



COMUNE DI  
**PUEGNAGO DEL GARDA**

**P G T**  
**Piano di Governo del Territorio**

## PS-C3 RELAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

### **C.P.U. s.r.l.**

Dirett. tecnico : Arch. Alessandro Magli

con

Arch. Giuliano Zani  
Arch. Elvira Ambrogi  
Ing. Valentina Lombardi  
Avv. Luca Magli  
e  
Urb. Roberta Arrigoni  
Arch. Paola Ceriali  
Urb. Andrea Gavazzoni  
Urb. Elisa Molari  
Vittorio Saini  
Matteo Capuzzi  
Agr. Rocco Alfieri  
Arch. Daniela Marini

IL SINDACO

.....

IL SEGRETARIO

.....

ADOZIONE

Deliberazione C.C. .... del .....

APPROVAZIONE

Deliberazione C.C. .... del .....

Novembre 2009



<b>1</b>	<b>CAPITOLO : STRUTTURA E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>3</b>
1.1	<b>ELENCO ELABORATI .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	RICOGNIZIONE DELLO STATO ATTUALE, DELLE PREVISIONI, DEI FABBISOGNI E DELLE QUALITÀ 3	
1.1.2	CATALOGO DEI SERVIZI ESISTENTI.....	3
1.1.3	ACCERTAMENTO DELLA DOMANDA DI SERVIZI ATTRAVERSO L'INDAGINE SOCIOLOGICA	4
1.1.4	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI QUALITATIVI DEI SERVIZI .....	4
1.1.5	DEFINIZIONE DELLE LINEE DI INTERVENTO .....	4
1.1.6	PROGETTO DI PIANO DEI SERVIZI .....	4
1.2	<b>PRINCIPI GENERALI E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>5</b>
1.3	<b>CARATTERI COSTITUTIVI DEL PIANO .....</b>	<b>7</b>
1.4	<b>RAPPORTI CON IL PUGGS .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>CAPITOLO : METODOLOGIA E SCELTE DI PROGETTO .....</b>	<b>10</b>
2.1	DEFINIZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE .....	10
2.2	IL RILIEVO DEI SERVIZI.....	13
2.3	CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE .....	14
2.4	LA RESTITUZIONE GRAFICA DEI SERVIZI .....	16
<b>3</b>	<b>CAPITOLO : ANALISI DELLA DOMANDA.....</b>	<b>18</b>
3.1	<b>ANALISI DELLA POPOLAZIONE.....</b>	<b>18</b>
3.1.1	Andamento demografico.....	18
3.1.2	La situazione al 2007 .....	19
<b>4</b>	<b>CAPITOLO : ANALISI DELLE ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE FUNZIONI INSEDIATE NEL TERRITORIO COMUNALE.....</b>	<b>20</b>
4.1	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE ( schede S1).....	20
4.2	SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO (Schede S2) .....	21
4.3	ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE E RELIGIOSO, VOLONTARIATO O GENERALE (SCHEDE S3) ..	23
4.4	PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO – SCHEDE S4.....	30
<b>5</b>	<b>CAPITOLO : ATTREZZATURE NON ATTUATE NEL PRG (SCHEDE SNA) .....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>CAPITOLO : COMPUTO DEI SERVIZI ESISTENTI E DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE</b>	<b>32</b>
6.1	GLI INDICATORI.....	32
6.2	DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE .....	33
<b>7</b>	<b>CAPITOLO : INDIRIZZI PER I CONTENUTI DEL PROGETTO DI PIANO .....</b>	<b>34</b>
7.1	MODALITÀ PEREQUATIVE .....	34
7.2	LE MODALITÀ TRASFORMATIVE.....	35
7.3	L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ .....	36
<b>8</b>	<b>CAPITOLO : LE PREVISIONI DI PIANO E LE ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE FUNZIONI DA INSEDIARE .....</b>	<b>37</b>
8.1	LA COSTRUZIONE DELLA STRUTTURA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL TERRITORIO.....	37
<b>9</b>	<b>CAPITOLO : DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI IN RAPPORTO ALLA CAPACITÀ INSEDIATIVA .....</b>	<b>41</b>
9.1	LA DOTAZIONE MINIMA NEI PIANI ATTUATIVI.....	41
9.2	GLI AMBITI DI NUOVA TRASFORMAZIONE .....	42
9.3	LA NUOVA DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI.....	44
9.4	INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	45
<b>10</b>	<b>CAPITOLO : SOSTENIBILITÀ ECONOMICA .....</b>	<b>46</b>
10.1	INTERVENTI SUI SERVIZI ESISTENTI - PROG. ECONOMICA PREVISTA NEL PROG. TRIENNALE OO.PP. 2009/2011.....	46
10.2	SERVIZI DI PROGETTO - SOSTENIBILITÀ ECONOMICA .....	47
10.3	PEREQUAZIONE ATTUATIVA E COPERTURA DEI COSTI DEI SERVIZI AGGIUNTIVI .....	47
10.4	CONCLUSIONI .....	48



## 1 CAPITOLO : STRUTTURA E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

### 1.1 ELENCO ELABORATI

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di Puegnago del Garda.

Il Piano dei servizi è composto dai seguenti elaborati:

<b>ELABORATI PRESCRITTIVI</b>	
PS - P1	Norme Tecniche di Attuazione
PS - P2	Servizi esistenti e di progetto - Puegnago
<b>ELABORATI CONOSCITIVI</b>	
PS – C3	Relazione
Allegato PS – C3a	Schede rilievo quantitativo e qualitativo dei servizi esistenti
PS – C4	Servizi esistenti – Puegnago
PS – C5	Urbanizzazioni primarie – Rete acquedotto - Rete fognaria

#### 1.1.1 RICOGNIZIONE DELLO STATO ATTUALE, DELLE PREVISIONI, DEI FABBISOGNI E DELLE QUALITÀ

La prima operazione a carattere conoscitivo per la progettazione del Piano dei Servizi (PS) è stata quella di delimitare dei campi di indagine che delineano l'oggetto del piano (definizione dei settori operativi).

La definizione dei campi è stata operata con riguardo :

- Ai servizi esistenti, pubblici e privati;
- Ai campi di attività dell'Amministrazione Comunale, ossia ai settori dei quali i diversi Uffici Comunali si occupano come gestori diretti del servizio o come organismi di indirizzo, verifica, promozione.

La definizione dei campi è avvenuta a partire dal seguente elenco preliminare :

- Istruzione, formazione, comprendente le scuole di vario ordine ed i servizi di formazione anche extrascolastica;
- Sanità, assistenza;
- Cultura, ricreazione e sport;
- Culto;
- Funzione pubblica (funzioni amministrative, di pubblica sicurezza; istituzionali);
- Verde urbano;
- Parcheggi e mobilità;
- Edilizia residenziale pubblica e convenzionata;
- Rete ecologica.

L'elenco sopra esposto ha formato l'oggetto delle prime verifiche con gli Amministratori e con gli Uffici comunali al fine di giungere alla definitiva delimitazione del campo di lavoro.

#### 1.1.2 CATALOGO DEI SERVIZI ESISTENTI

L'indagine conoscitiva è stata caratterizzata dalle seguenti operazioni :

- Catalogazione delle aree e delle attrezzature pubbliche esistenti a partire dall'inventario delle proprietà comunali e dalle ulteriori informazioni disponibili presso gli Uffici comunali. Costituzione della scheda tipo di individuazione con articolazioni specifiche per i diversi servizi considerati.

- Schedatura dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico individuate, realizzate o ancora da realizzare, comprensive degli estratti planimetrici, elementi catastali, elementi planivolumetrici, eventuali fotografie, ecc.
- Individuazione degli immobili e delle aree sulla planimetria del territorio comunale.

### **1.1.3 ACCERTAMENTO DELLA DOMANDA DI SERVIZI ATTRAVERSO L'INDAGINE SOCIOLOGICA**

La parte di analisi dei fabbisogni si è strutturata a partire dalle seguenti indagini sull'assetto demografico del Comune e dei servizi locali:

- Individuazione e analisi della domanda di servizi, nonché atteggiamento culturale, dei cittadini nei confronti dei servizi pubblici disponibili sul territorio comunale al fine di valutare le frequenze d'uso, il livello di soddisfazione e le aspettative.
- Ricognizione e analisi dei problemi operativi e gestionali segnalata o percepita da parte degli operatori, pubblici e privati dei diversi settori.
- Quadro di sintesi delle analisi e descrizione analitica del fabbisogno, delle criticità e delle aspettative di qualificazione del sistema dei servizi.

### **1.1.4 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI QUALITATIVI DEI SERVIZI**

La ricognizione dei servizi esistenti ha considerato i seguenti aspetti valutativi:

- Determinazione delle caratteristiche minime che ciascuna struttura deve possedere per poter essere considerata come servizio di interesse pubblico anche ai fini dell'accreditamento.
- Criteri di valutazione della qualità dei servizi pubblici e requisiti per il riconoscimento dell'interesse pubblico di un determinato servizio, anche di proprietà ed a gestione privata.

### **1.1.5 DEFINIZIONE DELLE LINEE DI INTERVENTO**

Per passare dal quadro conoscitivo al quadro progettuale sono intervenute le seguenti operazioni metodologiche:

- Confronto tra risorse territoriali, risorse economiche, risorse amministrative, e relative valutazioni comparative dei servizi esistenti e dei costi di esercizio e dell'efficienza.
- Individuazione dei singoli servizi e del relativo bacino di utenza attuali o potenziali e delle connessioni con altre attrezzature pubbliche anche sovracomunali.
- Accessibilità dei servizi e loro valutazione in rapporto alla gerarchia dei valori urbani, ossia confronto fra sistemi di servizi e la distribuzione delle residenze, delle centralità delle infrastrutture alle diverse scale, nonché in relazione alla rete viaria, alla dotazione dei parcheggi e percorsi protetti
- Individuazione delle alternative per il miglioramento dell'offerta di servizi, con definizione dei livelli quantitativi e qualitativi di accettabilità e di eccellenza per i diversi settori operativi.
- Confronto degli scenari in relazione ai processi di trasformazione della città attualmente in corso ed alla diversa entità delle risorse economiche necessarie e di quelle disponibili.

### **1.1.6 PROGETTO DI PIANO DEI SERVIZI**

La proposta progettuale di piano è stata così strutturata:

- Armatura pubblica della città: definizione del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici nelle loro diverse componenti e con riferimento ai sistemi di scala sovracomunale. Individuazione delle aree necessarie alla realizzazione delle attrezzature e degli spazi pubblici, con indicazione delle priorità e dei soggetti attuatori pubblici e privati.
- Apparato normativo: la dotazione necessaria di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico da garantire per l'insediamento di nuove funzioni in particolare per le attività produttive e commerciali. Le misure delle dotazioni per i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti. Le previsioni contenute nei piani attuativi. Le condizioni per la realizzazione delle attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati e le modalità di convenzionamento.

- Individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.
- Programma di intervento e stima del fabbisogno economico.

## 1.2 PRINCIPI GENERALI E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

La L.R. 12/2005 e s.m.i., all'articolo 9, introduce lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", derivato dalla precedente legislazione regionale L.R. 1/2001, come atto autonomo, a 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 indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8 della L.R. 12/2005, 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, è 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) della Legge Regionale n° 12 del 11 marzo 2005.

Il Piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi, 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.

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.

Si evidenzia, pertanto, un duplice dimensionamento del Piano dei Servizi: analitica e progettuale. La ricognizione conoscitiva dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti costituisce una operazione fondativa alla costruzione del nuovo strumento. L'indagine deve essere finalizzata a restituire non più solo una tradizionale quantificazione e individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico (comunque necessaria), quanto una completa e appropriata descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita almeno attraverso una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e di accessibilità assicurate ai cittadini. La verifica della razionale ubicazione dei servizi esistenti, così come della idoneità della loro posizione prescelti per nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, appaiono condizioni necessarie alla valutazione delle qualità e delle potenzialità del servizio (**vedi Schede S**). Altri elementi conoscitivi possono essere opportunamente introdotti e utilizzati per descrivere 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.

Il Piano dei Servizi deve garantire la qualità delle scelte relative alla politica dei servizi, attraverso il soddisfacimento di due condizioni di fattibilità: fruibilità e accessibilità.

Queste diventano una condizione essenziale nella previsione e programmazione dei nuovi servizi di interesse collettivo, non solo rispetto ad una valutazione economico-finanziaria, ma anche nella definizione di condizioni e modalità attuative realmente efficaci, orientate ad un superamento dei limiti connessi al meccanismo espropriativi a favore di un sempre più diretto coinvolgimento dei privati nella realizzazione e gestione dei servizi.

I contenuti metodologici e i principi sinteticamente delineati dal vigente articolato di legge e relativi criteri di attuazione, descrivono tematiche già definite 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 poneva già l'obiettivo di meglio precisare la funzione, i contenuti e le modalità di formazione del nuovo strumento pianificatorio.

Nel Piano dei Servizi si amplia la nozione degli interessi meritevoli di tutela urbanistica da quelli pubblici a quelli di interesse generale, aprendo in questo senso anche ad un riconoscimento e ad un'incentivazione del ruolo dei privati nella costruzione del welfare urbano. Si richiama, inoltre, la centralità ambientale ed ecologica del verde quale elemento strutturale nel disegno urbano definito dal Piano dei Servizi.

Allo stesso tempo la nuova legge regionale 12/2005 introduce alcune significative modificazioni sia nelle quantità minime di standard, come definite nella superata normativa, da garantire in base alle differenti funzioni insediabili, sia 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, L.R. 1/2001 e a sua volta sostitutivo dell'art. 19 della L.R. 51/1975) modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione gravitante nel territorio.

La novità più evidente rispetto alle precedenti discipline è rappresentata nella definizione dell'abitante teorico. In tal senso, la nuova legge regionale non descrive nessun tipo di modalità di calcolo, lasciando ampio spazio per la determinazione del relativo criterio sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio, come peraltro confermato dalla DGR 29.12.2005, n. 1681 "Modalità per la pianificazione comunale".

Pertanto, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 9 comma 2 e 3 della legge 12/2005) da prevedere nel Piano dei servizi è determinata 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 occupanti 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, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18mq/ab (DM n°1444/1968).

Inoltre il piano, deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione urbanistica, 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.

In tal senso, il piano dei servizi è uno strumento centrale nell'organizzazione e nella configurazione dell'assetto urbanistico di Puegnago del Garda, in quanto costituisce l'armatura principale su cui si reggono le altre componenti del territorio (ambiti residenziali, produttivi, commerciali e terziari), ovvero l'armonizzazione tra insediamenti privati e "città pubblica" viene affidata al Piano dei Servizi.

Il tema della domanda è affrontato considerando:

- L'analisi dei fabbisogni per tipologie dei servizi;
- L'analisi dei fabbisogni riferita alla dimensione dei comparti urbani;
- L'analisi dei fabbisogni riferita all'intera dimensione comunale;
- L'analisi delle caratteristiche delle strutture esistenti in funzione dell'utenza servita.

Infine il Piano ha provveduto a definire complessivamente i nuovi utenti, considerando i criteri sopra enunciati, per tanto nella definizione di utenti si considerano non solo la popolazione residente (abitanti anagrafici), ma anche tutti i soggetti che per diverse altre motivazioni (lavoro, strutture presenti, turismo, ecc.) gravitano sul territorio comunale.

In funzione degli obiettivi da raggiungere, il Piano formulerà un repertorio di iniziative e progetti all'interno del territorio comunale (**vedi Schede SP**), definendo una sorta di agenda di lavoro per gli attori, pubblici e privati, interessati dall'attuazione delle trasformazioni urbanistiche, e contestualmente delinea la strutturazione fondamentale del processo di costruzione del territorio anche dal punto di vista della sostenibilità dei costi (valutazione economica degli interventi).

Nella parte normativa verranno definite le regole attuative e gestionali che sono invece alla base della concertazione con i privati, operatori, progettisti ed attuatori delle trasformazioni urbane. Riconoscere il ruolo fondamentale dei privati nella predisposizione, fornitura e gestione dei servizi (nello spirito, anche culturale, della legge) significa in primo luogo incentivare gli operatori a fornire un contributo prezioso per la costruzione della città, infatti, le strutture private possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo dei servizi urbanistici. Purché tale contributo sia ricondotto all'obiettivo 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.

Tutti gli interventi dovranno risultare partecipi di una progettazione organica e unitaria degli spazi, articolando costruito e spazi vuoti e integrando la città privata con i luoghi della collettività, in particolar modo con gli spazi aperti (progetto degli spazi pedonali, delle piste ciclabili e del sistema del verde).

### **1.3 CARATTERI COSTITUTIVI DEL PIANO**

A partire dai principi definiti dall'articolato di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei "criteri regionali" attuativi dell'art. 7 della L.R. n. 12/2005, si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del nuovo strumento pianificatorio.

La dimensione analitica costituisce una delle componenti fondative del Piano dei Servizi. L'indagine sull'offerta dei servizi esistenti richiede approfondimenti nuovi rispetto alle analisi urbanistiche più tradizionali, non solo finalizzate a restituire la quantificazione reale e la localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma anche capaci di fornire ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutare la reale capacità prestazionale.

Innanzitutto verificando il grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, individuando inoltre per ogni tipologia di 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, quanto nella valutazione e programmazione dei nuovi servizi.

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 dello "standard" come definito dal D.M. 1444/1968. 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. Si fa presente, inoltre che il Comune di Puegnago del Garda non è ancora dotato del Piano dei servizi, e che il dimensionamento di P.R.G. vigente (1995-1999) è basato sulla classificazione e sul dimensionamento dei servizi sulla base della precedente Legge urbanistica regionale n. 51 del 1975.

Per un'efficace valutazione **dell'offerta** esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, l'indagine analitica parte dalla verifica del reale fabbisogno espresso dalla comunità attraverso un esame della domanda esistente e prevedibile, operando una selezione in base alle tipologie differenziate dei bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto della utenza temporanea sul territorio.

Nella fase di analisi sarà opportuna e preziosa l'attivazione, durante le fasi di indagine, di momenti di confronto e di ascolto preliminari con la società locale, attraverso gli incontri avviati con le modalità della V.A.S. in cui hanno partecipato oltre alla componente istituzionale degli enti competenti in

materia ambientale, anche la componente allargata della popolazione stessa in quanto fruitore dei servizi stessi e componente conoscitrice della qualità degli stessi.

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; individua la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature e 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.), ovvero durante le fasi di identificazione dello stato di salute del territorio comunale (screening).

In quanto strumento di qualificazione e di calcolo, il Piano dei Servizi definisce con riferimento alle modalità e possibilità indicate dalla legge, le quantità minime di aree per attrezzature e/o servizi dovute per le differenti modalità d'uso trasformazione del territorio, le condizioni specifiche di computo e le modalità di acquisizione e/o cessione e/o monetizzazione.

Il Piano dei Servizi recepisce, infine, le modalità di attuazione mediante iniziativa pubblica diretta, acquisizione o cessione nell'ambito di piani attuativi, oppure mediante iniziativa privata regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione, in coerenza con i criteri definiti dal Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi è al tempo stesso strumento di programmazione :

- definisce le scelte relative alla politica per i servizi di interesse pubblico e le specifiche priorità d'azione sulla base dei bisogni riscontrati e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti;
- definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle prestazioni, configurandosi tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati a servizi e le aree urbane consolidate e urbanizzate;
- assume un carattere strategico indicando sulla base della domanda rilevata e dell'offerta esistente un quadro delle necessità, un quadro delle azioni prioritarie e degli obiettivi da perseguire che restituiscono gli intenti dell'amministrazione in materia di servizi.

Il Piano dei servizi, oltre ad indicare le iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi, valutate anche su una base della fattibilità economica urbanistica (disponibilità di risorse pubbliche, possibilità di utilizzare risorse private, disponibilità dei suoli) e precisate per quanto riguarda dotazioni che Servizi, verrà integrato con altri strumenti di settore, in modo particolare con il Programma Triennale dei lavori pubblici, di cui il Piano dei Servizi costituisce una sorta di inquadramento redatto su scale temporali e territoriali di un più ampio respiro. Inoltre verranno considerati i seguenti piani di settore:

- studio del reticolo idrico minore;
- piano di zonizzazione acustica (aggiornamento).

Come già evidenziato, le nuove indicazioni introdotte dalla nuova legislazione urbanistica regionale, per commisurare la capacità teorica del P.G.T., possono determinare, rispetto alle modalità previste dalla superata legislazione, criteri diversificati per la determinazione della popolazione insediabile; a ciò può corrispondere, di conseguenza, una riduzione della quantità complessiva di servizi necessari al soddisfacimento dei parametri di legge (fermo restando la dotazione minima dovuta rispetto al D.M. 1444/1968). Insieme a ciò si consideri che 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 e superficie pertinenziale) che tipologici (servizi privati ad uso pubblico convenzionato) ha di fatto ampliato l'elenco dei servizi computabili all'interno della categoria delle attrezzature e servizi urbanistici. Inoltre il Piano dei Servizi si trova ad intervenire 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 con modalità di tipo espropriative, garantendo il perseguimento degli obiettivi di interesse generale e le condizioni di equità delle trasformazioni.

Come affermato in precedenza, il presente piano riconosce un ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto elementi fondamentali e reali nella costruzione della "città pubblica".

#### **1.4 RAPPORTI CON IL PUGGS**

I Comuni in base alla Direttiva "Micheli" 3.3.1999 (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti), e alla LR n. 26/2003, nonché al Regolamento Regionale 28.2.2005, n. 3, devono predisporre il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS). Il suddetto Regolamento Regionale, dalla data di entrata in vigore (BURL 1.3.2005), pone dei termini per la redazione e approvazione dei PUGSS

- 2 anni per i Comuni > 30.000 ab. o capoluoghi di Provincia;
- 3 anni per i Comuni tra i 30.000 e 10.000 ab.;
- 4 anni per i restanti Comuni.

Entro 6 mesi dall'entrata in vigore del suddetto Regolamento, tutti i Comuni devono avviare il programma di ricognizione sotteso al monitoraggio quali - quantitativo delle locali infrastrutture ai fini dell'elaborazione del PUGSS.

Il PUGSS predisposto per pianificare l'utilizzo del sottosuolo stradale, è un elaborato integrativo del Piano dei servizi.

Infatti la Direttiva introduce il concetto che le reti fanno parte integrante della città e devono essere comprese nel piano urbano attraverso un piano di settore.

A tal fine il Piano dei servizi contiene il rilievo delle reti tecnologiche esistenti come base di conoscenza per verificare la compatibilità di eventuali nuovi ambiti di trasformazione e comunque delle scelte urbanistiche di piano.

Tuttavia nel caso del Comune di Puegnago del Garda, il Piano dei servizi dovrà venire integrato con il PUGGS nei contenuti e nei termini indicati dal suddetto regolamento regionale.

## **2 CAPITOLO : METODOLOGIA E SCELTE DI PROGETTO**

### **2.1 DEFINIZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

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 atto di asservimento o da regolamento d'uso, 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. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Nell'ambito della stima dei suddetti potenziali utenti, il Piano dei Servizi identifica e suddivide le attrezzature, al servizio delle funzioni insediate sul territorio, per categorie e tipologie. Indica, inoltre, la rilevanza territoriale e la specificazione della funzione cui si rivolge, prevalentemente, il servizio in termini di dotazione. Partendo dal presupposto che i servizi sono, in primo luogo, attrezzature aventi interesse collettivo, gli stessi possono variare col variare dei bisogni della società e, quindi, essere integrati da nuovi servizi corrispondenti a nuove domande. Pertanto ne consegue che l'elenco di tipologie delle attrezzature, contenuto nel Piano dei Servizi, sarà dinamico in ragione dell'evolversi della struttura sociale e della domanda palese e/o percepibile. L'edilizia residenziale pubblica viene annoverata, come del resto evidenziato nei criteri attuativi della legge regionale 12/2005 e s.m.i., tra i servizi di interesse pubblico o generale. Quindi, anche le aree destinate a tale servizio possono concorrere alla dotazione globale sul territorio di aree per le suddette attrezzature.

In ragione delle diverse sfumature ed articolazioni che il servizio (settore) edilizia residenziale pubblica ha assunto, nel corso degli anni, si ritiene indispensabile fare alcune precisazioni necessarie per disciplinare la compatibilità di tale attrezzatura nell'ambito del progetto del Piano dei Servizi.

Sono considerate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse generale, quindi potenzialmente computabili al fine del calcolo della dotazione, quelle destinate:

- ad interventi di edilizia residenziale pubblica, la cui attuazione e/o gestione siano di competenza del comune o di altro Ente e/o Azienda pubblica;
- ad interventi realizzati da privati e/o cooperative quando finalizzati ad una residenza in affitto e/o vendita a prezzi agevolati, disciplinata d'apposita convenzione, avente anche carattere sociale. L'edilizia realizzata a tale scopo potrà essere generata anche da pianificazione negoziata come l'attuazione di Piani Integrati di Intervento;
- ad interventi correlati ad eventuali finanziamenti statali per la realizzazione di edilizia residenziale rivolta a particolari categorie sociali.

La destinazione residenziale pubblica trova la sua naturale collocazione nella categoria Servizi Sociali, pur tuttavia, nell'ambito delle previsioni del Piano dei Servizi, gli interventi suddetti sono sempre compatibili e localizzabili, anche su aree aventi destinazione ad attrezzatura pubblica diversa. In particolare quando gli stessi interventi sono originati da risorse pubbliche atte ad affrontare emergenze abitative in genere o sociali, o per effetto di migliori scelte urbanistiche dimostrate in sede di pianificazione attuativa negoziata.

Il rispetto dei principi di sostenibilità ambientale ed economica, riferibile a qualsiasi intervento, è sempre prevalente nelle scelte di governo del territorio. Da questi principi si possono conseguire gli obiettivi per una seria risposta ai bisogni pregressi e futuri, ed insieme concorrono a migliorare la qualità della vita dei cittadini.

I servizi realizzati e gestiti dai privati sono equiparati alle attrezzature pubbliche quando, per gli stessi, si creano le condizioni giuridiche di asservimento all'uso pubblico o vengono regolamentati nell'uso medesimo.

Ai sensi dell'art. 9, comma 13 della Legge n. 12/2005, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggetti 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.

Gli edifici e le strutture private finalizzati alla creazione di attrezzature di interesse generale, in ragione delle dimensioni, dell'accessibilità, del livello di utenza ed ogni altra peculiarità, possono essere soggetti anche a valutazioni paesaggistica e funzionale, nell'ambito dell'istruttoria per il rilascio dei necessari permessi amministrativi.

Come per i servizi pubblici, i servizi realizzati e gestiti dai privati, dovranno rivestire un interesse generale e fornire, attraverso apposita convenzione, quanto segue:

- delle condizioni agevolate per i cittadini residenti e gli occupati gravitanti sul territorio;
- un piano economico dell'intervento, la durata e rinnovabilità ;
- le indicazioni sugli aspetti gestionali, completo del quadro delle attività, dell'esercizio - economico e le relative modalità operative;
- le reciproche garanzie ed obblighi,
- le sanzioni ed i motivi di recessione dello status di Servizio.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, alle Aziende con finalità di assistenza socio-sanitaria. Il presente piano dei servizi si pone come obiettivo. La limitazione del vincolo espropriativo attraverso la concertazione e il coinvolgimento degli operatori privati nella realizzazione e gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitando e subordinando il ricorso alle procedure coattive in caso di inerzia da parte dell'iniziativa privata. Infatti, ai sensi dell'art. 9, comma 13, della legge regionale n. 12/2005, 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. Le previsioni dei servizi all'interno degli ambiti e dei comparti perimetrati definiti dal Documento di piano e soggetti a piano attuativo, nonché i servizi aggiuntivi individuati anche all'esterno dei comparti, non configurano un vincolo espropriativo e rientrano nella dotazione ordinaria e/o negoziata dei servizi in ordine alle finalità pubbliche dell'Amministrazione comunale.

### **Dall'edilizia residenziale pubblica all'edilizia residenziale sociale (1)**

Di edilizia residenziale sociale, come campo di intervento distinto dall'edilizia residenziale pubblica, si parla dal 2006, accomunando in questa dizione le diverse esperienze promosse dai comuni delle principali città italiane che, pressati dalla domanda sociale ed in assenza di risorse nazionali, hanno sperimentato nuove procedure per sostenere l'offerta di alloggi in affitto, al di fuori del solco tracciato dalla legge 167/62.

L'edilizia residenziale sociale si distingue dall'edilizia residenziale pubblica perché:

1. non si basa necessariamente sull'esproprio delle aree, ma usa invece principalmente le aree acquisite consensualmente attraverso la perequazione, ovvero aree già pubbliche disponibili per la trasformazione urbanistica;
2. corollario contenutistico di questa differenza procedurale è anche la tendenza dell'ERS ad inserirsi come una componente all'interno di trasformazioni urbanistiche non specializzate; a sostituire perciò il modello dei quartieri interamente costituiti da ERP con residenze sociali integrate all'interno di tessuti socialmente misti;
3. è finalizzata a produrre alloggi in affitto, non solo a canone sociale, ma su una vasta gamma di articolazioni del canone, proprio perché il problema dell'affitto ormai non tocca più solo le fasce sociali più deboli;
4. cerca di coinvolgere risorse private nell'investimento immobiliare remunerato con i rendimenti da affitto, sostenendo la nascita di nuovi soggetti economici ed etici attraverso nuove opportunità di rapporto pubblico/privato: l'offerta di suoli o di diritti urbanistici pubblici; l'impegno del comune

come garante del pagamento dei canoni; la possibilità di realizzare una quota di alloggi per la vendita ad integrazione dell'intervento di realizzazione degli alloggi in locazione.

Questi caratteri ci fanno percepire l'edilizia residenziale sociale come un'attività che solo in parte si sovrappone all'edilizia residenziale pubblica: in particolare essa può comprendere l'edilizia sovvenzionata e la cooperazione a proprietà indivisa, ma include anche l'iniziativa delle fondazioni dell'housing sociale; appare invece marginale, al suo interno, l'edilizia convenzionata ed agevolata orientata alla vendita.

Peraltro, essendo l'edilizia un settore produttivo, per consentire ad un suo segmento di usufruire di sovvenzioni pubbliche con finalità sociali, la disciplina comunitaria richiede che sia delimitato giuridicamente il campo dell'edilizia residenziale sociale.

La legge 9/2007 ha affidato questo compito di definizione al Ministro delle Infrastrutture, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia e per le politiche giovanili e le attività sportive, di intesa con la Conferenza Unificata Stato – regioni – città ed autonomie locali. Il lavoro di questo tavolo di confronto istituzionale è stato lungo e si è concluso solo con il Decreto Interministeriale approvato in C.U. il 20.03.2008.

Nel frattempo, i commi 285 e 286 dell'articolo 2 della legge 244/2007 (finanziaria del 2008) hanno anticipato la definizione di alloggio sociale, e i commi 258 e 259 dell'articolo 1 della stessa legge hanno previsto nuove forme di incentivazione all'edilizia residenziale sociale.

Nella definizione di ERS data dai due strumenti legislativi, emergono alcune significative differenze in rapporto ad alcune questioni:

**1. La durata dell'affitto.** La legge 244/2007, al comma 285 dell'articolo 1, definisce come residenze di interesse generale destinate alla locazione *“i fabbricati situati nei comuni ad alta tensione abitativa... composti da case di abitazione non di lusso sulle quali grava un vincolo di locazione ad uso abitativo per un periodo non inferiore a 25 anni”*.

Il Decreto Interministeriale, al comma 2 dell'articolo 1, definisce invece l'alloggio sociale come *“unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente”*; al successivo comma 3 del medesimo articolo, il decreto include però nella stessa definizione gli *“alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici o privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni ed anche alla proprietà”*.

La riduzione del vincolo di locazione a soli 8 anni pone un serio problema di sostenibilità urbanistica nelle politiche abitative. Infatti le agevolazioni pubbliche, soprattutto l'assegnazione di aree e gli incentivi urbanistici, determinano carichi urbanistici (e vantaggi privati) permanenti in cambio di benefici sociali assolutamente transitori. Questo scambio potrebbe essere accettabile se noi ritenessimo solo congiunturale la penuria di alloggi in locazione, che pertanto richiederebbe una risposta emergenziale. Tale carenza sembra però strutturalmente legata alle nostre città o, almeno, alle grandi aree urbane.

Per governare una materia fluida come le modalità d'uso del patrimonio abitativo occorrerebbe affermare un **principio di simmetria nella durata dello scambio**: impegni temporanei nell'uso degli immobili dovrebbero essere favoriti solo con incentivi reversibili, come agevolazioni fiscali; misure permanenti, quali incentivi urbanistici o l'assegnazione di aree, dovrebbero invece accompagnare l'offerta di alloggi in locazione permanente, o almeno vincolati per un periodo abbastanza lungo (25 o 30 anni) da rendere non significativo per gli investitori il valore residuo.

**2. La localizzazione nelle aree di tensione abitativa.** Tra la definizione della legge 244/2007 e quella del decreto è scomparsa la condizione di localizzazione nei comuni a forte domanda abitativa. Certamente, rispetto ai fenomeni di integrazione territoriale nelle aree metropolitane, appare limitativa l'individuazione dei soli grandi comuni capoluogo ma, nell'attuale limitatezza delle risorse per le politiche abitative, appare necessario concentrare le azioni dove maggiore è la necessità.

3. **L'inserimento nell'edilizia sociale delle abitazioni destinate alla proprietà.** Questa è un'ulteriore differenza tra i due provvedimenti, ed è stata oggetto di discussione in molte sedi.

Molte esperienze di edilizia sociale promosse dai Comuni hanno integrato la realizzazione di alloggi per l'affitto con la produzione di edilizia per la vendita a prezzi convenzionati oppure a prezzi di mercato.

Appare evidente però che, se l'oggetto principale dell'edilizia sociale è l'offerta di abitazioni in locazione, la quota in vendita è strumentale al raggiungimento dell'equilibrio finanziario per poter coinvolgere risorse private. Piuttosto che estendere il campo dell'edilizia sociale alla produzione di alloggi in proprietà, ripercorrendo così la strada già seguita dall'ERP, sembrerebbe più coerente definire modalità di realizzazione dell'edilizia in affitto che, in maniera trasparente, integrino fisicamente e finanziariamente forme diverse di offerta abitativa.

(1) *Estratto da "Edilizia residenziale Sociale: una nuova stagione" – INU Gruppo di lavoro "Politiche e strumenti per la residenza sociale" – marzo 2008*

### **Aspetti giuridici dell'ERS**

Dal combinato disposto delle norme di legge suddette, l'Edilizia Residenziale Sociale è assimilabile a servizi e infrastrutture di interesse pubblico, come già previsto nelle Modalità per la pianificazione comunale di cui alla DGR 29.12.2005 N. 1681 in attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005.

Secondo quanto previsto dal Decreto Interministeriale del 28.3.2008, è definito alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione o in proprietà che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, non in grado di accedere alla locazione o acquisto nel libero mercato. Il comma 5 dell'art. 1 precisa che l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo e al comma 4 precedente, si precisa che il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

Lo strumento operativo è la Convenzione ex artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001 che consente, in materia di erogazione di servizi abitativi ed erogazioni di servizi, di far fronte ai nuovi bisogni alloggiativi anche in forme diverse da quelle conosciute come edilizia sovvenzionata.

Nel caso del PGT di Puegnago, rispetto al passato, non sono state inserite aree o comparti preventivamente destinati all'edilizia sociale. L'operatore economico, indipendentemente da ciò può sempre richiedere una edilizia di tipo convenzionato, nonché eventuali interventi di edilizia sociale che riguardano aree destinate a servizi. L'Amministrazione comunale potrà valutare volta per volta le proposte del mercato edilizio di settore.

## **2.2 IL RILIEVO DEI SERVIZI**

Per la realizzazione e la definizione dello stato di fatto dei Servizi presenti sul territorio comunale sono state utilizzate quali fonti principali: il Piano Regolatore Generale Vigente, i dati relativi al catasto comunale per le proprietà interessate dalla presenza di servizi, l'archivio delle convenzioni ed il rilievo urbanistico dello stato di fatto, nonché un rilievo specifico dei servizi comunali e sovra comunali. La valutazione preliminare dei servizi è stato un elemento indispensabile alla realizzazione della componente progettuale del Piano dei Servizi; per definire in modo ottimale questa valutazione è stato necessario tenere presente, durante la raccolta e l'elaborazione dei dati, i seguenti fini:

- documentare lo stato dei servizi pubblici o di interesse pubblico presenti sul territorio;
- valutare l'effettiva offerta dei servizi;

- verificare l'attuazione del PRG vigente e delle relative varianti per ciò che concerne la definizione e la collocazione degli standard individuati;
- costruire una base dati geografica relativa ai servizi, utile sia per la valutazione dell'accessibilità, della fruibilità e dei bacini di utenza ad essi collegati, che per la gestione integrata dei dati raccolti.

Per un'attenta stima delle reali condizioni dei servizi presenti sul territorio comunale sono state necessarie due azioni distinte: la prima volta all'individuazione e all'analisi quantitativa dei servizi e la seconda incentrata alla valutazione qualitativa degli stessi. Le due analisi sono state svolte in tempi diversi e successivamente integrate tra loro. In prima fase è stata realizzata una mappatura geografica atto ad individuare aree e edifici adibiti a servizi, i dati ricavati hanno consentito la conseguente realizzazione della carta dello stato di fatto, in seguito sono state realizzate e compilate le schede di rilievo volte alla valutazione qualitativa dei servizi individuati in precedenza.

La costruzione della carta dello stato dei servizi è stata caratterizzata da alcune fasi fondamentali:

- la costruzione degli oggetti geometrici identificativi delle aree e degli edifici legati ai servizi;
- la definizione delle categorie;
- il confronto coi dati catastali al fine di verificare la proprietà degli immobili sia essa pubblica o privata;
- il raffronto con il PRG vigente;
- l'assegnazione di codici identificativi univoci e la creazione delle tabelle dei dati;

La verifica catastale delle proprietà ha consentito, per quanto riguarda gli edifici e le aree individuate come private, l'avvio di un'ulteriore verifica relativa all'aggiornamento dei dati catastali e ad eventuali atti amministrativi (come concessioni, varianti, ecc.) che legittimino la presenza di servizi pubblici su aree private. Il confronto con il PRG vigente ha permesso di valutare lo stato attuativo del Piano e l'individuazione di ulteriori incongruenze da sottoporre a verifica.

### **2.3 CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE**

Per tutti i servizi esistenti sul territorio in analisi sono state classificate informazioni di carattere identificativo, localizzativo e dimensionale necessari ad una individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulle prestazioni erogate. I servizi in oggetto sono stati puntualmente schedati e classificati nelle schede allegate alla presente Relazione quale inventario dei servizi presenti nel territorio (**Schede S**). I campi definiti nella scheda sono stati individuati con la finalità di raccogliere i dati utili ad una descrizione generale del servizio: codice identificativo, definizione della categoria e, annotazioni e considerazioni sul tipo di gestione, indirizzo, rispetto delle normative di sicurezza, superficie fondiaria, dati relativi alla realizzazione, gestione e stato di conservazione. La scheda prevede inoltre l'individuazione di alcuni campi comuni a tutti i servizi, quali: pertinenze, attrezzature, fruibilità e altre voci specifiche, legate alle varie tipologie di servizio e al bacino di utenza specifico dello stesso. Le schede sono state inizialmente compilate inserendo i dati ricavabili dal rilievo urbanistico; in seguito a questa prima compilazione sono state individuate le fonti utili, sia pubbliche che private, che consentissero la compilazione completa della scheda. Per quanto attiene agli edifici, il conteggio delle superfici, in ottemperanza a quanto previsto dalla legislazione vigente, è stato calcolato riferendosi alle superfici lorde di pavimento. Le indicazioni fornite dalla schede si riferiscono alle aree di proprietà pubblica e privata destinata ad uso pubblico (ad es. oratorio-farmacia), che ai sensi della normativa vigente contribuiscono al computo delle aree per pubblici servizi. La scheda oltre a contenere indicazioni di carattere generale sul servizio (tipologia, localizzazione, regime di proprietà, dati dimensionali), analizza gli aspetti qualitativi del servizio, che vengono così ad assumere il valore di parametri attraverso i quali è possibile attribuire una valutazione di efficienza al servizio. Detti parametri sono determinati da elementi oggettivi quali lo stato di conservazione, la sicurezza impiantistica ed altro, incrociati con dati "esterni" che tuttavia possono significativamente incidere sulla qualità del servizio quali la destinazione prevalente del contesto o la fruizione. La somma delle superfici dei servizi di cui alle schede di rilevazione (Schede S) concorre a definire la dotazione esistente dei

servizi pubblici o di interesse pubblico. Tale dotazione è stata confrontata con le previsioni del PRG vigente per quantificare il “non attuato” in termini di servizi pubblici.

Vengono inoltre schedati quei servizi ed attrezzature in previsione nel PRG vigente ma non attuate, che potrebbero venire non riproposti in sede di PGT (**Schede Sna**). Saranno infine da allegare le schede-progetto (**Schede SP**) riferite ai servizi relativi agli ambiti di trasformazione e in previsione nel Documento di piano una volta definiti gli obiettivi strategici e puntuali da parte dell’Amministrazione comunale. La sommatoria dei servizi di cui alle schede S e schede SP concorre alla dotazione complessiva del piano. Ai fini del calcolo della dotazione minima dei servizi legati alle previsioni del Documento di piano, non sono quantificate le superfici di cui all’ERP e EDS, mentre, al momento, sono state inserite quelle attrezzature e servizi che sono in corso di approntamento, per le quali sono stati approvati piani attuativi, ovvero stati rilasciati permessi di costruire, e riferite a comparti convenzionati ma non ancora completati e in corso di attuazione presenti nel territorio (vedi i PA/PII adottati/approvati o in attuazione).

Rispetto il vigente PRG, i servizi e le attrezzature sono state identificati in n. 4 categorie a loro volta suddivise per distinte tipologie :

<b>1 AREE PER L'ISTRUZIONE</b>	AREE E ATTREZZATURE SCOLASTICHE
	a) Asilo nido
	b) Scuola materna
	c) Scuola elementare
	d) Scuola media inferiore
	e) Scuola media superiore
<b>2 AREE PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO</b>	AREE E ATTREZZATURE VERDI
	a) Verde di quartiere
	b) Verde non attrezzato
	c) Impianti sportivi
	d) Percorsi ciclo-pedonali
	e) Verde attrezzato
	f) Altro
<b>3 ATTREZZATURE DI INT. PUBBLICO O GENERALE</b>	AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
	a) Attrezzature di interesse pubblico e generale
	b) Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi
	c) Attrezzature di interesse comune per servizi di volontariato.

	d) Attrezzature di interesse comune per servizi tecnologici
	e) Altro
<b>4 PARCHEGGI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO</b>	<b>AREE E ATTREZZATURE PER IL PARCHEGGIO</b>
	a) Parcheggi per la residenza
	b) Parcheggi per il produttivo
	c) Parcheggi polifunzionali
	d) Parcheggi per il commerciale

## 2.4 LA RESTITUZIONE GRAFICA DEI SERVIZI

La rappresentazione grafica del Piano dei servizi è articolata, principalmente, su due gruppi di tavole rappresentanti lo stato attuale e la previsione di piano (contenente le previsioni di progetto). Nel primo gruppo le tavole PS (Servizi esistenti), individuano le diverse categorie e tipologie di servizi presenti sul territorio come rilevate e dettagliati nelle Schede S di ricognizione. Tale individuazione delle aree per infrastrutture di interesse comune esistenti e attuate costituiscono il patrimonio pubblico e di uso pubblico e rappresentano attualmente "l'ossatura portante della città".

Vengono altresì evidenziate quelle aree per infrastrutture di interesse comune esistenti nel PRG vigente ma non attuate che, ancorché non riproposte in termini progettuali, possono essere utili alla definizione del nuovo assetto dei servizi. Nella fattispecie un'area privata per parcheggi posta a sud-ovest dell'abitato di Castello che viene riqualificata per usi residenziali, potenziando invece i parcheggi a sud.

*Le tavole PS (servizi esistenti) hanno valore e contenuto conoscitivo.*

Nel secondo gruppo le tavole PS (Sistema dei servizi di progetto), individuerà le diverse categorie e tipologie di servizi presenti sul territorio come rilevate e dettagliati nelle Schede S di ricognizione a cui sono aggiunti i servizi di nuova previsione come proposti e dettagliati nelle Schede SP di progetto.

*Le tavole PS P hanno valore e contenuto prescrittivo.*

Viene così rappresentato graficamente il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazione da fornire, configurandosi tecnicamente come "disegno urbanistico" nel quale si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati ad attrezzature di interesse comune e le aree urbane consolidate e da urbanizzare. Nello specifico, il disegno urbanistico così rappresentato individua, complessivamente, le aree, le azioni, le rappresentazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi nonché la messa a sistema rispetto al patrimonio delle dotazioni esistenti e già attuate.

Riguardo la dotazione di servizi nei nuovi ambiti di trasformazione, si rimanda al Documento di Piano, dove verranno definiti puntualmente e graficamente l'impianto spaziale e le prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve garantire all'interno dell'ambito di intervento. Le indicazioni grafiche sono supportate da una serie di schede descrittive che illustrano gli obiettivi e che appartengono al materiale redazionale del Documento di Piano. In tali schede sono illustrati i caratteri e gli elementi irrinunciabili di ogni singolo ambito soggetto a trasformazione urbanistica. Le Schede SP sono derivate principalmente da tali previsioni e riportano gli elementi caratteristici dei servizi in dotazione.

L'assetto territoriale comunale dei servizi complessivi previsti, oltre alle previsioni che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve soddisfare, si compone dalle previsioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale collocate anche all'esterno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in quanto elementi necessari atti a costituire e potenziare

“l’ossatura portante” esistente al fine di garantire quella fruibilità ed accessibilità che il Piano dei Servizi deve garantire.

Le tavole PS P (Sistema dei servizi) restituiscono quindi l’intero quadro delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in previsione, e individuano gli elementi strutturali dello spazio pubblico e del sistema dei servizi, sia esistenti sia di nuova formazione. In questo modo si riafferma quanto contenuto all’art. 9 della L.R. 12/2005, ovvero la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, le dotazioni a verde, con la loro razionale distribuzione.

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

- il riequilibrio, sia quantitativo sia localizzativo, delle dotazioni territoriali;
- la limitazione del meccanismo espropriativo a favore dell’estensione dello strumento di perequazione, che consente da una parte di ottenere quale cessione gratuita, negli interventi di trasformazione urbanistica, le aree pubbliche in quantità tali da compensare le carenze comunali pregresse, e dall’altra di garantire un equo trattamento ai proprietari coinvolti nel processo di trasformazione;

Riguardo i corridoi ecologici e al sistema del verde di connessione o di protezione ambientale tra il territorio rurale e quello edificato, si tratta di prevedere una riserva di aree non spendibili subito, ma indispensabili per ragionare in tempi medio - lunghi (che sono i tempi costitutivi della pianificazione). Si tratta di aree di interesse pubblico e generale previste esternamente agli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica il cui approntamento in termini di reperimento o attrezzatura o salvaguardia non costituisce e non comporta vincolo espropriativo. Vedasi al riguardo le indicazioni date per le aree agricole di valenza paesistica e ambientale, contenute nel Piano delle regole, che rappresentano la gran parte del territorio comunale.

Tuttavia possono essere oggetto di compensazioni ambientali a mitigazione di interventi nei Piani Attuativi e/o condizionati dalle Norme di tutela previste dalla Carta del paesaggio.

Le indagini relative al sistema ambientale del territorio di Puegnago del Garda 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 variante subordinata ai processi di trasformazione, ma anzi quale vero e proprio fattore determinante lo sviluppo sostenibile.

Ogni proposta di trasformazione territoriale e urbanistica non può pertanto prescindere dal contribuire al perseguimento dell’obiettivo generale, di medio – lungo termine, rappresentato dalla salvaguardia, dall’integrazione e dal potenziamento della rete ecologica di collegamento fra i diversi sistemi ambientali, da connettere attraverso corridoi ecologici.

Il verde urbano privato affianca e valorizza quello pubblico, che si configura quale elemento strutturale della forma urbana e come elemento fondamentale dell’equilibrio ecologico complessivo ed è strumento privilegiato per la qualificazione dello spazio pubblico urbano. Il ridisegno del verde è finalizzato a creare una rete ambientale urbana (connessioni del verde e piste ciclabili) ed è a sua volta integrato e rafforzato dalle previsioni degli ambiti di tutela ambientale paesaggistica della Carta del paesaggio (Classi paesaggistiche).

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, perseguibile 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 a quantità di alberature da mettere a dimora da prescriversi nel Piano delle Regole

### 3 CAPITOLO : ANALISI DELLA DOMANDA

#### 3.1 ANALISI DELLA POPOLAZIONE

L'analisi e lo studio dei dati inerenti la popolazione residente è importante per poter redigere il Piano dei Servizi, che si prefigge come obiettivo quello di assicurare una dotazione globale di aree per i servizi alla popolazione.

La lettura dei caratteri della popolazione è stata effettuata sulla base di indicatori (demografici) utilizzando i dati ISTAT, e di due livelli di analisi (locale e sovracomunale). Gli indicatori considerati sono:

- *l'andamento demografico* nel periodo 1951-2001, e aggiornamento al 2007, attraverso il quale sono state interpretate le tendenze demografiche passate e in atto;

Sono state analizzate:

- *Popolazione residente*
- *Distribuzione sul territorio delle famiglie*
- *Popolazione straniera residente*
- *Popolazione studentesca*
- *l'indice di dipendenza sociale* attraverso il quale è stato valutato il peso della popolazione in età non lavorativa rispetto a quella in età lavorativa;
- *l'indice di potenzialità demografica* attraverso il quale sono state valutate le possibilità di crescita demografica rispetto all'invecchiamento raggiunto dalla popolazione;
- *l'indice di vecchiaia* attraverso il quale è dato il rapporto tra popolazione anziana e giovane.

Le analisi sono state articolate in una lettura e interpretazione dei fenomeni demografici sia a livello provinciale, che a livello del Sistema Urbano Sovracomunale (SUS n. 6 "GARDA") con centri ordinatori quali Desenzano del Garda – Lonato - Salò all'interno del quale rientra il Comune di Puegnago del Garda.

Le analisi relative alla popolazione, ai dati delle famiglie e alla popolazione studentesca, sono contenute nella relazione illustrativa del Documento di piano.

##### 3.1.1 Andamento demografico

La provincia registra dal 1951 al 2001 un incremento demografico complessivo del 29%, una costante crescita di abitanti nell'arco di mezzo secolo '51-'01, con la crescita più consistente nel decennio '61-'71 (+ 8,46%) seguita dalla crescita nel decennio '91-'01 (+ 6,15%).

<b>Andamento demografico dal 1971 al 2001</b>				
	<b>1971</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
Puegnago del Garda	1.429	1.729	2.051	2.776
Provincia	957.686	1.017.093	1.044.544	1.108.776

<b>ANALISI DEI DECENNI</b>			
	<b>'71 – '81</b>	<b>'81 – '91</b>	<b>'91 – '01</b>
Puegnago del Garda	<b>20,99%</b>	<b>18,62%</b>	<b>35,39%</b>
Provincia	6,20%	2,70%	6,15%

Fonte: Dati ISTAT Censimento popolazione 2001

Per quanto riguarda la crescita demografica di Puegnago del Garda si registra un trend di gran lunga maggiore rispetto a quello provinciale e in continuo aumento.

### 3.1.2 La situazione al 2007

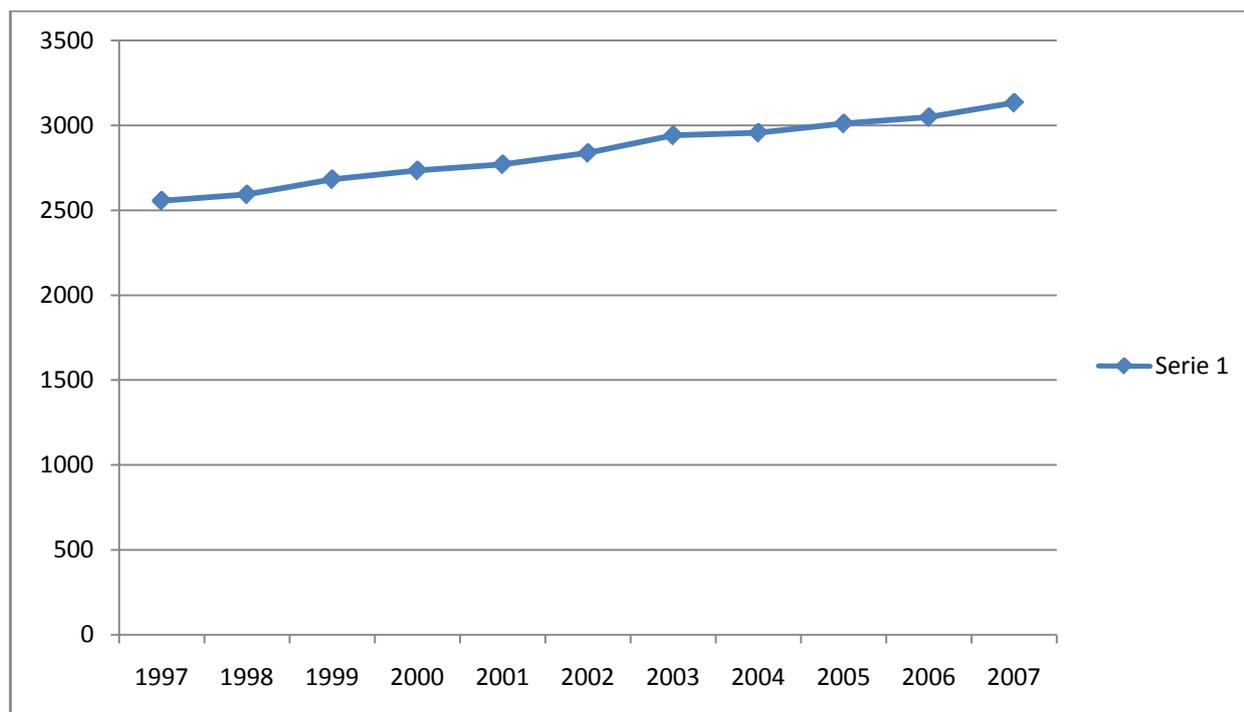
Il trend di crescita della popolazione viene confermato anche nell'analisi dei dati a tutto il periodo 1997 - 2007. Analizzando il decennio si può evidenziare una crescita della popolazione pari a 576 unità .

*Andamento demografico riferito a Puegnago del Garda*

Popolazione residente a Puegnago del Garda nel decennio 31/12/1997 al 31/12/2007

anno	residenti	maschi	femmine
1997	2556	1268	1288
1998	2593	1278	1315
1999	2682	1327	1355
2000	2734	1360	1374
2001	2770	1375	1396
2002	2837	1405	1432
2003	2940	1471	1469
2004	2956	1470	1486
2005	3010	1503	1507
2006	3047	1518	1529
2007	3132	1569	1563

Fonte: Dati ufficio anagrafe comunale



Dai dati sopra riportati si legge l'andamento demografico specifico di Puegnago nel decennio 1997 - 2007. Si nota come in questi anni la popolazione sia sempre stata in crescita, è passata da 2.556 abitanti nel 1997 a 3.132 abitanti nel 2007, con un incremento positivo di 576 unità .

Per tutti i dati e le statistiche demografiche si rimanda al Documento di Piano (Cap. 5)

## 4 CAPITOLO : ANALISI DELLE ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE FUNZIONI INSEDIATE NEL TERRITORIO COMUNALE

Il Piano dei servizi è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale, concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del Documento di piano e del PGT, nonché provvede alla programmazione indicativa degli interventi.

Per una stima delle reali condizioni dei servizi presenti sul territorio comunale sono state necessarie due azioni distinte: la prima volta all'individuazione e all'analisi quantitativa dei servizi e la seconda incentrata alla valutazione qualitativa degli stessi. In prima fase è stata realizzata una mappatura geografica atta ad individuare aree e edifici adibiti a servizi, i dati ricavati hanno consentito la conseguente realizzazione della carta dello stato di fatto, in seguito sono state realizzate e compilate le schede di rilievo volte alla valutazione qualitativa dei servizi individuati in precedenza.

Quindi per l'approfondimento specifico di ogni servizio si rimanda alla singola scheda di analisi.

Di seguito sono trattati i servizi principali comprensivi delle valutazioni preliminari.

### 4.1 SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (schede S1)

A Puegnago del Garda sono presenti tre istituti comunali.

A servizio di tali istituti viene effettuato un servizio di trasporto degli alunni suddiviso in più turni, nel tragitto casa/scuola e scuola/casa che copre l'intero territorio comunale.

SCUOLE	N. ALUNNI
<b>INFANZIA</b>	
Scuola Materna D.G. Baldo	50
Scuola Materna C. Brunati	56
<b>PRIMARIE</b>	
Scuola Elementare B. Munari	160



Nello specifico la SLP di ogni scuola è la seguente: per L'Asilo Nido mq. 347 di Slp, per la scuola materna mq. 973,29 di Slp, per le scuole Elementari mq 2.195 di Slp. Tali superfici rispettando con abbondanza i parametri quantitativi del D.M. 18/12/1975 .

Detti parametri stabiliscono i seguenti rapporti di superficie per studente :

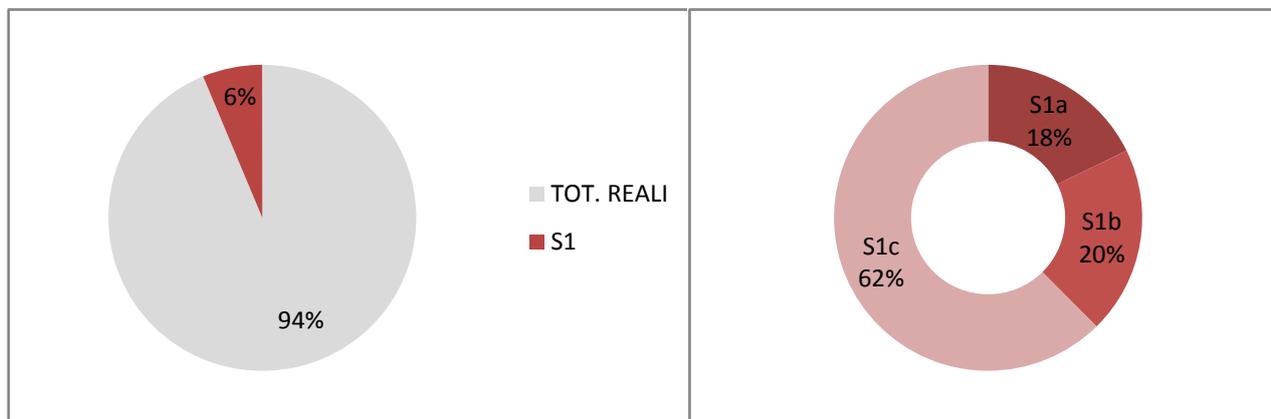
Materna	7,00 mq/alunno
Elementari	6,11 mq/alunno
Media	11,02 mq/alunno
Superiori	12,28 mq/alunno
previsioni D.M. 18/12/1975	

I servizi all'Istruzione del Comune in analisi garantiscono i seguenti parametri:

Materna e Asilo Nido	12,45 mq/alunno
Elementare	13,72 mq/alunno
Media	Non presente
Superiori	Non presente
verifica D.M. 18/12/1975	

In sede di valutazione qualitativa dei servizi, il dato reale risulta non significativo rispetto le superfici sopra indicate che si riferiscono alla SLP escluse le aree di pertinenza.

<b>1 SERVIZI PER L'ISTRUZIONE</b>	Superficie lorda di pavimento mq	Superficie di pertinenza	<b>TOTALE</b>
<b>S1a – S1b</b> MATERNA - NIDO	1.320	1.762	<b>3.082</b>
<b>S1c</b> ELEMENTARE	2.195	2.927	<b>5.122</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.515</b>	<b>4.689</b>	<b>8.204</b>



Schema di suddivisione percentuale dei servizi S1 paragonati con i servizi totali e le sottocategorie.

#### 4.2 SERVIZI PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO (Schede S2)

Le aree individuate per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, sono sia di proprietà pubblica che di proprietà privata ad uso pubblico (ad es. i campi di calcio delle Parrocchie).

Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva di aree per il verde e lo sport di mq. 37.824 soddisfa il parametro minimo di 9,00 mq./ab. previsto dal D.M. 1444/1968, arrivando sino a 12,08 mq./ab..

A tale dato si possono aggiungere le superfici del verde pubblico in attuazione di mq. 4.189, per cui il totale complessivo risulta essere di mq. 46.202, per una dotazione di 14,75 mq./ab.

Guardando l'insieme del territorio si evince che, a grandi linee, il sistema del verde urbano può essere raggruppato e analizzato per sottosistemi, in quanto si caratterizza come segue.

*Verde di quartiere e Verde attrezzato (di proprietà od uso pubblico) – S2a - S2e*



Il sistema del verde di quartiere e Verde attrezzato, rappresenta con i suoi 10.100 mq una delle funzioni destinate a servizi pubblici di maggiore incidenza presenti sul territorio in analisi.

Il verde presente si diversifica a seconda della zona urbanizzata in cui si inserisce; all'interno del sistema dei centri storici il verde è presente in misura minore in formula di arredo urbano, mentre nelle zone di recente espansione sono presenti aree più o meno estese di verde attrezzato.

*Verde non attrezzato (di proprietà od uso pubblico) – S2b*



Il verde non attrezzato è presente in modo sparso sul territorio comunale . Nell'insieme si considera come verde di arredo a prato erboso con piantumazione e non dotato di panchine ed illuminazione pubblica, con una superficie complessiva di mq 12.002.

*Impianti sportivi (di proprietà pubblica o di uso pubblico) - S2c*



Le attrezzature sportive comprendono generalmente palestre e campi da tennis, basket, calcetto e bocciodromo.

Nel comune queste attività sono: il campetto sportivo di Castello, la palestra della scuola elementare, il campetto da calcio a Raffa e il bocciodromo

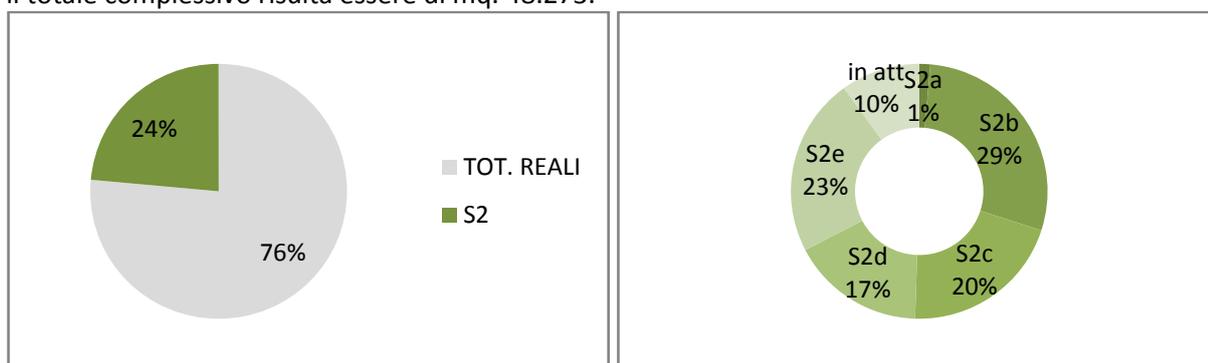
*Percorsi ciclo-pedonali*

Tra le colline di Puegnago del Garda non mancano piste ciclabili che si diramano su tutto il territorio della Valtenesi, soddisfacendo pienamente gli amanti della natura. A questi percorsi naturalistici seguono una serie di tratti ciclopedonali di minore lunghezza ma di grande importanza perché fungono da

connessione tra zone delle diverse frazioni e località del paese rendendo più sicuro il tragitto ciclo-pedonale

2 SERVIZI PER IL VERDE	Superficie lorda di pavimento mq	Superficie di pertinenza	TOTALE TEORICO	TOTALE REALE
<b>S2a</b> VERDE DI QUARTIERE		582,5	582,5	582,5
<b>S2b</b> VERDE NON ATTREZZATO		12.391	12.391	12.002
<b>S2c</b> VERDE SPORTIVO	1.735	7.722	9.457	8.639
<b>S2d</b> PERCORSO CICLO-PEDONALE		7.084	7.084	7.084
<b>S2e</b> VERDE ATTREZZATO		9.557	9.557	9.517
<b>TOTALE</b>	...	...	38.489	<b>37.824</b>

A tale dato si possono aggiungere le superfici del verde pubblico S2b in attuazione di mq. 4.189, per cui il totale complessivo risulta essere di mq. 48.273.



Schema di suddivisione percentuale dei servizi S2 paragonati con i servizi totali e le sottocategorie.

### 4.3 ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE E RELIGIOSO, VOLONTARIATO O GENERALE (SCHEDE S3)

Le aree individuate per attrezzature di interesse comune, amministrative, socio-sanitarie, assistenziali, per pubblici servizi, sono sia di proprietà pubblica che di proprietà privata ad uso pubblico (sono compresi in questa categoria i servizi religiosi, quelli del terzo settore e servizi tecnologici).

Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva di aree per attrezzature di interesse pubblico o generale di mq. 19.433, soddisfa il parametro minimo di 2,00 mq./ab. previsto dal D.M. 1444/1968, arrivando sino a 6,20 mq./ab.

#### Edifici di interesse comune generale:

*Municipio:*



L'edificio di tre piani con un slp a 932,37 mq, è situato in posizione strategica a ridosso dell'antica torre campanaria. Al suo interno risiedono gli uffici di tutti i servizi rivolti alla popolazione. E' dotato anche di un ampio parcheggio polifunzionale.

*Poste e telecomunicazioni:*



L'ufficio della Posta di Puegnago è situata all'inizio di Via Camposanto , in posizione frontale rispetto alla chiesa parrocchiale e serve tutti gli abitanti compresa la frazione di Raffa. Attualmente l'edificio è sottoposto a lavori di ristrutturazione sia internamente che esternamente.

*Farmacia:*



Sul territorio è presente una farmacia, è situata in posizione abbastanza accessibile (Via Dante Alighieri) ed è dotata di ampio parcheggio adiacente. Il servizio è sviluppato su di un unico piano e si presenta in ottime condizioni conservative.

*Casa d'accoglienza Beato Giuseppe Baldo:*



L'edificio dal 1980 dopo un importante ristrutturazione, ospita anziani bisognosi di assistenza fisica, ma anche psicologica e umana; essa infatti assicura, oltre all'immane presenza infermieristica, medica e fisioterapeutica, una valida tessitura di rapporti interpersonali. La casa di riposo è animata e gestita dalle Suore "Piccole figlie di S. Giuseppe".

**Chiese ed altri luoghi di culto:**

*Chiesa Parrocchiale:*



Questa chiesa di è dedicata a S. Michele Arcangelo. Nel 1455 viene dichiarata parrocchia e nel 1534, l'Autorità ecclesiastica di Verona concede il permesso di costruire il fonte battesimale, per ovviare alla distanza e alle difficoltà di trasportare i neonati alla Pieve di Manerba. Nel corso dei secoli si eseguirono diversi restauri e abbellimenti.

L'ultimo restauri risalgono al 1959, dove venne anche murata una lapide che ricorda lo scioglimento del voto di Sesto Bebbiano alla dea Vittoria, e questo ci fa pensare che la chiesa sia sorta nella stessa zona di una cappella di culto pagano.

*Oratorio S. Giuseppe:*



Questa chiesetta sotto il titolo di S. Giuseppe la troviamo costruita fin dal 21 maggio 1583. Verso la seconda metà del 1600 oltre alla celebrazione delle suddette Messe, l'oratorio di S. Giuseppe veniva utilizzato per la distribuzione del pane alle famiglie quando venivano a verificarsi eventi particolari (grandine, siccità, malattia).

Gli abitanti della Mura sono orgogliosi della loro chiesa e pertanto ogni volta che necessita concorrono generosamente: Un primo Restauo con abbellimento di pitture fu eseguito nel 1959; nel 1966 fu sostituito il pavimento in cotto con marmo e nel 1980, per iniziativa degli alpini e col concorso di tutta la popolazione la chiesetta ed il campanile sono stati ristrutturati e riportati alle forme originali. A ricordo di questo enorme lavoro fu murata sulla facciata una lapide che testimonia la riconoscenza della popolazione al gruppo Alpini.

*Oratorio di San. Giovanni Battista:*



Situato nel centro della contrada di Palude questa chiesetta si pensa sia stata eretta verso la fine del 1400. Ha solo un altare raffigurante il Battesimo di Gesù per mano del Battista. I due quadri ai lati dell'altare sono opera di Podavini di muscoline che li ha dipinti nel 1738. In questi ultimi tempi sono stati effettuati dei restauri ed abbellimenti sia all'interno che all'esterno esprimendo in tal modo la viva e reale devozione verso il loro Patrono.

*Chiesa dedicata alla Madonna della Neve:*



Situata a Raffa, la chiesa è massiccia e di ottima fattura (1824), è dedicata alla Madonna della neve . Non si sa ancora con esattezza quando gli abitanti di Raffa abbiano edificato la loro prima chiesa.

Un particolare caratteristico è la torre campanaria che si erige nella parte posteriore della struttura.

*Oratorio di S. Gaetano da Thiene:*

La frazione di Montecuto apparteneva nel diciassettesimo secolo, totalmente alle due famiglie Barbaleni e Brusati ed era composta da sole tre cascine. I Brusati costruirono, per uso privato, l'Oratorio dedicandolo a S. Gaetano.

Sul piccolo altare si eleva una tela rappresentante S. Gaetano in atto di prendere il bambini Gesù della Madonna. La contrada oggi si è ampliata e vi fanno parte molte ville e altre abitazioni ma l'antico nucleo appartiene tutto alle famiglie Leali.

#### *Cimiteri:*

Sono presenti due Cimiteri, il primo in località Raffa a Nord-est del territorio comunale , e l'altro in località Castello.



#### *Cimitero (località Castello):*

Questo cimitero fu costruito su ordinanza in ottemperanza al decreto emanato dall'Imperatore Giuseppe nel 1758 il quale stabiliva che i morti venissero sepolti in apposito luogo chiamato Cimitero o Camposanto. Dopo il 1920 si impone la necessità di un ampliamento del Camposanto ormai insufficiente per capienza e per capienza di loculi. Nel 1927 viene benedetto il nuovo tratto, realizzato oltre la cappella che viene così a trovarsi al centro.

Recentemente vi è stato un nuovo ampliamento sul lato ovest: venne demolita la cappella e costruita una nuova, ampia e più decorosa con ai lati la camera mortuaria e la stanza per gli attrezzi. L'opera è stata realizzata mediante la generosa partecipazione della popolazione oltre che all'ormai tradizionale impegno dei nostri Alpini.

#### **Infrastrutture Tecnologiche e Servizi vari:**

##### *Centri di raccolta e smistamento rifiuti:*

Sul territorio è presente un'isola ecologica collocata nella parte sud-est del comune , precisamente in via Panoramica. Quest' isola ecologica essendo recente è stata progettata seguendo i parametri costruttivi più attuali, quindi con le necessarie dotazioni in termini di spazi e corpi accessori.

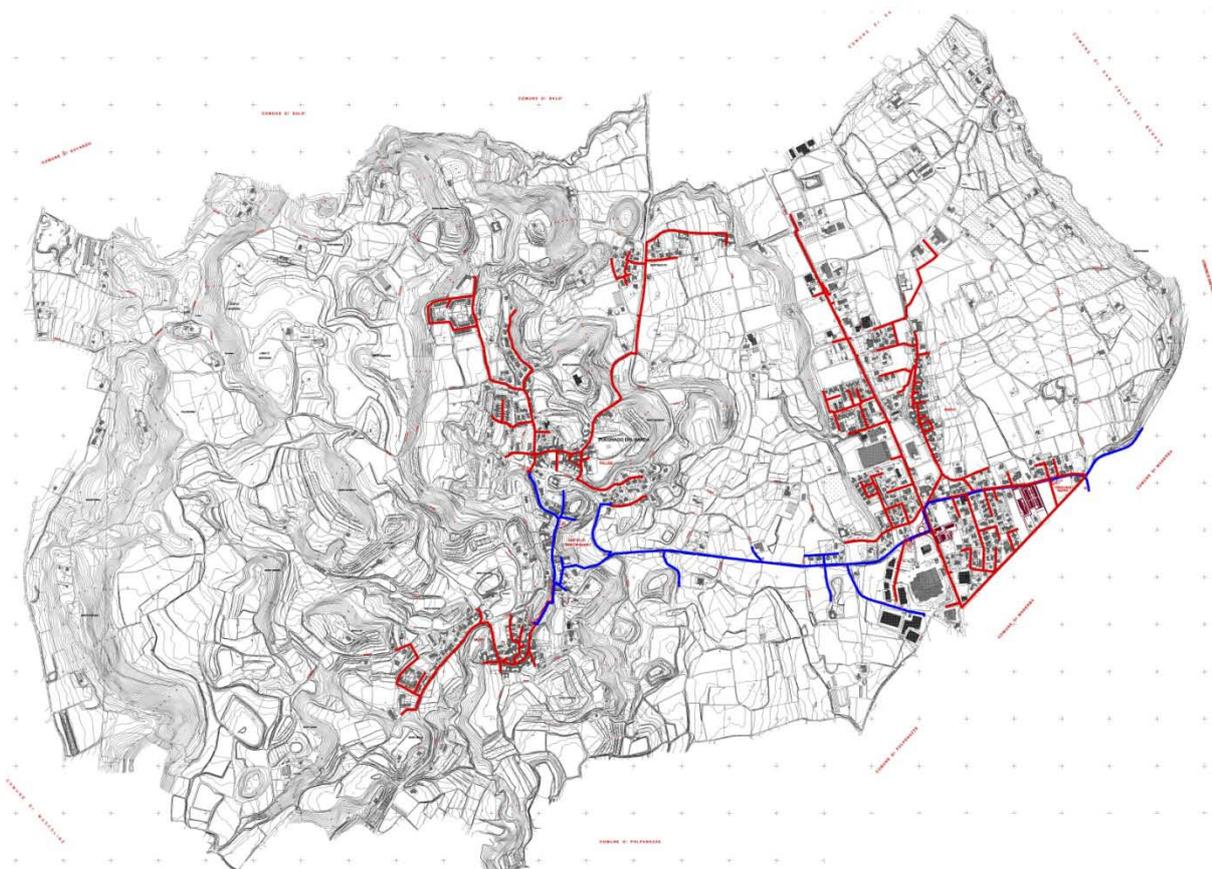
##### *Distribuzione di gas Metano:*

E' estesa su tutto il territorio comunale urbanizzato e nelle zone residenziali, con eccezione delle zone agricole.

La distribuzione del gas si estende gerarchicamente lungo le principali strade di collegamento e successivamente verso le vie residenziali.

	VOLUME GAS DISTRIBUITO Mc.	N. CLIENTI	CONSUMO MEDIO PROCAPITE
<b>2005</b>	3.162.455	1.103	2.867
<b>2006</b>	3.046.715	1.183	2.575
<b>2007</b>	3.389.391	1.288	2.631

*Tabella dei consumi di gas sul territorio. Fonte Gas Plus srl*



*Rete Gas Plus estesa sul territorio di Puegnago.*

*Rete di illuminazione pubblica:*

La rete dell'illuminazione pubblica è di proprietà di ENEL Sole Spa, la quale provvede anche alla gestione delle manutenzioni e dei relativi rifiuti.

La consistenza totale sul territorio del comune di Puegnago del Garda è di 4666 punti luce.

Attualmente il comune si sta attivando per la predisposizione del Piano di Illuminazione Pubblica come previsto dall'art. 6 della LR 17/2000, in conformità alle prescrizioni del Codice della Strada dlgs 285/1992

*Distribuzione Energia Elettrica:*

Sono presenti elettrodotti come individuati nella cartografia di piano con le relative fasce di rispetto.

Le attrezzature per la distribuzione dell'energia elettrica sono così differenziate:

Una stazione o cabina di trasformazione è costituita da un complesso di apparecchiature che servono per trasferire l'energia elettrica tra linee elettriche a tensioni diverse. La conversione ad un livello di tensione inferiore è effettuata tramite uno o raramente due trasformatori con una potenza di alimentazione adeguata.



Gli elettrodotti distribuiti sul territorio danno luogo nel loro complesso alla rete elettrica. La rete elettrica nazionale è articolata in una rete di trasmissione e in tre reti di distribuzione rispettivamente ad alta, media e bassa tensione. La gestione unificata della rete di trasmissione è di competenza del GRTN (Gestore della Rete di Trasmissione Nazionale), mentre la proprietà della stessa può essere di diversi soggetti, quali Terna/Gruppo Enel, RFI, Edison, etc. Per quanto riguarda

le reti di distribuzione, il soggetto concessionario ha il monopolio su un determinato territorio ed anche in questo caso i proprietari possono essere diversi: Enel distribuzione, RFI, Aziende municipalizzate.

Il primo nodo della rete elettrica è costituita dalle centrali di produzione dell'energia elettrica, che in Italia sono per la maggior parte (2/3) termoelettriche, per 1/5 idroelettriche ed in minima parte geotermiche, eoliche e fotovoltaiche.

Rete di trasmissione:



La Rete di Trasmissione Nazionale (RTN) è costituita da tutte le linee elettriche ad altissima tensione (AAT: 380 kV e 220 kV) (linee di trasmissione ad altissima tensione), da alcune linee ad alta tensione (AT: 132 kV) (linee di trasmissione ad alta tensione) nonché dalle stazioni di trasformazione AAT/AT (380-220/132 kV).

La RTN costituisce l'ossatura principale della rete elettrica nazionale e svolge il ruolo di interconnessione degli impianti di produzione nazionale (centrali) e di collegamento con la rete elettrica internazionale.

Le linee elettriche di trasmissione ad altissima tensione (380 KV) e ad alta tensione sono utilizzate per il trasporto

dell'energia elettrica su grandi distanze.

I vantaggi delle linee ad altissima ed alta tensione si possono individuare nei punti seguenti in quanto:

- Aumentando la tensione aumenta l'efficienza di trasmissione;
- Occorre un minor numero di installazioni e quindi si ha una minore compromissione del territorio.

Le stazioni di trasformazione AAT/AT (380/132 kV) o stazioni primarie sono collocate in prossimità di alcuni centri o utenze importanti (grandi città o grandi complessi industriali) e trasformano l'energia dalla tensione di trasporto a quella della rete di distribuzione ad alta tensione. Le stazioni primarie occupano spazi notevoli sul territorio e sono il punto di arrivo e partenza di più linee aeree; sono solitamente costruite in zone con scarsa presenza di abitazioni e pertanto generalmente non pongono problemi dal punto di vista dell'esposizione della popolazione.

Rete di distribuzione ad alta tensione:

Le linee elettriche di distribuzione ad alta tensione (AT: 132-50 kV) collegano le stazioni di trasformazione AAT/AT alle stazioni di trasformazione AT/MT e in alcuni casi sono deputate alla fornitura di energia elettrica alle grandi utenze (es. industrie con elevati consumi). La necessità della costruzione di linee di distribuzione ad alta tensione scaturisce dalla crescente richiesta di energia elettrica e dalla conseguente esigenza di collegare i luoghi di produzione con i luoghi di consumo di tale energia.

Rete di distribuzione a media tensione:

Le stazioni di trasformazione AT/MT (132-50/15 kV) o cabine primarie (CP) trasformano l'energia elettrica dall'alta tensione alla media tensione di distribuzione. Sono ubicate nei territori provinciali nelle aree territoriali interessate dai più elevati fabbisogni di potenza ed energia elettrica e garantiscono la fornitura di energia per i diversi settori produttivi (industrie, centri commerciali, etc.).



Le linee elettriche di distribuzione a media tensione (MT: 15 kV) si distinguono in linee principali denominate dorsali, alimentate dalle cabine primarie, che interessano, di norma, il territorio di più comuni e servono a garantire la fornitura di energia a grandi clienti (medie utenze industriali), e da linee secondarie dette derivazioni (derivate appunto dalle dorsali), che di norma interessano i singoli territori comunali. Le linee dorsali collegano tra loro, alimentandole, le cabine di trasformazione MT/bt.

Rete di distribuzione a bassa tensione:

Le cabine di trasformazione MT/bt (15 kV/380-220 V) o cabine secondarie trasformano l'energia inserite in aree vicine ad edifici o in alcuni

casi all'interno di edifici. Più precisamente le tipologie costruttive delle cabine MT/bt sono le seguenti:

- Cabine box ed a torre separate dal resto degli edifici;
- Cabine minibox da collocare in ambito urbano aventi ridotta dimensione.

In casi estremi, soprattutto nell'ambito di zone fortemente urbanizzate si possono trovare cabine all'interno di edifici destinati a permanenza di persone ma la loro collocazione in quest'ambito o risale a costruzioni antecedenti gli anni '90 o va fortemente motivata dal richiedente.



Nelle aree rurali, con case sparse, al posto delle cabine di trasformazione, sono previsti i posti di trasformazione su palo.

Poiché il trasporto di energia elettrica, a causa di vincoli tecnici, viene effettuato in alta e media tensione, le cabine secondarie sono impianti indispensabili per poter garantire in sicurezza la fornitura di energia elettrica a bassa tensione ai cittadini che ne fanno richiesta, in attuazione agli obblighi derivanti dalle leggi vigenti ai concessionari del servizio elettrico.

L'esigenza di costruire nuove cabine MT/bt si può manifestare nei seguenti casi:

a) nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria e/o generale, nel caso si debbano elettrificare centri residenziali, aree lottizzate, aree destinate a pluralità di insediamenti industriali, artigianali, terziari, autorizzati, di norma, attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;

b) per soddisfare nuove richieste di allacciamento avanzate da singoli cittadini;

c) in conseguenza dell'aumento di potenza richiesto dai cittadini già allacciati alla rete elettrica (introduzione di nuovi elettrodomestici, modifiche di destinazione d'uso di locali, ristrutturazione degli edifici...).

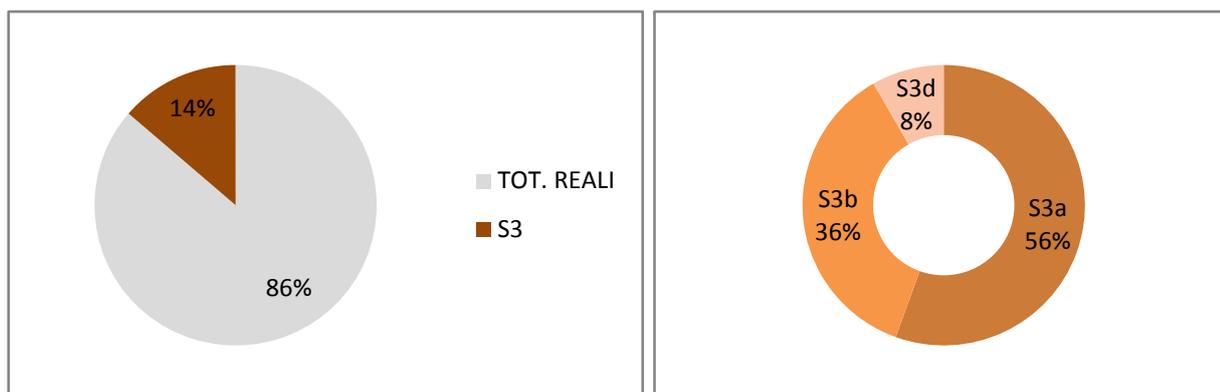
In riferimento ai valori di campo elettrico e magnetico prodotti nelle aree confinanti, da misure sperimentali, nel caso specifico di cabine di trasformazione MT/bt con collegamenti in cavo interrato in ingresso ed in uscita, a distanza dalle pareti superiori a 50 cm si trovano in genere valori di  $E < 5 \text{ V/m}$  e di  $H < 10 \mu\text{T}$ .

Le linee elettriche di distribuzione a bassa tensione (bt: 380-220 V):

sono quelle che trasportano la corrente per la fornitura alle piccole utenze (abitazioni, esercizi pubblici commerciali ed altre attività lavorative artigianali o della piccola industria e similari).

I conduttori possono essere aerei o interrati. Solitamente sono ammassati agli edifici, entrano negli stessi ed alimentano il quadro contatori; la corrente viene poi distribuita ai singoli utenti. L'alimentazione delle linee a bassa tensione che interessano il territorio è garantita dalle cabine secondarie MT/bt.

3 SERVIZI INTERESSE PUBBLICO	Superficie lorda di pavimento mq	Superficie di pertinenza	TOTALE TEORICO	TOTALE REALE
<b>S3a</b> INTERESSE PUBBLICO	5.022	5.765	10.788	<b>10.778</b>
<b>S3b</b> SERVIZI RELIGIOSI	1.165	5.880	7.045	<b>7.034</b>
<b>S3d</b> SERVIZI TECNOLOGICI	268	1.343	1.610	<b>1.610</b>
<b>TOTALE</b>			<b>19.444</b>	<b>19.433</b>



Schema di suddivisione percentuale dei servizi S3 paragonati con i servizi totali e le sottocategorie.

#### 4.4 PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO – SCHEDE S4

*Parcheggi per la residenza:*



Le aree individuate per parcheggio al servizio del tessuto edilizio residenziale, sono prevalentemente tutte di proprietà pubblica. Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva a parcheggi esistenti residenziali (S4a) è di mq. 18.760. Il dato è soddisfa il parametro minimo di 2,5 mq./ab. previsto dal D.M. 1444/1968 arrivando a 5,34 mq./ab. A tale dato si aggiungono mq. 777 di parcheggi per la residenza in attuazione, arrivando ad una superficie complessiva di mq. 19.537 per una dotazione di 6,23 mq./ab

Tuttavia si precisa che, nel calcolo quantitativo, sono stati considerati i piazzali a parcheggio esclusi i posti macchina posti longitudinalmente alle vie e strade pubbliche, in quanto tale dotazione appare più legata al sistema della circolazione stradale e quindi suscettibile di modificazioni nel breve periodo.

Dalle indagini realizzate è quindi emerso che la dotazione di parcheggi risponde al fabbisogno del Comune. Si conferma, inoltre, la coerenza del summenzionato parametro normativo ma, come per tutte le contingenze legate a riferimenti statistici vi sono, nel concreto, situazioni territoriali particolarmente favorevoli ed altre al limite del bisogno in relazione alla concentrazione effettiva della popolazione.

*Parcheggi per attività produttive (artigianato e industria):*



La dotazione di aree per parcheggi al servizio di attività produttive, prevalentemente di proprietà privata ad uso pubblico, assolvono i minimi di dotazione previsti dalla normativa di riferimento del vigente PRG (ex legge 51/75), a fronte di una SLP produttiva (calcolata cartograficamente considerando le slp delle zone D1-D2-D3-D4 del PRG) di mq. 79.911 corrisponde una dotazione di mq 2.596 di parcheggio oltre a mq. 6.587 di parcheggi reperiti dalla ripartizione di quei parcheggi, S4c, definiti polifunzionali che si possono considerare anche a servizio del produttivo, per un totale complessivo di 9.183 mq, oltre mq.777 in attuazione per un totale di mq.9.960. Si precisa che nel calcolo non sono stati considerati i parcheggi pertinenziali.

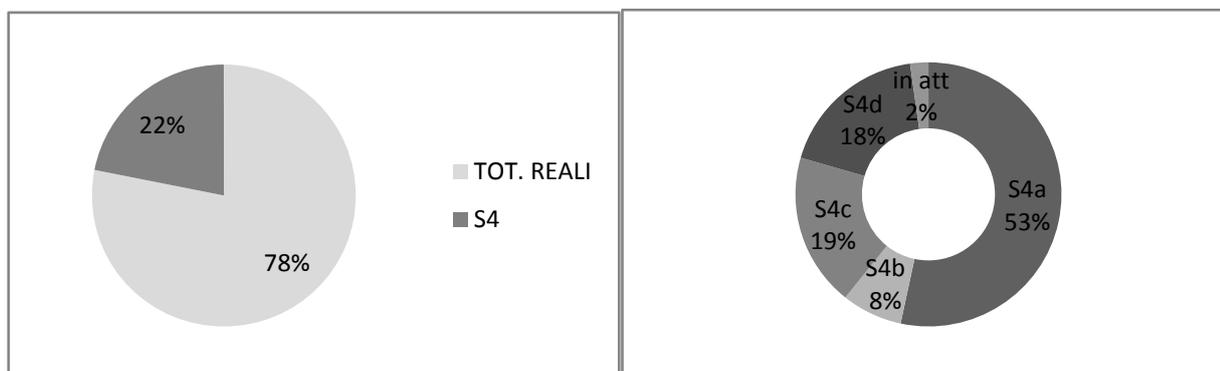
*Parcheggi per attività commerciale:*



La dotazione di aree per parcheggi al servizio di attività commerciale, prevalentemente di proprietà privata ad uso pubblico, assolvono i minimi di dotazione previsti dalla normativa di riferimento del vigente PRG (ex legge 51/75), a fronte di una SLP commerciale di mq. 3.325 corrisponde una dotazione di mq. 5.620 di parcheggio. Nel calcolo non sono stati considerati i parcheggi pertinenziali.

4 PARCHEGGI	Superficie lorda di pavimento mq	Superficie di pertinenza	TOTALE TEORICO	TOTALE REALE
<b>S4a</b> RESIDENZA		18.098	18.788	<b>18.760</b>
<b>S4b</b> PRODUTTIVO		2.596	2.596	2.596
<b>S4c</b> POLIFUNZIONALE		6.671	6.671	<b>6.587</b>
<b>S4d</b> COMMERCIALE		6.463	6.436	<b>6.436</b>
<b>TOTALE</b>			<b>34.491</b>	<b>34.380</b>

4 PARCHEGGI in ATTUAZIONE	Superficie lorda di pavimento mq	Superficie di pertinenza	TOTALE TEORICO	TOTALE REALE
<b>S4a</b> RESIDENZA		777	777	777



Schema di suddivisione percentuale dei servizi S4 paragonati con i servizi totali e le sottocategorie.

## 5 CAPITOLO : ATTREZZATURE NON ATTUATE NEL PRG (SCHEDE SNA)

Nel Prg vigente sono state individuate e azionate come servizi generali di interesse pubblico le aree del parcheggio nella frazione di Mura e delle aree a verde nella frazione di Raffa, non attuate per 12.664 mq. Tali aree nel progetto del P.G.T. sono state riconfermate e riclassificate secondo le categorie sopradette come servizi di progetto.

## 6 CAPITOLO : COMPUTO DEI SERVIZI ESISTENTI E DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE

### 6.1 GLI INDICATORI

Il Piano dei servizi deve confrontare l'offerta e la domanda per definire una diagnosi dello stato dei servizi ed individuare eventuali carenze. Occorre pertanto definire il valore qualitativo dei servizi esistenti classificati nelle Schede S di rilievo. Infatti la legge stabilisce che per ciascun abitante si debba avere una dotazione minima di servizi pari a 18,00 mq., ma è importante che le attrezzature siano valutate "anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità" (art. 9, comma 3, della L.R. 12/2005), quindi il solo dato quantitativo di per sé non è sufficiente a stabilire la reale dotazione dei servizi. Pertanto il presente Piano individua dei fattori valutativi da applicarsi alla somma quantitativa delle aree ad uso pubblico e di interesse pubblico, in modo da convertire in un dato reale qualitativo i caratteri prestazionali dei servizi esistenti considerati. Sono stati quindi individuati degli indicatori sia **qualitativi** che di **fruizione** dei servizi che vengono rapportati ai dati quantitativi come evidenziato nelle successive tabelle.

Gli indicatori che definiscono il quadro qualitativo sono :

#### - Efficienza

Lo stato di conservazione e di conformità del servizio in rapporto all'uso.

#### - Integrazione

Il contesto in cui è posizionato il servizio e il suo grado di interrelazione con altri servizi (ad es. la prossimità di parcheggi con altri servizi). Denota anche il grado di "customer satisfaction" del servizio stesso nonché la sua importanza in termini strategici.

#### - Fruizione

Denota il livello di accessibilità caratterizzato dal grado di utilità per il cittadino del servizio, valutato in termini di frequentazione dell'utenza.

Tali indicatori sono espressi in tabella con un parametro numerico da rapportarsi alla dotazione in termini di superficie del servizio considerato: *con un minimo di 0,50 fino ad un massimo di 1,00*. Il risultato ottenuto dal rapporto tra indicatore e servizio determina l'offerta reale dei servizi sul territorio. Vengono prese in esame le tipologie che concorrono effettivamente al calcolo della dotazione dei servizi e attrezzature di uso pubblico e di interesse generale.

***(Vedi allegato alla relazione del Piano dei servizi: Tabelle computo dei servizi esistenti e determinazione dell'offerta reale)***

## 6.2 DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE

Rispetto il rapporto minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968, il numero di abitanti residenti attuali, e la dotazione di servizi come sopra determinata, viene stabilito il rapporto di dotazione.

Dalla tabella seguente si ricava che l'attuale dotazione di servizi (ex standard) riferita alla popolazione attuale e agli standard già reperiti nel PRG vigente, corrisponde a :

mq. 84.220 n 3.132ab. = 26,89 mq./abitante > di 18,00 mq.

SERVIZIO PER TIPOLOGIA D.M. 1444	ABITANTI	MQ./AB. D.M. 1444/1968	DOMANDA SLP	OFFERTA TEORICA SLP	OFFERTA REALE SLP	SALDO +/-
Aree per l'istruzione	3.132	4,5	14.094		8.204	-5.890
Verde sportivo e ricreativo	3.132	9	28.188	38.489	37.824	9.636
Attrezzature di interesse comune e religioso, volontariato o generale	3.132	2	6.264	19.444	19.432	13.168
Parcheggi pubblici e di interesse pubblico	3.132	2,5	7.830	18.788	18.760	10.930
<b>totali</b>	<b>3.132</b>	<b>18</b>	<b>56.376</b>	<b>84.925</b>	<b>84.220</b>	<b>34.104</b>

Relativamente alla dotazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale dei comparti produttivi, rispetto il vigente PRG si ha la seguente corrispondenza.

DESTINAZIONI	SLP REPERITA MQ	STANDARD REPERITI SLP	RIFERIMENTO LR 51/75	SALDO +/-
PRODUTTIVO	76.587	9.267	10%	161
COMMERCIALE	3.325	6.436	100%	3.111

## **7 CAPITOLO : INDIRIZZI PER I CONTENUTI DEL PROGETTO DI PIANO**

### **7.1 MODALITÀ PEREQUATIVE**

L'attuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è nella prassi di oggi spesso ancora demandata prevalentemente a procedure di tipo espropriativo che si sono da tempo rivelate inefficaci.

Il difficoltoso rapporto che esiste tra previsioni di piano e attuazione è, infatti, una delle problematiche centrali per la disciplina urbanistica odierna. Risulta sempre difficile, infatti, per i Comuni utilizzare il meccanismo attuativo previsto dalla legge nazionale n. 1150 del 1942, basato essenzialmente sul modello di tipo espropriativo. L'attuale modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'espropriazione per pubblica utilità, presuppone un'imposizione vincolistica nel limitare ad alcuni proprietari le 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 e 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.

Esiste inoltre una motivazione di tipo economico. Le casse comunali non sono in grado di sostenere, per i vincoli di bilancio oltre ad una fase non più di crescita fisica ed espansiva della città ma di trasformazione interstiziale, una politica di acquisizione delle aree pubbliche legata a valori di indennizzo troppo onerosi. Di fronte a questa realtà la perequazione urbanistica può rappresentare uno strumento attuativo delle politiche comunali, in grado di affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare in modo pragmatico e riformista. Garantisce il diritto di eguaglianza tra i cittadini ed un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana. L'acquisizione delle aree necessarie alla costruzione della città pubblica" viene perseguita attraverso l'applicazione di regole compensative, sancendo, di fatto, l'edificabilità teorica di tutti i suoli classificati come urbani. Viene riconosciuto, infine, il mercato e le sue esigenze, riducendo il più possibile le distorsioni determinate della rendita e salvaguardando gli interessi fondamentali della collettività. 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, rappresentando 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 "onori" del piano (quote di dotazioni qualitative a fronte di quote di edificabilità), nonché gli 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 fondiaria. 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 vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste dal piano. Agli stessi è richiesto inoltre un "contributo" perequativo in ordine ad aggiuntivi servizi, esterni all'ambito, da reperirsi o da monetizzarsi. Nel Piano dei Servizi 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 : in 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, sia espressamente individuate che monetizzate, in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all'area della trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi. L'edificabilità

assegnata sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa, prevede la cessione gratuita al Comune di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubbliche o generale, di cui una parte viene soddisfatta all'interno del piano attuativo e l'altra corrispondente alla quota di compartecipazione nel complessivo progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero organismo urbano.

Come illustrato e descritto nella relazione del quadro conoscitivo del Documento di Piano, al fine dell'applicazione del criterio della perequazione, gli ambiti di trasformazione urbanistica verranno disciplinati nelle NTA del Documento di piano e dalle relative schede di operatività degli ambiti di trasformazione. Le quote volumetriche individuate in ciascun ambito soggetto a trasformazione urbanistica, possono essere attuate solo quando sia garantita la cessione, a titolo gratuito a favore del Comune, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivata dall'applicazione dei relativi indici di cessione e comunque la quota definita per infrastrutture dovute, infrastrutture interne ed infrastrutture esterne, ancorché da monetizzarsi, da individuarsi nel Documento di Piano stesso.

## **7.2 LE MODALITÀ TRASFORMATIVE**

Le azioni urbanistiche ed ambientali possono essere indirizzate alla realizzazione di spazi pubblici e nuove centralità per servizi, ma anche alla costruzione di una trama ciclabile e pedonale attrezzata (con pavimentazioni, alberature, verde) che tuteli la percorribilità della città, a favore delle categorie più deboli (anziani e bambini), e che incentivi l'interconnessione tra l'ambito urbanizzato e le aree ambientali esterne.

Il sistema delle Aree di Trasformazione costituisce l'insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti. Sono aree importanti per ricostruire un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un'integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente. Si articolano generalmente in due sotto insiemi:

- Ambiti di trasformazione urbanistica residenziali;
- Ambiti di trasformazione urbanistica produttiva e terziaria.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali soggetti e non al criterio perequativo, che interessano aree già urbanizzate e interne alla città consolidata, si possono prevedere interventi di nuova edificazione mirati ad una riqualificazione per funzioni urbane compatibili con il contesto in cui sono collocate.

Sono ambiti strategici per la riqualificazione del tessuto urbano e per la dotazione di servizi che risultano carenti a causa della densità edilizia presente e rilevata durante le fasi di screening del processo VAS, nonché derivata da esigenze puntuali del comparto in cui si collocano .

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali soggetti e non al criterio perequativo, che interessano aree non urbanizzate ed esterne alla città consolidata, si possono prevedere interventi di nuova edificazione con una destinazione compatibile con il contesto e l'ambiente naturale che li circonda. Sono ambiti importanti per la riqualificazione di un esteso intorno dove si prevedono cessione delle condizioni di vivibilità dei tessuti urbani marginali e di frangia, secondo gli obiettivi e le strategie che verranno espressi puntualmente nel Documento di Piano.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica produttiva, soggetti al criterio perequativo, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale potranno essere individuate in rapporto al contesto edificato, all'ambito naturale ed alle infrastrutture presenti e previsti in cui ricadono, con particolare riferimento all'individuazione di parcheggi di uso pubblico e verde naturalistico di mitigazione e/o compensazione ambientale.

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi (parte di progetto), sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano

dei servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché concordate con l'Amministrazione comunale e in linea con l'interesse pubblico generale.

Qualora, ove espressamente non consentito dalle norme d'ambito del Piano delle regole e dalle schede dei piani attuativi e degli ambiti di trasformazione, l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel Piano dei servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

### **7.3 L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ**

Le previsioni contenute nel piano dei servizi (parte di progetto), concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, avranno carattere prescrittivo e vincolante. 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. E' 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 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.

Nel presente piano dei servizi, sono prioritariamente soggette allo strumento della espropriazione per pubblica utilità, le aree relative alle seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale :

- parcheggi a Mura
- parte allargamento strada comunale a Raffa;
- strada comunale a confine con il comune di Salò - ultimo tratto;
- parcheggi di Raffa;
- rotatoria di via Merler;
- strada comunale PII a Palude;
- Aree per servizi S1/S2 per il potenziamento del polo scolastico e sportivo.

Le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, potranno sempre trovare una loro attuazione senza comportare variante al Piano dei servizi ciò a seguito del novellato disposto di cui all'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005, come modificata dalla L.R. n. 4 del 2008.

## **8 CAPITOLO : LE PREVISIONI DI PIANO E LE ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE FUNZIONI DA INSEDIARE**

### **8.1 LA COSTRUZIONE DELLA STRUTTURA DEGLI ELEMENTI FONDATIVI DEL TERRITORIO**

La costruzione della struttura degli elementi fondativi del territorio si accompagna alla definizione di alcuni temi progettuali strettamente interrelati con l'attuazione delle aree di trasformazione.

#### *A) Il Progetto della mobilità*

L'importanza di recuperare la qualità dello spazio collettivo pone come condizione priorità la definizione di regole normative e di indirizzi prestazionali, soprattutto in materia di caratteristiche qualitative degli elementi e degli spazi della mobilità "lenta" e "veloce" (progetto degli spazi pedonali, sistema delle piste ciclabili in località Raffa). In questa direzione una parte consistente del Piano dei Servizi, nella sua componente progettuale, è costituita dalle proposte di articolazione della maglia dei percorsi ciclabili e pedonali, che si dettaglia in:

- *l'attraversamento dell'edificato*: sono percorsi che garantiscono le permeabilità dalla città consolidata, talora già esistenti, in altri casi da recuperare attraverso uno specifico progetto ed in altri da attivare anche mediante un progetto sovra comunale (variante SP 25). Inoltre sono elementi costitutivi della rete ecologica al servizio dei nuovi insediamenti e in connessione con la rete ciclabile esistente. Il disegno delle piste ciclabili (in sede propria, su corsia riservata e promiscua) è demandato al Piano Urbano del Traffico e pertanto indica la sola localizzazione del tratto di progetto assieme alle tratte esistenti. In entrambi i casi, l'attuazione dovrà fare riferimento, quando possibile, al Piano del Traffico;

- *le zone a traffico regolamentato*: per una completa attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, diventa essenziale l'attivazione di procedure demandate al Piano Urbano del Traffico.

- *il progetto della nuova strada comunale di Raffa*: la realizzazione di una strada comunale di gronda rispetto alla SP Gardesana, passando per la Frazione di Raffa, era prevista in parte già nel precedente PRG. Tale soluzione viene perfezionata con un collegamento con la rotatoria esistente sul confine con il Comune di Salò e pertanto viene proposto un percorso meno invasivo e a servizio peraltro delle attività produttive da insediarsi nella Frazione.

- *riqualificazione della Piazza Don Giuseppe Baldo*: l'ipotesi progettuale prevede l'individuazione di un nuovo asse ordinatore tra l'attuale municipio e Palazzo Tebaldini sul quale si dovrebbero snodare le diverse funzioni amministrative e commerciali presenti attualmente nel centro del comune, oltre ad un nuovo sistema di accessibilità e di collegamento con il futuro polo sportivo scolastico (ambito per servizi scolastici e sportivi pubblici SP S1/S2 in area agricola di valenza paesistica - via A.Merler) nel completo rispetto del panorama paesaggistico circostante.

#### *- viabilità di completamento*

Sono previsti alcuni tratti di completamento della viabilità rispetto comparti o nuovi ambiti di intervento, come la rotatoria di via Merler a servizio del polo scolastico sportivo o i parcheggi in località Mura.

#### *- parcheggi in località Mura*

Viene ampliata la previsione del previgente PRG di un'area a parcheggio pubblico a Sud della frazione Castello, con la conferma del parcheggio già previsto e una nuova area aggiuntiva a servizio della frazione, in ragione delle diverse manifestazioni culturali e gastronomiche dei prodotti tipici della Valtenesi che si tengono periodicamente a Castello.

Per tali finalità, oltre alla partecipazione dell'iniziativa privata, è previsto il ricorso alla procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione comunale.

In allegato alla relazione del Documento di Piano sono state elaborate delle Linee guida per la riqualificazione di Piazza Don Giuseppe Baldo e la nuova viabilità di Raffa (allegato DP – C7 d) per la realizzazione dei suddetti servizi pubblici (nuova viabilità di Raffa e riqualificazione della piazza di frazione Castello) che hanno carattere orientativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.

*B) Il progetto del Polo scolastico sportivo*

E' costituito da un ambito di trasformazione in cui sono presenti attrezzature pubbliche comunali (scuola elementare e palestra) per l'istruzione (S1) e le attività sportive (S2) con possibilità di ampliamento delle strutture entro il perimetro del comparto come individuato dagli elaborati del Documento di piano all'interno dell'area agricola di valenza paesistica E2.

L'ambito è destinato ad accogliere e concentrare in un unico polo le strutture scolastiche presenti nel territorio e ad accogliere attrezzature a carattere sportivo e per il tempo libero e ricreativo anche di iniziativa privata per servizi di uso pubblico convenzionati.

Per tale finalità è comunque previsto il ricorso alla procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione comunale.

Per tale finalità, oltre alla partecipazione dell'iniziativa privata, è previsto il ricorso alla procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione comunale.

*C) Corridoi ecologici, verde di connessione e aree agricole di valenza paesistica o salvaguardia ambientale*

L'analisi del PTCP vigente ha evidenziato come siano stati individuati corridoi ecologici all'interno del territorio in analisi (varchi tra edificato di Raffa e Salò e corridoio ad ovest della loc. Castello).

Il PGT, seguendo e perseguendo il criterio di sostenibilità prevede il mantenimento e progetta l'ampliamento di tali corridoi ecologici con la Carta del paesaggio (ampliamento delle aree agricole di valenza paesistica e salvaguardia ambientale). Oltre che utilizzare e sfruttare il naturale sviluppo e andamento delle rogge come criteri base su cui appoggiarsi per l'individuazione della rete ecologica, prevede una serie di individuazioni puntuali (le aree agricole E2 e E3 di mitigazione e di valenza strategica) al territorio connettendosi con la rete ecologica dei comuni confinanti all'interno di un sistema in continuità, che si dettagliano in :

- *verde pubblico o di uso pubblico nei nuovi ambiti di trasformazione*: negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purchè ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

- *verde di mitigazione ambientale per la Viabilità di nuovo impianto in generale* : la realizzazione dell'opera è posta in capo agli attori delle infrastrutture, che dovranno prevedere interventi di mitigazione, generalmente in verde, per attenuare l'impatto delle nuove infrastrutture.

- *il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato* : il Piano dei servizi individua, con apposita simbologia negli elaborati grafici allegati, in quanto corridoi ecologici ed elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, alcuni tracciati corrispondenti a corsi d'acqua naturali presenti nel tessuto urbano e altre particolari componenti di cui alla carta del paesaggio del Documento di piano (aree a valenza paesistica/salvaguardia e fasce di rispetto).

Sono pertanto richiamate le norme di tutela paesaggistica contenute nel Piano delle regole e gli elaborati conoscitivi e orientativi di cui alla Carta del paesaggio.

Per tali aree, principalmente aventi destinazione agricola, l'indirizzo colturale consigliato è quello tradizionale della vite e dell'ulivo, del bosco e della produzione di biomasse per incrementare la fitodepurazione.

Le aree destinate a verde di connessione, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari: sia che si tratti di aree pubbliche che di aree private, va conservata, qualificata e potenziata la presenza della vegetazione autoctona, incrementandola o sostituendola con una adeguata varietà di specie di diversa dimensione e lasciando il terreno allo stato naturale, libero da pavimentazioni, salvo il caso che tali aree vengano interessate da opere di interesse pubblico.

Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento di cui all'art. 5 delle NTA del PdS, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui

all'art. 8 a fronte di rilevanti benefici per la collettività e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, anche in variante alle previsioni del Piano dei servizi.

*- il sistema del verde delle fasce di rispetto stradale e delle rogge*

Per attuare le previsioni della rete ecologica provinciale, per salvaguardare i corsi d'acqua naturali e storici esistenti, per mantenere la vegetazione di ripa e spontanea lungo le strade comunali ed interpoderali, vengono previste fasce di rispetto stradale di ampiezza variabile (anche in osservanza del Codice della Strada), che sono ad edificabilità ridotta essendo previste soltanto infrastrutture pubbliche o di pubblica utilità e/o di servizio alla mobilità.

La cessione o l'asservimento ad uso pubblico, nonché la realizzazione e gestione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per la realizzazione in aree agricole, di itinerari ciclopoderali, valorizzazione della rete ecologica, riqualificazione della maglia interpoderale, in particolare mediante la piantumazione e ripristino di siepi e dei filari alberati lungo gli argini del sistema irriguo e delle strade private, nonché approntamento di fasce e zone boscate o per le colture tradizionali, è soggetta a incentivazione economica da parte dell'Amministrazione comunale. L'erogazione di contributi per le suddette opere di riqualificazione verrà definita e normata mediante approvazione di Regolamento comunale di "Interventi di riqualificazione ambientale nelle aree agricole" entro un anno dall'entrata in vigore del PGT. Rientrando tali opere tra le finalità e gli obiettivi del Piano dei servizi, potranno essere utilizzati i proventi derivanti dall'introito degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione o di monetizzazione in luogo della realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità con utilizzo dei proventi di cui all'art. 43, co. 2-bis della L.R. n. 12/2005.

L'obiettivo è di estendere il principio perequativo anche alle aree agricole e di promuovere l'innalzamento della funzione ecologica delle aree agricole e quindi di coinvolgere gli agricoltori nella realizzazione dei parchi urbani di cintura su base volontaria e senza ricorrere ad espropri.

Il meccanismo di incentivazione prevede la messa a disposizione da parte dell'Amministrazione comunale di un contributo economico pluriennale finalizzato alla realizzazione ed al mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale e destinato ai proprietari delle aree i quali possono aderire alla proposta sottoscrivendo una convenzione con il Comune ed impegnandosi a realizzare le opere di riqualificazione previste dal piano.

Il contributo per l'incremento della funzione ecologica e paesistica delle aree agricole è calcolato sulla differenza tra le coltivazioni più redditizie di tipo locale e quelle promosse e proposte dall'Amministrazione comunale nonché per la realizzazione di zone boscate che prevedano l'accesso al pubblico.

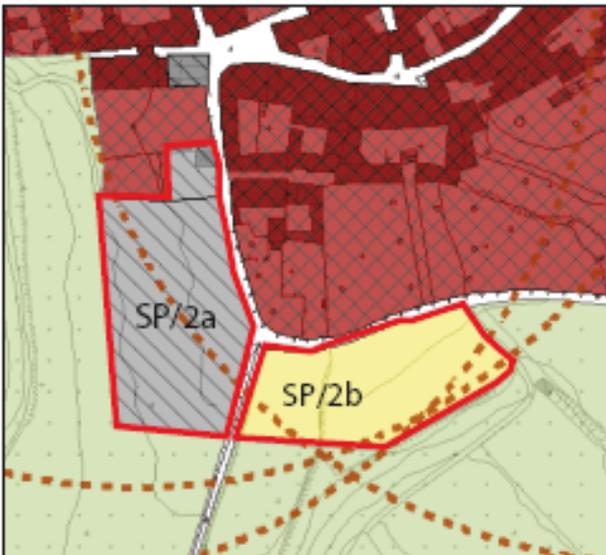
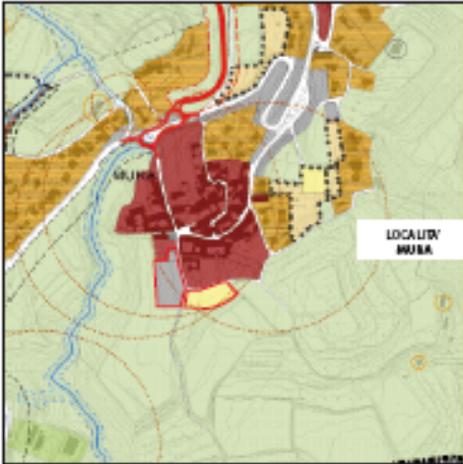
#### *D) Il progetto di riqualificazione dei servizi esistenti*

Prettamente legato al Programma triennale delle opere pubbliche, la riqualificazione dei servizi esistenti è principalmente riferita alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché al potenziamento della rete ciclo pedonale, della viabilità (vedi sopra), nonché riqualificazione e concentrazione delle infrastrutture scolastiche esistenti.

## SERVIZI DI PROGETTO

### PARCHEGGI DI PROGETTO LOCALITA' MURA

SP/2



SP/2a

Parcheggio di progetto  
non attuato nel PRG  
RICONFERMATO

SP/2b

Nuovo Parcheggio di progetto

SP/2a - SP/2b

- circa 50/60 posti auto ciascuno (posti auto da 12,50 mq e 17,50 mq);
- area verde ad uso pubblico (zona filtro con il territorio agricolo);
- accesso/uso diretto interno alla frazione di Mura, al comune di Puegnago del Garda e dalla SP 25

COMUNE DI PUEGNAGO DEL GARDA

SP/2

Esempio di scheda dei servizi di progetto (SP) schede che sono allegate alla presente relazione.

## **9 CAPITOLO : DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI IN RAPPORTO ALLA CAPACITÀ INSEDIATIVA**

Come già enunciato in precedenza, l'articolo 9 della L.R. 12/2005 modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare, secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici, lasciando ampio spazio per la determinazione del relativo criterio sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

Quale misura di riferimento per il computo della capacità insediativa, anche per quella a carattere residenziale, è stata assunta la superficie lorda di pavimento (SLP).

La determinazione della SLP avviene secondo il principio di computo degli spazi concretamente abitabili o agibili ed effettivamente rilevanti al fine della determinazione del carico urbanistico; conseguentemente non è prevista la computazione delle superfici di quegli spazi "accessori" nei quali non vengono svolte attività "primarie" e che non costituiscono una reale e concreta possibilità di insediamento di abitanti, di addetti e di utenti. Sono pertanto esclusi dal computo, purché rispondano ad oggettivi parametri fisici e spaziali, i seminterrati e gli interrati, mentre vengono presi in considerazione la superficie dei sottotetti abitabili secondo quanto previsto nella circolare regionale "modalità per la pianificazione comunale".

Per quanto riguarda la definizione del numero di utenti, si è preso in considerazione la popolazione reale (dato anagrafico al 31.12.2007), a cui si è proceduti ad aggiungere la popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano; infine non è stata aggiunta la terza componente della popolazione appartenente a quella gravitante per motivi di lavoro (Ambiti produttivi, commerciali e terziari), in quanto irrilevante, considerato che nell'area il "polo attrattore" è il Comune di Salò oppure il Comune di Desenzano del Garda.

Nella relazione illustrativa del Documento di piano, sono riportate le tabelle dettagliate contenenti il computo complessivo della popolazione insediata proposta, così come la descrizione dei criteri assunti, a cui si rimanda.

### **9.1 LA DOTAZIONE MINIMA NEI PIANI ATTUATIVI**

La dotazione minima dei servizi pubblici di cui agli ambiti di trasformazione C, D3, e nei piani attuativi obbligatori è predeterminata nelle schede operative di cui alle NTA del DP, e comunque dovrà essere rapportata alle diverse destinazioni d'uso presenti negli ambiti con destinazioni miste o polifunzionali, da quantificarsi in sede di piano attuativo, fermo restando il minimo predeterminato, con riferimento alla seguente tabella delle dotazioni minime, che ha validità anche tutti per gli altri piani esecutivi - attuativi.

Per agevolare il recupero del tessuto edilizio consolidato, i piani attuativi negli ambiti/zone A/AR e B potranno prevedere, per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18 mq./ab. insediabili, con possibilità di monetizzazione.

Ambito - Comparti	Dotazione minima
Piani attuativi ambiti residenziali : C	Predeterminata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse $\geq 10$ % SLP per destinazioni secondarie $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie
Piani attuativi ambiti e zone: A, AR e B1, B2, E e S 1/4	Determinata in 18 mq./ab. per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie e $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie
Piani attuativi ambiti polifunzionali : (D1, D2 e D3)	Predeterminata e comunque $\geq 10$ % SLP per destinazioni secondarie $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie

## 9.2 GLI AMBITI DI NUOVA TRASFORMAZIONE

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

### OBIETTIVI QUANTITATIVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AGGIUNTIVO	RICONFERMATO
------------	--------------

Superficie territoriale (mq)

<b>RESIDENZIALE</b>	<b>C1</b>	C1	5.590	
		C2	16.060	
		C3	15.189	
		C4	5.851	
		C5	2.565	
		C6	14.789	
		C7	6.640	
		C8	1.058	
		C9a	3.792	
		C10	2.887	
		C11	4.633	
		C12	5.642	
		C13		1.770
		C14		2.100
		C15		16.200
		C16	6.550	
		C17	3.411	
		C18	2.252	
		C19	2.265	
		C20	8.817	
		C21	7.918	
				162.335

Comune di Puegnago del Garda

	C22	2.510		
	C23	2.771		
	C25	5.878		
	C26	15.197		
	B2 e Verde privato	58.839		58.839
		201.104	20.070	<b>221.174</b>
<b>PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE</b>	P.A.1	13.556		<b>40.869</b>
	D3-2	11.076		
	D3-3	16.237		
		40.869		
<b>SERVIZI E VIABILITA' COMUNALE</b>				<b>73.041</b>
Area polo scolastico		62.950		
Parcheggi a Mura		2.868	3.445	
parte allargamento strada comunale in Raffa		1.953		
strada comunale confine con Salò(ultimo tratto)		1.733		
rotatoria via Merler		92		
		69.596	3.445	
	totale mq	<b>311.569</b>	<b>23.515</b>	<b>335.084</b>

Per l'ambito di trasformazione D3 "Produttivo polifunzionale" la dotazione di servizi sarà in relazione alle effettive destinazioni d'uso da prevedersi nel piano attuativo: a titolo teorico è stata comunque predeterminata una soglia minima di servizi di mq. 4.087.

### 9.3 LA NUOVA DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI

Rispetto il rapporto minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968, il numero di abitanti previsto dal Documento di piano e la dotazione di servizi esistente e aggiuntiva, viene stabilito il rapporto di dotazione.

Dalla tabella seguente si ricava la previsionale dotazione di servizi (ex standard), corrispondente alla offerta reale sommata all'offerta aggiuntiva di piano :

mq. 206.320 : n. ab. 3.790 = 54,44 mq./abitante > di 18,00 mq.

SERVIZIO PER TIPOLOGIA D.M. 1444	ABITANTI Documento di Piano (3.132+676)	MQ./AB. D.M. 1444/1968	DOMAND A SLP	OFFERTA TEORICA SLP	OFFERTA REALE SLP	OFFERTA AGGIUNTIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO	SALDO +/-
Aree per l'istruzione	3.790	4,5	17.055	8.204	8.204	-	-8.851*
Verde sportivo e ricreativo	3.790	9	34.110	38.489	37.824	62.950+ 13.158+ 4.609	84.431
Attrezzature di interesse comune e religioso, volontariato o generale	3.790	2	7.580	19.444	19.432	-	11.852
Parcheggi pubblici e di interesse pubblico	3.790	2,5	9.475	18.788	18.760	6.313+ 32.050+ 3.020	50.668
<b>totali</b>	<b>3.790</b>	<b>18</b>	<b>68.220</b>	<b>84.925</b>	<b>84.220</b>	<b>122.100**</b>	<b>138.100</b>

\* tale dato avente risultanza negativa verrà integrato in sede esecutiva con la dotazione aggiuntiva del verde pubblico a servizio del polo scolastico ove potranno insediarsi le strutture scolastiche previste nel caso di accorpamento dei plessi esistenti nelle frazioni.

\*\* l'OFFERTA AGGIUNTIVA del Documento di piano si riferisce alla dotazione dei seguenti servizi (ripartizione di massima):

- verde pubblico attrezzato sportivo ad uso collettivo del Polo scolastico (mq 62.950);
- sono stati calcolati come servizi per parcheggi la dotazione minima proveniente dai nuovi ambiti residenziali (mq 32.050), in quanto non determinabile, se non in fase attuativa le quote a verde attrezzato;
- sono stati inoltre calcolati come servizi per parcheggi la dotazione minima proveniente dai piani attuativi a carattere residenziale del Piano delle Regole (mq 3.020), in quanto non determinabile, se non in fase attuativa le quote a verde attrezzato.

Relativamente alla dotazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale dei comparti produttivi, considerando l'esistente a l'aggiuntivo del Documento di piano si ha la seguente corrispondenza (in sede esecutiva andranno rapportati alle effettive attività da insediare):

DESTINAZIONI	SLP REPERITA MQ	SLP AGGIUNTIVA MQ (AMBITI D3)	STANDARD REPERITI SLP	SERVIZI AGGIUNTIVI(aree minime per serv dei nuovi ambiti)	RIFERIMENTO EX LR 1/01	SALDO +/-
PRODUTTIVO/ POLIFUNZIONALE	81.876	40.869	15.703	4.087+ 527	10%	8.043*

#### 9.4 INSEDIAMENTI COMMERCIALI

L'analisi del PRG vigente evidenzia che l'attività di commercio al dettaglio (di vicinato) e media struttura di vendita (fino a mq. 400) é consentita senza particolari limitazioni in quasi tutte le zone del pre-vigente PRG, con la sola esclusione della zone più tipicamente produttive (tipologie D) nelle quali sono consentite maggiori superfici per la media struttura di vendita.

Tale ampiezza delle opportunità insediative non propone la ricerca di nuovi spazi urbani da adibire all'attività commerciale al dettaglio, ma evidenzia l'esigenza di una normativa meno restrittiva degli insediamenti in rapporto alle peculiarità urbanistico / territoriali delle diverse zone e delle diverse tipologie.

Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali.

Nei nuovi ambiti di trasformazione residenziale (ambiti C) e negli ambiti del tessuto edilizio consolidato (ambiti B) sono ammesse medie strutture di vendita non superiori a mq. 400.

Nei nuclei storici (ambiti A), e nel ricettivo esistente D2, sono ammessi esercizi di vicinato con superficie non superiore a mq. 150.

Negli ambiti produttivi polifunzionali PA-1 e D3 sono ammesse medie strutture di vendita con superficie non superiore a mq. 1.500 (nei limiti di mq. 600 per alimentari e mq. 1.500 per non alimentari).

Si rimanda per la parte di analisi e di progetto alla Relazione del Documento di piano ed alle NTA del Piano delle regole.

**10 CAPITOLO : SOSTENIBILITÀ ECONOMICA****10.1 INTERVENTI SUI SERVIZI ESISTENTI - PROG. ECONOMICA PREVISTA NEL PROG. TRIENNALE OO.PP. 2009/2011**

Il programma economico triennale delle opere pubbliche del Comune di Puegnago prevede per il prossimo triennio 2009-2011 i seguenti interventi:

<b>ANNO 2009</b>	- Ristrutturazione Palazzo Tebaldini con contributo regionale	€ 1.113.238,00
	- Ristrutturazione Palazzo Tebaldini con mutuo	€ 1.158.677,00
	- Realizzazione campi da calcio – calcetto e tennis con contributo terzi	€ 450.000,00
	- Riqualficazione Centri Storici e piazze con contributo regionale	€ 250.000,00
	- Viabilità di servizio al sottopasso in Raffa con mutuo	€ 100.000,00
	- Sistemazioni stradali, asfaltature e realizzazione nuovi punti luce	€ 150.000,00
	- Realizzazione parcheggio Raffa	€ 100.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 3.321.915,00</b>
<b>ANNO 2010</b>	- Ristrutturazione Palazzo Tebaldini con contributo regionale	€ 601.762,00
	- Ristrutturazione Palazzo Tebaldini con mutuo	€ 626.324,00
	- Realizzazione centro sportivo polifunzionale con contributo terzi	€ 229.800,00
	- Realizzazione centro sportivo polifunzionale con mutuo	€ 268.700,00
	- Sistemazioni stradali ed asfaltature con oneri	€ 100.000,00
	- Riqualficazione piazza Beato don G. Baldo con oneri	€ 140.000,00
	- Realizzazione pista ciclabile a Puegnago con contributo regionale	€ 100.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 2.066.586,00</b>
<b>ANNO 2011</b>	- Sistemazioni stradali ed asfaltature	€ 111.500,00
	- Realizzazione pista ciclabile frazione Raffa	€ 250.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 360.500,00</b>
<b>COSTO TOTALE OPERE PUBBLICHE PROGRAMMA TRIENNALE</b>		<b>€ 5.749.000,00</b>

Si sottolinea la coerenza con il PGT, almeno fino al 2011, per quanto riguarda l'individuazione di un'area servizi S1/S2 in prossimità del Polo Scolastico – sportivo comunale per edilizia scolastica, verde e sport, la realizzazione di parcheggi e viabilità a Raffa. Altre previsioni del PGT andranno inserite e ricalibrate all'interno del programma triennale vigente e nei suoi prossimi aggiornamenti.

**10.2 SERVIZI DI PROGETTO - SOSTENIBILITA' ECONOMICA**

SCHEDA	AMBITO	SERVIZIO	COLLOCAZIONE ECONOMICA	GRADO PRIORITA'	IMPORTI
SP	S1/S2	Nuove attrezzature per l'istruzione e sport	INIZIATIVA PRIVATA/PUBBLICA	1	700.000
SP	S2	Nuovi percorsi ciclo-pedonali e Rotatoria di via A.Merler	INIZIATIVA PRIVATA/PUBBLICA	1	800.000
SP	S3	Parcheggi a Raffa e collegamento pedonale con Piazza IV Novembre	INIZIATIVA PUBBLICA	1	1.000.000
SP	E2	Nuova strada comunale di Raffa	INIZIATIVA PUBBLICA	2	1.300.000
SP	E2	Nuovi parcheggi di Castello e riqualificazione piazza Don Giuseppe Baldo	INIZIATIVA PRIVATA/PUBBLICA	2	2.900.000
<b>TOTALE</b>					<b>6.700.000</b>

I costi derivanti dal programma triennale come integrati dai servizi in previsione nel quinquennio di validità del Documento di Piano, comportano una previsione di spesa di complessivi € 6.700.000 (esclusa la ristrutturazione di Palazzo Tebaldini e la manutenzione ordinaria strade-asfaltatura), di cui nel successivo paragrafo si dimostra la copertura finanziaria.

L'eventuale compartecipazione di iniziativa privata alla realizzazione dei servizi (perequazione e compensazione) andrà sottratta dagli importi suddetti.

**10.3 PEREQUAZIONE ATTUATIVA E COPERTURA DEI COSTI DEI SERVIZI AGGIUNTIVI**

Nelle tabelle seguente sono rappresentati le quote di monetizzazione consentite delle attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale che concorrono alla realizzazione del programma Triennale delle OO.PP. e alla realizzazione dei servizi pubblici previsti nel Documento di piano, nonché gli introiti derivanti dalle tasse di concessione. Non si esclude che in sede attuativa e di convenzionamento possano stabilirsi ulteriori servizi o opere di urbanizzazione di tipo aggiuntivo rispetto la dotazione minima prevista.

Non è stata prevista la monetizzazione dei servizi per le destinazioni non residenziali, in quanto è preferibile che la dotazione sia raggiunta nei rispettivi ambiti di trasformazione.

Introiti stimati delle monetizzazioni

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	Volumetria aggiuntiva	DOTAZIONE DA REPERIRE (schede d'ambito)	INTROITI DELLE MONETIZZAZIONI
Ambiti residenziali C e B2	90.740 mc.	32.050	29.335 mq. (esclusi parcheggi)
PA residenziali ambiti A e B	30.138 mc.	8.302	6.947 mq. (esclusi parcheggi)
<b>Totale mq.</b>			<b>36.282 mq.</b>
<b>Introito medio potenziale (60 €/mq.)</b>			<b>2.176.920 €</b>

Introiti stimati oneri di costruzione

AMBITO TRASFORMAZIONE	DI	CAPACITA' INSEDIATIVA	INTROITI STIMATI ONERI E CONTRIBUTO COSTRUZIONE	DI	INTROITI PREVISTI
Ambiti residenziali C e B2		90.740 mc.	40 €/mc.		3.629.600 €
Ambiti produttivi/terziari D3 aggiuntivi		40.869 mq. SLP	20 €/mq.		817.380 €
PA ambiti A e B		30.138 mc.	30 €/mc.		904.140 €
<b>totale</b>					<b>5.351.120 €</b>

\*nota: per oneri e contributo di costruzione (ex art.43-44, L.R. 12/2005) si intendono oneri primari/secondari e costo di costruzione: i valori in tabelle sono indicativi in quanto in sede esecutiva sono assoggettati a diverse variabili quali la realizzazione diretta degli oneri primari e secondari, la realizzazione di edilizia convenzionata e la destinazione d'uso effettiva degli interventi nei comparti polifunzionali ai fini del calcolo del costo di costruzione (ad es. per il commerciale è dovuta la quota sul costo di costruzione diversamente da artigianale e industriale).

**Totale generale introiti stimati ( 2.176.920+5.351.120) = € 7.528.040**

#### 10.4 CONCLUSIONI

Le analisi settoriali dei Servizi esistenti sono state affrontate nella prima fase mantenendo l'articolazione dei macro tematismi dello standard della ex legge regionale 51/75 e con riferimento al D.M. 1444/1968; la nuova normativa regionale prevede che sulla base delle caratteristiche e delle problematiche locali sia meglio adeguata l'articolazione e le relative tipologie dei Servizi nell'assetto evidenziato nelle schede di rilievo che di progetto. La dotazione di servizi pubblici per abitante esistente che di progetto è molto elevato e questo ha permesso di agevolare particolarmente i piani attuativi nel tessuto edilizio consolidato e dei nuovi ambiti residenziali (C) ove è consentita una generale monetizzazione (parcheggi esclusi) in considerazione che trattasi di ambiti di modeste dimensioni a completamento del tessuto edilizio consolidato.

Diversamente nel nuovo ambito produttivo polifunzionale (D3) è prevalso il criterio di valutare caso per caso secondo il tipo di insediamento e le problematiche che si devono affrontare in sede di piano attuativo.

Le dotazioni minime sono state pertanto predeterminate e in via orientativa non sono state quantificate nelle monetizzazioni previste, anche per risolvere il deficit dei servizi dei comparti non residenziali.

Tale deficit negativo, derivato dalla pratica delle monetizzazioni che hanno privilegiato conseguentemente una maggiore dotazione di aree pubbliche per la residenza, viene dal PGT compensata con la nuova dotazione di servizi previsti nei nuovi ambiti produttivi polifunzionali e complessivamente per nuovi servizi per la comunità.

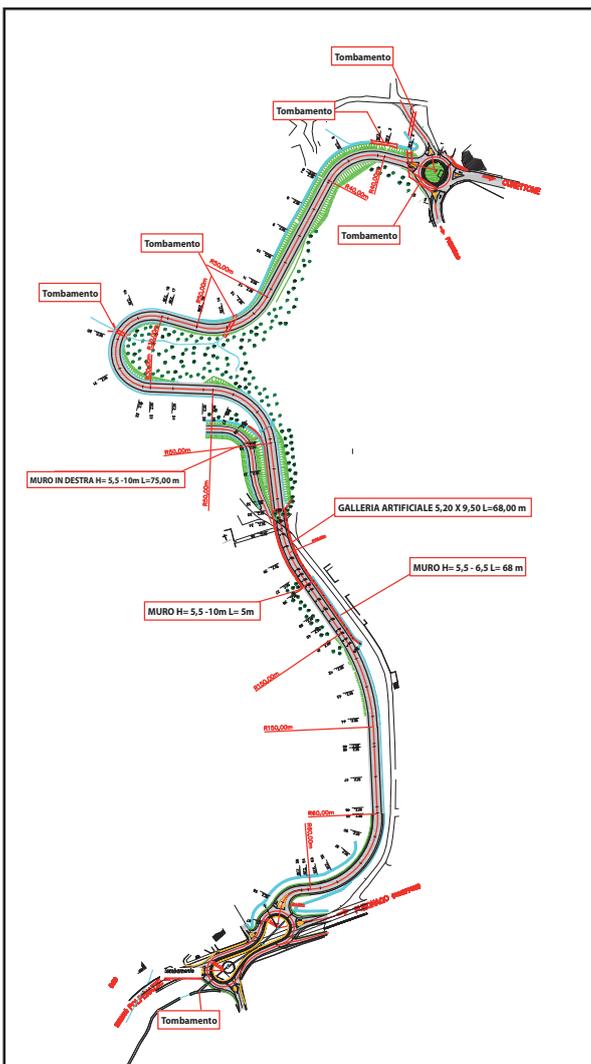
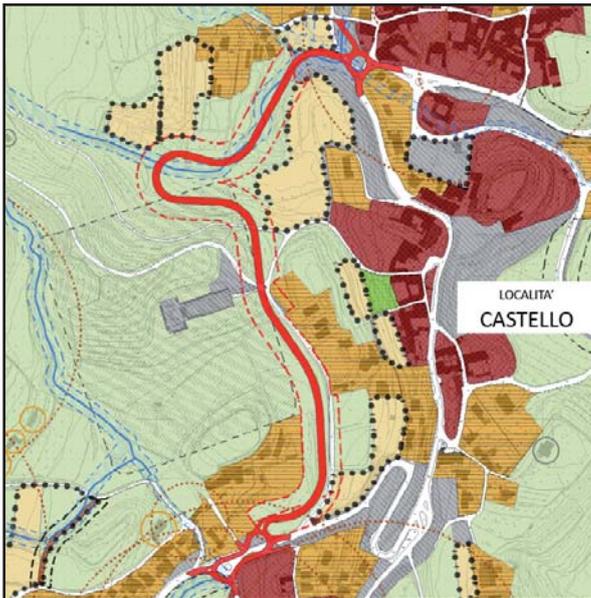
In generale i servizi sono distribuiti, nel rapporto con gli insediamenti, con un certo equilibrio sul territorio.

Dalla lettura delle tabelle tematiche emerge chiaramente una ampia "copertura" dei Servizi sul territorio urbanizzato per quanto concerne il "residenziale".

La qualità complessiva degli stessi è mediamente soddisfacente, nessuna struttura presenta la necessità di particolari interventi edilizi in ragione dell'adeguamento alle normative di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche, tenendo conto anche delle azioni previste dal programma triennale delle opere pubbliche.

**Il modello di riferimento, rimane comunque quello perequativo in particolare per i comparti ad alta rendita fondiaria (produttivo - terziario e servizi di uso pubblico per la comunità in generale), volendo con ciò stimolare l'iniziativa privata nella dotazione e realizzazione di servizi per la comunità.**

SCHEDE DI PROGETTO



### CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

#### ASSE STRADALE

LUNGHEZZA ASSE PRINCIPALE	960 m
PIATTAFORMA A DUE CORSE	3,5 ml
BANCHINE	1,25 ml
LIMITE PENDENZA MASSIMA LONGITUDINALE	7 %

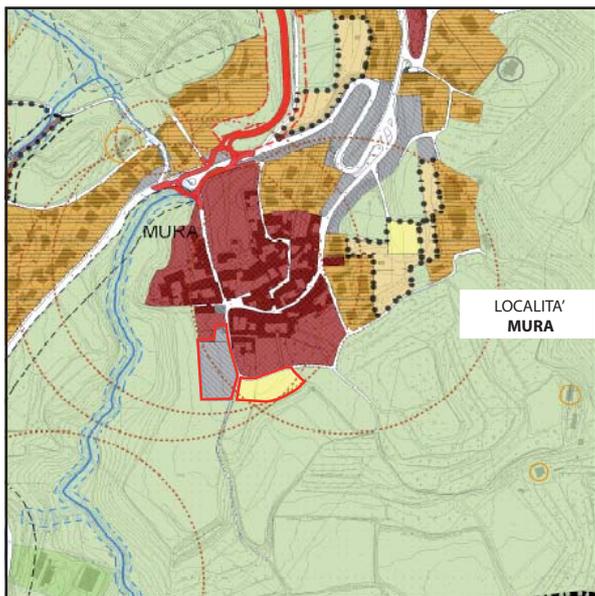
#### ROTATORIE

LUNGHEZZA ANELLO ASFALTATO	7,5 ml
CORONA INTERNA SORMONTABILE	1,50 ml
RAGGIO DELL'ASSE	13,5 ml

#### MANUFATTI ED OPERE ACCESSORIE

ATTRAVERSAMENTO PEDONALE CIMITERO DI DIMENSIONI INTERNE	5,20 X 9,50 ml
--	----------------

*a completamento dell'intera opera stradale si installeranno barriere di protezioni tipo H1 e H2 a bordo ponte.*



SP/2a

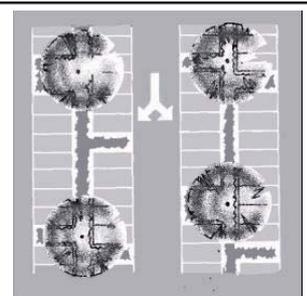
Parcheggio di progetto  
non attuato nel PRG  
RICONFERMATO

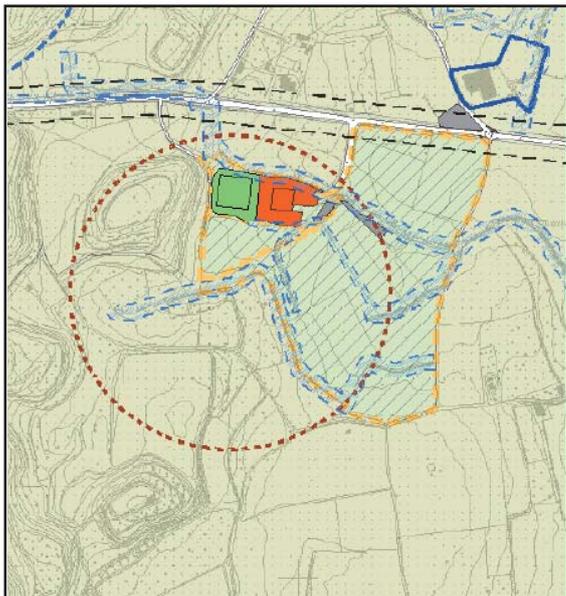
SP/2b

Nuovo Parcheggio di progetto

### SP/2a - SP/2b

- circa 50/60 posti auto ciascuno (posti auto da 12,50 mq e 17,50 mq);
- area verde ad uso pubblico (zona filtro con il territorio agricolo);
- accesso/uso diretto interno alla frazione di Mura, al comune di Puegnago del Garda e dalla SP 25

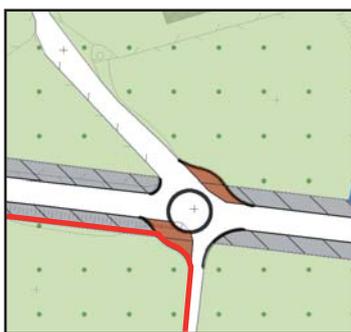




NUOVA ROTATORIA

SCUOLA ELEMENTARE B. MUNARI

PALESTRA



## NORMATIVA DI RIFERIMENTO

### ART 19 NTA DP

AMBITO PER SERVIZI SCOLASTICI E SPORTIVI PUBBLICI SP S1/S2 - IN AREA AGRICOLA DI VALENZA PAESISTICA E2

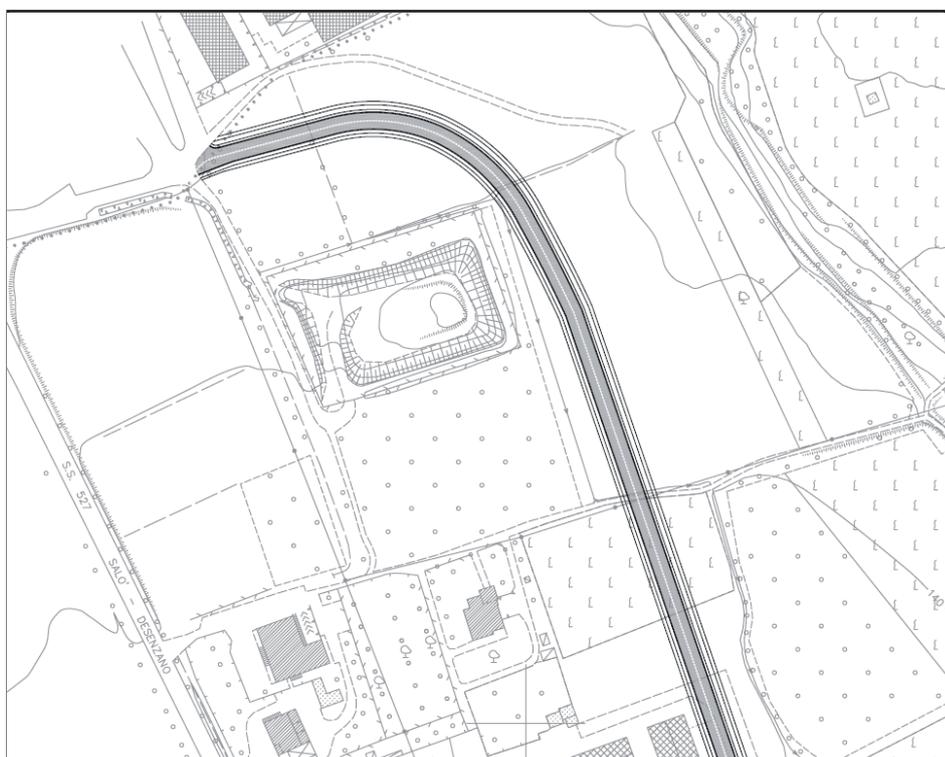
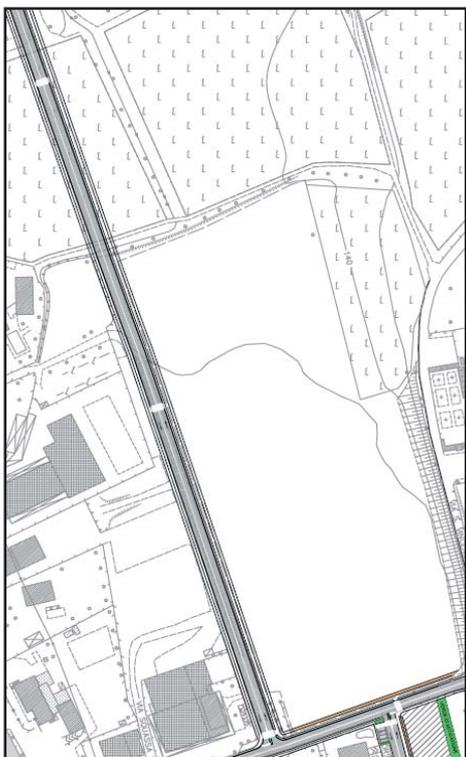
### INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

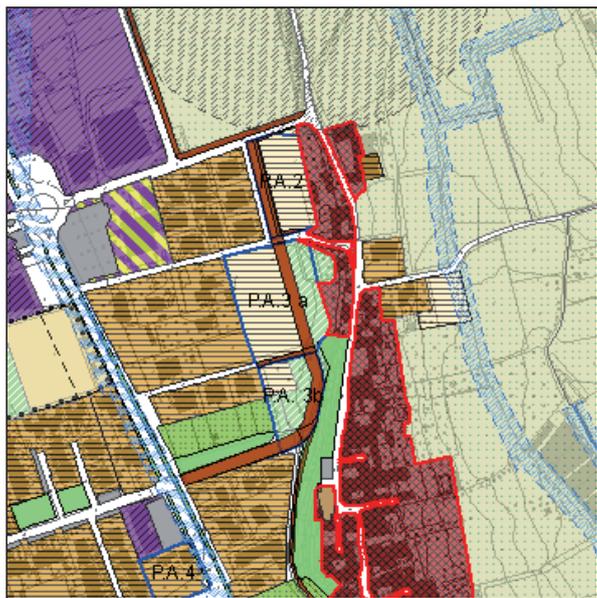
	Volumetria in ampliamento predeterminata	mc	2.500
RC	Rapporto di copertura	mq/mq	0,50 (esistente se <)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	10,50 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)



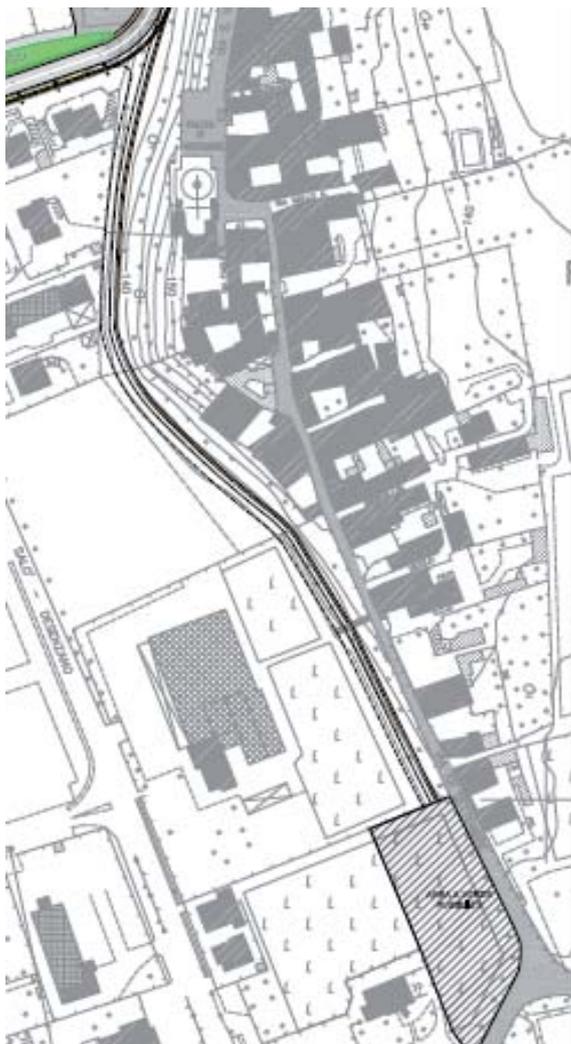
### VIABILITA' DI COLLEGAMENTO

**DIREZIONE SALO' - tratto di competenza comunale non posto in capo ai nuovi ambiti di trasformazione a prevalenza produttiva polifunzionale**

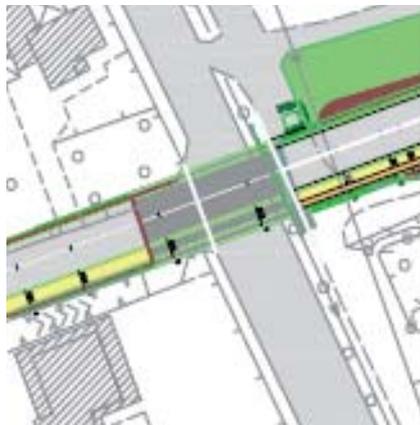




### NUOVO TRACCIATO CICLO-PEDONALE



### NUOVA VIABILITA' DI RAFFA, connessione tra il tessuto consolidato e nuovi ambiti di trasformazione



### PROGETTO NUOVO SOTTOPASSO DI REALIZZAZIONE DELLA PROVINCIA DI BRESCIA

### NUOVO PARCHEGGIO CON COLLEGAMENTO ALLA PIAZZA SUPERIORE DI FRAZIONE RAFFA (circa 80 posti auto)



**S1 - SERVIZI ESISTENTI**

N SCHEDA	S1 SERVIZI PER L'ISTRUZIONE	LOCALIZZAZIONE	PERTINENZA Mq	S.L.P Mq	TOTALE TEORICO	EFFICENZA	FRUIZIONE	INTEGRAZIONE	AREA REALE
<b>S1a Asili Nido</b>									
3	Asilo Nido C. Brunati	Via XX Settembre	1111,41	347,15	1458,56	1	1	1	1458,56
<b>S1b Scuola Materna</b>									
1	Scuola materna G. Baldo	Via Provinciale	650,34	973,29	1623,63	1	1	1	1623,63
<b>S1c Scuola Primaria</b>									
2	Scuola Elementare B. Munari	Via Gabriele D'Annunzio	2927,37	2194,44	5121,81	1	1	1	5121,81
<b>TOTALE</b>					<b>8.204,00</b>				<b>8.204,00</b>

**S2 - SERVIZI ESISTENTI**

N SCHEDA	S2 SERVIZI PER IL VERDE	LOCALIZZAZIONE	PERTINENZA Mq	S.L.P Mq	TOTALE TEORICO	EFFICENZA	FRUIZIONE	INTEGRAZIONE	AREA REALE
<b>S2a Verde di quartiere</b>									
6	Verde	Via Roma	582,5	0	582,5	1	1	1	582,50
<b>TOTALE</b>					<b>582,50</b>				<b>582,50</b>
<b>S2b verde non attrezzato</b>									
7	Verde	Via Roma	5842,08	0	5842,08	1	0,8	1	5452,61
13	<del>Verde</del>	<del>Via Nazionale</del>	<del>6260,32</del>	<del>0</del>	<del>6260,32</del>	<del>1</del>	<del>1</del>	<del>1</del>	<del>6260,32</del>
16	Verde	Via Martelli	5110,75	0	5110,75	1	1	1	5110,75
20	Verde	Via Benaco	1438,36	0	1438,36	1	1	1	1.438
<b>TOTALE</b>					<b>12.391,19</b>				<b>12.001,72</b>
<b>S2c verde sportivo</b>									
3	Campo sportivo - futuro parcheggio	Via A. Merler	3442,99	151,64	3594,63	0,8	0,8	1	3.115
11	Palestra	Via G. D'annunzio	1737,68	1583,56	3321,24	1	1	1	3.321
19	Campo da calcio	Via XX Settembre	2540,96		2540,96	0,8	0,8	1	2.202
<b>TOTALE</b>					<b>9.456,83</b>				<b>8.638,75</b>
<b>S2d percorso ciclo-pedonale</b>									
21	Pista ciclabile	Via Nazionale	7083,76	0	7083,76	1	1	1	7083,76
<b>TOTALE</b>					<b>7.083,76</b>				<b>7.083,76</b>
<b>S2e Verde attrezzato</b>									
1	Verde	Via I Maggio	298,15	0	298,15	0,8	0,8	1	258,397
2	Verde	Via I Maggio	507,77	0	507,77	1	1	1	507,77
4	Parco giochi	Via Aldo Merler	3217,37	0	3217,37	1	1	1	3217,37
5	Verde Cimitero	Via Dei Laghi	853,11	0	853,11	1	1	1	853,11
8	Parco giochi	Via Roma	394,15	0	394,15	1	1	1	394,15
10	Parco giochi	Via Atleti azzurri	577,25	0	577,25	1	1	1	577,25
14	Verde	Via G. La Pira	1408,04	0	1408,04	1	1	1	1408,04
18	Parco giochi località giardinetti	Via del Rio	2301,21	0	2301,21	0,8	1	0,8	2301,21
<b>TOTALE</b>					<b>9.557,05</b>				<b>9.517,30</b>
<b>TOTALE</b>					<b>38.488,83</b>				<b>37.824,03</b>

S2 - SERVIZI IN ATTUAZIONE					
N SCHEDA	S2 SERVIZI PER IL VERDE	LOCALIZZAZIONE	PERTINENZA Mq	S.L.P Mq	TOTALE
	<i>S2a verde di quartiere</i>				
17	Verde	Via XX Settembre	1409,9	0	1409,9
	<i>S2b verde non attrezzato</i>				
9	Verde	Via Panoramica	1574,37	0	1574,37
15	Verde	Via Martelli	1205,22	0	1205,22
			<b>TOTALE</b>		<b>4189,49</b>

S2 - SERVIZI IN FASE DI PROGETTO					
N SCHEDA	S2 SERVIZI PER IL VERDE	LOCALIZZAZIONE	PERTINENZA Mq	S.L.P Mq	TOTALE
	<i>S2b verde non attrezzato</i>				
12	espansione polo scolastico	Via G. DannunzioVia A. Merl	64410,05	0	64410,05
			<b>TOTALE</b>		<b>64410,05</b>

S2 - SERVIZI NON ATTUATI					
N SCHEDA	S2 SERVIZI PER IL VERDE	LOCALIZZAZIONE	PERTINENZA Mq	S.L.P Mq	TOTALE
	<i>S2d percorso ciclo-pedonale</i>				
22	Pista ciclabile	Via A.Merler	13157,7	0	13157,7
			<b>TOTALE</b>		<b>13157,7</b>

S3 - SERVIZI ESISTENTI									
N SCHEDA	S3 SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	LOCALIZZAZIONE	PERTINENZA Mq	S.L.P Mq	TOTALE TEORICO	EFFICENZA	FRUIZIONE	INTEGRAZIONE	AREA REALE
	<i>S3a Attrezzature di interesse pubblico o generale</i>								
5	Casa di riposo Don G. Baldo	Via XXV Aprile	3147,97	3156,4	6304,37	1	1	1	6.304,37
9	Dispensario-Poste - Ambulatorio- Bliibliotec	P.zza Don G. Baldo	0	407,04	407,04	1	1	1	407,04
10	Torre Campanaria	P.zza Don G. Baldo	1894,21	41,49	1935,7	1	1	1	1.935,70
11	Municipio	P.zza Don G. Baldo	540,81	932,37	1473,18	1	1	1	1.473,18
20	Farmacia	Via Dante Alighieri	0	129,91	129,91	1	1	1	129,91
14	Magazzino comunale	Via Beretta	182,01	355,53	538	1	1	1	537,54
	<b>TOTALE</b>				<b>10.787,74</b>				<b>10.787,74</b>
	<i>S3b Servizi Religiosi</i>								
1	Cappella San Macario	Via Soprazocco	0	25,8	25,8	1	1	1	25,8
4	Cappella Semonte	Via Dei Laghi	0	19,85	19,85	1	1	1	19,85
6	Chiesa San G. Battista	Via XXV Aprile	0	86,49	86,49	0,8	1	1	80,724
7	Cimitero	Via Dei Laghi	2751,7	0	2751,7	1	1	1	2751,7
8	Chiesa San Michele Arcangelo	P.zza Don G. Baldo	0	447,01	447,01	1	1	1	447,01
13	Chiesa San Giuseppe	Via Palazzi	0	149,58	149,58	1	1	1	149,58
16	Chiesa San Gaetano	Via Del Dosso	0	42,99	42,99	0,8	1	0,8	37,258
17	Cimitero	Via San Vincenzo	3129,03	0	3129,03	1	1	1	3129,03
18	Chiesa Madonna della Neve	P.zza IV Novembre	0	393,24	393,24	1	1	1	393,24

<b>TOTALE</b>					<b>7.045,69</b>				<b>7.034,19</b>
<b>S3d Servizi Tecnologici</b>									
2	Aree pubbliche a captazione idropotabile att	Via Monte tondo	114,33	0	114	1	1	1	114,33
3	Aree pubbliche a captazione idropotabile att	Via Pizzamala	171,16	0	171	1	1	1	171,16
12	Aree pubbliche a captazione idropotabile att	Via A. Merler	142,14	0	142	1	1	1	142,14
15	Aree pubbliche a captazione idropotabile att	Via Panoramica	181,14	0	181	1	1	1	181,14
19	Telecom	Via B. Boni	733,85	267,72	1.002	1	1	1	1001,57
<b>TOTALE</b>					<b>1.610,34</b>				<b>1.610,34</b>
<b>TOTALE</b>					<b>19.443,77</b>				<b>19.432,27</b>

<b>S4 - SERVIZI ESISTENTI</b>									
N SCHEDA	S4 PARCHEGGI	LOCALIZZAZIONE	PERTINENZA Mq	S.L.P Mq	TOTALE TEORICO	EFFICIENZA	FRUIZIONE	INTEGRAZIONE	AREA REALE
<b>S4a Parcheggi per la residenza</b>									
1	Parcheggio	Via Monte Rotondo, via Bor	5035,44	0	5725,02	1	1	1	5725,02
2	Parcheggio	Via Provinciale (fraz. Montea	692,04	0	692,04	1	1	1	692,04
3	Parcheggio	Via dei Magrù	1287,53	0	1287,53	1	1	1	1287,53
9	Parcheggio	Via Roma	201,21	0	201,21	1	1	1	201,21
10	Parcheggio	Via Panoramica	328,61	0	328,61	1	1	1	328,61
11	Parcheggio	Via Roma	361,91	0	361,91	1	1	1	361,91
12	Parcheggio	Via S. Antonio	697,39	0	697,39	1	1	1	697,39
13	Parcheggio	Via Panoramica	624,61	0	624,61	1	1	1	624,61
14	Parcheggio	Via Panoramica	993,47	0	993,47	1	1	1	993,47
15	Parcheggio	Via Palazzi	309,31	0	309,31	1	1	1	309,31
22	Parcheggio	Via G. la Pira	180,88	0	180,88	1	1	1	180,88
25	Parcheggio	Via G. Boni	111,15	0	111,15	1	1	1	111,15
27	Parcheggio	Via G. La Pira	1050,22	0	1050,22	1	1	1	1050,22
29	Parcheggio	Via Don Sturzo	414,42	0	414,42	0,8	1	1	386,792
32	Parcheggio	Via B. Boni	205,07	0	205,07	1	1	1	205,07
33	Parcheggio	Via fanti d'Italia	371,76	0	371,76	1	1	1	371,76
34	Parcheggio	Via Del Rio	319,33	0	319,33	1	1	1	319,33
38	Parcheggio	Via Del Rio	182,1	0	182,1	1	1	1	182,1
40	Parcheggio	Via Del Rio	103,05	0	103,05	1	1	1	103,05
42	Parcheggio	Via Mazzini	601,74	0	601,74	1	1	1	601,74
44	Parcheggio	Via Manzoni	343,08	0	343,08	1	1	1	343,08
45	Parcheggio	Via Benaco	633,48	0	633,48	1	1	1	633,48
46	Parcheggio	Via Benaco	226,11	0	226,11	1	1	1	226,11
47	Parcheggio	Via Benaco	401,4	0	401,4	1	1	1	401,4
48	Parcheggio	Via Serraglie	510,53	0	510,53	1	1	1	510,53
49	Parcheggio	Via Nazionale	688,89	0	688,89	1	1	1	688,89
50	Parcheggio	Via Nazionale	262,2	0	262,2	1	1	1	262,2
51	Parcheggio	Via Magri	210	0	210	1	1	1	210
52	Parcheggio	Via Magri	298,59	0	298,59	1	1	1	298,59
53	Parcheggio	Via Magri	452,96	0	452,96	1	1	1	452,96
<b>TOTALE</b>					<b>18.788,06</b>				<b>18.760,43</b>

<b>S4b Parcheggi per il produttivo</b>									
54	Parcheggio	Via P. Beretta	316,76	0	316,76	1	1	1	316,76
55	Parcheggio	Via Campo Mars' Cior	796,69	0	796,69	1	1	1	796,69
56	Parcheggio	Via P. Beretta	1482,54	0	1482,54	1	1	1	1482,54
<b>TOTALE</b>					<b>2.595,99</b>				<b>2.595,99</b>
<b>S4c Parcheggi Polifunzionali</b>									
6	Parcheggio cimitero di proprietà ecclesiastic	Via Dei Laghi	1122,72	0	1122,72	1	1	1	1122,72
7	Parcheggio chiesa San M. Arcangelo	P.zza Don G. Baldo	166,41	0	166,41	1	1	1	166,41
8	Parcheggio	P.zza Don G. Baldo	1028,2	0	1028,2	1	1	1	1028,20
17	Parcheggio scuola elementare B. Munari	Via G. D'annunzio	876,53	0	876,53	1	1	1	876,53
18	Parcheggio discoteca	Via A. Merler	1069,82	0	1069,82	0,8	1	1	998,50
19	Parcheggio	Via Nazionale	729,76	0	729,76	1	1	1	729,76
20	Parcheggio cimitero	Via San Vincenzo (Puegnago	648,26	0	648,26	1	1	1	648,26
21	Parcheggio	Via Nazionale	370,37	0	370,37	1	1	1	370,37
26	Parcheggio chiesa	P.zza IV Novembre	192,55	0	192,55	1	1	1	192,55
39	Parcheggio farmacia	Via Dante Alighieri	143,75	0	143,75	1	1	1	143,75
41	Parcheggio	Via XX Settembre	180,97	0	180,97	0,8	1	1	168,91
43	Parcheggio bocciodromo	Via Benaco	141,5	0	141,5	1	1	1	141,50
<b>TOTALE</b>					<b>6.670,84</b>				<b>6.587,45</b>
<b>S4d Commerciale</b>									
23	Parcheggio	Via Nazionale	341,86	0	341,86	1	1	1	341,86
24	Parcheggio	Via Nazionale	2894,28	0	2894,28	1	1	1	2894,28
28	Parcheggio	Via Nazionale	925,65	0	925,65	1	1	1	925,65
30	Parcheggio	Via Nazionale	815,7	0	815,7	1	1	1	815,70
35	Parcheggio	Via Nazionale	1052,02	0	1052,02	1	1	1	1052,02
36	Parcheggio	Via Nazionale	406,53	0	406,53	1	1	1	406,53
<b>TOTALE</b>					<b>6.436,04</b>				<b>6.436,04</b>
<b>TOTALE</b>					<b>34.490,93</b>				<b>34.379,92</b>

## S4 - SERVIZI IN ATTUAZIONE

N SCHEDA	S4 PARCHEGGI	LOCALIZZAZIONE	PERTINENZA Mq	S.L.P Mq	TOTALE
<b>S4a Parcheggi per la residenza</b>					
37	Parcheggio	Via del Rio	777,54	0	777,54
<b>TOTALE</b>					<b>777,54</b>

## S4 - SERVIZI DI PROGETTO

N SCHEDA	S4 PARCHEGGI	LOCALIZZAZIONE	PERTINENZA Mq	S.L.P Mq	TOTALE
<b>S4a Parcheggi per la residenza</b>					
16	Parcheggio	Via Palazzi	6313,49	0	6313,49
<b>TOTALE</b>					<b>6.313,49</b>

S4 - SERVIZI DI PROGETTO DEI NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE					
	S4 PARCHEGGI	LOCALIZZAZIONE	PERTINENZA Mq	S.L.P Mq	TOTALE
	<i>S4a Parcheggi per la residenza</i>				
	Parcheggi all'interno dei nuovi ambiti di trasformazione		36497	0	36497
	<i>S4b Parcheggi per il produttivo</i>				
	Parcheggi all'interno dei nuovi ambiti di trasformazione		3122	0	3122