



VERIFICA EQUILIBRI FUNZIONALI
(commi 6 e 7 dell'art. 7 delle norme tecniche di attuazione
del Piano regolatore Generale Comunale vigente)

RELAZIONE

Novembre 2025

VERIFICA EQUILIBRI FUNZIONALI

(comma 6 e 7 dell'art. 7 delle norme tecniche di attuazione del Piano regolatore Generale Comunale Vigente)

PREMESSA

L'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente prevede degli adempimenti di “monitoraggio” sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico.

Il comma 4 dello stesso articolo afferma in particolare che *“La verifica del raggiungimento e mantenimento degli equilibri funzionali considererà i seguenti aspetti:*

- a. Equilibri funzionali relativi ai servizi*
- b. Equilibri funzionali relativi ai tipi di intervento (recupero/nuova costruzione)*
- c. Equilibri funzionali relativi alle destinazioni d'uso”*

Relativamente alle lettere a. e b., il Consiglio Comunale ha il compito di effettuare periodicamente tale verifica in occasione dell'approvazione del bilancio di previsione:

- annualmente per quanto concerne i servizi (a.),
- ogni tre anni, per quanto concerne i tipi di intervento (b.).

La verifica del punto c. non necessita di verifiche periodiche perché strutturata all'interno delle prescrizioni di piano regolatore, secondo quanto indicato al comma 8 dello stesso art. 7.

Per quanto riguarda il 2025 il presente documento deve effettuare soltanto le verifiche di cui alla lettera a. sopradescritta, in quanto la verifica triennale di cui alla lettera b. è stata effettuata nel 2024.

VERIFICA EQUILIBRI FUNZIONALI RELATIVI AI SERVIZI

La verifica degli equilibri funzionali relativi ai servizi, ai sensi del comma 6 dell'art. 7 delle NTA del PRG vigente, è stata effettuata per il 2025 con gli stessi criteri e la stessa metodologia utilizzata per gli anni precedenti.

Come previsto dalla citata norma, annualmente il Consiglio Comunale, in occasione dell'approvazione del bilancio di previsione, deve effettuare, ai fini della verifica degli equilibri funzionali del PRGC, *“la verifica dello stato di realizzazione dei servizi locali e dispone le conseguenti azioni programmatiche tendenti al raggiungimento degli equilibri previsti dal progetto di PRGC”*.

In tale quadro prendendo a riferimento la relazione del PRGC approvata, documento motivazionale costituente la base di riferimento degli equilibri funzionali, si è provveduto a verificare lo stato di realizzazione delle aree a servizio locale previste dallo strumento urbanistico vigente e ad effettuare una ricognizione sullo stato di realizzazione degli stessi.

Ai fini della valutazione dello stato degli equilibri funzionali occorre richiamare quanto previsto dal comma 5 del già citato art. 7 delle NTA che stabilisce che *“Per quanto riguarda i servizi di interesse locale di cui al comma 1 del precedente art. 5, le condizioni del rapporto fra domanda potenziale e offerta del piano sono tali per cui sono da considerarsi quali dotazioni minime quelle relative all'istruzione dell'obbligo, ai parcheggi e al verde ricreativo. Ciò significa che la cessione e/o l'asservimento di spazi, da effettuarsi a norma di legge nell'ambito di strumenti urbanistici*

esecutivi e di intese o programmi attuativi, dovranno essere prioritariamente destinati alla realizzazione di tali tipi di servizi, in quanto i valori di dotazione esistenti sono da considerarsi quali soglia minima di soddisfacimento del valore di equilibrio. Il cosiddetto valore di equilibrio (di riferimento), quello al di sotto del quale è opportuno non scendere, è pertanto costituito, per ogni bacino di utenza, dal valore medio comunale (dotazione pro-capite/abitante riferito alla capacità insediativa teorica del Piano)”.

Si è proceduto pertanto a verificare lo stato di realizzazione dei servizi locali previsti dal PRGC tenendo presente che il piano prevede che *“Nei bacini ove i valori esistenti, o alcuni di essi, sono al di sotto dei rispettivi valori medi comunali, ogni intervento deve poter contribuire a un innalzamento del valore medio di bacino onde avvicinare tale valore a quello medio comunale. Per contro eventuali riduzioni all’interno di bacini di utenza sovra dotati (rispetto al valore medio comunale) vanno compensate con aumenti almeno di pari entità nei bacini di utenza meno provvisti (sotto dotati rispetto ai valori medi comunali)”.*

Metodologia della verifica

Ai fini della verifica dello stato dei servizi locali si è provveduto a confrontare lo stato di consistenza di tali servizi rispetto a quanto riportato nella tabella 11 della relazione 2009, allegata all’adeguamento del PRG al PTP, rispetto alle fattispecie richiamate nelle norme e cioè:

- a) istruzione dell’obbligo,
- b) parcheggi,
- c) verde ricreativo.

La ricognizione ha riguardato sia la quantità di aree per servizi totale prevista dal PRGC (aree vincolate a servizi), sia la quantità di servizi esistenti (servizi installati).

Come segnalato nelle note delle tabelle che seguono, nella valutazione e nel confronto dei dati con la relazione del 2009 occorre tener presente alcune aggregazioni che in tale documento erano state fatte e cioè che:

- a) insieme alle aree a servizi per l’istruzione dell’obbligo erano state considerate le aree destinate a servizi per l’infanzia;
- b) insieme alle aree a verde ricreativo erano state, in alcuni casi, considerate delle aree sportive di quartiere (es. bocciofila Sant’Orso, bocciofila via Elter).

Nei dati relativi alla verifica delle dotazioni del PRGC vigente così come modificato nel 2015, e successivamente aggiornato nel 2020, tali servizi (aree destinate a servizi per l’infanzia e insieme alle aree a verde ricreativo) non sono stati presi in considerazione poiché di tipologia estranea a quelle oggetto di monitoraggio.

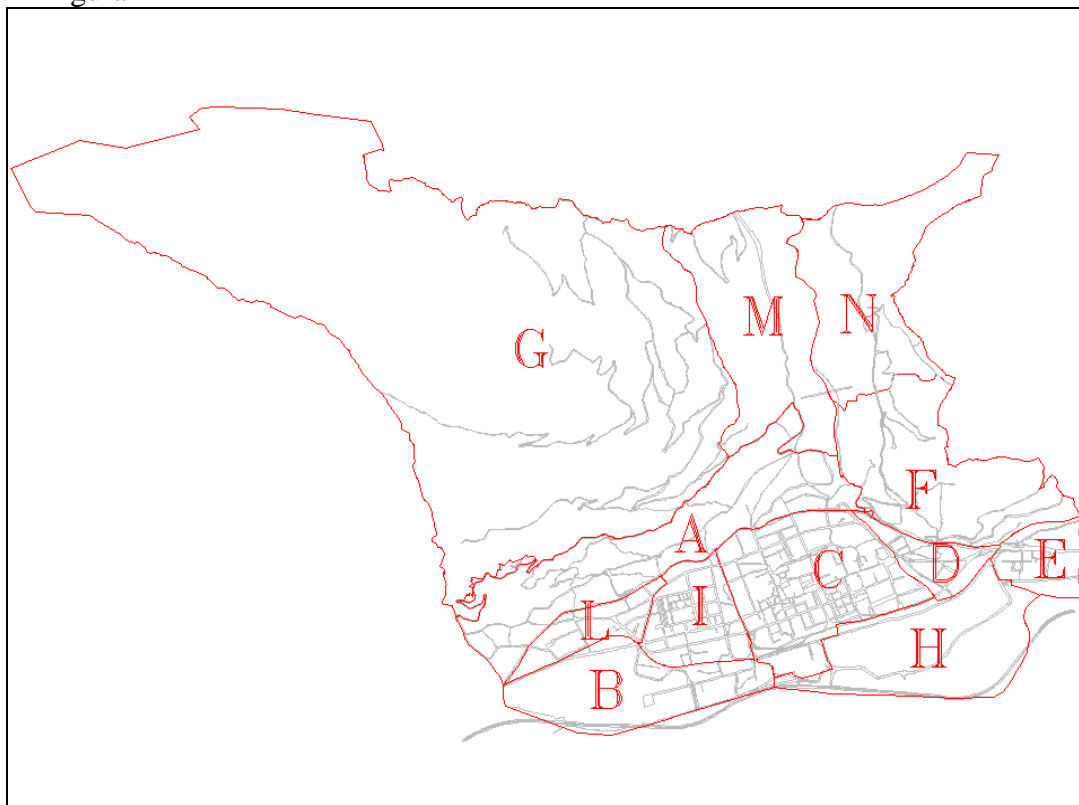
Ai fini della verifica occorre inoltre tener presente che il riferimento alla classificazione di “servizi locali” è quella di cui all’art. 5 comma 1 delle NTA del vigente PRG e cioè quelli “individuati nella Tab. A, par. A, Capitolo III della DCR 517/XI del 24 marzo 1999”.

Dal momento che la relazione di PRGC ha attuato una suddivisione di tali tipologie di servizi in “locali” (infracomunali) e “comunali”, i dati originari della citata tabella 11 presi in considerazione per il confronto sono sia quelli relativi ai “servizi locali” sia quelli relativi ai “servizi comunali”. Di tali informazioni, in questa analisi 2025 è stato riportato (nelle successive tabelle 1, 2 e 3) solo il valore del rapporto mq/ab (la colonna denominata “DOTAZIONE RELAZIONE 2009).

Dal punto di vista territoriale si è fatto riferimento, ovviamente, agli stessi “bacini di utenza” considerati nella relazione di PRGC (2009), che sono stati mantenuti sia nella variante di aggiornamento del 2015 sia nell’ultima revisione del 2020, con l’avvertenza che il bacino H (Area ex Cogne- zona produttiva) non dà origine, per la sua natura produttiva, a verifiche nel rapporto di insediabilità abitativa, mentre il valore delle aree per servizi in esso compreso è stato utilizzato per la verifica dei valori comunali complessivi.

L’individuazione dei bacini è quella sotto riportata.

Figura 1



Variazioni intervenute allo strumento urbanistico

Nel corso del 2025 le variazioni allo strumento urbanistico che hanno interessato aree per servizi sono le seguenti:

- a) una variante non sostanziale, introdotta dall’intesa ai sensi dell’art. 29 della l.r. 11/98, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale 27 del 26/03/2025, finalizzata alla realizzazione dell’accesso alla pista antincendio boschivo esistente in loc. Vignole, variante che tuttavia non interessa tipologie di servizi oggetto della prevista verifica annuale (istruzione locale, parcheggi e verde ricreativo).
- b) una variante non sostanziale ai sensi dell’art. 31, comma 2, della l.r. 11/98, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 26/03/2025, con la quale è avvenuta la trasformazione di parte dell’area dell’ex stadio Puchoz verso una destinazione a parco urbano, ove è stato introdotto un vincolo per servizi ricreativi (ri124), in luogo della precedente previsione ad attrezzature sportive (sp11) che è stata di conseguenza ridotta rimanendo limitata alla parte occupata dai campi da tennis.

La prima variazione (a), che comunque assumerà efficacia solo col Decreto del Presidente della Regione che approverà il progetto dell'opera, non interessa, come detto, tipologie di servizi oggetto della prevista verifica annuale e di conseguenza non ha comportato modificazioni ai parametri del monitoraggio.

La seconda variazione (b) ha invece portato a un aumento della dotazione di verde pubblico prevista dal PRG all'interno del bacino di utenza C (rif. successiva tabella 3, colonna "Dotazione PRGC vigente (previsione)"); la valorizzazione nel calcolo dei "servizi installati" avverrà al completamento dell'opera pubblica approvata con d.C.c. n. 26/2025.

Si riportano, come di consueto, nelle tabelle seguenti, lo stato di attuazione dei servizi di cui è previsto il monitoraggio:

- 1 (istruzione locale),
- 2 (parcheggi),
- 3 (verde ricreativo),

ove sono riportati i raffronti sullo stato delle dotazioni urbanistiche previste dal PRG vigente.

Confronto

Dopo l'aggiornamento all'assetto complessivo del quadro delle aree per servizi operato nel 2020, operazione che ha portato ad un generale incremento delle dotazioni urbanistiche per quanto attiene i servizi oggetto del monitoraggio, rispetto ai parametri contenuti nella relazione del PRGC vigente del 2009, la verifica esegue i seguenti controlli:

- a) la non riduzione, nei bacini d'utenza che hanno dei rapporti servizio/abitante inferiore al "valore medio comunale", delle aree per servizi previste dal PRGC;
- b) la ricognizione dell'effettiva realizzazione dei servizi previsti dal progetto di PRGC (servizi installati).

Ai fini della verifica per il 2025 delle citate condizioni si è pertanto proceduto a confrontare le quantità rilevate con quelle previste dalla relazione di PRGC del 2009 e con i risultati del monitoraggio 2024.

Si rileva che lo stato dei servizi rispetto alla condizione di cui al precedente punto a) risulta verificata e che le variazioni rispetto all'anno precedente hanno portato ad un aumento delle dotazioni di verde ricreativo previsto dal PRG col conseguente miglioramento dei parametri di verifica degli standard urbanistici relativi a tale fattispecie.

Tabella 1

ISTRUZIONE DI INTERESSE LOCALE										
BACINO UTENZA	ABITANTI TEORICI	DOTAZIONE RELAZIONE 2009*	MONITORAGGIO 2024				MONITORAGGIO 2025			
			DOTAZIONE 2024		SERVIZIO INSTALLATO 2024		DOTAZIONE PRGC VIGENTE (PREVISIONE)		SERVIZIO INSTALLATO 2025	
			mq.	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq/ab
A	6017	3,6*	16339	2,72	7388	1,23	16339	2,72	7388	1,23
B	1737	4,6*	7983	4,6	0,00	0,00	7983	4,6	0,00	0,00
C	9549	2,81	27777	2,91	27777	2,91	27777	2,91	27777	2,91
D	2386	3,89	8903	3,73	8903	3,73	8903	3,73	8903	3,73
E	1931	2,21	4261	2,21	4261	2,21	4261	2,21	4261	2,21
F	1447	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G	1514	0	3129	2,07	3129	2,07	3129	2,07	3129	2,07
H	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I	6550	5,2	36547	5,58	23418	3,58	36547	5,58	23418	3,58
L	3917	2,71	8454	2,16	8454	2,16	8454	2,16	8454	2,16
M	461	0,7	361	0,78	361	0,78	361	0,78	361	0,78
N	626	13,29	7296	11,66	2646	4,23	7296	11,66	2646	4,23
TOTALE	36135	3,41	121978	3,38	86337	2,39	121978	3,38	86337	2,39
* La "DOTAZIONE RELAZIONE 2009" è superiore alla DOTAZIONE 2020 e VIGENTE perché in tale verifica, per alcuni bacini d'utenza (A e B), sono state computate anche le aree di tipo sa relative agli asili nido										

Tabella 2

PARCHEGGI										
BACINO UTENZA	ABITANTI TEORICI	DOTAZIONE RELAZIONE 2009	MONITORAGGIO 2024				MONITORAGGIO 2025			
			DOTAZIONE 2024		SERVIZIO INSTALLATO 2024*		DOTAZIONE PRGC VIGENTE (PREVISIONE)		SERVIZIO INSTALLATO 2025	
			mq.	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq/ab
A	6017	0,85	6500	1,08	4761	0,79	6500	1,08	4761	0,79
B	1737	5,45	10375	5,97	7809	4,50	10375	5,97	7809	4,50
C	9549	0,96	104515	10,95	69009	7,23	104515	10,95	69009	7,23
D	2386	2,93	12270	5,14	7973	3,34	12270	5,14	8936	3,34
E	1931	3,72	13663	7,08	7901	4,09	13663	7,08	7901	4,09
F	1447	0,89	9008	6,23	6663	4,60	9008	6,23	6663	4,60
G	1514	2,08	4140	2,73	0,00	0,00	4140	2,73	0,00	0,00
H	0	0	14434	0,00	17467	0,00	14434	0,00	17467	0,00
I	6550	1,92	27992	4,27	27153	4,15	27992	4,27	27153	4,15
L	3917	1,26	6606	1,69	6606	1,69	6606	1,69	6606	1,69
M	461	20,17	5811	12,61	2589	5,62	5811	12,61	2589	5,62
N	626	8,39	5691	9,09	2873	4,59	5691	9,09	2873	4,59
TOTALE	36135	2,12	221005	6,12	161767	4,48	221005	6,12	161767	4,48
* = Nei servizi installati del bacino d'utenza H sono computati anche 10078 mq di parcheggi all'interno dell'Area per servizi tr1 (Parcheggio di interscambio) non computati nelle aree vincolate a parcheggio dal PRGC										

Tabella 3

VERDE RICREATIVO										
BACINO UTENZA	ABITANTI TEORICI	DOTAZIONE RELAZIONE 2009	MONITORAGGIO 2024				MONITORAGGIO 2025			
			DOTAZIONE 2024		SERVIZIO INSTALLATO 2024		DOTAZIONE PRGC VIGENTE		SERVIZIO INSTALLATO 2025	
			mq.	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq/ab	mq.	mq/ab
A	6017	2,49	42634	7,09	8543	1,42	42634	7,09	8543	1,42
B	1737	10,97	320286	184,39	28183	16,23	320286	184,39	28183	16,23
C	9549	14,93	183888	19,26	70457	7,38	204558	21,42	70457	7,38
D	2386	2,31	5893	2,47	3207	1,34	5893	2,47	3207	1,34
E	1931	8,44	16852	8,73	3766	1,95	16852	8,73	3766	1,95
F	1447	14,54	83029	57,38	71037	49,09	83029	57,38	71037	49,09
G	1514	12,48	45447	30,02	39008	25,76	45447	30,02	39008	25,76
H	0	0	106483	0,00	87125	0,00	106483	0,00	87125	0,00
I	6550	2,54	14260	2,18	14260	2,18	14260	2,18	14260	2,18
L	3917	7,64	19530	4,99	7609	1,94	19530	4,99	7609	1,94
M	461	16,17	4954	10,74	2806	6,09	4954	10,74	2806	6,09
N	626	6,31	235197	375,71	0,00	0,00	235197	375,71	0,00	0,00
TOTALE	36135	8,2	1078452	29,85	336001	9,30	1099123	30,42	336001	9,30

La seguente tabella riepiloga il confronto tra i valori complessivi comunali in termini percentuali.

Tabella 4

Tipologia servizio	abitanti teorici	Valore medio comunale* (RELAZIONE 2009) (mq/ab)	Valore medio comunale 2024 (mq/ab)		Valore medio comunale 2025 (mq/ab)	
			TOTALE	INSTALLATI	TOTALE	INSTALLATI
istruzione di interesse locale	36.135	3,41	3,38	2,39	3,38	2,39
parcheggi		2,12	6,12	4,48	6,12	4,48
Verde ricreativo		8,2	29,85	9,30	30,42	9,30
		*Nota: nel valutare il dato relativo al 2009 occorre tener presente le considerazioni riportate nelle note delle precedenti tabelle 1 e 2				

CONCLUSIONI

Il quadro urbanistico relativo ai servizi, revisionato nel 2020, aveva verificato complessivamente il miglioramento sia delle dotazioni previste sia delle quantità di servizi realizzati e fruibili (installati) rispetto alle dotazioni iniziali di PRG.

Come riportato nel confronto illustrato al precedente paragrafo (tabelle 1, 2, 3 e 4), l'esito del monitoraggio indica, per l'anno 2025, per quanto riguarda la dotazione prevista dal PRG:

- il mantenimento - da parte dei servizi di rilevanza locale di cui all'art. 5, comma 1, lett. b), delle NTA - dello standard quali-quantitativo fissato dal PRG vigente;
- un miglioramento dei parametri di verifica degli standard urbanistici relativi al verde ricreativo: il valore medio comunale per tale tipologia di servizio che è infatti salito da 29,85 per il 2024 a 30,42 mq/ab per l'anno 2025;
- l'invariata dei parametri connessi all'istruzione locale e ai parcheggi.

La Dirigente Area T1
Ing. Donatella DUCOURTIL