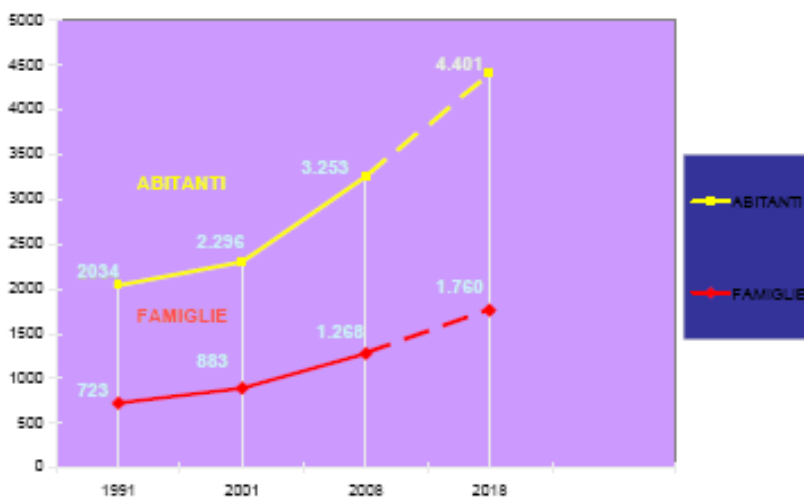
Per queste ragioni il Piano dei Servizi afferma e riconferma la scelta di uno sviluppo di popolazione che si attesta ai valori minimi precedentemente indicati e accoglie l'ipotesi di una stima di inserimento nelle previsioni del PGT pari al 70%, nel periodo di validità del Documento di Piano.

Ciò consentirà di mantenere sostanzialmente continuo il quadro dei caratteri socio economici del territorio comunale e di puntare, nei nuovi investimenti, alla crescita dell'offerta di qualità e non alla "rincorsa" di nuovi fabbisogni primari da soddisfare per i necessari servizi a nuove significative quantità di popolazione.

RAFFRONTO ABITANTI/FAMIGLIE IPOTESI 1



RAFFRONTO ABITANTI/FAMIGLIE IPOTESI 2



Verifica della sufficienza degli standards in rapporto alle dotazioni di legge

Incremento possibile della popolazione in rapporto alle dotazioni di standard

L'incremento possibile della popolazione va a questo punto verificato in rapporto alle capacità delle attrezzature e dei servizi di soddisfare ai nuovi incrementi.

Verificando la quantità di standard esistenti, tenendo conto degli abitanti che teoricamente la capacità residenziale residua del PRG consente di insediare ulteriormente con la volumetria già prevista, anche i nuovi abitanti risulterebbero soddisfatti dagli standard esistenti in termini di legge.

La "verifica del potenziale delle dotazioni esistenti e/o disponibili" consente di evidenziare che a oggi ogni abitante di Credaro dispone di 27,20 mq di aree a standard contro i 26,5 mq. previsti dalla precedente normativa urbanistica regionale.

La quantità di standard già disponibili consentirebbe di insediare ulteriori quote di popolazione che, tenuto conto dell'abbassamento dei minimi previsti dalla LR 12/2005 e definiti in 18 mq/ab. potrebbe consentire il soddisfacimento teorico minimo di una popolazione di 4900 abitanti come indicato nella allegata tabella di calcolo

Questo comporta però una diminuzione del livello di standard a cui i cittadini sono abituati, ed è quindi da valutare in maniera più organica all'interno delle scelte operate dal Piano dei Servizi.

Va valutata quindi molto attentamente la dimensione demografica complessiva che si vuole raggiungere per garantire un ottimale equilibrio delle dotazioni, una efficiente offerta di servizi e una equilibrata previsione di consumo di suolo.

STANDARD QUANTITATIVI ESISTENTI E/O DISPONIBILI

A_ VERIFICA DEL POTENZIALE DI DOTAZIONE PRO CAPITE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE ATTUALE

A1_ Legge Regionale 1/2001

Standard complessivo disponibile (SCE)	mq. 88.485
Abitanti al 30 novembre 2008	ab. 3.253
Standard Ex Legge Regionale 1/2001	26,5 mq. /
ab.	
Standard pro capite	27,20 mq. > 26,5
mq.	

B_ POTENZIALE DI SODDISFACIMENTO TEORICO PRO ABITANTE

Standard Ex Legge Regionale 1/2001	26,5 mq. / ab.
Abitanti potenziali (mq 88.485: 26,5) =	3.339 ab.
Abitanti potenziali in aggiunta agli esistenti $3.339 - 3.253 =$	86 ab.

Qualora si volesse mantenere il minimo di 26,5 mq/ab., come previsto dalla precedente disciplina di legge il calcolo sotto riportato consente di valutare il potenziale equilibrio fino ad un incremento di ulteriori 86 abitanti

C_ POTENZIALE DI SODDISFACIMENTO TEORICO PRO ABITANTE SULLA BASE DEI MINIMI PREVISTI DALLA LR 12/2005

A2_ Legge Regionale 12/2005

Standard Ex Legge Regionale 12/2005	18 mq. / ab.
Abitanti potenziali (mq 88.485: 18) =	4.916 ab.
Abitanti potenziali in aggiunta $4.916 - 3.253 =$	1.663 ab.

Il presente Piano dei Servizi prevede una dotazione di mq 46608 di attrezzature e servizi di interesse generale, di 28.820 mq di verde pubblico, 26178 mq di parcheggi localizzati, 4852 mq per l'istruzione e 4852 mq per attrezzature tecnologiche per un totale di 111.310 di aree a standard. Tenuto conto degli standard aggiuntivi derivanti dal carico aggiuntivo della sosta e di quelli da cedere nei Piani Attuativi il presente Piano consente di mantenere anche nel PGT la dotazione di 26,5 mq/abitante.

La norma regionale prevede che il Piano dei Servizi debba indicazioni in merito a:

- quantitativo minimo di standard dovuto in rapporto alle prescrizioni di legge;
- previsione di modalità innovative di individuazione e di computo per determinate tipologie di servizi;
- modalità di computo della dotazione minima complessivamente ritenuta adeguata alle esigenze del territorio e alle strategie dotazionali previste dal progetto del Piano;
- attuazione dei principi di perequazione e compensazione in materia di interventi finalizzati all'acquisizione di nuove dotazioni.

Va nuovamente ricordato che le dotazioni non ancora acquisite sono prive di vincolo efficace per effetto della caducazione prodotta dall'ormai decorso termine quinquennale dalla data di approvazione del vigente P.R.G..

Tuttavia deve essere richiamato il fatto che la caducazione dei vincoli non ha fatto venir meno le destinazioni urbanistiche le quali potrebbero essere realizzate dai privati in convenzione, garantendo così una – se pur diversa – possibilità di attuazione ma deve anche essere sottolineato che le dotazioni esistenti sono già abbastanza soddisfacenti rispetto ai parametri della legge regionale 1/2001.

Tale principio, già in parte affermato all'interno dell'attuale normativa de P.R.G. verrà ulteriormente rafforzato dalla disciplina integrativa del presente piano così da poter utilizzare le possibilità previste dall'art. 9 comma 13 della l.r. 12/2005 in materia di vincoli espropriativi.

In quanto alle dotazioni attualmente presenti e disponibili deve essere valutata la necessità di calcolare diversamente lo standard in funzione delle capacità prestazionali dei singoli servizi e non più solo in base alla estensione delle aree di pertinenza delle relative strutture in quanto esse usufruiscono di adeguati spazi esterni di pertinenza.

Peraltro 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 presente e superato al momento attuale.

In quanto infine alla possibilità di individuare tipologie di "servizi sostitutivi" alla cessione di standard, da commisurare comunque ad un meccanismo di conversione con i mq di standard dovuti, valutando come correttivo della "misura geometrica" la "misura di qualità", si è ritenuto che tale possibilità non possa essere preventivamente definita in termini di equivalenze aritmetiche ma 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, definiti nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Per eventuali tipologie di servizi che generalmente vengono localizzati in zone agricole (impianti per trattamento rifiuti, depuratori ecc.) il fattore di qualità potrà essere determinato sulla base degli specifici attributi ambientali che dovranno essere valutati in funzione delle effettive capacità.

Le nuove previsioni di attrezzature e servizi

Il Piano dei Servizi si struttura e si configura quindi anche come documento che si propone di:

- assumere il significato di atto essenziale alla programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio
- selezionare nell'ambito dei servizi programmati quelli che l'Amministrazione identifica come standards urbanistici
- preordinazione dell'attività all'assolvimento di un interesse pubblico o generale individuato
- congruenza del servizio con un'esigenza della collettività di riferimento emersa dall'indagine della domanda

Da questa situazione si è mosso il progetto per la definizione delle scelte relative alla politica dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Valutate le situazioni e le dotazioni esistenti si è passati quindi ad una verifica della domanda di servizi che si è mossa attraverso uno screening delle necessità, effettuato non solo in termini quantitativi ma con ragionata considerazione delle tipologie differenziate di bisogni in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione e dell'utenza.

Sono state effettuate anche valutazioni per tipologie di uso del territorio: residenziale, produttivo ecc., le quali, salvo che per la residenza non hanno condotto a valutazioni di fabbisogni particolari e specifici.

Le attività produttive fanno infatti sostanzialmente riferimento a necessità di parcheggio, che tuttavia risultano complessivamente soddisfatte dalla presenza di spazi adeguati che non determinano fenomeni di sosta impropria.

La dimensione e la dislocazione delle attività e la provenienza degli addetti non sono tali da richiedere spazi per attrezzature comuni o per il tempo libero che non possano adeguatamente essere soddisfatti dalle attrezzature generali esistenti.

Sono presenti a monte della SS 91 attività commerciali di dimensioni apprezzabili, con riferimenti ad un utenza concentrata.

La sostanziale tenuta dell'organizzazione esistente e la previsione di interventi di potenziamento, sia delle strutture che degli spazi ad esse collegati ha consentito di valutare in modo sostanzialmente positivo i requisiti già presenti allo stato di fatto e in particolare:

- un adeguato livello di accessibilità in buona parte delle strutture
- un adeguato livello di fruibilità

Il Piano può quindi più facilmente definire le modalità operative e le necessarie integrazioni alla dotazione di servizi e attrezzature per consentire attuazione degli elementi di maggiore interesse relativi alle questioni di breve-medio termine, avendo come riferimento anche i contenuti della programmazione della L.R. 12/2005, alla quale si fa riferimento.

Uno degli obiettivi principali che il Piano si è prefissato come si è già detto è quello di garantire che le attrezzature e i servizi venissero individuati in rapporto ai fabbisogni urbanistici derivanti dalle strategie insediative di lungo termine in modo da garantire:

- un idoneo livello qualitativo
- un adeguato livello di fattibilità

Un altro importante obiettivo perseguito dal Piano si riferisce alla necessità che gli interventi di nuova formazione siano rapportati alle seguenti caratteristiche di fattibilità:

- impegni economici effettivamente affrontabili
- scelte attendibili nei tempi e nella qualità

Nella definizione complessiva dei servizi non si è tuttavia ritenuto di dare una definizione in forma parametrica degli elementi quantitativi minimi che le attività di servizio e le strutture devono possedere nel territorio di Credaro, in quanto come si è più volte ricordato le attrezzature esistenti sono prevalentemente già superiori ai parametri standard delle relative tipologie e sono in genere dotate di adeguate strutture di supporto.

Si è quindi previsto soprattutto di agire attraverso i meccanismi della compensazione e del convenzionamento che dovrà contenere tutti gli elementi atti a garantire la permanenza del servizio nel tempo, la sua qualità prestazionale e la relativa accessibilità economica.

Il tutto in analogia a quanto previsto dal d.lgs. 30.07.99 in materia di "Carte dei Servizi".

Nella definizione delle nuove previsioni si è infine considerato quanto emerso dai suggerimenti e proposte formulate dai rappresentanti delle categorie e delle associazioni a seguito delle fasi di partecipazione e conseguentemente si provveduto a valutare le esigenze del nuovo campo sportivo fortemente sollecitato dalle associazioni nonché la possibilità di garantire, attraverso i meccanismi del convenzionamento e dell'accreditamento, l'accesso a specifici spazi pubblici alla protezione Civile e ad eventuali altre forme di volontariato sociale.

Per quanto riguarda il fabbisogno della sosta si è previsto il ricorso al meccanismo del carico Urbanistico Primario, meglio illustrato nella successiva parte del presente documento, per far sì che gli spazi di sosta al servizio delle abitazioni, ma anche alle attività produttive e commerciali siano resi disponibili non solo nelle quantità necessarie ma che siano realizzati nelle posizioni più idonee a soddisfare non solo le esigenze quantitative ma soprattutto quelle funzionali, che possono essere più correttamente e organicamente verificate in sede di valutazioni dei progetti di intervento.

Il Piano dei servizi non prevede quindi nuove aprioristiche indicazioni di aree a parcheggio pubblico ma obbliga, vietando in ogni caso la monetizzazione, la messa a disposizione delle aree per la sosta in funzione della allocazione e della concentrazione degli insediamenti.

Unica eccezione viene fatta per gli interventi nelle aree di antica formazione al fine di meglio consentire il recupero degli edifici esistenti che potrebbe essere compromesso, soprattutto nell'edilizia di valore architettonico e ambientale dall'esigenza di reperire

spazi di sosta esterni ai fabbricati con arretramenti o modifiche che potrebbero compromettere i caratteri morfologici dell'impianto originario.

Per quanto riguarda la dotazione di standard per la pianificazione attuativa il Piano dei servizi ritiene, conformemente a quanto già espresso nella classificazione funzionale delle aree a standard, di non prevedere la cessione di aree di verde all'interno dei Piani stessi, in quanto si verificherebbero situazioni di eccessivo frazionamento dei verdi pubblici che spesso si riducono a dimensioni molto modeste e di fatto non funzionali.

In questo senso la monetizzazione delle aree che residueranno tra i parcheggi reperiti per il soddisfacimento del carico urbanistico della sosta e il dato di 26,5 mq/abitante che viene mantenuto come minimo dal presente piano, consentirà di reperire le risorse per realizzare le dotazioni di verde di effettivo interesse collettivo.

Preme di sottolineare che comunque l'Amministrazione mantiene in capo a sé la possibilità, ove lo ritenga utile e opportuno di chiedere il reperimento delle aree all'interno dei Piani attuativi, ma in tal caso la loro localizzazione sarà definita in sede preliminare, secondo una logica volta alla verifica dell'effettivo interesse pubblico e non secondo le convenienze localizzative dell'intervento privato.

Il carico urbanistico primario della sosta, il carico insediativo: elementi e contenuti delle norme integrative del Piano dei Servizi.

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 necessaria la presenza della struttura di interesse generale, rispetto alla quale la presenza o meno di determinati interventi può rendere necessaria 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 di 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 alle 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.

Il carico insediativo

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, invertendo il meccanismo di calcolo 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

alloggio x 2,5 ab. x 100 = ***volume teorico*** di riferimento x il pagamento degli oneri.

Il pagamento degli oneri in rapporto alla volumetria effettiva garantisce l'Amministrazione rispetto ai costi per l'erogazione media dei servizi.

Ovviamente tale modalità fa riferimento agli alloggi con dimensione inferiore a 250 mc. poiché per gli alloggi superiori a tale dimensione il pagamento degli oneri rapportato al volume effettivo garantisce l'Amministrazione rispetto all'entità media dei servizi da erogare.

La possibilità di retrocessione degli “standard impropri”

Un ultimo elemento di novità che il Documento di Piano propone in materia di efficienza dei servizi è l'individuazione di una serie di superfici a parcheggio e/o a verde “retrocedibili”.

Il meccanismo prende atto della individuazione sulla base di una valutazione funzionale di aree pubbliche che tuttavia debbono essere considerate come “improprie” poiché in realtà tali aree non si pongono a servizio della generalità degli utenti ma esercitano una funzione primaria di supporto ai fabbisogni della sosta generati da singoli insediamenti che ne usufruiscono.

In questo senso per tali aree si dovrebbe più propriamente considerare l'opportunità, pur mantenendone la funzione, di porre a carico dei soggetti che usufruiscono di quel servizio – e non dell'intera collettività – sia la gestione e la manutenzione ma anche – ove possibile – la proprietà con le conseguenti responsabilità che ad essa derivano.

I fondamenti concettuali sono già stati sostanzialmente delineati nelle motivazioni che hanno condotto alla proposta di una nuova disciplina del carico urbanistico primario della sosta.

In tal senso mentre è interesse per il territorio che le funzioni delle aree vengano mantenute, non è interesse della comunità di averne la proprietà, l' “uso allargato” e i conseguenti obblighi manutentivi e responsabilità.

Ciò consente di ritenere possibile, e d'interesse per il Comune, la retrocessione delle aree ai privati interessati.

I privati che ritenessero di acquisire tali aree manterranno quindi l'obbligo di destinazione e manutenzione, diventando nel contempo titolari di diritti edificatori che potranno trasferire all'interno dei propri lotti per completare e ampliare gli insediamenti o potranno commercializzare sulla base dei criteri e della disciplina della “compensazione”.

In tal modo si potrà quindi rendere appetibile l'acquisizione delle aree da parte dei privati e nel contempo togliere all'Amministrazione obblighi manutentivi e responsabilità dando inoltre la possibilità di disporre di risorse economiche da investire in interventi di maggiore e più appropriata utilità pubblica.

In questo modo da un lato rimarrebbero inalterate le funzioni di parcheggio e, in alcuni casi di verde, e dall'altro l'Amministrazione potrà acquisire risorse da investire in servizi di maggiore interesse generale e "liberarsi" degli oneri e delle responsabilità della gestione.

Le scelte di Piano in merito alle dotazioni di servizi e attrezzature: il quadro Strutturale

La Legge Regionale n° 51 imponeva limiti minimi di dotazione di standards urbanistici finalizzati alle dotazioni scolastiche, ad attrezzature di interesse comune, a verde e parcheggi.

Il Piano di Governo del Territorio ha tenuto conto del rispetto di questi standards ma soprattutto si muove in funzione di una loro articolazione che sia effettivamente utile a dare una organizzazione complessiva alla struttura urbana che ponga gli standards come elemento di effettivo servizio e di adeguata fruibilità nei confronti degli insediamenti abitativi, ma anche degli insediamenti produttivi presenti nel territorio.

Sotto il profilo degli insediamenti abitativi il Piano dei Servizi ha preso atto della presenza all'interno del territorio del nucleo centrale di attrezzature e servizi di positiva qualità e di ancora aperte potenzialità.

Queste aree e attrezzature costituiscono effettivamente un momento centrale dell'organizzazione urbana e si pongono al servizio dell'intero Territorio di Credaro con una situazione viaria che necessita però di alcuni adeguamenti che il Piano di Governo del Territorio dovrà prevedere, soprattutto a livello di riorganizzazione dei flussi della mobilità.

Partendo da questo elemento il Piano ha quindi non solo confermato le destinazioni presenti, ma ne ha potenziato le possibilità di integrazione, utilizzando nell'ambito delle aree limitrofe agli insediamenti centrali esistenti, tutti gli accorgimenti e incentivi che il PGT potrà indicare per prevedere ulteriori incrementi di attrezzature.

Il territorio è tuttavia sprovvisto di aree verdi organizzate per una fruizione collettiva sportiva di ampio respiro essendo oggi presente il solo campo dell'oratorio in posizione inidonea all'interno delle aree centrali.

Per questa ragione il Piano definisce un nuovo vincolo relativo ad un grande compendio di aree ai piedi della Bognatica per la realizzazione del nuovo campo sportivo di calcio e delle attrezzature ad esso complementari.

Ciò consentirà di realizzare un vero e proprio parco dello sport con una offerta significativa di verde complementare.

Questo verde è valorizzato anche dalla presenza del corso del torrente Uriodotto e dell'Uria che costituisce un elemento di arricchimento delle possibilità di organizzazione di percorsi fruitivi di mobilità dolce.

Una seconda scelta caratterizzante gli obiettivi del Piano dei Servizi è quella di individuare e potenziare i percorsi di verde pubblico che, snodandosi lungo il percorso delle aree spondali dell'Oglio e dei torrenti e nella piana di S. Fermo consente di poter porre a disposizione della collettività tracciati a totale godimento pubblico di grande valore ambientale, non solo per le presenze - già in essere - di piantumazioni, dell'acqua e di altri elementi caratteristici, ma anche per la possibilità di realizzare percorsi pedonali con ampi spazi di sosta dotabili di attrezzature per l'organizzazione del tempo libero legate al godimento del sistema delle acque.

Il Piano conferma le aree scolastiche per la scuola dell'obbligo esistenti che risultano sufficienti quantitativamente, soprattutto in funzione delle capacità di utenza degli edifici in esse inseriti e individua, come si è già detto, la possibilità di liberazione di aree pubbliche per il futuro - auspicabile - insediamento della scuola media, ed eventualmente, ove ve ne fosse l'esigenza, della materna, attualmente soddisfatta in regime convenzionato, che potrebbe essere potenziato mediante il meccanismo dell' "accreditamento" rispondendo, come già avviene al principio della sussidiarietà indicato dal legislatore.

Il Piano infine prevede una articolata dotazione di parcheggi che sono distribuiti nell'ambito del territorio in funzione delle esigenze e della mobilità veicolare.

Al di là dell'importanza di garantire una migliore funzionalità delle strutture alle attività già presenti e di implementare le dotazioni con nuovi servizi, sotto il profilo della struttura e della fruibilità del quadro delle funzioni urbane riveste grande importanza la possibilità di aumentare le capacità di richiamo dell'area centrale, anche con l'incentivazione di attività di servizio private (bar, negozi ecc) senza dover intervenire a ricercare spazi di sosta di modesta e non funzionale qualità all'interno degli spazi del tessuto antico.

Ciò consentirà di dare l'avvio ad un intervento di riqualificazione e di rivitalizzazione del centro storico di grande importanza per la qualità complessiva del territorio aumentando la capacità del centro storico di rappresentare effettivamente i valori della centralità urbana.

Il quadro strutturale dei servizi prevede infine, in termini di indirizzo che dovranno essere raccolti sotto il profilo progettuale dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole la formazione di "recinti di salvaguardia ambientale e paesistica: il primo di protezione della qualità urbana delle aree prevalentemente residenziali, all'interno del quale dovranno essere valutate le provvidenze per la definizione di un corretto rapporto con i contesti rurali; il secondo – al contrario – di "difesa" degli ambiti agricoli dall'aggressione degli effetti e delle espansioni degli insediamenti produttivi.

IL primo sarà quindi un elemento di cerniera con il contesto ambientale e paesistico della campagna e il secondo un baluardo invalicabile a protezione dei valori ambientali e paesistici e a difesa del territorio e del consumo di suolo.

Il programma di riqualificazione dei servizi esistenti e i programmi di fattibilità e di gestione di quelli previsti

Nella fase di predisposizione del Piano si è quindi provveduto a valutare quali potessero essere le iniziative dirette ad ottimizzare il livello qualitativo delle strutture esistenti che si intendevano, confermare in rapporto al superamento dei parametri minimi e all'ottimizzazione delle prestazioni.

Si è tenuto in considerazione il Programma Triennale delle opere pubbliche, che, si svilupperà durante l'arco di validità del PGT in ulteriori successivi aggiornamenti, individuando in sintesi i seguenti elementi principali :

- gli interventi di realizzazione di nuove opere pubbliche, quali:
 - o realizzazione di un'area a "verde sportivo urbano" ai piedi della Bognatica
 - o formazione di nuovi parcheggi nella zona di nuova edificazione mediante lo strumento del carico urbanistico primario della sosta
 - o opere di sistemazione stradale
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di aree, edifici, manufatti e impianti
- liberazione di aree pubbliche per il futuro – auspicabile – insediamento della scuola media, ed eventualmente, ove ve ne fosse l'esigenza, della materna, attualmente soddisfatta in regime convenzionato, che potrebbe essere potenziato mediante il meccanismo dell' "accreditamento" rispondendo, come già avviene al principio della sussidiarietà indicato dal legislatore.

Il presente documento sarà affiancato dai progressivi Programmi Triennali e tiene conto delle possibilità finanziarie più generali del Comune e nel contempo costituisce una sorta di "capitolato delle necessità" che nel programma triennale troverà un periodico strumento di verifica e aggiornamento.

A lato e ad integrazione delle risorse pubbliche il presente Piano dei Servizi intende anche favorire il ricorso a forme di sinergia economica e operativa con le risorse private

nel quadro degli obiettivi di sussidiarietà che sono previsti dalla vigente legislazione e che nella variante normativa vengono esplicitate come possibili.

In tal senso si ritiene che le opere di maggiore entità, ed in particolare quelle riferite alla rifunzionalizzazione dei servizi e delle attrezzature esistenti debbano essere attuate all'interno dei meccanismi di concorso pubblico – privato che sono possibili mediante il ricorso ai Programmi Integrati di Intervento o ad altre forme di "urbanistica concertata".

Tale possibilità potrà essere definita nell'ambito delle innovazioni normative e progettuali prevedendo che alcuni interventi, di recupero di eventuali aree dismesse e di aree di frangia e di marginalità urbana, in sintonia con il dettato dell' art. 87 e segg. della l.r. 12/2005, in materia di P.I.I. vengano fatti oggetto di tale tipo di interventi.

Resta tuttavia l'impegno già manifestato dai proprietari di cedere le aree adiacenti al parco a titolo compensativo, in una misura notevolmente superiore a quella prevista in fase di adozione del P.R.G. e conseguentemente l'Amministrazione potrà perfezionare l'accordo già ipotizzato dando quindi il via alla formazione del Parco.

Si può quindi complessivamente affermare la totale compatibilità degli interventi previsti dal Piano con le risorse economiche del Comune, dacchè gli interventi più significativi sono realizzabili con "risorse esterne".

Infine va richiamata la necessità, come previsto dal legislatore che il PGT venga accompagnato dalla strumentazione complessiva necessaria al completamento della conoscenza del territorio e delle indicazioni delle modalità per gli interventi.

In questo senso l'Amministrazione provvederà ad affidare l'incarico per la predisposizione del PUGGS che dovrà essere ultimato entro dodici mesi dalla data di approvazione del presente Piano dei Servizi per costituirne integrazione, così come previsto dall'art. 9 comma 8 della l.r. 12/2005, e a definire nel medesimo tempo il nuovo Regolamento Edilizio e le eventuali integrazioni al Regolamento di Igiene.