

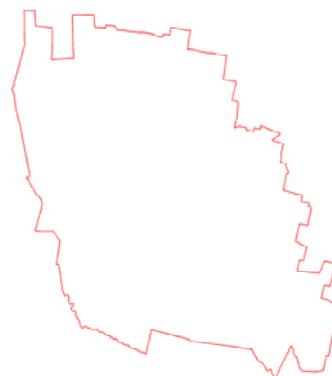
COMUNE DI BARBARIGA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ex art. 7 Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12)

Modificato a seguito dell'accoglimento di
Osservazioni e delle condizioni della Provincia



PROGETTISTI ERMES BARBA - MAURO SALVADORI ARCHITETTI ASSOCIATI P.zza Roma, 3 - Villanuova S/C (BS) Tel. 0365/373650 - Fax. 0365/31059 architetti.associati@barbasalvadori.it	COLLABORATORI Pian. Andrea Biondo Arch. Simone Bocchio Pian. Fabrizio Franceschini Pian. Fabio Maffezzoni
SINDACO Dott. Marco Marchi	IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Mario Galperti
DELIBERA DI ADOZIONE C.C. n. 3 del 30/01/2008	DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA C.C. n. 21 del 04/08/2008

2. PIANO DEI SERVIZI

ALLEGATO PS_2A	PIANO DEI SERVIZI		
	TITOLO Relazione e quadro economico per l'adeguamento ed il potenziamento dei servizi		
	DATA ADOZIONE	DATA INTEGRAZIONE	DATA APPROVAZIONE
	30 Gennaio 2008	Maggio 2008	04 Agosto 2008
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA			

**PIANO DEI SERVIZI
RELAZIONE E QUADRO ECONOMICO PER L'ADEGUAMENTO ED IL
POTENZIAMENTO DEI SERVIZI**

Indice

1	PREMESSA.....	2
2.	IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO PER IL PIANO DEI SERVIZI.....	5
2.1	ESTRATTO NORMATIVO (ART.. 9 DELLA LR 12/ 2005)	7
3.	CARATTERISTICHE E PECULIARITA' DEL PIANO DEI SERVIZI	10
4.	LA CONCEZIONE DEI SERVIZI	12
4.1	LA COSTRUZIONE DELLE ANALISI SU BASE INFORMATICA PER LA GESTIONE DEL PIANO	14
5.	LA METODOLOGIA	16
5.1	IL RILIEVO DELL'OFFERTA DI SERVIZI ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE.....	16
5.2	IL RILIEVO DELLA DOMANDA	18
6.	LE SCELTE PROGETTUALI DEL PIANO DEI SERVIZI	20
6.1	LA COMPONENTE STRUTTURALE	21
6.2	LE MODALITÀ PEREQUATIVE	28
6.3	INTERVENTI DI PROGETTO PRIORITARI.....	30
7.	STANDARD URBANISTICI MINIMI PER GLI AMBITI OMOGENEI DEL TERRITORIO COMUNALE	31
8.	CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI	33
9.	I SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI.....	34
10.	LA MAPPATURA DEI SERVIZI ESISTENTI.....	40
10.1	LA CLASSIFICAZIONE E SCHEDATURA DEI SERVIZI ESISTENTI	40
10.2	LA CLASSIFICAZIONE E SCHEDATURA DELLE RETI DI SOTTOSERVIZIO	40
10.3	L'ANALISI DEL PATRIMONIO ESISTENTE DI SERVIZI E DELL'UTENZA.....	43
11.	IL QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO DEL PIANO	50
11.1	ANALISI ECONOMICA – QUANTIFICAZIONE DEI COSTI.....	50

1 PREMESSA

La L.R. 11 marzo 2005, n. 12, all'articolo 9, introduce lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", derivato dalla precedente legislazione regionale L.R. 1/2001, oggi abrogata dalla stessa legge regionale sopradetta.

Tale strumento si configura come atto autonomo ed accompagnatorio del PGT, ponendo come questione determinate il riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi.

La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e dei servizi resi alla comunità esistenti e in previsione, ovvero quegli ambiti riservati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, previa identificazione e valutazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità.

Il Piano dei Servizi costituisce, pertanto, lo strumento gestionale di tutti i servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, nonché quelle prodotte dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano, al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi definiti sempre nello stesso Documento di Piano, per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

Il Piano dei Servizi annovera e sviluppa ciò che tradizionalmente viene inteso come "servizio" declinando l'accezione del termine stesso come:

- le normali opere di urbanizzazione primaria e secondaria oltre che altre funzioni che possono rappresentare un contributo alla qualità della vita urbana;
- i servizi di tipo immateriale (es. assistenza domiciliare per gli anziani; trasporto scolastico ecc..) che comportano certamente, se esistenti e ben funzionanti una rilevante differenza qualitativa complessiva.

Si evidenzia, pertanto, una triplice dimensione del Piano dei Servizi: analitica e progettuale ed economica.

Per quest'ultimo aspetto, il Piano dei servizi, infatti, secondo quanto disposto dall'art. 9, comma 4 della L.R.12/2005 esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Esso individua, pertanto, un'aspettativa e delle necessità economiche la cui attuazione può essere conseguita:

- con indebitamento da parte del comune e/o
- utilizzando ed adeguando le tariffe degli oneri di urbanizzazione sia per le trasformazioni nuove che per gli adeguamenti dell'urbano consolidato e/o
- attraverso risorse provenienti da interventi di trasformazione ed espansione del territorio.

Di fatto si applica una sorta di perequazione che vede come beneficiari tutti i cittadini del Comune relativamente a vantaggi di natura edificatoria connessi alla proprietà fondiaria che altrimenti sarebbero ad appannaggio di pochi.

In particolare per il comune di Barbariga si è messo in atto un meccanismo paratariffario per rendere coerenti tutti gli interventi per far in modo che la quota parte per l'attuazione dei servizi venga ripartita equamente sui destinatari dei benefici edificatori concessi limitatamente agli interventi in "ambiti di trasformazione" e in "PII".

Questo meccanismo è attuato attraverso il riferimento alle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un fattore moltiplicativo di **9 volte** la tariffa vigente, così come indicato nelle "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano".

Quindi il collegamento è connesso, quindi, agli oneri di urbanizzazione secondaria presupponendo un adeguamento complessivo della tariffa nel medio periodo.

Inoltre, in sede di attuazione del Piano Attuativo verranno convenzionate l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti allo "standard di qualità aggiuntiva" e costituenti il Piano dei Servizi.

La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di trasformazione previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del "livello definitivo" di cui alla legge LL.PP. o nel caso di necessità di concorso economico da parte del comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo corrispettivo determinato come sopra.

Non sono previste forme di compensazione volumetriche dirette per eventuali proprietari di aree interessate dai servizi in prescrizione (concessione di diritti volumetrici "spostabili" su aree interessate da servizi per la remunerazione dell'acquisto delle medesime) anche come conseguenza del fatto che è obiettivo del piano non modificare le previsioni insediative, quantitative e tipologiche previste per gli ambiti di trasformazione, non andando così ad alterare l'assetto urbano e mantenendo tipologie a bassa densità.

La ricognizione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti costituisce un'operazione fondante per la costruzione del nuovo strumento.

L'indagine conoscitiva in tale sede è stata finalizzata, in prima istanza, alla restituzione e all'individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico, quantificando l'effettivo numero di attrezzature e, in secondo luogo, si è proceduto a realizzare una completa e appropriata descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita grazie ad una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e di accessibilità assicurate ai cittadini.

In tal modo l'approfondimento dell'analisi svolta ha potuto misurare qualitativamente l'efficienza e l'efficacia del servizio offerto.

La verifica della "razionale localizzazione" dei servizi esistenti, così come della "idoneità della loro posizione" prescelta per nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, costituiscono ragione stringente e, dunque, condizione necessaria alla valutazione delle qualità e delle potenzialità del servizio stesso.

Tale analisi non si esaurisce a questo livello di indagine ma, chiaramente, altri elementi conoscitivi potranno essere opportunamente introdotti anche in fasi successive per descrivere ancora più compiutamente i caratteri qualitativi del servizio e per arricchire gli elementi di valutazione delle reali prestazioni offerte, al fine di costituire un più efficace supporto per l'Amministrazione nella gestione e nell'indirizzo delle risorse da investire.

In questa prima fase ricognitoria si riconosce il primo livello programmatico proprio del Piano dei Servizi.

Dalla fase di lettura delle condizioni rilevate in loco e, quindi, dalla costruzione dell'apparato analitico conoscitivo si procede, infatti, alla fase di interpretazione della situazione ricomposta, per arrivare poi alla fase operativa, più propriamente progettuale, nella quale emergeranno le ragioni stringenti di orientamento delle strategie di gestione e pianificazione della città pubblica.

Uno degli aspetti più rilevanti in questo contesto è il tema della fattibilità e della scansione temporale degli interventi: la necessità di previsioni di quantità significative di aree destinate a servizi, non seguite poi da interventi realizzativi e che restavano dunque mere previsioni è stato forse uno degli aspetti maggiormente lesivi delle politiche urbanistiche antecedenti dell'approvazione della nuova legge regionale del Piano di Governo del Territorio.

Importante, oggi, è soprattutto l'aspetto della sostenibilità ambientale ed economica delle scelte di piano che concernono la realizzazione di Servizi.

Attualmente la carenza strutturale di risorse economiche degli Enti locali territoriali, infatti, induce ad affiancare al tradizionale ruolo rivestito dagli interventi pubblici in materia di realizzazione e di gestione dei servizi, anche l'impiego di risorse private e ad attribuire a tale fonte un ruolo sempre più importante per la realizzazione delle opere connesse al settore dei servizi, attraverso criteri riconducibili agli strumenti di perequazione e compensazione.

La carenza di risorse finanziarie e le previsioni, sia pur corrette, che non possano poi tradursi in atto pragmatico, rischiano di ridursi ad una sottrazione di aree rispetto ad altri usi possibili ed in un loro conseguente abbandono, che non reca alcun beneficio alla collettività; ed ancora servizi per quanto utili che producano elementi di contrasto ambientale rischiano di tradursi in un peggioramento complessivo della qualità della vita anziché in un suo miglioramento.

Risulta, dunque, rilevante il nuovo approccio del Piano dei Servizi che conduce verso lo spostamento dal piano puramente quantitativo, che caratterizzava le passate concezioni, orientando l'attenzione invece alla valutazione delle trasformazioni asseverate e strutturate sugli aspetti qualitativi e di crescita della qualità complessiva per l'intero territorio e per i cittadini.

Sotto quest'ottica assume, dunque, importanza non solo la presenza o meno di un servizio, ma la relazione ambientale, di verde e paesaggio, di comunicazione, di mobilità ciclopedonale e di trasporto, in definitiva di fruibilità complessiva delle opportunità offerte da una rete di servizi locali e territoriali.

È la presenza di questa rete complessa e strutturata che determina, con le opportunità di abitazione, di lavoro, culturali e di tempo libero, i livelli di qualità della vita nella città e l'attrattività stessa del comune.

Del resto i modelli di vita profondamente mutati impongono un adeguamento delle risposte ai bisogni determinatisi e, dunque, la necessità di un nuovo e diverso approccio alla gestione urbanistica delle problematiche in questione e la definizione di nuovi luoghi delle centralità urbane. In armonia con gli altri strumenti che compongono il PGT, il Piano dei Servizi deve, quindi, configurarsi come coerente complemento del Documento di Piano nella definizione e nell'applicazione delle strategie e delle politiche per il governo del territorio nella sua struttura complessa.

2. IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO PER IL PIANO DEI SERVIZI

La L.R. 12/2005, all'articolo 9, introduce, dunque, lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", come atto autonomo per lo sviluppo delle strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi e per la trasformazione del sistema insediativo a livello complessivo.

I contenuti metodologici e i principi sinteticamente delineati dal vigente articolato di legge e relativi criteri di attuazione, descrivono tematiche già affrontate nel documento di indirizzo "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi", redatto ai sensi della superata L.R. 1/2001 ed approvato con D.G.R. n. VII/7586 nel dicembre 2001; in cui si intravedeva già l'obiettivo della precisazione della funzione, dei contenuti e delle modalità di formazione del nuovo strumento pianificatorio.

La nuova legge regionale 12/2005 introduce alcuni significativi avanzamenti sia in riferimento alle quantità minime di standard, come definito nella precedente normativa, che devono essere garantite in base alle differenti funzioni insediabili, che nelle modalità di calcolo della capacità insediativa teorica, sulla base dei quali dimensionare la dotazione stessa dei servizi.

L'articolo 9 della L.R. 12/2005 (sostitutivo dell'art. 6 della L.R. 1/2001 e a sua volta sostitutivo dell'art.19 della L.R. 51/1975) ridefinisce le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione del cosiddetto utente, inteso secondo la declinazione del concetto di abitante di un luogo che segue:

- popolazione stabilmente residente,
- popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano,
- popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici.

Il criterio innovativo introdotto riguarda la definizione dell'abitante teorico, ovvero del possibile nuovo residente o utente che si trova ad essere coinvolto, secondo diverse modalità, alla vita pubblica o privata del comune e ad usufruire delle dotazioni di servizi comunali.

Particolare attenzione va posta al metodo di definizione nonché il rapporto (quantitativo volumetrico) degli abitanti esistenti (reali) e dei futuri, frutto questo di un'attenta valutazione del patrimonio medio disponibile pro-capite e pro-famiglia per residenza.

Si deve, pertanto, fare riferimento alla popolazione reale, cioè alla popolazione stabilmente residente nell'ambito del Comune, alla quale si deve aggiungere quella di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano.

Una terza componente, cui fare riferimento nel fissare il numero degli utenti dei servizi, è quella della popolazione gravitante per motivi di lavoro, studio, turismo ed eventuale utenza di servizi sovracomunali (per il territorio di Barbariga limitata a motivi di lavoro).

La determinazione del criterio di calcolo non viene fissata univocamente nei termini di legge, ma il legislatore lascia ampi margini di flessibilità in modo che la figura tecnica di riferimento, in sede

progettuale, possa calibrare la necessità di fabbisogni secondo una stretta relazione ed interazione con la realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 9 comma 2 e 3 della L.R. 12/2005) da prevedere nel Piano dei Servizi è determinata, pertanto, secondo i seguenti criteri:

- popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie dei servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici;
- in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano

Va sottolineato che la Legge Regionale 12/2005 riferisce specificatamente al raggiungimento di una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab.

Inoltre, il piano, deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati nel Documento di Piano, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziaria, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti (cfr schede di fattibilità condizionata degli AT, PII e P.A.).

L'allargamento operato dalla legge verso una maggior "misurabilità" delle aree e delle attrezzature di interesse generale, sia in termini dimensionali prestazionali (superficie di pavimento occupata - SLP) che tipologici (servizi privati) ha di fatto ampliato l'elenco dei servizi computabili all'interno della categoria delle attrezzature e servizi urbanistici.

Inoltre il Piano dei Servizi interviene direttamente sul disegno urbanistico vigente affrontando allo stesso tempo la questione degli "standard" non attuati e della loro difficile reiterazione (sentenza C.C. 179/99) nonché le difficoltà attuative connesse alle modalità di tipo espropriativo, garantendo il perseguimento degli obiettivi di interesse generale e le condizioni di equità delle trasformazioni.

Il presente piano riconosce un ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale perché le considera come elementi fondamentali e reali nella costruzione della "città pubblica".

Una differente ottica di lettura rischierebbe, infatti, di indurre ad una sempre maggior "economicizzazione" del valore delle aree come servizio, allontanandosi da quegli obiettivi di qualità urbana e di prestazione che hanno invece guidato la formulazione del presente Piano dei Servizi.

La novità assoluta, definita dal legislatore ed accolta anche in tale piano, è la possibilità di inserimento nel Piano dei Servizi delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, nonché l'obbligo di integrare il Piano dei Servizi con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26.

Quest'ultima potenzialità assoluta in modo "anomalo" individuando l'obbligo di disporre di una quota di edilizia convenzionata in quota a due ambiti soggetti a P.A..

Il sistema dei servizi diventa in definitiva l'elemento centrale nell'organizzazione e nella configurazione della struttura territoriale, affidando al sistema dei luoghi e degli edifici di uso collettivo una funzione di sostegno e connessione tra le diverse parti del territorio riconoscibili storicamente e/o per intenzionalità programmatica.

2.1 Estratto normativo (art.. 9 della LR 12/ 2005)

1. I comuni redigono e approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

2. I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante

sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;

b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;

c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento.

Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, e' comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a).

4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

5. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione

di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.

6. Per i comuni con popolazione inferiore ai ventimila abitanti il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale.

7. Il piano dei servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e), con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

8. Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

9. Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.

10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

11. Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

12. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

14. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

3. CARATTERISTICHE E PECULIARITA' DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è uno strumento di pianificazione e, pertanto, possiede un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantire le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione.

Inoltre individua:

- la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature;
- la loro tipologia funzionale;

verifica e dimostra il corretto dimensionamento dei servizi offerti ai sensi dei minimi di legge previsti e sulla base della capacità insediativa nonché, dalle criticità emerse durante le fasi redazionali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

In tale sede risulta opportuno sottolineare, in sintonia con quanto previsto nelle norme regionali che definiscono il Piano di Governo del Territorio, la possibilità di aggiornamento del Piano dei Servizi nel contesto delle scelte di Bilancio e di programmi di opere pubbliche, per adeguarlo al mutare delle esigenze, adeguando anche la dotazione di standard, considerando il principio che la dotazione espressa in termini di aree ed opere pubbliche (standard) rimane come riferimento dimensionale e come capacità di fruizione.

La novità è rappresentata dalla rilevanza assunta dal processo di programmazione degli interventi, rispetto al quale il dato dimensionale non si configura più come un limite inderogabile, ma piuttosto come un obiettivo da conseguire, orientando attraverso la definizione di priorità, le risorse pubbliche e quelle private attivabili.

Da queste affermazioni discendono due principali considerazioni in merito al ruolo dello standard e alle modalità di calcolo dello stesso:

1. in primo luogo, la possibilità di valutare anche i caratteri prestazionali di un servizio consentendo di costruire standard diversi da quelli quantitativi, anche attraverso modalità di comparazione e computo;
2. in secondo luogo, si rivaluta la funzione, programmatica, di riserva di aree, propria della definizione di standard; infatti, l'esplicito riferimento al tempo, come possibilità dell'emergere di ulteriori e diverse esigenze, offre uno strumento rispondente alla necessità di assicurare "margini di manovra" per adeguarsi alle esigenze attualmente non prevedibili.

Un ruolo non marginale rispetto alla operatività del Piano dei Servizi assume la questione dei vincoli, degli indennizzi e degli espropri, insieme a quella dei meccanismi economici risarcitori e premiali (perequazione, incentivi).

Nell'ambito della proposta più generale del Piano di Governo del Territorio il Piano dei Servizi:

- integra il rapporto tra servizi pubblici e privati sia a scala locale (servizi di urbanizzazione primaria e secondaria) sia generale;
- facilita e coordina il reperimento di risorse private nel contesto della realizzazione dei servizi locali e generali sia con scelte di localizzazione sia di metodologie di intervento convenzionato e di programma;

- definisce norme e regolamentazioni atte a “produrre” servizi contestualmente agli interventi di valorizzazione economica del territorio, anche con contenuti incentivanti (per indici, per flessibilità, perequazione e compensazione).
- ricerca la realizzazione a “sistema” dei servizi, in particolare nelle connessioni principali di mobilità (compresa la ciclopeditività), di gerarchia e polifunzionalità di servizi, di connessione con il Sistema del Verde di quartiere, di polifunzionalità dei Servizi al fine di una miglior fruibilità qualitativa da parte della popolazione.
- definisce gli aspetti di compatibilità ambientale e paesaggistica (già presenti nel Documento di Piano come bilancio ambientale generale con l’analisi del Sistema dei Beni Culturali e del Paesaggio, che come dato puntuale degli interventi), come dato fondamentale e partecipe della qualità e fruizione dei servizi stessi.

Per la redazione del presente Piano dei Servizi si è proceduto a:

- svolgere incontri con la Pubblica Amministrazione ed aperti alla popolazione
- redigere la schedatura e le analisi dei servizi esistenti e del patrimonio comunale pubblico o di uso pubblico o comunque connesso agli standard urbanistici;
- elencare insieme di priorità ed opportunità in parte già evidenziati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche nonché nelle linee d’indirizzo programmatico amministrativo.

Tra i parametri utilizzati per selezionare questo tipo di ambiti, è stato considerato, oltre a quello intuitivo ed elementare della dimensione, anche quello delle relazioni con la realtà contestuale limitrofa, al fine di considerare uno spettro di azioni di risposta per i fabbisogni individuati.

4. LA CONCEZIONE DEI SERVIZI

La legge regionale 12/2005 contiene una nuova concezione dei “Servizi”; all’interno di essa pur conservando rilevanza gli aspetti più propriamente urbanistici, si opera per riportare alla dimensione comunale la costruzione dei criteri per definire un servizio nelle sue caratteristiche e nella dimensione della sua portata.

In tal senso si propende, dunque, verso il superamento del concetto di “standard”, che stabiliva fabbisogni indifferenziati per ogni territorio, indipendentemente dalle sue caratteristiche intrinseche e dalle esigenze manifestate dai suoi abitanti.

Lo strumento di cui si deve dotare oggi un comune è strutturato in modo tale da definire diversi livelli di approccio alla problematica dei servizi e dello standard riferito ad ogni cittadino.

Il Piano dei Servizi invece è volto ad individuare, sulla scorta della lettura dei caratteri identitari propri del territorio e della popolazione insediata, le tipologie di attrezzature e le attività da considerare effettivamente di interesse pubblico e/o generale, considerando contemporaneamente le modalità di attuazione degli interventi stessi sia sotto il profilo economico- finanziario, giuridico-amministrativo e di impatto ambientale.

Il Piano dei Servizi, dunque, è uno strumento rinnovato, che deve far affrontare ai Comuni la tematica dei servizi, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non più solo in termini quantitativi, misurati e dimostrati semplicemente attraverso un bilancio di aree destinate a tali funzioni in riferimento ad un parametro di legge predefinito, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, accessibilità, fattibilità, distribuzione ed impatto complessivo.

Questo documento assume le caratteristiche di strumento di pianificazione e programmazione delle attività di realizzazione e predisposizione dei servizi e delle attrezzature sia da parte del soggetto pubblico principale che da parte del soggetto privato, che si configura quale elemento importante anche sotto il profilo partecipativo alla definizione di progetti per l’intera comunità.

A partire dai principi definiti dall’articolato di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei “criteri regionali”, si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del nuovo strumento pianificatorio.

La dimensione analitica costituisce il primo livello di costruzione del Piano dei Servizi, che si dota in tal modo di un apparato conoscitivo basato su indagini orientate alla definizione di uno scenario reale dell’offerta dei servizi esistenti.

Quest’analisi preliminare richiede approfondimenti nuovi rispetto ai tradizionali studi urbanistici, che sono finalizzati a restituire la quantificazione areale e la dimensione posizionale delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale.

L’elemento caratterizzante il nuovo strumento è rintracciabile sicuramente nella definizione e valutazione dei caratteri e delle capacità prestazionali reali dei servizi e delle attrezzature.

Le caratteristiche che si focalizzano innanzitutto riguardano la verifica del grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, definendo all'interno di categorie specifiche, la tipologia del servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano le condizioni qualitative in essere.

In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi costituisce un aspetto importante sia nella ricognizione puntuale dei servizi esistenti, che nella valutazione (fase interpretativa) e programmazione (fase operativa) dei nuovi servizi.

La dinamica insediativa e trasformativa dei servizi, declinata nei vari livelli di caratterizzazione di cui sopra, costituisce l'aspetto, dunque, fondamentale sia per la ricomposizione di un quadro conoscitivo, che indaga la dimensione quantitativa e qualitativa, della condizione attuale sia per la definizione di uno scenario che evidenzia la dimensione proiettiva che contiene, in nuce, il meccanismo progettuale che sottende alla strategia fissata in sede operativa.

Allo stesso tempo il campo delle analisi si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando un'identificazione statica e predeterminata del concetto del vecchio "standard".

L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico.

In questo senso diventano oggetto dell'indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non riconducibili dall'esistenza di apposite strutture, ma che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari.

Per un'opportuna valutazione dell'offerta esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, verificata sull'efficacia e sull'efficienza, l'indagine analitica deve svilupparsi, allora, da una verifica del reale fabbisogno espresso dalla comunità attraverso un esame puntuale della domanda esistente e prevedibile.

Questo approccio si attua operando una selezione orientata delle tipologie declinate in base ai bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto delle domande generate da eventuali utenti temporanei.

Anche come strumento di quantificazione e di calcolo, il Piano dei Servizi definisce, appoggiandosi alle modalità e possibilità indicate dalla legge, le quantità minime di aree per attrezzature e/o servizi necessarie alle differenti situazioni d'uso o trasformazione del territorio, le condizioni specifiche di computo e di acquisizione e/o cessione delle aree da reperire.

Il piano dei Servizi recepisce, infine, le modalità di attuazione, in coerenza con i criteri definiti dal Documento di Piano, mediante:

- iniziativa pubblica diretta
- acquisizione o cessione nell'ambito di piani attuativi
- iniziativa privata regolata da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso nel quale sia assicurato lo svolgimento di attività

Il piano dei Servizi, pertanto, si configura come il reale strumento di programmazione e attuazione Comunale, definendo, sulla scorta dei bisogni riscontrati e della capacità di assolvimento delle funzioni previste dei servizi esistenti, le scelte relative alla politica per i servizi di interesse pubblico e le specifiche priorità d'azione.

La definizione dell'apparato tecnico-prestazionale dei servizi precipita, conseguentemente, nel disegno urbanistico del *masterplan* nel quale si compongono e si organizzano i fattori relazionali tra i diversi spazi destinati a servizi e le aree urbane consolidate e da urbanizzare.

In tal modo si configurerà un sistema di relazioni complesso e strategico che coinvolgerà soggetti attuatori, azioni e progetti prioritari che costituiranno il motore propulsore per lo sviluppo del sistema insediativo in tutti i suoi caratteri ed in tutte le sue declinazioni funzionali e operative.

La dimensione della concezione di standard così assume un carattere innovativo, non più avulso dalla condizione reale e, soprattutto, declinato sulle reali possibilità di attuazione dei meccanismi progettuali prefigurati.

In quest'ottica uno strumento importante per il miglioramento e lo sviluppo del sistema complessivo dei servizi è rappresentato dallo Standard qualità aggiuntiva (maggiori dotazioni, rispetto alle quote tradizionali, finalizzate al miglioramento della qualità urbana nonché della capacità attrattiva residenziale del Comune).

Pertanto il quadro programmatico del Piano dei Servizi, è stato integrato con altri strumenti di settore, in modo particolare con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, di cui il Piano dei Servizi costituisce la sintesi qualitativa e quantitativa interfacciata alla dimensione temporale degli interventi.

All'interno di questa concezione assume rilevanza, in una realtà territoriale connotata per aspetti culturali, sociali e economici come quella di Barbariga e della Bassa Bresciana, l'integrazione tra Servizi tradizionali pubblici, che pure mantengono per dimensioni e finalità, la loro indiscussa importanza, anche i Servizi di interesse pubblico realizzati e gestiti con risorse private.

La risorsa privata, può confluire, infatti, in modo più o meno, nella partecipazione alla dotazione complessiva di servizi locali, urbani e generali e, conseguentemente, a determinare il livello qualitativo della "offerta urbana" di servizi, attraverso la realizzazione di Standard di qualità aggiuntiva, considerato anche come elemento di compensazione e perequazione nel presente Piano di Governo del Territorio.

4.1 La costruzione delle analisi su base informatica per la gestione del Piano

Il Piano dei Servizi si configura come un'importante occasione per l'Amministrazione comunale di conoscenza approfondita del proprio patrimonio, relativamente alle aree e ai servizi esistenti sul territorio, di proprietà e gestione sia pubblica sia privata, riconducibili ad una comune concezione di interesse generale.

Conoscere le risorse disponibili ed attivabili e i beni da valorizzare costituisce una premessa indispensabile per calibrare opportunamente le strategie d'azione e di gestione in vista del miglioramento dell'efficacia dell'intervento pubblico, nonché del monitoraggio che dovrà essere

condotto per la verifica di attuazione, della raggiungibilità degli obiettivi e della fase finale del processo di V.A.S.

Tale livello di studio parte anche dalla definizione del quadro conoscitivo ricomposto nel Documento di Piano, all'interno del quale sono stati definiti gli obiettivi, le strategie e le azioni di piano che, appunto, ora nel piano dei servizi trovano applicazione diretta dello scenario proiettivo prefigurato.

Nell'ambito del processo di elaborazione del Piano dei Servizi uno dei momenti fondativi è rappresentato dalla costruzione dell'archivio informativo, strumento di supporto conoscitivo e gestionale finalizzato all'ordinamento e alla classificazione dei materiali di analisi raccolti a partire dalle informazioni in possesso dalla stessa Amministrazione comunale, puntualmente aggiornate e integrate attraverso un'indagine diretta sul territorio, e incrociate con la verifica del livello di attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente in materia di "standard".

Questo processo finalizzato alla costruzione di una base dati comune appare rilevante in quanto consente la condivisione dei materiali analitici conoscitivi di varia tipologia e provenienza.

Le aree e le attrezzature esistenti e in corso di realizzazione nei piani attuativi, sono state cartografate nelle tavole specifiche e quantificate nelle tabelle allegate.

Da queste valutazioni si sono definite la struttura ed i contenuti specifici del sistema informativo, garantendo la possibilità di una continua verifica e implementazione delle informazioni con l'obiettivo di fornire uno strumento di gestione e di monitoraggio che permetta di avere sotto controllo il quadro generale in essere del sistema dei servizi e di arricchire nel tempo, con nuove informazioni gli elementi descrittivi quantitativi e prestazionali riconducibili ad ogni singola area o attrezzatura.

L'archivio informativo raccoglie informazioni quantitative e qualitative sul patrimonio dei servizi di interesse generale esistenti già identificati come "standard" dal P.R.G., sulle aree destinate a "standard" dal P.R.G. vigente ma non ancora attuate e sui servizi di interesse generale a gestione e/o di proprietà privata.

Per ogni servizio esistente sono state classificate informazioni di carattere identificativo, localizzativi e dimensionale necessarie ad un'individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulla prestazione erogate e messa a sistema attraverso uno apparato di schede identificative allegate al presente documento.

5. LA METODOLOGIA

Il processo di elaborazione e la metodologia seguita nella redazione del Piano dei Servizi di Barbariga è stato strutturato in tre fasi fondamentali che hanno reso possibile la costruzione di un apparato tecnico esplicativo ed un apparato tecnico normativo.

Le fasi seguite leggono i tre aspetti fondativi del processo progettuale, che si articola secondo tale struttura:

- lettura delle condizioni;
- interpretazione delle condizioni;
- operazione progettuale.

A partire da questa metodologia sono state messe a punto le dinamiche proiettive che sono confluite nel Progetto di Piano dei servizi, all'interno del quale si esplicano ed applicano gli intenti definiti dall'A.C. in armonia con le esigenze scaturite durante le fasi di lettura ed interpretazione delle condizioni di generalità territoriale e singolarità locale riferite al comune di Barbariga.

5.1 Il rilievo dell'offerta di Servizi esistenti sul territorio comunale

La fase di avvio del rilievo del Piano dei Servizi è stata impostata secondo l'iter che segue:

- rilevare e censire i servizi esistenti sul territorio comunale in funzione della natura del servizio erogato; in questa casistica sono stati considerati tutti i servizi pubblici (sia su aree pubbliche che private) e quelli privati di uso e di interesse pubblico, in particolare se su aree pubbliche e/o convenzionati o accreditati;
- organizzare e sistematizzare i servizi stessi per funzioni;
- rilevare la rete dei servizi del sottosuolo P.U.G.S.S

Si è, quindi, provveduto a rilevare e censire i seguenti sistemi di servizi e ad individuarne la localizzazione:

VE - SISTEMA DEL VERDE

- a - Parco (urbano e territoriale)
- b - Verde attrezzato
- c - Verde d'arredo urbano
- d - Aree di risulta

AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

- a - Campo sportivo
- b - Palestra
- c - Campi da tennis
- d - Centro sportivo
- e - Piscina
- f - Campo da golf

CU - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI

- a - Teatro
- b - Biblioteca

- c - Associazione culturale
- d - Sala civica

PU - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE

- a - Municipio
- b - Tribunale
- c - Pro Loco (ufficio turistico)
- d - Questura
- e - Polizia Locale
- f - VV. FF.
- g - Stazione di Polizia
- h - Stazione CC
- i - Magazzino Comunale

IP - SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

- a - Posta
- b - Banca
- c - Stazione di rifornimento
- d - Sala cinematografica
- e - Centro congressi
- f - Polo fieristico
- g - Porto turistico
- h - Canile

IS - SISTEMA ISTRUZIONE

- a - Scuola dell'infanzia
- b - Scuola primaria
- c - Scuola secondaria di primo grado
- d - Scuola secondaria di secondo grado
- e - Università

SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

- a - Chiesa
- b - Oratorio
- c - Convento
- d - Santella
- e - Cimitero
- f - Canonica

SO - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI

- a - Casa per anziani
- b - Centro sociale

SA - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE

- a - Farmacia
- b - Ambulatorio
- c - Ospedale
- d - Clinica veterinaria
- e - ASL

CO - SISTEMA ATTIVITA' COMMERCIALI

- a - Centro commerciale

PP - SISTEMA PARCHEGGI

- a - Parcheggi in sede propria
- b - Parcheggi su carreggiata

c - Parcheggi multipiano/interrato

MT - SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI

- a - Percorso pedonale: marciapiede
- b - Area pedonale
- c - Percorso pedonale natura
- d - Percorso ciclo-pedonale
- e - Pista ciclabile
- f - Rete ferroviaria
- g - Fermate trasporto pubblico su gomma

IT - SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

- a - Pozzo comunale
- b - Depuratore
- c - Isola ecologica
- d - Antenna / ripetitore
- e - Cabina elettrica
- f - Centrale elettrica di trasformazione

RE - SISTEMA INFRASTRUTTURE A RETE

- a - Elettrodotto su palo
- b - Elettrodotto su traliccio
- c - Acquedotto
- d - Fognatura
- e - Gasdotto
- f - Illuminazione pubblica
- g - Ossigenodotterio
- h - Metanodotterio
- i - Fibra ottica
- l - Telefono

Si è deciso che altre attrezzature e funzioni, comunque importanti per la qualità della vita, non venissero considerate a livello puntuale (in termini quantitativi), soprattutto per difficoltà di contabilizzazione.

Ci si riferisce in particolare alla possibile presenza sul territorio di associazioni di assistenza e/o di volontariato, che svolgono un ruolo fondamentale sia dal punto di vista socio assistenziale che culturale.

Ovviamente in un Comune la presenza attiva di strutture dedicate a problematiche specifiche per il sostegno o per supplire alla carenza dell'intervento pubblico, risulta essere un fattore migliorativo delle condizioni qualitative della vita urbana.

Questa considerazione si inserisce nella più generale valutazione della possibilità di considerare, in via preferenziale, scelte progettuali per la realizzazione di politiche di servizio volte al miglioramento funzionale della città.

5.2 Il rilievo della domanda

Il Piano dei Servizi è lo strumento deputato all'integrazione tra domanda e offerta di servizi, mettendo a sistema le dinamiche insediative locali con opportune politiche d'intervento.

Il rilievo della domanda, proprio per il carattere transitorio e temporaneo delle esigenze, ha rappresentato la fase più complessa, impiegando dei tempi tecnici necessari alla raccolta, alla verifica puntuale e all'aggiornamento dei dati necessari.

Per il rilievo della domanda si è reso necessario considerare, contemporaneamente, le indicazioni derivanti dalle esigenze emerse insieme alle ipotesi interpretative derivanti dalla lettura di dati statistici e alle indicazioni direttamente espresse dall'amministrazione comunale.

Il rilievo dei Servizi esistenti sul territorio comunale e l'individuazione, ove possibile, delle relative aree di pertinenza, ha fornito i seguenti risultati:

- Sistema dei Servizi esistenti: suddivisi in n° 14 categorie individuate con maggior dettaglio alla tav. PS1 "Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti"
- Tabella del Sistema di Servizi esistenti sul territorio comunale, nella quale vengono definiti i singoli servizi per sistemi attraverso un codice identificativo.

I dati confermano che, nella maggior parte dei casi, i servizi rilevati sul territorio insistono in un'area di pertinenza, fattore determinante la qualità della dotazione stessa di servizi, ma inevitabilmente generante la difficoltà nell'associazione ad ogni singola area di un solo sistema.

Per superare tale difficoltà è stato necessario valutare l'importanza attribuita ai singoli servizi, successivamente per individuare la "vocazione" urbanistica delle aree per servizi esistenti, si è proceduto alla scomposizione in categorie dei servizi e delle attrezzature afferenti.

La localizzazione dei servizi di base risulta essere prevalentemente distribuita nel nucleo urbano consolidato.

6. LE SCELTE PROGETTUALI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il progetto di Piano dei Servizi di Barbariga è sintetizzato nella tavola PS3 “Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto”, che si articola dal punto di vista descrittivo secondo due componenti “strutturale” e “pianificatoria”.

La componente “strutturale” del Piano dei Servizi, approfondita alle tavv. PS1 e PS2, ricognisce e fa proprio il quadro complessivo dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti nel comune di Barbariga; recepisce, grazie al Documento di Piano, l'assetto territoriale in declinato rispetto ai sistemi infrastrutturale, ambientale e delle trasformazioni, sintetizzando, appunto, fortemente il quadro ricomposto nell'atto sopra detto; infine identifica le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione dei servizi.

In tal modo, pertanto, si definisce il telaio costruttivo della città declinato sotto il profilo dei servizi.

La seconda componente “pianificatoria” legge l'interpretazione delle condizioni sopra sintetizzate per il Piano dei Servizi e individua le aree, le azioni, le prestazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi, sistematizzandoli rispetto al patrimonio esistente.

In questa prospettiva definisce il quadro proiettivo delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come *masterplan* urbanistico nel quale si organizzano i rapporti relazionali tra i diversi spazi destinati ad attrezzature di interesse comune e le aree urbane consolidate e da urbanizzare.

Nello specifico il *masterplan* urbanistico delineato prefigura il “Progetto dello spazio collettivo” e assegna i Criteri d'intervento per le Aree di Trasformazione, attraverso l'indicazione di specifiche azioni progettuali, anche con riferimento all'elenco delle opere pubbliche del programma triennale.

I Criteri d'intervento per le Aree di Trasformazione, delineati nel Documento di Piano, definiscono le linee morfologiche l'impianto spaziale e le prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale che ogni Ambito di Trasformazione Urbanistica deve garantire all'interno dell'ambito dell'intervento. Le indicazioni sono supportate da una serie di schede descrittive che illustrano gli obiettivi e che appartengono al materiale redazionale del Documento di Piano e che fanno riferimento all'Allegato DP_3A “Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano”.

In tale sede si ribadiscono i parametri individuati in modo puntuale nel Documento di Piano agli apparati sopra indicati, che per l'appunto illustrano i caratteri e gli elementi stringenti di ogni singolo ambito soggetto a trasformazione urbanistica.

L'assetto territoriale comunale dei servizi complessivi previsti, oltre alle previsioni che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve soddisfare, si articola secondo le previsioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esterne agli ambiti di trasformazione urbanistica, in quanto elementi necessari per costituire e potenziare il “telaio costruttivo” della città.

Inoltre è stata realizzata una schedatura puntuale dei servizi esistenti nel comune di Barbariga, nella quale si compie una ricognizione puntuale del servizio, che viene raccolta all'Allegato PS_1A. Questa schedatura articola per ogni servizio censito le seguenti informazioni:

- Codice identificativo, tipologia e categoria del servizio, localizzazione;
- Aspetti descrittivo-quantitativi (Gestione del servizio, caratteristiche dimensionali, dotazione impianti, stato di conservazione);
- Aspetti quantitativi (bacino d'utenza, uso, utenti, accessibilità);
- Sintesi - swot analysis (Punti di forza, punti di debolezza, opportunità/interventi);
- Documentazione fotografia.

In definitiva il Piano dei Servizi, in armonia con gli strumenti di programmazione settoriale (con particolare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche), individua gli elementi strutturali del territorio e un set di azioni programmatiche (le priorità per la costruzione della "città pubblica"), definiti rispetto al sistema ecologico — ambientale, al sistema infrastrutturale e al sistema insediativi considerati i tre grandi sistemi che restituiscono il quadro territoriale complessivo.

Gli elementi strutturali e le azioni programmatiche costituiscono gli elementi fissati nel sistema degli interventi pubblici, cioè il quadro di riferimento necessario per la valutazione di tutte le proposte di trasformazione urbana.

Infatti, il Piano dei Servizi, attraverso il disegno dello spazio pubblico ed il disegno infrastrutturale, determina le condizioni insediative imprescindibili per le trasformazioni, sulle cui basi negoziare, di volta in volta, le compensazioni in suolo, opere e prestazioni.

In questa logica, il Piano dei Servizi si configura come l'atto degli impegni assunti dell'Amministrazione, comprendente l'insieme di opere e progetti programmati nel quinquennio, ma soprattutto le regole di tale programmazione, che necessariamente deve tener conto del contributo attuativo dell'operatore privato.

Si tratta di regole progettuali da un lato e di regole attuative e gestionali dei servizi pubblici, dall'altro, volte al recupero della qualità dello spazio pubblico nel primo caso.

Le regole attuative e gestionali sono il corpus che definisce lo schema di concertazione con i privati, gli operatori, i progettisti e gli attuatori delle trasformazioni urbane, affinché le strutture private (standard di qualità aggiuntiva) possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo dei servizi urbanistici.

Riconoscere il ruolo fondamentale dei privati nella predisposizione, fornitura e gestione dei servizi (nello spirito, anche culturale, della legge) deve incentivare gli operatori a contribuire alla costruzione della città sotto l'ottica, comunque, della sostenibilità delle scelte di piano che, nello specifico, si occupa di costruire il "telaio" territoriale per dotare di servizi la collettività, rappresentata dalle generazioni presenti e da quelle future.

6.1 La componente strutturale

Il progetto del Piano dei Servizi si articola rispetto a tre sistemi territoriali:

- il sistema ambientale;
- il sistema delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- il sistema delle trasformazioni.

Il Sistema Ambientale definisce gli elementi del paesaggio naturale e antropico, della mobilità lenta, le piste ciclabili, e le fasce destinate al verde di mitigazione e/o compensazione ambientale, che rappresenta un elemento importante per garantire la compatibilità ecologica e la costruzione del nuovo sistema paesistico del territorio comunale.

Per tali ragioni il Piano introduce una disciplina specifica per le aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico con funzione di contenimento ambientale in territori sensibili.

Sono, infatti, previsti dal Piano interventi di mitigazione e ambientazione (alberature, fasce alberate, aree di rigenerazione ecologica) destinati a ridurre gli impatti e gli inquinamenti esistenti e/o futuri.

Le indagini relative al sistema ambientale del territorio di Barbariga si sono poste l'obiettivo di accompagnare e guidare il processo di trasformazione urbanistica a favore di uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato, fondato sulla considerazione che l'ambiente non va inteso come elemento secondario nei processi trasformativi del territorio, ma come fattore determinante per garantire lo sviluppo sostenibile (si vedano le considerazioni e gli indirizzi contenuti nel Documento di Piano e nell'Allegato "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano").

Ogni proposta di trasformazione territoriale e urbanistica non può, dunque, prescindere dal considerare il perseguimento dell'obiettivo generale, rappresentato dalla salvaguardia del sistema ambientale nelle varie componenti ecologiche.

Il verde urbano, privato e pubblico, deve configurarsi nella realizzazione degli interventi preventivati quale elemento strutturale della forma urbana e come elemento fondamentale dell'equilibrio ecologico complessivo e per la riqualificazione dello spazio pubblico urbano.

Il disegno del verde è finalizzato a creare una rete ambientale urbana (connessioni verdi e piste ciclabili) ed è a sua volta integrato e rafforzato dalle previsioni degli ambiti di tutela ambientale paesaggistica del Documento di Piano.

Necessario riferimento per le scelte di progetto del Piano e strumento per la tutela interdisciplinare del territorio è stato lo studio ambientale condotto durante le fasi di screening del processo di V.A.S., redatto parallelamente all'elaborazione degli atti del P.G.T. e sfociato nel Rapporto ambientale di sintesi.

Un'ulteriore strategia di piano riguarda la conservazione attiva dei caratteri produttivi e delle potenzialità ambientali del territorio agricolo. Nella direzione della sostenibilità delle trasformazioni si muove anche la disciplina in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli urbani, perseguita attraverso la definizione di alcuni parametri (rapporti di copertura e indici di permeabilità) per gli interventi sia estensivi sia intensivi, nonché dalla predisposizione di specifiche prescrizioni ecologiche e ambientali relative alla tutela del verde e in particolare del sistema idrogeologico del comune caratterizzato dalla rilevante presenza di fontanili e canali del reticolo idrico principale e secondario.

Il sistema delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individua gli elementi che strutturano lo spazio pubblico e il sistema dei servizi, sia esistenti che di nuova realizzazione.

Il Piano dei servizi si propone di valorizzare il ruolo della città pubblica, a partire da alcune strategie specifiche:

1. il riequilibrio delle dotazioni territoriali;
2. la limitazione del meccanismo espropriativo a favore dell'estensione dello strumento di perequazione e compensazione, che consente da una parte di ottenere, negli interventi di trasformazione urbanistica, le aree pubbliche o le opere pubbliche stesse in quantità tali da compensare le carenze comunali pregresse, e dall'altra di garantire un equo trattamento ai proprietari coinvolti nei processi di trasformazione;
3. la costruzione di una città più vicina ai cittadini attraverso il ridisegno ed il potenziamento di spazi pubblici e dei luoghi pedonali, l'estensione della rete di percorsi ciclo pedonali, la riorganizzazione del sistema della sosta.

Il sistema delle trasformazioni riguarda propriamente gli Ambiti di Trasformazione che costituiscono l'insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti, per ricostruire tra l'altro un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un'integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente.

La L.R. 12/2005 all'articolo 9 modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, introducendo, come già accenna, il concetto di utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione stimata in base agli occupati, fruitori delle attività che offre il comune.

Il disposto legislativo, comunque, non decreta la metodologia da usare per la determinazione del relativo criterio, concedendo di calibrarlo sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

Nel caso specifico di Barbariga è stata assunta come "unità misura" di riferimento per il computo della capacità insediativa la cubatura per abitante.

Nella relazione generale accompagnatoria del P.G.T., sono riportati le tabelle dettagliate contenenti il computo complessivo della popolazione insediata proposta, mentre nella successiva tabella si riporta il quadro di sintesi.

DIMENSIONAMENTO GENERALE RESIDENZIALE E STIMA DEL FABBISOGNO

Strumento urbanistico vigente (PRG) - abitanti insediati da stato di attuazione attuale					100	217	200
Zona	superficie	rapporto di copertura	N° piani fuori terra	mc insediabili	ab. da PRG. (mc/ab)	ab. realmente insediati	ab. da progetto (mc/ab)
Zona A	275.057				438	438	438
Zona B1	249.631	0,20	2	299.557	2.996	1.381	1.498
Zona C1	8.262	0,25	3	18.590	186	86	93
Zona C2	28.992	0,25	3	65.232	652	301	326
tot. abitanti teorici insediati					4.272	2.206	2.355

Strumento urbanistico di progetto (PGT) - previsioni residenziali ad attuazione completata					100	217	200
	superficie	indice volumetrico	N° piani fuori terra	mc insediabili	ab. da PRG. (mc/ab)	ab. realmente insediati	ab. da progetto (mc/ab)
Nuclei antica formazione	275.057				500	500	500
Ambiti consolidati media/bassa densità	277.091	1,00		277.091	2.771	1.277	1.385
tot. abitanti teorici insediabili					3.271	1.777	1.885

DIMENSIONAMENTO GENERALE RESIDENZIALE E STIMA DEL FABBISOGNO

Dati		%
Abitanti reali al 31/12/2006	2.363	
Abitanti reali al 31/12/1996	2.036	
Incremento abitanti nel decennio	327	

Famiglie reali al 31/12/2006	899
Famiglie reali al 31/12/1996	713
Incremento famiglie nel decennio	186

Elaborazioni	
Composizione media della famiglia al 31/12/2006	2,63
Composizione media della famiglia al 31/12/1996	2,86

Verifica	100	217	200
	Vol/ab da PRG. (mc/ab)	Vol/ab reale esterno al c.s. e zona agricola (mc/ab)	Vol/ab da progetto (mc/ab)
Rapporto tra abitanti teorici insediati / abitanti insediati reali al 31/12/06	1,81	0,93	1,00

Famiglie nel nucleo storico al 31/12/2006	190
--	-----

Famiglie in ambito urbanizzato consolidato esterne centro storico al 31/12/2006	659
Famiglie in zona agricola al 31/12/2006	50
Famiglie reali al 31/12/2006	899

Abitanti nel nucleo storico al 31/12/2006	499
Abitanti in ambito urbanizzato consolidato esterne centro storico al 31/12/2006	1.732
Abitanti in zona agricola al 31/12/2006	131
Abitanti reali al 31/12/2006	2.363

Volume residenziale disponibile esterno al C.S. ed alla zona agricola	383.378,70
Quota invenduta	2,00%
Volume residenziale esterno al C.S. ed alla zona agricola al netto della quota invenduta	375.711,13
Volume medio per abitante reale residente esterno al C.S. ed alla zona agricola	216,90
Volume medio per famiglia residente esterna al C.S. no agric.	570,12

Progetto 100 217 200

Ipotizzando crescita famiglie per il periodo prossimo maggiore dell'incremento passato

Incremento famiglie nel decennio precedente	186
Incremento abitanti nel decennio precedente	327

Volume nuovo strumento	235.182
------------------------	---------

Abitanti teorici insediabili sull'esistente	3.271	1.777	1.885
Abitanti teorici insediabili di progetto (riferiti al volume di 235.182 mc.)	2.352	1.084	1.176
Abitanti TOT	5.623	2.862	3.061

Differenza abitanti reali e di previsioni (abitanti teorici totali - abitanti reali al 2006)	3.260	499	698
--	-------	-----	-----

DIMENSIONAMENTO GENERALE RESIDENZIALE E STIMA DEL FABBISOGNO

Verifica dimensionale delle previsioni del nuovo strumento

Programmi Integrati di Intervento PII	superficie territoriale	superficie destinata all'edificazione	standard cessione	Viabilità cessione	indice mc/mq	Volume massimo insediabile	Volume residenziale al 90%
PII01	5.458	5.458			0,75	4.094	3.684
PII02	10.098	9.358	740		0,75	7.574	6.816
PII03	9.759	9.759			0,75	7.319	6.587
PII04	12.231	12.231			0,75	9.173	8.256
PII05	10.844	10.844			0,75	8.133	7.320
PII06 modificato in approvazione definitiva	6.400	3.500	2.900		0,75	4.800	4.320
Totale insediamenti da PII (parte res.)	54.790	51.150	3.640	0		41.093	36.983

Piani Particolareggiati d'Ambito PPA	superficie territoriale	superficie destinata all'edificazione	standard cessione	Viabilità cessione	indice mc/mq	Volume totale	Volume residenziale al 90%
PPA01	800	800			2	1.600	1.440
PPA02	1.200	1.200			2	2.400	2.160
PP Piazza Municipio	23.776	23.776					5.000
Totale insediamenti da PPA	25.776	25.776	0	0			8.600

Piani di Recupero PR	superficie territoriale	superficie destinata all'edificazione	standard cessione	Viabilità cessione	indice mc/mq	Volume totale	Volume residenziale
PR01	1.217	1.217			1,5	1.826	1.643
PR02	5.123	5.123			1,5	7.685	6.916
PR03	2.500	2.500			1,5	3.750	3.375
PR04	3.300	3.300			1,5	4.950	4.455
Totale insediamenti da PR	12.140	12.140	0	0			16.389

Ambiti di Trasformazione AT	superficie territoriale	superficie destinata all'edificazione	standard cessione	Viabilità cessione	indice mc/mq	Volume totale	Volume residenziale
AT01 modificato in approvazione definitiva	15.211	8.000	7.211		0,75	11.408	11.408
AT02 STRALCIATO in approvazione definitiva	8.760	8.760			0,75	6.570	6.570
AT03 modificato in approvazione definitiva	11.410	6.920	3.556	934	0,75	8.558	8.558
AT04	10.878	3.819	7.059		0,75	8.159	8.159
AT05	28.016	15.176	12.049	791	0,75	21.012	21.012
AT06 modificato in approvazione definitiva	12.327	4.255	8.072		0,75	9.245	9.245
AT07	81.293	35.767	27.861	17.665	0,75	60.970	60.970
AT08 STRALCIATO in approvazione definitiva	9.562	9.562			0,75	7.172	7.172
Totale AT	159.135	73.937	65.808	19.390		119.351	119.351

Recupero - Ampliamento - Sopralzo in ambito residenziale consolidato	Superficie residua	Indice territoriale	Volume	Incremento volumetrico sull'esistente consolidato %	Stima in percentuale di attuazione dell'incremento concesso %	Volume totale	Volume residenziale
Ambiti consolidati residenziali non interessati da permessi di costruire	268.655	1	268.655	20%	50%	26.866	26.866
Ambiti consolidati residenziali interessati da permessi di costruire	11.693	1	11.693			11.693	11.693
Recupero nuclei di antica formazione			12.000			12.000	12.000
Totale Recupero - Ampliamento - Sopralzo in ambito residenziale consolidato							50.559

Patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato potenzialmente riconvertibile	Stima n° edifici esterni al tessuto urbano consolidato	Stima Volume recuperabile per edificio	Volume recuperabile	indice di adeguamento n° edifici %	Volume aggiuntivo insediabile		Volume residenziale
Patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato potenzialmente riconvertibile	33	500	16.500	20%	3.300		3.300
Totale Patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato potenzialmente riconvertibile							3.300

TOTALE PREVISIONE NUOVO STRUMENTO	235.182
--	----------------

DIMENSIONAMENTO GENERALE RESIDENZIALE E STIMA DEL FABBISOGNO

Verifica dotazione di servizi

SERVIZI ESISTENTI	RESIDENZA	PRODUTTIVO - ARTIGIANALE	TOTALE
PARCHEGGI	10.378	4.140	14.518
ATTREZZATURE RELIGIOSE	11.632		11.632
ISTRUZIONE	6.195		6.195
PARCHI ATTREZZATI	4.307		4.307
SERVIZI COLLETTIVI	7.950		7.950
ATTREZZATURE SPORTIVE	28.535		28.535
IMPIANTI TECNOLOGICI	2.163		2.163
VERDE URBANO	2.359	3.596	5.955
	73.519	7.736	81.255

SERVIZI DI PROGETTO	RESIDENZA	PRODUTTIVO - ARTIGIANALE	TOTALE
Nuovi	25.726	14.565	40.291
Compresi negli AT	63.092		52.950
	88.818	14.565	103.383

Verifiche riferite al residenziale (stato attuale)

A) dotazione pro capite (abitanti reali insediati al 2006 = 2363) mq	31
--	----

Verifiche riferite al residenziale (stato di progetto senza l'attuazione dei servizi di progetto)

B) dotazione prevista pro capite (abitanti al 2006 + abitanti teorici insediabili) mq	24
---	----

Verifiche riferite al residenziale (stato di progetto con attuazione completata)

C) dotazione prevista pro capite (abitanti al 2006 + abitanti teorici insediabili) mq	53
---	----

6.2 Le modalità perequative

L'attuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è nella prassi comune ancora demandata nella maggior parte dei casi a procedure di tipo espropriativo per il reperimento delle aree, facendo riscontrare una situazione poco efficace negli esiti.

Risulta sempre più difficile, infatti, per i Comuni intervenire con il meccanismo attuativo di tipo espropriativo previsto dalla legge nazionale n. 1150 del 1942.

L'attuale modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'espropriazione per pubblica utilità, presuppone un vincolo limitativo per alcuni proprietari alle possibilità di utilizzo del suolo urbano per fini edificatori.

Si verifica il cosiddetto “doppio regime degli immobili”, in altre parole una disparità di trattamento tra le proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità (poi raramente espropriate ed indennizzate) e proprietà a cui è consentita l'edificazione privata.

A ciò si aggiunga la questione della caducità dei vincoli pubblicistici (se non indennizzati ed attuati entro cinque anni dalla loro impostazione) e della loro difficile reiterabilità, ribadita dalla Corte Costituzionale con la recente sentenza 179/99.

Una seconda motivazione è di tipo economico. Le risorse comunali non sono in grado di sostenere una politica di acquisizione delle aree pubbliche legata a valori di indennizzo troppo onerosi.

Strumento per superare tale situazione la perequazione urbanistica che costituisce una modalità attuativa delle politiche comunali, in grado di affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare in modo pragmatico.

La perequazione, infatti, garantisce un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana.

L'acquisizione delle aree necessarie alla costruzione della “città pubblica” viene raggiunta con l'applicazione di regole compensative, sancendo, di fatto, l'edificabilità di tutti i suoli classificati come urbani.

Il fondamento della perequazione, così come definito nei criteri del Documento di Piano, è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi.

Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano “pro-quota”, senza una disparità di trattamento, agli vantaggi offerti dal nuovo piano identificabili nelle quote di edificabilità, nonché agli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione).

I criteri perequativi adoperati sono comunque descritti nel Documento di Piano così come previsto dall'art. 8 comma 2 lett. g) della L.R. 12/2005.

La metodologia perequativa si caratterizza inoltre per una sostanziale indifferenza nei confronti della struttura dei suoli, in quanto all'interno dell'ambito urbanistico (la cui composizione può comprendere anche aree non contigue) vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e parametri edilizi, definite secondo le caratteristiche tipologiche e

morfologiche dei comparti contermini in cui ricadono, e le aree pubbliche, secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile.

I proprietari partecipano ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste dal piano.

Nel Piano dei Servizi di Barbariga l'utilizzo del modello perequativo presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo suddivise in due grandi categorie: una prima individuata all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (aree edificabili sottoposti a pianificazione attuativa) ed una seconda all'esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica, in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all'area di trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi (connessa alle risorse di cui allo standard di qualità aggiuntiva).

L'edificabilità assegnata ad ogni ambito di trasformazione, soggetto a pianificazione attuativa per sua natura intrinseca, prevede la cessione gratuita al Comune di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Standard), di cui una parte viene soddisfatta all'interno del perimetro del piano attuativo ed una quota parte da reperire esternamente al perimetro del piano attuativo definita nelle modalità in sede di attuazione dello strumento attuativo stesso.

La logica perseguita dal principio perequativo, che definisce i diritti edificatori a fronte però di un beneficio da destinare e restituire alla collettività, costituisce anche l'occasione per la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano ed incrementare la qualità generale della vita.

Di fatto si applica una sorta di perequazione alla scala comunale che vede come beneficiari tutti i cittadini del Comune di Barbariga relativamente a vantaggi di natura edificatoria connessi alla proprietà fondiaria che altrimenti sarebbero ad appannaggio di pochi.

In particolare per il comune di Barbariga si è messo in atto un meccanismo paratariffario per rendere coerenti tutti gli interventi per far in modo che la quota parte per l'attuazione dei servizi venga ripartita sui destinatari dei benefici concessi.

Questo meccanismo è attuato attraverso l'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un fattore moltiplicativo di 9 volte la tariffa vigente, così come indicato nelle "Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione delle previsioni di Piano".

Quindi il collegamento è connesso, quindi, agli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un adeguamento della loro tariffa nel medio periodo.

Inoltre, in sede di attuazione del Piano Attuativo verranno convenzionate l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti allo "standard di qualità aggiuntiva" e costituenti il Piano dei Servizi.

La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di Trasformazione previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del "livello definitivo" di cui alla legge L.L.P.P. o nel caso di necessità di concorso economico da parte del comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo corrispettivo determinato come sopra.

Non sono previste forme di compensazione volumetriche dirette a servizio di progetti ed eventuali proprietari di aree anche come conseguenza del fatto che è obiettivo del piano non modificare le previsioni insediative, quantitative e tipologiche previste per gli ambiti di trasformazione, non andando così ad alterare l'assetto urbano e mantenendo tipologie a bassa densità.

In particolare il Piano dei Servizi individua la necessità di adeguare nel medio periodo le tariffe e gli oneri di urbanizzazione secondaria così come illustrato e descritto nel Documento di Piano, dove al fine dell'applicazione del criterio della perequazione, gli ambiti di trasformazione urbanistica sono disciplinati dalle prescrizioni individuate all'Allegato "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano".

In sede di adozione del Piano Attuativo ad integrazione dei proventi derivanti dallo "standard di qualità aggiuntiva" l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente conferire quanto derivante da un'ipotesi preliminare di entrate da costo di costruzione nonché quanto afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, atteso che gli oneri urbanizzazione primaria verranno assolti in loco con la realizzazione dei servizi specifici e a seguito dello stato dell'analisi sopra evidenziata dello stato dei servizi nonché delle proposte progettuali connesse in considerazione altresì che la verifica della dotazione volumetrica media per abitante di cui al dimensionamento precedente individua la quantità di 200 mc in coerenza dell'obiettivo di favorire correttamente quel processo attrattivo dei nuovi insediamenti di edilizia residenziale di elevata qualità e dotazione di verde privato (40 mq per abitante), così come verrà poi descritto successivamente.

6.3 Interventi di progetto prioritari

Gli interventi principali in materia di opere pubbliche, già contemplati dal bilancio comunale per la programmazione triennale 2008/2010 delle opere pubbliche, sono riportati nelle tabelle di sintesi che seguono.

Il Piano dei Servizi inquadra tali opere in un progetto generale di potenziamento e riqualificazione del sistema delle dotazioni di aree di interesse generale.

In particolare si evidenziano gli interventi per la realizzazione di nuove piste ciclabili, il riassetto della rete viabilistica in differenti tratti della maglia viaria la costruzione della viabilità a sud.

Sono interventi di **progetto prioritari** quelli che l'Amministrazione comunale ritiene qualificanti per caratterizzare la propria azione nel settore dei servizi, coerentemente con gli obiettivi delineati nel Documento di Piano, e che pertanto intende realizzare in tempi brevi e secondo le priorità che si riscontreranno al momento dell'attuazione dei Piani attuativi dai quali si attingerà per il recupero delle risorse necessarie.

In particolare in sede di attuazione dei Piani Attuativi verranno convenzionate l'esecuzione delle opere per lo standard di qualità aggiuntiva. La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di Trasformazione previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del "livello definitivo" di cui alla Legge L.L.P.P. o nel caso di necessità di concorso economico da parte del Comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo del corrispettivo determinato con l'adeguamento della tariffa degli oneri di urbanizzazione secondaria.

7. STANDARD URBANISTICI MINIMI PER GLI AMBITI OMOGENEI DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è stato suddiviso in ambiti.

Per ogni ambito sono precisate le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite, nonché l'individuazione delle necessità di dotazioni previste.

Per le destinazioni di tipo residenziale viene assunto come parametro quantitativo identificativo degli abitanti finalizzato al peso insediativo il valore di mc 200. Il tutto con riferimento al dimensionamento di cui ai capitoli precedenti.

Standard urbanistici minimi:

Destinazione	Ambiti omogenei	Quantità	Verde pubblico	Parcheggi	Attrezzature collettive	Attrezzature scolastiche
Residenza	Nucleo di antica formazione – Ambito residenziale consolidato ad alta densità (per dotazioni terziarie e residenziali)	75% slp 40 mq/ab	37.5%slp 10 mq/ab	37.5 % slp 20 mq/ab	8 mq	2 mq
	Ambito residenziale consolidato a media/bassa densità – Ambiti consolidati per attività produttive limitatamente a residenza di servizio – Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica da Documento di Piano	40 mq/ab	15 mq/ab	15 mq/ab	8 mq	2 mq
Residenza turistica-alberghiere	Nucleo di antica formazione – Ambito residenziale consolidato ad alta, media, bassa densità - Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica da Documento di Piano	30 mq/ab	20	10		
Direzionale	Nucleo di antica formazione – Ambito residenziale consolidato ad alta densità	75% slp	37.5%slp	37.5 % slp		
	Ambito residenziale consolidato a media/bassa densità – Ambiti consolidati per attività produttive	100 % slp	50% slp	50% slp		
Commerciale						
Esercizi di vicinato	Nucleo di antica formazione – Ambito residenziale consolidato ad alta densità	75% slp	37.5%slp	37.5 % slp		
	Ambito residenziale consolidato a media/bassa densità – Ambiti consolidati per attività produttive - Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica da Documento di Piano	100 % slp	50% slp	50% slp		
Medie strutture di vendita	Ambito residenziale consolidato ad alta densità	75% slp	37.5%slp	37.5 % slp		
	Ambito residenziale consolidato a media/bassa densità – Ambiti consolidati per attività produttive - Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica da Documento di Piano	100 % slp	50% slp	50% slp		
Grandi strutture e centri commerciali	Ambiti consolidati per attività produttive - Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica da Documento di Piano	200 % slp	100% slp	100% slp		
Produttivo	Ambito residenziale consolidato ad alta densità - Ambito residenziale consolidato a media/bassa densità – Ambiti consolidati per attività produttive - Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica da Documento di Piano	10% slp	2% slp	8% slp		

Alberghiero	Nucleo di antica formazione – Ambito residenziale consolidato ad alta densità	75% slp	37.5%slp	37.5 % slp
	Ambito residenziale consolidato a media/bassa densità – Ambiti consolidati per attività produttive	100 % slp	50% slp	50% slp

Standard qualità

E' la quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area. Tale standard può essere costituito dalla sola cessione di aree; dalla cessione di aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria; ovvero dalla sola realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite su aree di standard urbanistici.

L'Amministrazione Comunale valuterà la convenienza economica dello standard di qualità per ogni singolo caso.

8. CONTRIBUTO DEI PRIVATI NELLE URBANIZZAZIONI

1- Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire

Si precisa in tale sede che, ai sensi dell'art. 31 della legge urbanistica integrata (L n. 1150/42), qualora l'amministrazione comunale ne ravvisi la necessità, in relazione all'esistenza di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere prevista, la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni ai sensi della L.R. n. 60/77 e la realizzazione delle opere a scapito degli oneri di urbanizzazione.

In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo sulla scorta del quale si impegni entro il triennio ad eseguire tutte le opere necessarie.

2- Definizione di grave insufficienza urbanizzativa

Costituisce grave insufficienza urbanizzativa all'interno del centro abitato la mancanza o insufficienza della rete stradale, ovvero l'insufficienza di almeno tre delle seguenti infrastrutture specifiche:

acquedotto;

fognatura;

rete Enel;

rete telefonica;

rete del gas;

parcheggi pubblici di servizio primario (>3 mq/ab)

3- Grave insufficienza della rete stradale

Si intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a ml. 3,00 salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa ad esclusione di Nucleo di Antica Formazione. Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del permesso a costruire, salvo impegno di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada.

9. I SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Il Piano dei Servizi prevede la necessità di soddisfacimento di dotazioni urbanistiche determinate e afferenti alle seguenti categorie di trasformazione del territorio:

- Ambiti di Trasformazione
- Piani di recupero
- Piani particolareggiati d'ambito
- Piani Attuativi su aree libere
- Programmi Integrati di Intervento
- Interventi edilizi diretti

Ambiti di Trasformazione

Per ogni ambito di trasformazione si è proceduto alla redazione di un apposita scheda identificativa e descrittiva, che contempla le condizioni rilevate e, quindi, le condizioni di trasformazione ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica.

Ogni ambito di trasformazione, dunque, si caratterizza attraverso dei parametri di natura urbanistica e paesistica significativi di riferimento che consentono di determinare le condizioni di sviluppo e attuazione all'allegato di riferimento DP_3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano"

In sintesi i parametri che si devono tenere in considerazione per ogni comparto definito dall'Ambito di Trasformazione (AT) per l'insediamento previsto, con destinazione prevalente residenziale, vede l'edificazione subordinata all'approvazione di un piano attuativo caratterizzata da:

DOTAZIONI STANDARD AT per residenza		
	<i>quota per standard qualità aggiuntiva (9 volte oneri urbanizzazione secondaria) ove specificato</i>	
200	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
40	mq/ab	Fabbisogno di standard
30	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
10	mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione

Con riferimento alle tematiche del risparmio energetico e, quindi, alla realizzazione di edilizia residenziale eco-compatibile e sostenibile ci si richiama a quanto disposto dalla Legge 9 gennaio 1991, n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", nonché a ciò che prevede il Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia".

In tale sede, infatti, si intende porre l'accento sull'indirizzo e le politiche da seguire rispetto alle modalità insediative e tipologiche che, soprattutto nel campo dell'edilizia residenziale, devono avere come obiettivo fondamentale degli standard qualitativi di edilizia eco-compatibile.

Questi comprendono il contenimento consumi e il risparmio energetico, l'utilizzazione di tecnologie alternative per la produzione di energia e calore attraverso sistemi fotovoltaici, di sfruttamento del calore geotermico, nonché l'utilizzazione di materiali rinnovabili ed eco-compatibili connessi a sistemi passivi di riscaldamento e raffrescamento degli edifici.

Si ricorda, inoltre, che la Direttiva Europea 2002/91/CE del Parlamento e del Consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico degli edifici impone, tra l'altro, che, a decorrere dal 2006, si debba obbligatoriamente procedere alla certificazione energetica degli edifici.

Questa procedura era già stata introdotta in Italia dalla sopra citata legge 10/1991, ma non era mai stata attuata per l'assenza delle pur previste, ma mai emanate, regole tecniche di attuazione, inizialmente spettanti ai Ministeri di competenza e successivamente demandate alle Regioni.

La pubblicazione della Direttiva che, ricordiamo, è vincolante per gli Stati membri, ha reso di grande attualità questo tema, sottolineando l'importanza e la portata dell'adozione di tali metodologie nella realizzazione di nuovi edifici o nella ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Le politiche d'intervento che si intendono allora intraprendere per favorire lo sviluppo socio-economico ed ambientale del Comune prevedono un premio urbanistico concernente nell'incentivo volumetrico stabilito nell'ordine del 15% dell'indice volumetrico previsto per l'ambito insediativo in cui attuare l'intervento di edilizia bio-compatibile, del 10% dell'esistente in caso di lotto saturo alla data di adozione del P.G.T.

Inoltre, come già anticipato sopra, per ciò che riguarda le politiche d'intervento per la casa si intende sottolineare l'importante ruolo ricoperto dall'edilizia convenzionata che, pertanto, trova realizzazione concreta nei piani attuativi individuati.

La loro approvazione e attuazione, infatti, risulta essere condizionata ad assolvere ad una quota di alloggi di edilizia convenzionata per una percentuale non inferiore al 15% delle previsioni complessive per ogni Piano Attuativo considerato.

Piani di Recupero e Piani Particolareggiati d'Ambito

Il Piano di Recupero dovrà perseguire gli obiettivi generali della normativa riferita all'ambito nel quale esso stesso è stato classificato, integrati da specifiche previsioni sotto dettagliate.

Il Piano di Recupero individuerà le modalità d'intervento consentite, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione.

I Piani di Recupero in variante al Piano individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione ad esclusione della quota afferente ai "parcheggi primari".

Interventi edilizi diretti

Per ogni ambito nel quale il territorio comunale è stato suddiviso si è proceduto alla redazione di un apposita normativa, che contempla le condizioni trasformative ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica per gli interventi edilizi diretti.

In tale sede si definiscono gli standard urbanistici che si devono tenere in considerazione per ogni Ambito omogeneo qualora venga avanzata proposta di Piano Attuativo in parziale variante a PGT o per cambi di destinazione d'uso interessati del 50% della slp d'intervento comunque superiore a 250 mq.

A) Nuclei di antica formazione**C) Ambiti Residenziali consolidati ad media/bassa densità**

Destinazioni		Dotazione (0)	Quota monetizzabile (1)	Standard di qualità (2)	Esecuzione di opere (3)
RESIDENZA	R				
Residenziale extra agr.	R.a.	40 mq/ab	75%	-	-
TURISTICO	T.				
Alberghi	T.a.	75 % slp	50 %	25 %	A.U. + OOUU I
Albergo Residenziale	T.b.	75 % slp	50 %	25 %	
Motel	T.c.	75 % slp	50 %		
Residence	T.d.	75 % slp	50 %		
Casa per Ferie	T.e.	75 % slp	50 %		
Residenza Turistica	T.h.	26,5 mq/ab	50 %		
DIREZIONALE	D				
Compl. per uffici	D.a.	75 % slp			
Studi professionali	D.b.	75 % slp			
COMMERCIALE	C				
Esercizi di Vicinato	C.a.	75 % slp	50 %	25 %	A.U. + OOUU I
Media distribuzione	C.b.	100 % slp	50 %		
Pubblici esercizi	C.f.	150 % slp	50 %		
PRODUTTIVO	P				
Artigianato di servizio	P.b.	10 % slp	75 %		
SERVIZI PER IL TEMPO LIBERO	S				
Att. cult. per lo spettacolo		150 % slp	30 %	50 %	A.U. + OOUU I
SERVIZI PUBBLICI	SP				
tutti					

(1) Quota massima di standard monetizzabile rispetto al dovuto complessivo.

(2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

(3) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione con la monetizzazione, sempre consentita, dello standard di qualità aggiuntiva.

A.U.: opere di arredo urbano integrative

OO.UU. I: opere di urbanizzazione primaria

OO.UU. II: opere di urbanizzazione secondaria

Ambiti consolidati per attività produttive

Destinazioni ammesse		Dotazione (0)	Quota monetizzabile (1)	Standard di qualità (2)	Esecuzione di opere (3)
RESIDENZA	R				
Residenziale di servizio	R.d.	40 mq/ab	100%	-	-
DIREZIONALE	D				
Uffici compl. e altre attività	D.c.	100 % slp	100%	-	-
COMMERCIALE	C				
Esercizi di Vicinato	C.a.	100 % slp	100 %	-	-
Media distribuzione di vendita	C.b.	100% slpl	100%	-	-
Autosaloni e esposizioni merceologiche	C.e.	100% slp	100%	-	-
Pubblici esercizi	C.f.	150% slp	150%	-	-
PRODUTTIVO	P				
Artigianato e industria	P.d	10 % slp	100%	-	-
Depositi e cielo aperto	P.f.	10% sf	100%		
SERVIZI PER IL TEMPO LIBERO	S				
Parcheggi privati	Sc	-	-	-	-
SERVIZI PUBBLICI	SP				
Tutti					

(1) Quota massima di standard monetizzabile rispetto al dovuto complessivo

(2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

(3) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione con la monetizzazione, sempre consentita, dello standard di qualità aggiuntiva.

A.U.: opere di arredo urbano

OO.UU. I: opere di urbanizzazione primaria

OO.UU. II: opere di urbanizzazione secondaria

Aree agricole produttive

Destinazioni		Dotazione in Piano attuativo (0)	Quota monetizzabile (1)	Standard di qualità (2)	Esecuzione di opere (3)
RESIDENZA	R.				
Residenziale extra agric.	R.a	40 mq/ab	75%	20	-
Residenziale agricola	Rb	-	-	-	-
PRODUTTIVO	P				
Prod. extra agric. in zona agric.	P.a	10% slp	100%	-	-
AGRICOLO	A				
Depositi e strutture a servizio di azienda agric.	Aa	-	-	-	-
Allevamenti zootecnici familiari	Ab	-	-	-	-
Allevamenti zootecnici non intensivi	Ac	-	-	-	-
Allevamenti zootecnici intensivi	Ad	-	-	-	-
Serre fisse	Ae	-	-	-	-
Attività agrituristica	Af	-	-	-	-
SERVIZI PUBBL	SP				

(1) Quota massima di standard monetizzabile rispetto al dovuto complessivo.

(2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

(3) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione con la monetizzazione, sempre consentita, dello standard di qualità aggiuntiva.

A.U.: opere di arredo urbano

OO.UU. I: opere di urbanizzazione primaria

OO.UU. II: opere di urbanizzazione secondaria

Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

Non sono previsti interventi soggetti a preventiva approvazione di Piano Attuativo.

Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola

Destinazioni ammesse		Dotazione (0)	Quota monetizzabile (1)	Standard di qualità (2)	Esecuzione di opere (3)
RESIDENZA	R				
Resid.extra agr.	R.a.	40 mq/ab	100 %	-	-
Res. Agricola	R.b.	40 mq/ab	100%		
Res. Extra agr. In zone agricole	R.c.	40 mq/ab	100%		
Alberghi	T.a.	75 % slp	50 %	25 %	A.U. + OOUU I
Albergo Resid.	T.b.	75 % slp	50 %	25 %	
Motel	T.c.	75 % slp	50 %		
Residence	T.d.	75 % slp	50 %		
Casa per Ferie	T.e.	75 % slp	50 %		
Residenza Turistica	T.h.	40 mq/ab	50 %		
DIREZIONALE	D				
Compl. x uffici	D.a.	75 % slp			
Studi profession.	D.b.	75 % slp			
COMMERCIALE	C				
Esercizi di Vicinato	C.a.	75 % slp	50 %	25 %	A.U. + OOUU I
Pubblici esercizi	C.f.	150 % slp	50 %		
PRODUTTIVO	P				
Artigian. di Servizio	P.b	10 % slp	75 %		
AGRICOLO					
Depositi e strutt. a servizio di azienda agric	Aa	10 % slp	75%		
SERVIZI PER IL TEMPO LIBERO	S				
Att.cult. x spettacolo		150 % slp	30 %	50 %	A.U. + OOUU I
SERVIZI PUBBLICI	SP				
Tutti					

(1) Quota massima di standard monetizzabile rispetto al dovuto complessivo

(2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

(3) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione con la monetizzazione, sempre consentita, dello standard di qualità aggiuntiva.

A.U.: opere di arredo urbano

OO.UU. I: opere di urbanizzazione primaria

OO.UU. II: opere di urbanizzazione secondaria

Ambiti- immobili destinati a servizi

Per questa categoria si faccia riferimento al corpo normativo specifico per ogni tipologia di servizio che segue nella parte successiva della presente trattazione.

10. LA MAPPATURA DEI SERVIZI ESISTENTI

10.1 La classificazione e schedatura dei servizi esistenti

La classificazione e la schedatura dei singoli servizi esistenti viene prodotta nel dettaglio delle caratteristiche del servizio erogato nello specifico Allegato PS_A1, nel quale sono contenute, appunto, le schede riassuntive del Piano dei Servizi.

10.2 La classificazione e schedatura delle reti di sottoservizio

Per ciò che concerne il sistema delle reti di sottoservizio sono stati rilevati in loco i seguenti servizi, cartografati nel dettaglio alla Tav. PS2 “Stato di fatto dei servizi d’infrastrutturazione del sottosuolo (reti tecnologiche)” e PS1 “Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti”.

Tutti gli interventi soggetti a preventiva approvazione di Piano Attuativo dovranno farsi carico oltre che dell’estensione delle reti tecnologiche all’interno del comparto secondo le prescrizioni tecniche dettate dall’A.C. o dall’azienda erogatrice ed adeguatamente dimensionate, anche alla realizzazione dei tratti di collegamento ai punti più vicini di disponibilità del servizio. Fermo restando lo scomputo dei costi afferenti dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, l’eventuale verificata necessità di sostituzione, per adeguamento delle nuove esigenze di tratti delle reti esistenti, potranno essere oggetto di scomputo di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria.

Potenzialità dei sistemi di acquedotto e fognatura esistenti, ovvero definizione degli interventi di adeguamento programmati.

Attualmente la gestione del sistema acquedotto-fognatura-depurazione è in carico alla società CO.GE.ME. s.p.a. con sede a Rovato (BS). Il quadro attuale sulle potenzialità degli stessi sistemi si evince dallo studio pubblicato dall’Autorità d’Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Brescia:

Sistema acquedotto: il livello del servizio registra una copertura pari al 100% degli abitanti residenti. Viene di seguito riportato un elenco esemplificativo degli interventi programmati per il miglioramento ed il potenziamento della rete dell’acquedotto finanziati:

COMUNE	AREA OMOGENEA	DENOMINAZIONE INTERVENTO	STADIO DELLA PROGETTAZIONE	IMPORTO (euro)	Finanziati da tariffa di Piano	indicatore di criticità	tipologia
BARBARIGA	AREA OVEST	Rifacimento e potenziamento della rete di acquedotto comunale in Via Brescia	D	25.000 €	25.000 €	CAR. STRUT.	RIC/PO

BARBARIGA	AREA OVEST	Interventi di ricostruzione dei tronchi rete comunale per riduzione perdite di rete	S	175.000 €	175.000 €	CAR. STRUT.	RIC
-----------	------------	---	---	-----------	-----------	-------------	-----

Legenda:**Stadio della progettazione:**

S = studio di fattibilità

RTE = relazione tecnico-economica

P = progetto preliminare

D = progetto definitivo

E = progetto esecutivo

Indicatore di criticità:

AP.IDR. = approvvigionamento idrico

CAR. STRUT. = carenza strutturale

CONT. = posa contatori

POT. = potabilizzazione

Tipologia:

AD = Adeguamento (intervento finalizzato ad adeguare le opere alla normativa vigente)

AM = Ampliamento (intervento afferente lo sviluppo strutturale di un'opera già esistente ed attualmente carente)

CO = Costruzione (realizzazione di una nuova opera)

DEM = Demolizione

PO = Potenziamento (intervento afferente lo sviluppo di capacità funzionale di un'opera già esistente tramite l'apporto di migliorie)

RIC = Ricostruzione (intervento legato alla vita utile dell'opera, rifacimento completo della stessa conservando le medesime finalità dell'originale)

RIS = Ristrutturazione (intervento finalizzato a ricondurre l'opera alle condizioni originarie di funzionalità)

*Sistema fognatura e depurazione: il livello del servizio registra una copertura pari al 93% degli abitanti residenti.**Impianti di depurazione comunali*

codice depuratore SIRIO	denominazione	comune	portata media annua (mc/anno)	potenzialità di progetto (A.E.)	A.E. serviti
2120	Adro - Torbiato	ADRO		1.500	600
2353	Anfo	ANFO		2.000	2.000
2059	Azzano Mella	AZZANO MELLA	328.500	1.400	2.200
2027	Bagnolo Mella	BAGNOLO MELLA	2.007.500	12.000	
2364	Bagolino	BAGOLINO		3.000	2.800
2365	Ponte Caffaro	BAGOLINO		3.000	1.800
2366	Valle Dorizzo	BAGOLINO		600	550
2143	Barbariga	BARBARIGA	222.650	1.550	1.500
2142	Barbariga - Frontignano	BARBARIGA	175.200	700	300
2132	Barbariga PIP	BARBARIGA		350	200
2040	Bedizzole - Campagnola	BEDIZZOLE	93.320	2.000	1.700

Elenco degli interventi di fognatura, collettamento e depurazione finanziati da tariffa

COMUNE O SCHEMA INTERCOMUNALE	Denominazione Intervento	Stadio progettazione	Importo (in EURO)	Finanziati da tariffa di Piano	tipo	tipologia	AREA OMOGENEA
BARBARIGA	COMPRESO NELL' INTERVENTO INTERCOMUNALE CHE PORTA I REFLUI A BARBARIGA						AREA OVEST
BARBARIGA	Ampliamento impianto di depurazione comunale Barbariga PIP	P	348.610	78.762	D	AM	AREA OVEST

Elenco degli interventi di fognatura, collettamento e depurazione finanziati da tariffa

COMUNE O SCHEMA INTERCOMUNALE	Denominazione Intervento	Stadio progettazione	Importo (in EURO)	Finanziati da tariffa di Piano	tipo	tipologia	AREA OMOGENEA
DEPURATORE INTERCOMUNALE DI PESCHIERA DEL GARDA	Potenziamento Depuratore interconsortile di Peschiera del Garda - Potenziamento linea fanghi	N	3.500.000	3.500.000	D	PO	GARDESANA
COLLETTAMENTO E DEPURAZIONE A QUINZANO	Collettamento e depurazione di 6 comuni (Quinzano, Villachiaro, Borgo S.G., S.Paolo, Cadignano fraz. di Verolanuova e Padiano fraz. di Orzinuovi) della pianura bresciana occidentale (SCHEMA SUD)	S	9.685.000	9.685.000	C-D	CO	AREA OVEST
COLLETTAMENTO E DEPURAZIONE A BARBARIGA	Collettamento e depurazione di 7 comuni (Mairano, Brandico, Corzano, Longhena, Pompiano, Dello e Barbariga) della pianura bresciana occidentale (SCHEMA NORD)	S	22.527.500	20.027.500	C-D	CO	AREA OVEST

Il progetto per il “Collettamento e depurazione della bassa pianura occidentale (1° stralcio)” riguarda la realizzazione di un impianto di collettamento e depurazione delle acque reflue a servizio dei comuni di Barbariga e Pompiano; inoltre le opere di collettamento vanno ad interessare il territorio di Orzinuovi nel tratto di collegamento fognario tra i due comuni.

Il Comune di Barbariga, a differenza del Comune di Pompiano che ne è completamente sprovvisto, è già dotato di un proprio impianto di depurazione reflui a servizio del capoluogo con recapito in Roggia Fiumazzo, di un impianto a servizio della Frazione Frontignano e di un depuratore a servizio dell’area industriale PIP.

Dai dati relativi agli abitanti residenti 2.363 attuali e la stima dei teorici futuri 740 abitanti riferita ad un periodo temporale di 10 anni (determinata dalla differenza tra i 3.103 abitanti teorici insediabili secondo il PGT ed i 2.363 abitanti reali) risulta che il funzionamento di tali impianti è insoddisfacente: l’intervento di adeguamento e di completamento del servizio di depurazione risulta pertanto necessario.

A base del dimensionamento del nuovo impianto di depurazione è quindi stato assunto il valore di 15.000 AE, comprendente la stima della potenzialità dell’impianto al 2030 pari a 12.862 (Barbariga + Pompiano) Abitanti Equivalenti AE ed un margine di sicurezza del 15% per tener conto dell’indeterminatezza delle previsioni ad orizzonti temporali lunghi (fonte dati CO.GE.ME.).

Al fine di valutare la compatibilità rispetto ai sottoservizi dei nuovi insediamenti, localizzati comunque in coerenza con l'ambito urbanizzato esistente, si evidenzia che le risorse economiche per incombenze relative alla realizzazione delle nuove reti tecnologiche interne ai comparti ed i relativi allacci alla rete principale esistente deriveranno dagli oneri di urbanizzazione dei singoli interventi. Va poi ricordato che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, valide anche per gli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, stabiliscono l'obbligatorietà (art. 15, lett. c) che "In tutte le zone urbane o di espansione, il rilascio dei permessi per costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione o alla loro realizzazione o comunque alla rifusione del contributo che l'Amministrazione Comunale abbia deliberato per la loro realizzazione". (Note come da "Documentazione integrativa a seguito della richiesta di parere di compatibilità con il P.T.C.P. del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Barbariga, richiesto dal competente Ufficio Provinciale "Assetto Territoriale Parchi e Valutazione Impatto Ambientale" con prot. n.0066289/08/gm")

10.3 L'analisi del patrimonio esistente di servizi e dell'utenza

La stima dell'utenza dei servizi erogati nel comune di Barbariga fa riferimento ad analisi condotte attraverso dati di rilevamento effettuati su base Istat e verificati attraverso la puntuale ricognizione degli stessi e la compilazione di una schedatura riferita alle categorie riscontrate. Inoltre come integrazione delle analisi che seguono si tenga come riferimento l'Allegato specifico PS_A1 che dettaglia le caratteristiche dei singoli servizi.

Ai fini meramente conoscitivi viene riportata l'analisi dello stato dei servizi redatta 3 anni fa ed integrata dalle schede nell'allegato PS_1A.

Servizi alla persona

Istruzione di base e superiore

Analisi della domanda esistente

Per affrontare in maniera esaustiva il tema della domanda di istruzione inferiore, si deve fare riferimento alla tendenza demografica della popolazione negli ultimi anni.

Il numero medio di nati negli ultimi dieci anni è di 22, valore del tutto simile a quello registrato dal 1986 al 1993; Il boom di nascite si è avuto nel 1999 con 35 neonati.

In base ai dati demografici a disposizione la popolazione potenziale che nel complesso del territorio comunale si rivolgerà ai servizi dell'istruzione di base nei prossimi cinque anni (periodo di validità del P.R.G.) è la seguente:

	classe di età	situazione al 2003	tendenza	situazione al 2008	incremento
Scuola materna	Popolazione da 3 a 5 anni	78	Diminuzione	52	-26
Scuola elementare	Popolazione da 6 a 10 anni	91	Aumento	107	+16
Scuola media inferiore	Popolazione da 11 a 13 anni	60	Leggera diminuzione	58	-2

Analisi dell'offerta esistente

Le tipologie di servizio individuate in questa categoria sono:

- scuole materne
- scuole elementari
- scuole medie inferiori

La tabella seguente riporta il quadro complessivo delle strutture scolastiche di base presenti sul territorio comunale, distinto per tipologia e per regime di gestione, specificando altresì il numero di iscritti nell'anno 2003-2004.

La distribuzione territoriale delle strutture scolastiche di base è indicata nelle tavole allegate.

<i>tipologia</i>	<i>frazione</i>	<i>gestione</i>	<i>numero di iscritti</i>
scuola materna	Barbariga	Privata	65
scuola materna	Frontignano	Privata	18
totale scuole materne			83
scuola elementare A. Manzoni	Barbariga	pubblica	102
scuola media inferiore	non presente	pubblica	64 a Dello

La scuola elementare, ubicata in via Roma a Barbariga, è composto da 10 aule: 5 utilizzate per la normale attività scolastica, 1 aula per l'attività di lettura, 1 per l'attività di immagine e pittura, 1 aula per attività di informatica, 1 aula per le attività audio-visive, 1 sala riunioni per gli insegnanti.

In essa vi lavorano 10 insegnanti e 3 collaboratori scolastici, e sono attivi laboratori di psicomotricità, educazione alimentare, ed i progetti "conoscere gli anziani", "sicurezza nell'edificio scolastico", nonché progetti di attività sportivo-culturali quali nuoto e teatro.

Analisi delle criticità e quadro delle azioni

La dotazione quantitativa di scuole materne ed elementari presenti sul territorio di Barbariga, analizzando i dati demografici e le tendenze statistiche sul numero delle nascite, risulta sufficiente ad affrontare i bisogni per i prossimi anni.

Anche la dislocazione territoriale delle strutture è adeguata alle dimensioni del territorio e consona ad una razionalizzazione del servizio erogato, alla luce anche del servizio di scuolabus a gestione comunale con una capienza di 35 persone. Il servizio di trasporto pubblico all'interno del territorio comunale, verso le scuole materne ed elementare, è assicurato nei casi la distanza dell'abitazione dall'istituto superi i 1.000 metri o nei casi di elevata pericolosità del tragitto da compiere.

Il numero di abitanti del Comune di Barbariga (2.253 al 31/12/2003) non giustifica la presenza sul proprio territorio di una scuola media inferiore: un servizio di trasporto gestito da una società privata consente agli studenti di frequentare la scuola media inferiore ubicata a Dello (associata con i Comuni di Barbariga, Brandico, Dello e Longhena), che dista circa 2 km dai centri abitati di Barbariga e Frontignano.

Determinazione dei servizi da considerare standard

Tutte le tipologie di servizi riconducibili all'istruzione di base sono state incluse negli standard urbanistici.

Istruzione superiore ed universitaria

Questo genere di servizio non è presente sul territorio comunale, per le medesime motivazioni sopra riportate a riguardo della scuola media inferiore.

L'unico aspetto che può essere affrontato dal Piano dei Servizi riguarda l'accessibilità e la fruibilità di tali servizi da parte dei cittadini di Barbariga, con riferimento alla distanza degli stessi dal comune e all'efficienza dei mezzi di trasporto pubblico presenti.

I principali istituti di istruzione superiore frequentati da studenti del comune sono ubicati nei seguenti comuni:

- Brescia (distanza dal comune km. 20)
- Orzinuovi (distanza dal comune km. 15)
- Verolanuova (distanza dal comune km. 15)

Sono previsti incentivi economici da parte del comune per l'assolvimento dell'obbligo scolastico del primo anno di scuola superiore, incentivi stabiliti in base alle distanze chilometriche degli istituti da frequentare.

Tutti i centri urbani citati sono ubicati lungo le strade extraurbane che lambiscono il comune di Barbariga (S.P. IX, S.P. 16 e S.S. 668) o collegati ad esse da viabilità primaria; sono presenti collegamenti regolari di autotrasporto pubblico.

Servizi sociali

Analisi della domanda esistente

L'analisi della domanda per i servizi sociali si basa su considerazioni legate alla struttura della popolazione residente.

Il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione investe l'intero territorio nazionale da alcuni decenni: le conseguenze di questa tendenza demografica, così come quelle dovute alla cosiddetta "nuclearizzazione" della famiglia, vale a dire la continua riduzione del numero medio di componenti, implicano una forte crescita nella richiesta di servizi agli anziani soli.

I dati dell'ultimo censimento della popolazione (2001), illustrano come la popolazione di Barbariga, nonostante la tendenza verso un progressivo invecchiamento della stessa, sia da considerarsi "meno anziana" rispetto alla media provinciale e regionale; gli indicatori utilizzati sono l'indice "anziani per 1 bambino" (rapporto avente a numeratore il numero di persone di 65 anni e più e a denominatore il numero di persone con meno di 6 anni) e "l'indice di vecchiaia" (rapporto percentuale avente a numeratore la popolazione di 65 anni e più e a denominatore quella i 0-14 anni).

anno 2001	Barbariga	Provincia di Brescia	Regione Lombardia
anziani per 1 bambino	2,52	2,86	3,36
indice di vecchiaia	100,86	119,28	138,07

Analisi dell'offerta esistente

Il servizio più importante ubicato all'interno del territorio comunale è la casa di riposo "Uccelli-Bonetti": si tratta di una struttura a gestione privata, (O.N.L.U.S.), conforme agli standard regionali in materia, dotata di 33 posti letto anche per non autosufficienti.

Gli altri servizi, gestiti dall'ASL territoriale di competenza (distretto n. 8 di Orzinuovi) o direttamente dal comune, riguardano l'assistenza domiciliare per ammalati, anziani e disabili, l'assistenza *ad personam*, il telesoccorso, il servizio pasto per anziani, l'integrazione del reddito.

Attraverso il trasporto pubblico gestito direttamente dall'amministrazione comunale, sono usufruibili diversi servizi forniti dall'ASL in comuni vicini (centro diurno per anziani, centro socio-educativo per disabili ecc.)

Analisi delle criticità e quadro delle azioni

La presenza della casa di riposo, con gli altri servizi che ad essa fanno riferimento, assicurano una dotazione ben superiore alle reali esigenze riscontrabili nel comune; si registra infatti la presenza di numerose ospiti provenienti dai comuni contermini.

Gli altri servizi erogati sono caratterizzati dalla distribuzione a rete sul territorio, trattandosi principalmente di assistenza domiciliare o di interventi di carattere integrativo del reddito; essi vanno assumendo una sempre maggiore importanza all'interno delle strategie degli enti erogatori per la loro efficienza, economicità e versatilità.

Determinazione dei servizi da considerare standard

Tutte le tipologie di servizi sociali come sopra definiti individuabili territorialmente sono stati inclusi negli standard urbanistici.

Servizi sanitari

I servizi sanitari presenti nel comune riguardano solamente i due ambulatori per i medici di base, il primo ubicato all'interno dell'edificio municipale a Barbariga, il secondo nelle ex scuole elementari di Frontignano.

Le strutture ospedaliere più vicine sono gli ospedali di Orzinuovi (distanza 15 km), Manerbio (distanza 11 km) e Brescia (distanza 20 km), mentre i servizi sanitari dal distretto sanitario n. 8 di Orzinuovi sono decentrati anche nei comuni di Dello e San Paolo.

Servizi istituzionali, culturali e religiosi

Analisi della domanda esistente

L'analisi della domanda non può che basarsi sulle tendenze demografiche della popolazione residente, così da potere stabilire quale offerta sarà necessaria per il futuro.

Dal confronto dei dati relativi all'andamento della popolazione di Barbariga negli ultimi 50 anni, e dagli incrementi percentuali della popolazione di Barbariga, del Comprensorio (Barbariga, Corzano, Dello, Longhena, Offlaga, Orzinuovi, Pompiano, San Paolo) ed il dato provinciale per lo stesso lasso temporale, se ne deduce chiaramente come negli ultimi decenni la popolazione residente a Barbariga è in continua crescita. La causa principale è riscontrabile nel fenomeno migratorio come testimoniato dalla lettura dei dati sull'andamento demografico, dopo avere subito un forte calo fino agli anni '70. Il dato risulta essere omogeneo a quanto accaduto nel comprensorio di riferimento e a quello provinciale, se si eccettua, in quest'ultimo caso, il calo avvenuto negli anni 50 e 60.

Il numero dei morti si mantiene pressoché costante negli ultimi anni, con un valore che si attesta attorno alle 20 unità all'anno.

Analisi dell'offerta esistente

Gli uffici della pubblica amministrazione sono concentrati in un edificio posto nel centro di Barbariga; oltre agli uffici comunali vi trovano posto l'ufficio postale e l'ambulatorio medico. La superficie occupata da questo servizio è di 985 mq.

Vi sono due cimiteri che servono le due frazioni, quello di Barbariga ha una superficie di 4.260 mq, quello di Frontignano di 1.182 mq.

Le attrezzature religiose svolgono un forte ruolo all'interno della comunità, ruolo che molto spesso investe aspetti extra-religiosi soprattutto con riferimento all'aggregazione giovanile.

La parrocchia di Barbariga (parrocchiale dedicata a San Vito) rappresenta con il proprio oratorio ed il campo sportivo adiacente, un punto di riferimento molto importante per la popolazione; lo stesso si dica per quella di Frontignano (parrocchiale dedicata ai SS. Nazaro e Celso), anch'essa dotata di oratorio e piccolo campo sportivo, l'unico presente nella frazione. Complessivamente la

superficie delle attrezzature religiose esistenti, escludendo le aree dedicate ad impianti sportivi computate nei seguenti capitoli, è di 3.196 mq (1.167 a Frontignano, 2.029 a Barbariga).

Gli spazi culturali pubblici sono concentrati nella ex sede comunale posta lungo la via principale, dietro al quale è ubicata la scuola elementare, e consistono nella biblioteca e in spazi per le associazioni presenti sul territorio. La superficie è di 1.928 mq.

Analisi delle criticità e quadro delle azioni

In base ai dati e alle proiezioni demografiche ed analizzato il grado di fruibilità e di utilizzo attuale, si può affermare che le strutture culturali ed i cimiteri sono adeguati alle esigenze della popolazione anche per i prossimi anni di vigenza del P.R.G.; lo stesso si dica per le attrezzature religiose.

Per quanto riguarda gli uffici della pubblica amministrazione, viene proposta dal P.R.G. la ristrutturazione dell'intera area centrale ove è oggi ubicata la sede municipale. La proposta di ristrutturazione urbanistica dell'area (individuata come C.I.5 dallo strumento urbanistico), è finalizzata alla realizzazione di uno spazio centrale libero che funga da piazza del sistema degli edifici esistenti, di progetto o da ristrutturare, che vi gravitano attorno.

Viene proposto lo spostamento della sede civica in un nuovo edificio posto a nord dell'attuale, maggiormente fruibile e che svolge un ruolo urbano e percettivo molto importante; in questo modo sarà anche possibile alloggiare i nuovi uffici comunali, e con essi la sede postale ed altri spazi di interesse pubblico quale l'ambulatorio, in un edificio maggiormente consona dal punto di vista funzionale e distributivo e dalla rappresentatività adeguata al ruolo delle destinazioni insediate.

Determinazione dei servizi da considerare standard

Sono incluse nel calcolo degli standard urbanistici l'edificio per la pubblica amministrazione, la sede del centro culturale e tutte le attrezzature religiose; non sono stati computati a tal fine i cimiteri considerati urbanizzazione primaria. La superficie totale delle aree destinate a servizi istituzionali, culturali e religiosi previste come standard dal Piano dei Servizi è di 6.109 mq., corrispondente a 1,84 mq per abitante teorico.

Se consideriamo anche le strutture per servizi sociali, si ha una superficie per aree destinate a servizi di interesse comune pari a 10.889 (3,13 mq. per abitante teorico).

Tale valore risulta essere di poco inferiore al parametro già previsto dall'abrogato articolo 22 della L.R. 51/75 (4 mq/ab).

Impianti sportivi

Analisi della domanda esistente

L'analisi della domanda si è basata, oltre che sul contributo delle associazioni sportive presenti sul territorio, anche sull'osservazione dei modi e dei tempi di utilizzo delle strutture esistenti.

Analisi dell'offerta esistente

Il comune è dotato di un impianto comunale destinato allo sport a cielo aperto, sito a Barbariga in Via Baiona Vecchia. L'impianto è moderno e dotato oltre che di campo da gioco, di pista d'atletica e degli edifici accessori necessari. La superficie è di 19.000 mq.

Oltre allo stadio comunale nella frazione capoluogo, vi è una piccola palestra utilizzata dalle scuole elementari e disponibile per le associazioni presenti o per specifici corsi. A queste strutture si devono aggiungere le attrezzature legate agli oratori presenti in entrambe le frazioni. Complessivamente la superficie delle aree destinate allo sport è di 29.710 mq.

Analisi delle criticità e quadro delle azioni

Tenuto conto che molte strutture sportive di cui gli abitanti usufruiscono sono ubicate in centri limitrofi (si pensi alla piscina), la dotazione esistente risulta adeguata alle esigenze della popolazione.

Determinazione dei servizi da considerare standard

Tutte le tipologie di servizi relative allo sport sono state incluse negli standard.

La dotazione per abitante teorico è di 9,04 mq.

Il verde

Analisi della domanda esistente

Per l'analisi della domanda relativa si è considerato il principio, contenuto nella L.R. 1/2001, della funzione ambientale del verde, oltre alla necessaria ricognizione sul deficit esistente di aree libere non edificate destinate al riposo e allo svago all'interno delle aree urbanizzate.

A tal fine le aree sono state classificate in:

- parchi urbani, la cui funzione è legata principalmente alla creazione di elementi di connessione con il sistema agrario ed ambientale esistente; sono caratterizzati da un basso grado di infrastrutturazione.
- giardini pubblici, caratterizzati da una fruizione di "quartiere" e da un elevato grado di infrastrutturazione, nonché dalla presenza di attrezzature legate al gioco e al relax (giochi per bambini, panchine ecc.).

arredo urbano, rappresentano le aree verdi nelle quali l'aspetto naturalistico appare in assoluto secondo piano; sono contraddistinte dalla stretta dipendenza formale e funzionale da infrastrutture (aiuole verdi), o da un carattere fortemente "urbano" (piazze verdi).

Analisi dell'offerta esistente

Se si escludono le aree destinate allo sport, la situazione esistente appare assai deficitaria; gli unici spazi verdi esistenti sono il giardino pubblico lungo la strada principale che attraversa la frazione di Frontignano (mq. 2.528), e due piccoli giardini all'interno delle zone di completamento della frazione di Barbariga (1.041 e 302 mq).

Analisi delle criticità e quadro delle azioni

Uno degli obiettivi fondamentali del Piano Regolatore Generale vigente è la costruzione di "un sistema del verde e degli spazi pubblici" che, oltre a svolgere la propria funzione al servizio del sistema insediativo, si innesta, attraverso la rete di percorsi ciclopedonali, alla viabilità campestre e quindi da accesso e mette a sistema l'intero complesso del paesaggio rurale ed ecologico.

Il Piano dei Servizi individua le nuove aree destinate a verde pubblico, classificandole secondo la propria funzione urbana e/o ambientale.

Verificato il forte deficit esistente di aree verdi, si è strutturato il "sistema verde" in modo che la sua realizzazione risulti il più realistica e meno onerosa possibile per la pubblica amministrazione; a questo scopo l'individuazione delle nuove aree di espansione residenziale è stata studiata in sinergia con tale obiettivo. Questi fattori, i nuovi insediamenti e il sistema verde, combinandosi anche con l'individuazione dei nuovi tratti viari o all'adeguamento di quelli esistenti, generano il nuovo disegno urbano che il P.R.G. vigente vuole proporre.

Questa scelta ha portato ad individuare la maggior parte delle nuove aree verde all'interno dei Comparti di Intervento, così da permettere l'acquisizione delle stesse da parte dell'amministrazione pubblica senza dovere assumere impegni finanziari difficili da mantenere.

I principali interventi del P.R.G. vigente riguardanti il sistema del verde sono i seguenti:

- Il C.I.1 a Frontignano, individua un'area per parco urbano di circa 10.000 mq.: essa svolge la funzione di evitare la saldatura tra l'edificato esistente e la nuova espansione, dotando nel

frattempo la frazione di un polmone verde di adeguate dimensioni. L'area è contigua al campo sportivo dell'oratorio creando in questo modo un sistema al servizio dell'intero abitato che si connette, attraverso la rete di percorsi ciclopedonali previsti dalla scheda di progetto, alle percorrenze campestri.

- A sud della stessa frazione, all'interno del Comparti di Intervento 2, un'area verde di circa 16.000 mq. definisce il nuovo limite fisico dell'abitato; quest'area assume un ruolo importante nella definizione dei nodi di interscambio tra sistema delle percorrenze rurali ed ecologiche e sistema del verde urbano.

- Nella frazione di Barbariga, le aree all'interno dei Comparti di Intervento 4, 5, 6 e 7 e la nuova area destinata a giardino pubblico posta a sud della porzione di centro storico corrispondente planimetricamente al sedime dell'antico castello, definiscono una rete di spazi verdi di carattere urbano che qualificano, con giardini pubblici attrezzati, la qualità dello spazio edificato e lo dotano dei necessari spazi per la sosta ed il relax.

- Diversa funzione assume lo standard verde individuato all'interno del C.I.10, che svolge il compito di tutela e valorizzazione della cosiddetta "Colombera", bene costitutivo del paesaggio individuato dal P.R.G. e formato dall'articolo 18 delle N.T.A.

Un'altra area di dimensioni considerevoli, la cui funzione è riconducibile all'obiettivo di valorizzare la funzione ambientale del verde e di interconnessione con il sistema delle percorrenza rurali e di carattere ecologico, è ubicata ad est dell'abitato di Barbariga, lungo la roggia Baiona. Questo corso d'acqua rappresenta, assieme alle rogge Barbaresca e Rivoltella che lambiscono l'abitato di Frontignano e attraversano l'intero territorio comunale da nord a sud, una delle emergenze naturalistiche di maggior pregio all'interno del comune. Attraverso l'individuazione di questo parco urbano, così come per quelli previsti all'interno dei C.I.1 e C.I.2, è possibile mettere a sistema l'intero territorio non edificato, con le sue percorrenze e ricco di emergenze storiche e naturalistiche — corsi d'acqua ed emergenze floristiche quali alberature stradali, ripariali, poderali — con i centri urbani e la loro dotazione di aree verdi e percorsi ciclopedonali.

L'ultima riflessione circa il sistema del verde, va necessariamente svolta circa le indicazioni che il P.G.T. ed di Piano dei Servizi danno sul territorio agrario.

Le zone E1 "agricole di valore paesistico-ambientale" rappresentano un tentativo di maggior tutela delle caratteristiche naturali di parte delle aree agricole produttive; il P.G.T., anche attraverso le norme specifiche riferite ai cosiddetti "beni costitutivi del paesaggio", introdurrà elementi normativi proprio nell'ottica di assumere "la funzione ambientale dei verde" come valore fondante delle scelte pianificatorie, in questo in perfetta sintonia con le indicazioni della L.R. 1/2001.

Certamente tale sforzo, comunque importante, assumerebbe un valore inferiore se tali beni non fossero relazionati con la struttura delle aree verdi di valenza prettamente urbana.

Determinazione dei servizi da considerare standard

Ad eccezione delle aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto e delle aree agricole, tutte le tipologie di aree verdi descritte sono state incluse negli standard; la superficie complessiva di queste ultime è di 74.726 mq.

La dotazione per abitante teorico è quindi di 22,74 mq, valore superiore a quanto previsto dall'articolo 22 della L.R. 51/75 come sostituito dall'articolo 7 della L.R. 1/2001 (50% di 26,5 = 13,25 mq./abitante teorico)

11. IL QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO DEL PIANO

La Legge Regionale 12/2005, all'art. 8, comma 2, lettera d, stabilisce la necessità e le modalità per la dimostrazione della compatibilità delle politiche di intervento individuate dall'Amministrazione Comunale con le risorse economiche attivabili dalla stessa.

Un aspetto, infatti, ritenuto di fondamentale importanza dalla Legge è costituito dalla dimensione temporale e dall'aspetto della sostenibilità finanziaria delle previsioni di pianificazione.

In tal senso a partire dal Documento di Piano si deve assicurare stretta correlazione e coerenza tra le politiche di intervento e le linee di azione prefigurate da un lato ed il quadro delle risorse economiche dall'altro, trovando giustificazione ed applicazione specifica nel Piano dei Servizi.

Gli interventi previsti, pertanto, vengono classificati in base alla tipologia dell'intervento e connotati dalla specifica categoria, descrizione e localizzazione, dal costo previsto e dalla modalità di finanziamento.

Inoltre l'elenco di opere sotto esposto viene incrociato con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche in modo tale da definire oltre la scansione temporale degli interventi, che si sviluppa in un periodo compreso fra il 2008 e il 2010, anche le modalità possibili di attivazione del finanziamento pubblico o privato.

Il coinvolgimento degli attori privati, infatti, costituisce una via diretta e definita operativamente per il reperimento di risorse volte alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale mediante l'utilizzo degli atti di programmazione negoziata.

11.1 Analisi economica – quantificazione dei costi

Nell'allegato PS_2A sono riportati secondo un'analisi puntuale e sintesi tabellare gli interventi che descrivono la dotazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico o generale esistenti e previste con il relativo costo preventivo per l'adeguamento e/o realizzazione delle attrezzature.

Dall'analisi si evince quali siano le risorse economiche necessarie che entrano in gioco per l'adeguamento delle attrezzature esistenti e per la realizzazione di quelle previste.

In particolare per il comune di Barbariga si è messo in atto un meccanismo paratariffario per rendere coerenti tutti gli interventi per far in modo che la quota parte per l'attuazione dei servizi venga ripartita sui destinatari dei benefici concessi.

Questo meccanismo è attuato attraverso l'adeguamento delle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un fattore moltiplicativo di 9 volte la tariffa vigente, così come indicato nelle "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano".

Quindi il collegamento è connesso agli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un adeguamento della loro tariffa nel medio periodo.

La tariffa dei costi risente dei costi attuali ed annualmente si potrà adeguare la tariffa degli oneri in funzione dell'aumento dei costi.

Inoltre, in sede di attuazione del Piano Attuativo verranno convenzionate l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti allo "standard di qualità aggiuntiva" e costituenti il Piano dei Servizi.

La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di trasformazione previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del "livello definitivo" di cui alla legge L.L.P.P. o nel caso di necessità di concorso economico da parte del comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo corrispettivo determinato come sopra.

In particolare il Piano dei Servizi individua la necessità di adeguare nel medio periodo le tariffe e gli oneri di urbanizzazione secondaria così come illustrato e descritto nel Documento di Piano, dove al fine dell'applicazione del criterio della perequazione, gli ambiti di trasformazione urbanistica sono disciplinati dalle prescrizioni individuate all'Allegato "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano".

In sede di adozione del Piano Attuativo ad integrazione dei proventi derivanti dallo "standard di qualità aggiuntiva" l'Amministrazione Comunale potrà eventualmente conferire quanto derivante da un'ipotesi preliminare di entrate da costo di costruzione nonché quanto afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria, atteso che gli oneri urbanizzazione primaria verranno assolti in loco con la realizzazione dei servizi specifici e a seguito dello stato dell'analisi sopra evidenziata dello stato dei servizi nonché delle proposte progettuali connesse.

Comune di Barbariga
Piano dei Servizi
STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE
DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.

QUADRO RIASSUNTIVO	Stima proventi	
ATR Ambiti di Trasformazione Residenziale	€ 2.968.561	ATR
PII Programma Integrato di Intervento (componente residenziale)	€ 1.459.434	PII
PII Programma Integrato di Intervento (componente commerciale terziaria)	€ 112.533	PII
PP e PR Piano Particolareggiato e Piano di Recupero (quota residenziale)	€ 1.249.762	PP e PR
PP e PR Piano Particolareggiato e Piano di Recupero (quota commerciale terziaria)	€ 90.986	PP e PR
EE Patrimonio Edilizio Esterno al tessuto urbano consolidato	€ 144.210	EE
CR Ambiti Consolidati Residenziali	€ 1.230.455	CR
PC Ambiti Produttivi Consolidati non ancora interessati dal permesso di costruire	€ 82.572	PC
TC Ambiti Produttivi Consolidati Terziari Commerciali non interessati dal permesso di costruire	€ 82.572	TC

€7.421.086 TOTALE

Comune di Barbariga

Piano di Governo del Territorio

Piano dei Servizi

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.

ATR Ambiti di Trasformazione Residenziale

			A	B= A*AE	C= A*AF	D= A/AG*1,2	E= C/AG*1,2	F	G	H= B*Z	I= C*Z	L= D*T*U	L1	M= B*X	N= A*Y	O= N*J		Q= N*AB	R= (Q*AC)*AD	S= H+I+L+M+R	
	Superficie territoriale	Superficie cessione obbligatoria individuata dal PGT (qualità aggiuntiva primario - verde o viabilità strutturale)	Indice territoriale	Volume insediabile	Volume libero mercato	Volume convenzionato=15%	Superficie complessiva stimata per libero mercato	Superficie complessiva stimata per convenzionata	oneri urb. primaria libero mercato	oneri urb. Primaria edilizia CONV.	oneri urb. sec. libero mercato	oneri urb. sec. edilizia CONV.	costo di costruzione libero mercato	costo di costruzione edilizia CONV.	quota per standard qualità aggiuntiva	Stima n. abitanti insediati (200 mc/ab)	Standard necessari	rimborso teorico quota cessione esuberante	standard monetizzabili (100% s.l.p.)	Proventi monetizzazioni 30% a 60€/mq	TOTALE
	mq	mq	Mc/mq	Mc	Mc	Mc	Mq	Mq	€	€	€	€	€	€	ab.	Mq		Mq	€	€	
AT01	15.211		0,75	11.408	9.697	1.711	3.879	684	assolti con opere	assolti con opere	€ 29.091	€ 5.134	€ 87.273	non dovuto	€ 261.819	57	2.282		570	€ 10.267	€ 393.585
AT02	8.760		0,75	6.570	5.585	986	2.234	394	assolti con opere	assolti con opere	€ 16.754	€ 2.957	€ 50.261	non dovuto	€ 150.782	33	1.314		329		
AT03	6.920		0,75	5.190	4.412	779	1.765	311	assolti con opere	assolti con opere	€ 13.235	€ 2.336	€ 39.704	non dovuto	€ 119.111	26	1.038		260	€ 4.671	€ 179.055
AT04	10.878	7.509	0,75	8.159	6.935	1.224	2.774	490	assolti con opere	assolti con opere	€ 20.804	€ 3.671	€ 62.413	non dovuto	€ 187.238	41	1.632	117.546	408	€ 7.343	€ 163.922
AT05	28.016	12.841	0,75	21.012	17.860	3.152	7.144	1.261	assolti con opere	assolti con opere	€ 53.581	€ 9.455	€ 160.742	non dovuto	€ 482.225	105	4.202	172.772	1.051	€ 18.911	€ 552.142
AT06	12.327	5.229	0,75	9.245	7.858	1.387	3.143	555	assolti con opere	assolti con opere	€ 23.575	€ 4.160	€ 70.726	non dovuto	€ 212.178	46	1.849	67.599	462		€ 243.041
AT07	81.293	45.526	0,75	60.970	51.824	9.145	20.730	3.658	assolti con opere	assolti con opere	€ 155.473	€ 27.436	€ 466.419	non dovuto	€ 1.399.256	305	12.194	666.641	3.048	€ 54.873	€ 1.436.815
AT08	9.562		0,75	7.172	6.096	1.076	2.438	430	assolti con opere	assolti con opere	€ 18.287	€ 3.227	€ 54.862	non dovuto	€ 164.586	36	1.434		359	€ 6.454	€ 247.417
Totale	154.645	71.105		115.984	98.586	17.398	39.434	6.959			295.759	52.193	887.276		2.661.827	580	23.197	1.024.558	5.799	96.065	2.968.561

X	€ 27,00	quota per standard qualità aggiuntiva per Ambiti di Trasformazione Residenziali (9 volte oneri urbanizzazione secondaria)
Z	€ 3,00	oneri urbanizzazione secondaria
V	€ 2,00	oneri urbanizzazione primaria
U	€ 375,00	Costo costruzione
T	6%	Classe edificio
Y	200	mc/ab Dotazione media di volume di progetto per abitante
J	40	mc/ab Fabbisogno di standard
AA	30	mc/ab Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
AB	10	mc/ab Dotazione di standard di possibile monetizzazione
AC	30%	quantità monetizzata
AD	60	€/mq Costo monetizzazione
AE	85%	Volume destinato a libero mercato
AF	15%	Volume destinato a mercato convenzionato
AG	3	mt. Altezza convenzionale di un piano
	20	€/mq Valore unitario per rimborso della quantità aggiuntiva di dotazioni (viabilità o verde) previsti dal PGT

Comune di Barbariga
Piano di Governo del Territorio
Piano dei Servizi

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.

PII Programma Integrato di Intervento (componente residenziale)

			A	B= A*AE	C= A*AF	D= A/AG*1,2	E= C/AG*1,2	F	G	H= B*Z	I= C*Z	L= D*T*U	L1	M= B*X	N= A*Y	O= N*J	Q= N*AB	R= (Q*AC)*AD	S= H+I+L+M+R
	Superficie territoriale	Indice territoriale	Volume insediabile	Volume libero mercato (RESIDENZIALE)	Volume convenzionato	Superficie complessiva stimata per libero mercato	Superficie complessiva stimata per convenzionata	oneri urb. primaria libero mercato	oneri urb. primaria CONV.	oneri urb. sec. libero mercato	oneri urb. sec. CONV.	costo di costruzione libero mercato	costo di costruzione CONV.	quota per standard qualità aggiuntiva	Stima n. abitanti insediati (200 mc/ab)	Standard necessari	standard monetizzabili (100% s.l.p.)	Proventi monetizzazioni 30% a 60€/mq	TOTALE
	mq	Mc/mq	Mc	Mc	Mc	Mq	Mq	€	€	€	€	€	€	€	ab.	Mq	Mq	€	€
PII01	5.458	0,75	4.094	3.684	0	1.474	0	assolti con opere	assolti con opere	€ 11.052	€ 0	€ 33.157	non dovuto	€ 99.472	20	819	205	€ 3.684	€ 147.366
PII02	10.098	0,75	7.574	6.816	0	2.726	0	assolti con opere	assolti con opere	€ 20.448	€ 0	€ 61.345	non dovuto	€ 184.036	38	1.515	379	€ 6.816	€ 272.646
PII03*	9.759	0,75	7.319	6.587	0	2.635	0	assolti con opere	assolti con opere	€ 19.762	€ 0	€ 59.286	non dovuto	€ 177.858	37	1.464	366	€ 6.587	€ 263.493
PII04	12.231	0,75	9.173	8.256	0	3.302	0	assolti con opere	assolti con opere	€ 24.768	€ 0	€ 74.303	non dovuto	€ 222.910	46	1.835	0	€ 0	€ 321.981
PII05*	10.844	0,75	8.133	7.320	0	2.928	0	assolti con opere	assolti con opere	€ 21.959	€ 0	€ 65.877	non dovuto	€ 197.632	41	1.627	0	€ 0	€ 285.468
PII06	6.400	0,75	4.800	4.320	0	1.728	0	assolti con opere	assolti con opere	€ 12.960	€ 0	€ 38.880	non dovuto	€ 116.640	24	960	0	€ 0	€ 168.480
Totale	54.790		41.093	36.983	0	14.793	0	<i>assolti con opere</i>	<i>assolti con opere</i>	€ 110.950	€ 0	€ 332.849	<i>non dovuto</i>	€ 998.548	205	8.219	949	€ 17.088	€ 1.459.434

*=in corso

X	€ 27,00	quota per standard qualità aggiuntiva per Ambiti di Trasformazione Residenziali (9 volte oneri urbanizzazione secondaria)
Z	€ 3,00	oneri urbanizzazione secondaria
V	€ 2,00	oneri urbanizzazione primaria
U	€ 375,00	Costo costruzione
T	6%	Classe edificio
Y	200 mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
J	40 mc/ab	Fabbisogno di standard
AA	30 mc/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
AB	10 mc/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
AC	30%	quantità monetizzata
AD	60 €/mq	costo monetizzazione
AE	90%	Volume destinato a libero mercato (Residenziale)
AF	10%	Volume destinato a libero mercato (Commerciale Terziario)
AG	3	mt.altezza

Comune di Barbariga												
Piano di Governo del Territorio												
Piano dei Servizi												
STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.												
PII Programma Integrato di Intervento (componente commerciale terziaria)												
	Superficie territoriale	Indice territoriale	Volume insediabile	Volume libero mercato (COMMERCIALE TERZIARIA)	SLP commerciale terziaria	oneri urb.primaria	oneri urb.secondaria	costo di costruzione	Standard dovuti	standard monetizzabili (100% s.l.p.)	Proventi da monetizzazioni (30% degli standard monetizzabili)	TOTALE
	mq	Mc/mq	Mc	Mc	mq	€	€	€	Mq	Mq	€	€
PII01	5.458	0,75	4.094	450	150	assolti con opere	624	11.250	150	150	2.700	€ 14.574
PII02	10.098	0,75	7.574	757	252	assolti con opere	1.050	18.934	252	252	4.544	€ 24.528
PII03*	9.759	0,75	7.319	450	150	assolti con opere	624	11.250	150	150	2.700	€ 14.574
PII04	12.231	0,75	9.173	917	306	assolti con opere	1.272	22.933	306	306	5.504	€ 29.709
PII05*	10.844	0,75	8.133	450	150	assolti con opere	624	11.250	150	150	2.700	€ 14.574
PII06	6.400	0,75	4.800	450	150	assolti con opere	624	11.250	150	150	2.700	€ 14.574
Totale	54.790		41.093	3.475	1.158	0	4.818	86.867	1.158	1.158	20.848	€ 112.533

*=in corso

X	€ 20,80	quota per standard qualità aggiuntiva per Ambiti di Trazformazione Commerciali (5 volte oneri urbanizzazione secondaria)
S	€ 4,16	oneri urbanizzazione secondaria
R	€ 16,62	oneri urbanizzazione primaria
Q	€ 750,00	ipotesi valore da computo metrico estimativo
P	10%	% su ipotesi valore da computo mertico estimativo
X	200	mc/ab Dotazione media di volume di progetto per abitante
Y	40	mc/ab Fabbisogno di standard
J	30	mc/ab Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
Z	10	mc/ab Dotazione di standard di possibile monetizzazione
AA	30%	quantità monetizzata
AB	60	€/mq costo monetizzazione
AC	3	mt.altezza
AD	100%	Fabbisogno di standard (100% s.l.p.)
	90%	Volume destinato a libero mercato (Residenziale)
	10%	Volume destinato a libero mercato (Commerciale Terziario)

Comune di Barbariga												
Piano di Governo del Territorio												
Piano dei Servizi												
STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.												
PP e PR Piano Particolareggiato e Piano di Recupero (quota residenziale)												
	A		B	E	G= B*Z	I= B*X	M= E*U*V	N= B*XQ	O= N*Y	S= R*AB		T
	Superficie territoriale	Indice territoriale	Volume libero mercato (90%)	Superficie lorda complessiva stimata per libero mercato	oneri urb. primaria libero mercato	oneri urb. secondaria libero mercato	costo di costruzione libero mercato	Stima n.abitanti insediati (200 mc/ab)	standard dovuti	Proventi da monetizzazioni (80% degli standard monetizzabili)	Proventi da alienazione volume di pertinenza comunale	TOTALE
	Mq.	Mc/mq	Mc.	Mq.	€	€	€	ab.	Mq.	€		€
PPA01	800	2	1.440	576	assolti con opere	€ 4.320	€ 12.960	7	288	€ 13.824		€ 31.104
PPA02	1.200	2	2.160	864	assolti con opere	€ 6.480	€ 19.440	11	432	€ 20.736		€ 46.656
PPA piazza municipio	23.776		5.000	2.000	assolti con opere	€ 15.000	€ 45.000	25	1.000	€ 48.000	€ 650.000	€ 758.000
PR01	1.217	1,5	1.643	657	assolti con opere	€ 4.929	€ 14.787	8	329	€ 15.772	€ 60.000	€ 95.488
PR02	5.123	1,5	6.916	2.766	assolti con opere	€ 20.748	€ 62.244	35	1.383	€ 66.394		€ 149.387
PR03	2.500	1,5	3.375	1.350	assolti con opere	€ 10.125	€ 30.375	17	675	€ 32.400		€ 72.900
PR04	3.300	1,5	4.455	1.782	assolti con opere	€ 13.365	€ 40.095	22	891	€ 42.768		€ 96.228
Totale	37.916		24.989	9.996		€ 0	€ 74.967	€ 224.901	125	4.998	€ 239.894	€ 1.249.762

U	6%	Classe edificio
V	€ 375,00	Costo costruzione
Z	€ 2,00	oneri urbanizzazione primaria
X	€ 3,00	oneri urbanizzazione secondaria
XQ	200	mc/ab Dotazione media di volume di progetto per abitante
Y	40	mc/ab Fabbisogno di standard
AA	80%	quantità monetizzata
AB	60	€/mq costo monetizzazione
AC	3	mt.altezza
	130	€/mc Valore unitario volume comunale da cedere
	90%	Volume destinato a libero mercato (Residenziale)
	10%	Volume destinato a libero mercato (Commerciale Terziario)

Comune di Barbariga											
Piano di Governo del Territorio											
Piano dei Servizi											
STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.											
PP e PR Piano Particolareggiato e Piano di Recupero (quota commerciale terziaria)											
	A		B	E	G= B*Z	I= B*X	M= E*U*V	O= N*Y	Q= N*Z	S= R*AB	T
	Superficie territoriale	Indice territoriale	Volume libero mercato (10%)	SLP commerciale terziaria	oneri urb. primaria libero mercato	oneri urb. secondaria libero mercato	costo di costruzione libero mercato	standard dovuti	standard monetizzabili (100% s.l.p.)	Proventi da monetizzazioni (30% degli standard monetizzabili)	TOTALE
	Mq.	Mc/mq	Mc.	mq	€	€	€	Mq.	Mq.	€	€
PPA01	800	2	160	53	€ 886	€ 222	€ 4.000	53	53	€ 960	€ 6.068
PPA02	1.200	2	240	80	€ 1.330	€ 333	€ 6.000	80	80	€ 14.400	€ 22.062
PPA piazza munici pio	23.776		0	0	€ 0	€ 0	€ 0	0	0	€ 0	€ 0
PR01	1.217	1,5	183	61	€ 1.011	€ 253	€ 4.564	61	61	€ 4.564	€ 10.392
PR02	5.123	1,5	768	256	€ 4.257	€ 1.066	€ 19.211	256	256	€ 26	€ 24.560
PR03	2.500	1,5	375	125	€ 2.078	€ 520	€ 9.375	125	125	€ 113	€ 12.085
PR04	3.300	1,5	495	165	€ 2.742	€ 686	€ 12.375	165	165	€ 15	€ 15.819
Totale	37.916		2.221	740	€ 12.304	€ 3.080	€ 55.525	740	740	€ 20.077	€ 90.986

Z	€ 4,16	oneri urbanizzazione secondaria
X	€ 16,62	oneri urbanizzazione primaria
XQ	200	mc/ab Dotazione media di volume di progetto per abitante
Y	40	mc/ab Fabbisogno di standard
J	30	mc/ab Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
Z	10	mc/ab Dotazione di standard di possibile monetizzazione
AA	30%	quantità monetizzata
AB	60	€/mq costo monetizzazione
AC	3	mt.altezza
	€ 750,00	Ipotesi valore da computo metrico estimativo
	10%	% su Ipotesi valore da computo metrico estimativo
	100%	Fabbisogno di standard (100% s.l.p.)
	90%	Volume destinato a libero mercato (Residenziale)
	10%	Volume destinato a libero mercato (Commerciale Terziario)

Comune di Barbariga
Piano di Governo del Territorio
Piano dei Servizi

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.

EE Patrimonio Edilizio Esterno al tessuto urbano consolidato

	A	B	C		D= A/AG*1,2	F	H= B*Z	L= D*T*U	M= B*X	N= A*Y	O= N*J	P= N*AA	Q= N*AB	R= (Q*AC)*AD	S= H+L+M+R
	Stima n° edifici esteni al tessuto urbano consolidato	indice di adeguamento n°edifici	Stima Volume recuperabile per edificio	Volume aggiuntivo insediabile	Superficie complessiva stimata per libero mercato	oneri urb. primaria libero mercato	oneri urb. secondaria libero mercato	costo di costruzione libero mercato	quota per standard qualità aggiuntiva	Stima n.abitanti insediati (200 mc/ab)	Dotazione di standard prevista	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco	standard monetizzabili	Proventi da monetizzazioni (30% degli standatd monetizzabili)	TOTALE
	n°		Mc	Mc	Mq	€	€	€	€	ab.	Mq	Mq	Mq	€	€
Patrimonio edilizio esterno al tessuto urbano consolidato potenzialmente riconvertibile	33	20%	500	3.300	1.320	€ 6.600	€ 9.900	€ 35.640	€ 89.100	17	660	495	165	€ 2.970	€ 144.210
Totale	33		500	3.300	1.320	€ 6.600	€ 9.900	€ 35.640	€ 89.100	17	660	495	165	€ 2.970	€ 144.210

X	€ 27,00	quota per standard qualità aggiuntiva (9 volte oneri urbanizzazione secondaria)
Z	€ 3,00	oneri urbanizzazione secondaria
V	€ 2,00	oneri urbanizzazione primaria
U	€ 450,00	Costo costruzione
T	6%	Classe edificio
Y	200 mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
J	40 mc/ab	Fabbisogno di standard
AA	30 mc/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
AB	10 mc/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
AC	30%	quantità monetizzata
AD	60 €/mq	costo monetizzazione
AE	90%	Volume destinato a libero mercato
AF	10%	Volume destinato a mercato convenzionato
AG	3	mt.altezza

Comune di Barbariga
Piano di Governo del Territorio
Piano dei Servizi

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.

CR Ambiti Consolidati Residenziali

	A				D= B*Q	E=B*S	F= C*O*P	G=B/X	H=G*Y	L	M	N
	Superficie residua	Indice territoriale	Volume residuo	Superficie complessiva stimata per libero mercato	oneri urbanizzazione primaria	oneri urbanizzazione secondaria	costo di costruzione	Stima n.abitanti insediati (200 mc/ab)	Dotazione di standard prevista	standard monetizzabili	Proventi da monetizzazioni (30% degli standatd monetizzabili)	TOTALE
	Mq.	Mc/mq	Mc	Mq	€	€	€	ab.	Mq.	Mq.	€	€
ambiti consolidati residenziali non interessati da permessi di costruire (il 10%)	268.655	1	26.866	10.746	non dovuto	€ 80.597	€ 290.147	134	5.373	5.373	€ 257.909	€ 628.652,70
ambiti consolidati residenziali interessati da permessi di costruire	11.693	1	11.693	4.677	€ 23.386	€ 35.079	€ 126.284	58	2.339	2.339	€ 112.253	€ 297.002,20
recupero nuclei di antica formazione			12.000	4.800	€ 24.000	€ 36.000	€ 129.600	60	2.400	2.400	€ 115.200	€ 304.800,00
TOTALE	280.348		50.559	20.223	€ 47.386	€ 151.676	€ 546.032	253	10.112	10.112	485.362	€ 1.230.454,90

X	200	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
Y	40	mc/ab	Fabbisogno di standard
J	30	mc/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
Z	10	mc/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
AA	80%	quantità monetizzata	
AB	60	€/mq	costo monetizzazione
AC	3	mt.altezza	
O	€ 450,00	Costo costruzione	
P	6%	Classe edificio	
Q	€ 2,00	oneri urbanizzazione primaria	
S	€ 3,00	oneri urbanizzazione secondaria	

Comune di Barbariga										
Piano di Governo del Territorio										
Piano dei Servizi										
STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T.										
PC Ambiti Produttivi Consolidati non ancora interessati dal permesso di costruire										
	A	B= A*S	C= A*T	D= B*Q	E= B*R	F= B*P	G= A*AD	H=G*AA	I=H*AB	L= D+E+F+I
	Superficie territoriale	Sup. utilizzazione fondiaria	Sup. coperta	oneri urbanizzazione primaria	oneri urbanizzazione secondaria	oneri di smaltimento rifiuti	standard dovuti	standard monetizzabili (100% s.l.p.)	Proventi da monetizzazioni (30% degli standard monetizzabili)	TOTALE
	Mq	Mq	Mq	€	€	€	Mq	Mq	€	€
Attività produttive artigianali ed industriali	9.502	9.502	5.226	€ 35.442	€ 16.724	€ 13.303	950	950	€ 17.104	€ 82.572
TOTALE	9.502	9.502	5.226	€ 35.442	€ 16.724	€ 13.303	950	950	€ 17.104	€ 82.572

R	€ 1,76	oneri urbanizzazione secondaria
Q	€ 3,73	oneri urbanizzazione primaria
P	€ 1,40	oneri di smaltimento rifiuti
S	1	Indice di utilizzazione fondiaria
T	0,55	Rapporto di copertura
AA	30%	quantità monetizzata
AB	60	€/mq costo monetizzazione
AC	3	mt.altezza
AD	100%	standard monetizzabili
AD	10%	s.l.p. dotazione di standard

Comune di Barbariga
PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2008/2010

Quadro delle risorse disponibili

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	Importo Totale
Entrate avente destinazione vincolata per legge	€ 300.000,00	€ 0,00	€ 100.000,00	€ 400.000,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	€ 530.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 530.000,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitale privato	€ 50.000,00	€ 570.000,00	€ 180.000,00	€ 800.000,00
Trasferimenti di immobili ex art.19, c 5-ter L. 109/94 e s.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stanziamanti di bilancio	€ 150.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 150.000,00
Altro (compresa la cessione di immobili)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALI	€ 1.030.000,00	€ 570.000,00	€ 280.000,00	€ 1.880.000,00

Comune di Barbariga
PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2008/2010

Quadro delle risorse disponibili

Tipologia	Categoria	Descrizione dell'intervento	Stima dei costi del programma			Cessione e Immobili	Apporto di capitale privato		Totale
			Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	S/N	Importo	Tipologia	
		Strada alternativa al centro abitato	€ 250.000,00	€ 520.000,00	€ 230.000,00	n	€ 600.000,00		€ 1.600.000,00
		Ampliamento scuola media associata	€ 530.000,00	€ 0,00	€ 0,00	n	€ 0,00		€ 530.000,00
		Riqualificazione piazza A. Moro	€ 250.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00		€ 200.000,00		€ 550.000,00
Totale			€ 1.030.000,00	€ 570.000,00	€ 280.000,00		€ 800.000,00		€ 2.680.000,00
				€ 1.880.000,00					

Comune di Barbariga
Piano dei Servizi

STIMA DEI COSTI DELLE PREVISIONI DI PIANO PER
ADEGUAMENTO DEI SERVIZI

QUADRO ECONOMICO GENERALE

BILANCIO ECONOMICO GENERALE

Entrate

Mediante attività edilizia attivabile attraverso l'attuazione delle Previsioni del P.G.T.	€ 7.429.407,00
Totale	€ 7.429.407,00

Uscite

Stima costi per adeguamento dei servizi esistenti	€ 2.745.000,00
Stima costi dei nuovi servizi di progetto	€ 3.543.254,00
Totale	€ 6.288.254,00

Previsti piano triennale OO.PP.

Ampliamento scuola media associata	€ 530.000,00
Totale	€ 530.000,00

SALDO €611.153,00

Saldo negativo tra Entrate ed Uscite

N.B.: I COSTI E GLI ONERI NELLA STIMA SONO STATI
ADEGUATI CON UN ARCO TEMPORALE DI DIECI ANNI

Comune di Barbariga
Piano dei Servizi
STIMA DEI COSTI PER L'ADEGUAMENTO DEI SERVIZI ESISTENTI

QUADRO ECONOMICO GENERALE

VE - SISTEMA DEL VERDE

NUMERO	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA'	COSTO ADEGUAMENTO PREVISTO	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.	
VE.b.002	Parco	Via Baiona Vecchia	Barbariga	€ 20.000	NO	Opere da finanziare
VE.b.003	Parco	Via Roma	Barbariga	€ 10.000	NO	Opere da finanziare
VE.b.004	Parco	Via Vittorio Veneto	Frontignano	€ 10.000	NO	Opere da finanziare
Vari	Verde attrezzato	vari	Barbariga, Frontignano	€ 50.000	NO	Opere da finanziare
Totale				90.000		
Totale Opere NON nel Piano Triennale				90.000		
Totale Opere da Finanziare				90.000		

PP - SISTEMA PARCHEGGI

NUMERO	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA'	COSTO ADEGUAMENTO PREVISTO	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.	
Vari	Parcheggi	vari	Barbariga, Frontignano	€ 50.000	NO	Opere da finanziare
Totale				50.000		
Totale Opere NON nel Piano Triennale				50.000		
Totale Opere da Finanziare				50.000		

IS - SISTEMA ISTRUZIONE

NUMERO	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA'	COSTO ADEGUAMENTO PREVISTO	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.	
IS.b.001	Scuola elementare	Via Roma	Barbariga	€ 200.000	NO	Opere da finanziare
Totale				200.000		
Totale Opere NON nel Piano Triennale				200.000		
Totale Opere da Finanziare				200.000		

MT - SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI						
NUMERO	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA'	COSTO ADEGUAMENTO PREVISTO	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.	
MT.a.022	Marciapiede	Via Don G. Frosio	Frontignano	€ 30.000	NO	Opere da finanziare
MT.d.003	Percorso ciclo-pedonale	SP n. 16	Barbariga	€ 20.000	NO	Opere da finanziare
MT.d.002	Percorso ciclo-pedonale	Via Baiona Vecchia	Barbariga	€ 15.000	NO	Opere da finanziare
MT.d.001	Percorso ciclo-pedonale	Via Brescia	Barbariga	€ 50.000	NO	Opere da finanziare
Vari	Pavimentazioni, percorsi pedonali nel centro storico	vari	Barbariga, Frontignano	€ 200.000	NO	Opere da finanziare
Totale				315.000		
Totale Opere NON nel Piano Triennale				315.000		
Totale Opere da Finanziare				315.000		

SR - SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE						
NUMERO	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA'	COSTO ADEGUAMENTO PREVISTO	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.	
SR.e.002	Cimitero	Via G. Mazzini	Frontignano	€ 10.000	NO	Opere da finanziare
SR.e.001	Cimitero	SP n. 16	Barbariga	€ 20.000	NO	Opere da finanziare
Totale				30.000		
Totale Opere NON nel Piano Triennale				30.000		
Totale Opere da Finanziare				30.000		

PU - SISTEMA STRUTTURE PUBBLICHE						
NUMERO	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA'	COSTO ADEGUAMENTO PREVISTO	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.	
Risistemazione della Piazza e Municipio	Formazione della piazza (pavimentazione, arredo, parcheggi pubblici, verde e viabilità)	Piazza A. Moro 4	Barbariga	€ 1.200.000	NO	Opere da finanziare
	Adeguamento ed ampliamento edifici esistenti	Piazza A. Moro 4	Barbariga	€ 800.000	NO	Opere da finanziare
Totale				2.000.000		
Totale Opere NON nel Piano Triennale				2.000.000		
Totale Opere da Finanziare				2.000.000		

CU - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI

NUMERO	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA'	COSTO ADEGUAMENTO PREVISTO	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.	
CU.b.001	Biblioteca comunale Sala riunioni	Via Roma 31	Barbariga	€ 10.000	NO	Opere da finanziare

Totale 10.000
Totale Opere NON nel Piano Triennale 10.000
Totale Opere da Finanziare 10.000

AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

NUMERO	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	LOCALITA'	COSTO ADEGUAMENTO PREVISTO	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.	
AS.b.001	Palestra	Via Roma 31	Barbariga	€ 20.000	NO	Opere da finanziare
AS.d.001	Stadio comunale	Via Michelangeli	Barbariga	€ 30.000	NO	Opere da finanziare

Totale 50.000
Totale Opere NON nel Piano Triennale 50.000
Totale Opere da Finanziare 50.000

Totale costi per adeguamento servizi	€2.745.000
Totale Opere NON nel Piano Triennale	€2.745.000
Totale Opere da Finanziare	€2.745.000

Totale opere già finanziate	€0
-----------------------------	----

Comune di Barbariga
Piano dei Servizi
STIMA DEI COSTI PER I SERVIZI DI PROGETTO

QUADRO ECONOMICO GENERALE

VE - SISTEMA DEL VERDE

NUMERO	DESCRIZIONE	SEZIONE STRADALE mt. (ml)	SVILUPPO mt. (ml)	SUPERFICIE mq. (mq)	COSTO UNITARIO (€)	TOTALE A BASE D'ASTA (€)	Oneri Accessori 15%	TOTALE + Oneri Accessori (€)	I.V.A. 10%	TOTALE (€)	
VE.b.001.P	Verde di cessione AT07			13.540						€ 0	
VE.b.002.P	Verde di cessione AT07			13.372						€ 0	
VE.b.003.P	Verde di cessione AT07			949						€ 0	
VE.b.004.P	Parco dei Conigli			2.373						€ 50.000	
VE.b.005.P	Verde di cessione AT01			3.755						€ 0	
VE.b.006.P	Verde di cessione AT05 e parte al PII02			12.788						€ 0	
VE.b.007.P	Verde di cessione AT04			7.066						€ 0	
VE.b.008.P	Frontignano Caselle			1.446						€ 20.000	
VE.b.009.P	Verde di cessione AT03			678						€ 0	
VE.c.001.P	Zona industriale via Piero Della Francesca			359						€ 10.000	
TOTALE						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 80.000	
						<i>TOTALE ipotesi cessione e realizzazione all'interno dei ATR e PA</i>					€ 0

AS - SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

NUMERO	DESCRIZIONE	SEZIONE STRADALE mt. (ml)	SVILUPPO mt. (ml)	SUPERFICIE mq. (mq)	COSTO UNITARIO (€)	TOTALE A BASE D'ASTA (€)	Oneri Accessori 15%	TOTALE + Oneri Accessori (€)	I.V.A. 10%	TOTALE (€)	
AS.d.001.P	Nuovi impianti sportivi - standard qualità aggiuntiva del SUAP01			2.354						€ 0	
AS.d.002.P	Nuovo campo sportivo - area di cessione AT05			8.071						€ 0	
AS.d.003.P	Nuovi impianti sportivi - area di cessione AT03			1.822						€ 0	
TOTALE						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
						<i>TOTALE ipotesi cessione all'interno dei ATR e PA</i>					€ 0

PP - SISTEMA PARCHEGGI

NUMERO	DESCRIZIONE	SEZIONE STRADALE mt. (ml)	SVILUPPO mt. (ml)	SUPERFICIE mq. (mq)	COSTO UNITARIO (€)	TOTALE A BASE D'ASTA (€)	Oneri Accessori 15%	TOTALE + Oneri Accessori (€)	I.V.A. 10%	TOTALE (€)	
PP.a.001.P	Via Michelangeli - presso centro sportivo			5.257						€ 0	
PP.a.002.P	Via Orzinuovi - standard di cessione PII05			2.918						€ 0	
PP.a.003.P	Via Frosio - standard di cessione AT03			1.056						€ 0	
TOTALE						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
						<i>TOTALE ipotesi cessione all'interno dei ATR e PA</i>					€ 0

MT - SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI

NUMERO	DESCRIZIONE	SEZIONE STRADALE mt. (ml)	SVILUPPO mt. (ml)	SUPERFICIE mq. (mq)	COSTO UNITARIO (€)	TOTALE A BASE D'ASTA (€)	Oneri Accessori 15%	TOTALE + Oneri Accessori (€)	I.V.A. 10%	TOTALE (€)
MT.d.001.P	Pista ciclopedonale in fregio alla nuova viabilità tangenziale sud	3	2975	8.925						€ 0
MT.d.002.P	Illuminazione pista ciclopedonale in fregio alla SP16 tra Frontignano e chiesa del Ducco	3	1300	3.900						€ 20.000
TOTALE						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 20.000
						<i>TOTALE ipotesi cessione all'interno dei ATR e PA</i>				

SA - SISTEMA SERVIZI E ATTREZZATURE SANITARIE

NUMERO	DESCRIZIONE	SEZIONE STRADALE mt. (ml)	SVILUPPO mt. (ml)	SUPERFICIE mq. (mq)	COSTO UNITARIO (€)	TOTALE A BASE D'ASTA (€)	Oneri Accessori 15%	TOTALE + Oneri Accessori (€)	I.V.A. 10%	TOTALE (€)
SA.b.001.P	Nuovo ambulatorio a Frontignano			50	€ 1.000	€ 50.000	€ 7.500	€ 57.500	€ 5.750	€ 63.250
TOTALE						€ 63.250				
						<i>TOTALE ipotesi cessione all'interno dei ATR e PA</i>				

CU - SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI

NUMERO	DESCRIZIONE	SEZIONE STRADALE mt. (ml)	SVILUPPO mt. (ml)	SUPERFICIE mq. (mq)	COSTO UNITARIO (€)	TOTALE A BASE D'ASTA (€)	Oneri Accessori 15%	TOTALE + Oneri Accessori (€)	I.V.A. 10%	TOTALE (€)
CU.d.001.P	Nuova sala civica a Frontignano			150	€ 1.000	€ 150.000	€ 22.500	€ 172.500	€ 17.250	€ 189.750
TOTALE						€ 189.750				
						<i>TOTALE ipotesi cessione all'interno dei ATR e PA</i>				

IT - SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

NUMERO	DESCRIZIONE	SEZIONE STRADALE mt. (ml)	SVILUPPO mt. (ml)	SUPERFICIE mq. (mq)	COSTO UNITARIO (€)	TOTALE A BASE D'ASTA (€)	Oneri Accessori 15%	TOTALE + Oneri Accessori (€)	I.V.A. 10%	TOTALE (€)
IT.b.001.P	Nuovo depuratore consortile			3.651						€ 0
TOTALE						€ 0				
						<i>TOTALE ipotesi cessione all'interno dei ATR e PA</i>				

Oggetto: Partecipazione economica alla costruzione/adequamento della rete viaria Provinciale/Comunale

NUMERO	DESCRIZIONE	SEZIO NE STRAD ALE mt.	SVILU PPO mt.	SUPER FICIE mq.	COSTO UNITARIO (*)	TOTALE A BASE D'ASTA	Oneri Accessori	TOTALE + Oneri Accessori	I.V.A.	TOTALE
		(ml)	(ml)	(mq)	(€)	(€)	15%	(€)	10%	(€)
Nuova viabilità tangenziale sud - 1a tratto di competenza AT07	Tratto tra rotonda i1 e i2	7,5	332	2.490	€ 420	€ 139.440	€ 20.916	€ 160.356	€ 16.036	€ 176.392
	Tratto tra via De Gasperi e rotonda i2	7,5	289	2.168	€ 420	€ 121.380	€ 18.207	€ 139.587	€ 13.959	€ 153.546
	Rotonda i1 + i2			2	€ 250.000	€ 500.000	€ 75.000	€ 575.000	€ 57.500	€ 632.500
Nuova viabilità tangenziale sud - 1b nuovo tratto centrale di competenza PII03 e PII05	Tratto tra rotonda i2 e i3	7,5	760	5.700	€ 550	€ 418.000	€ 62.700	€ 480.700	€ 48.070	€ 528.770
	Rotonda i3			1	€ 250.000	€ 250.000	€ 37.500	€ 287.500	€ 28.750	€ 316.250
Nuova viabilità tangenziale sud - 2 riqualificazi one tratto esistente	Tratto esistente via Orzinuovi tra rotonda i3 e i4	7,5	759	5.693	€ 380	€ 288.420	€ 43.263	€ 331.683	€ 33.168	€ 364.851
	Rotonda i4			1	€ 250.000	€ 250.000	€ 37.500	€ 287.500	€ 28.750	€ 316.250
Nuova viabilità tangenziale sud - 3 nuovo tratto ovest	Tratto tra rotonda i4 e i5	7,5	554	4.155	€ 550	€ 304.700	€ 45.705	€ 350.405	€ 35.041	€ 385.446
	Rotonda i5			1	€ 250.000	€ 250.000	€ 37.500	€ 287.500	€ 28.750	€ 316.250
TOTALE						€ 2.521.940	€ 378.291	€ 2.900.231	€ 290.023	€ 3.190.254
						<i>TOTALE ipotesi cessione all'interno dei ATR e PA</i>				€ 1.807.457

(*) Costo unitario senza acquisizione di area è € 420 al metro lineare. Con l'acquisizione dell'area valutata in € 130 al metro lineare è di € 550

Oggetto: Riqualificazione del Centro Storico

NUMERO	DESCRIZIONE	SEZIO NE STRAD ALE mt.	SVILU PPO mt.	SUPER FICIE mq.	COSTO UNITARIO	TOTALE A BASE D'ASTA	Oneri Accessori	TOTALE + Oneri Accessori	I.V.A.	TOTALE
		(ml)	(ml)	(mq)	(€)	(€)	15%	(€)	10%	(€)
	Riqualificazione piazza A. Moro	7,5	2.500	18.750	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
	Riqualificazione generale altre strade	7,5	2.500	18.750	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
TOTALE						€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
						<i>TOTALE ipotesi cessione all'interno dei ATR e PA</i>				€ 0

TOTALI **€ 3.543.254**

TOTALE ipotesi cessione all'interno dei ATR e PA **€ 1.807.457**

diff **€ 1.735.797**