

Comune di Sala Comacina
Provincia di Como

Piano di Governo del Territorio

progettista

arch. giovanni franchi

collaboratori

arch. barbara floris

arch. irene magni

dott. nicola canzanella

ottobre 2010

adozione Consiglio Comunale
approvazione Consiglio Comunale

delibera n.06 del 10 febbraio 2011
delibera n. del

il sindaco

il segretario

il tecnico

Piano dei Servizi

PS4 Relazione e modalità di intervento

INDICE

1. METODOLOGIA E SCELTE DI PROGETTO	3
1.1 La componente strutturale del progetto	4
1.1.1 Computo della capacità insediativa	5
1.1.2 Dotazioni quantitative e distribuzione territoriale degli ambiti per servizi di interesse generale	7
1.1.3 Valutazione degli ambiti per servizi di interesse generale esistenti	9
1.1.4 Modalità perequative	9
1.2 La componente pianificatoria del progetto	9
1.2.1 Gli obiettivi di piano	10
1.2.2 Il progetto di piano	10
2. VALORE NORMATIVO	12
3. CONTENUTO DEL PIANO DEI SERVIZI	12
4. CRITERI PER LA DEFINIZIONE E LA VALUTAZIONE DEI SERVIZI E PROGETTO DI ASSETTO DELLO SPAZIO COLLETTIVO	12
5. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE COMUNALE	13
5.1 Attrezzature civiche e collettive - AC	14
5.2 Attrezzature per il culto - AR	15
5.3 Verde e verde attrezzato - V	16
5.4 Parcheggi - P	16
5.5 Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico - ST	17
5.6 Servizi speciali e sociali - SS	18
6. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE SOVRACOMUNALE	18

6.1	Attrezzature sanitarie e assistenziali - SA	18
7	REGIME TRANSITORIO DEGLI AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	19
8	PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	19

1 METODOLOGIA E SCELTE DI PROGETTO

La tavola PS1 Stato di attuazione del PRG e individuazione dei servizi esistenti rappresenta graficamente la componente “strutturale” del Piano dei Servizi che configura il quadro complessivo dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti; ne definisce l’assetto territoriale in relazione ai sistemi infrastrutturale, ambientale e delle trasformazioni; ne identifica infine le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione dei servizi. A questo fine il piano effettua un’individuazione delle aree per infrastrutture di interesse comune esistenti attuate, che costituiscono il patrimonio pubblico e di uso pubblico e che rappresentano attualmente “l’ossatura portante” della città.

La componente “pianificatoria” del Piano dei Servizi, rappresentata graficamente dalla tavola PS3 Sistema dei servizi e verifica dotazione e previsti, individua le aree, le azioni, le prestazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l’offerta dei servizi nonché la messa a sistema rispetto al patrimonio esistente. In questa prospettiva definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni 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 delineato nella componente “pianificatoria” è definito dal progetto dello spazio collettivo e dalle “Modalità d’intervento per le Aree di Trasformazione”, attraverso l’indicazione di specifiche azioni progettuali, anche con riferimento all’elenco delle opere pubbliche del programma triennale.

Le “Modalità d’intervento per gli Ambiti di Trasformazione”, delineate nel Documento di Piano, definiscono graficamente l’impianto spaziale e le indicazioni di carattere urbanistico e ambientale che ogni area soggetta a trasformazione urbanistica deve garantire all’interno dell’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.

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 ambiti per servizi di interesse generale collocati 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.

Gli elementi strutturali e le azioni programmatiche costituiscono il quadro di riferimento imprescindibile per la valutazione di tutte le proposte di trasformazione urbana. Infatti, il Piano dei Servizi, attraverso il disegno dello spazio pubblico ed il disegno infrastrutturale,

determina le condizioni insediative per le trasformazioni, sulle cui basi negoziare, di volta in volta, le compensazioni in suolo, opere e prestazioni.

Si tratta di regole progettuali da un lato e di regole attuative e gestionali dei servizi pubblici, dall'altro.

1.1 La componente pianificatoria del progetto

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

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

Il sistema ambientale

Le indagini relative al sistema ambientale del territorio di Sala Comacina 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 variabile 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 salvaguardia della rete ecologica.

È importante sottolineare l'esistenza di risorse ambientali e storico-culturali che contribuiscono a migliorare la qualità abitativa, architettonica e paesaggistica di Sala Comacina. All'interno del tessuto storico si distinguono percorsi pedonali, stretti tra le vecchie abitazioni, che non sono però in connessione con la fascia di territorio sopra la strada statale, fascia intermedia tra la densa edificazione della zona costiera e la natura quasi incontaminata della montagna. Infatti i collegamenti, che avvengono attraverso passaggi sulla Statale Regina, risultano pericolosi a causa del traffico invadente e spesso congestionante e per la mancanza di sistemi di protezione dei pedoni.

Nella fascia di mezza costa, quasi priva di urbanizzato, si articola il percorso pedonale della vecchia Regina ed altri sentieri che collegano il comune di Sala Comacina con le principali mete escursionistiche d'interesse paesaggistico e culturale del territorio della Tremezzina: la Torre, il Santuario della Madonna del Soccorso e il Monastero di San Benedetto. La conservazione e la riqualificazione di questi percorsi, inseriti in un sistema a scala sovracomunale, favorirebbe una valorizzazione di quella porzione di territorio.

Il sistema degli ambiti per servizi di interesse generale individua gli elementi strutturanti dello spazio pubblico e del sistema dei servizi, sia esistenti sia di nuova formazione. Il Piano

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

- il riequilibrio, sia quantitativo sia localizzativo, delle dotazioni territoriali, al fine di giungere ad una dotazione pro-utente di almeno 18 mq.;
- 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 nei processi di trasformazione.

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 due sotto insiemi, come definito al capitolo 5.5 del DdP:

- ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali;
- ambiti di trasformazione perequati prevalentemente residenziali.

1.1.1 Computo della capacità insediativa

Come già enunciato nel Documento di Piano, l'articolo 9 della L.R. 12/2005 individua le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione del calcolo degli "utenti", intesi come sommatoria della popolazione stabilmente residente, della popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano e della popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici.

Per quanto riguarda la definizione del numero di utenti, si è presa in considerazione la popolazione reale (dato anagrafico comunale del dicembre 2009), a cui sono stati aggiunti la popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo e la popolazione gravitante per ragioni turistiche.

Secondo i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe la popolazione stabilmente residente al 31/12/2009 è pari a **599** unità.

L'incremento della popolazione a seguito dell'attuazione dei Piani Attuativi vigenti risulta pari a **21** abitanti (vedasi successiva Tabella a).

Il totale della popolazione residente risulta essere perciò pari a $599+21 = \mathbf{620}$ abitanti.

Le aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale determinano la popolazione prevista dal PGT che risulta pari a 29,5 abitanti, arrotondati a **30** (vedasi Tabella b).

Si deve considerare inoltre la vocazione turistica che Sala ha grazie alla qualità del sistema naturalistico e storico, caratterizzato da un interessante sistema complementare lago-monte.

Di conseguenza la popolazione, soprattutto nella stagione estiva, subisce un incremento, a causa delle numerose "seconde case".

L'ipotesi di crescita della popolazione turistica in base ai dati del 2001 forniti dall'ISTAT sulle abitazioni non occupate da residenti e in base alla crescita legata all'attuazione dei Piani Vigenti, considerando che gli abitanti delle seconde case sono la metà degli abitanti effettivi, è di $423+20 = 443$ unità (vedasi Tabella c).

L'eventuale popolazione turistica relativa alle previsioni di piano è di **29** abitanti conteggiati calcolando il 50% degli abitanti effettivi ($59/2=29,5$ arrotondato a 29).

PIANI ATTUATIVI VIGENTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

	V (mc)	Ab
PAV 1	800	5
PAV 2	1.200	8
PAV 3	1.000	6
PAV 4	936	6
PAV 5	900,50	6
PAV 6	777,05	5
PAV 7	764,05	5
totale	6.377,55	41

* gli abitanti non residenti vengono conteggiati calcolando il 50% degli abitanti effettivi ($41/2=20,5$ arrotondato a **20**)

Tabella a

AREE DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

	St (mq)	It (mc/mq)	V (mc)	Ab	Sup. minima da cedere (=abx40mq/ab)
R 1	-	-	800	5	200
R 2	-	-	600	4	160
R 3	3.070	0,40	1.228	8	320
R 4	1.490	0,40	596	4	160
R 5	1.472	0,40	588,80	4	736 (=50%St)
R 6	2.310	0,40	924	6	1.155 (=50%St)
R 7	1.985	0,40	794	5	992,50 (=50%St)
R 8	-	-	3.500	23	1.700
totale	10.327	-	9.014,80	59	5.423,50 mq

* gli abitanti non residenti vengono conteggiati calcolando il 50% degli abitanti effettivi ($63/2=31,5$ arrotondato a **31**)

Tabella b

TOTALE ABITANTI RESIDENTI	ABITAZIONI			ABITANTI RESIDENTI/ ABITAZIONI	ABITANTI NON RESIDENTI/ ABITAZIONI	TOTALE ABITANTI NON RESIDENTI
	occupate da residenti	non occupate da residenti	totale			
604	236	141	377	604/236=2,55	3 *	141x3=423

* L'incremento è giustificato dall'uso più intensivo delle abitazioni di vacanza.

Tabella c

Riassumendo i dati emersi dalle tabelle si quantifica la popolazione totale, sommatoria tra la popolazione residente, quella estiva e la capacità insediativa teorica derivante dalle aree di trasformazione. Conseguente da quanto sopra esposto che il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio è previsto in:

$$620+30+443+29 = 1.122 \text{ utenti/abitanti.}$$

1.1.2 Dotazioni quantitative e distribuzione territoriale degli ambiti per servizi di interesse generale comunale

Sotto il profilo quantitativo, la dotazione esistente di ambiti per servizi di interesse generale è pari a **11.842,57 mq.**, per una popolazione effettivamente residente di 620 abitanti (al 31/12/2009), ed un'utenza turistica stimata di 443 utenti, per una popolazione esistente complessiva di **1.063 utenti/abitanti** e conseguentemente una dotazione attuale di ambiti per servizi di interesse generale di **11,14 mq/ab.**

Il progetto complessivo consiste in una dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a **36.018,07 mq.** di cui 11.842,57 mq. attuati e 24.175,50 mq. da attrezzare, che corrisponde ad una dotazione di ambiti per servizi di interesse generale di **32.10 mq/ab.**, in relazione ad una capacità teorica di **1.122 utenti/abitanti.**

La successiva Tabella d restituisce la quantificazione completa degli ambiti per servizi di interesse generale di progetto:

AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE COMUNALE = 30.594,57 mq.	
ATTREZZATURE CIVICHE E COLLETTIVE comparto - sup. AC1 = mq. 1.790 totale = mq. 1.790	PARCHEGGI comparto - sup. P1 = mq. 1.692 P2 = mq. 288 P3 = mq. 119 P4 = mq. 473 P5 = mq. 120 P6 = mq. 218 P7 = mq. 62 P8 = mq. 55 P9 = mq. 467 P10 = mq. 158 P11 = mq. 980 P12 = mq. 361 P13 = mq. 520 totale = mq. 5.513
ATTREZZATURE PER IL CULTO AR1 = mq. 650 AR2 = mq. 35 totale = mq. 685	PIANI ATTUATIVI VIGENTI PAV1 = mq. 188,85 PAV2 = mq. 338,52 PAV3 = mq. 322,20 PAV4 = mq. 120,00 (conteggiato in P5) PAV5 = mq. 280,00 PAV6 = mq. 200,00 PAV7 = mq. (monetizzati) totale = mq. 1.329,57
VERDE E VERDE ATTREZZATO comparto - sup. V1 = mq. 148 V2 = mq. 2.180 V3 = mq. 2.199 V4 = mq. 764 V5 = mq. 1.600 V6 = mq. 485 V7 = mq. 1.920 V8 = mq. 335 V9 = mq. 273 V10 = mq. 1.075 V11 = mq. 225 V12 = mq. 2.088 V13 = mq. 605 V14 = mq. 124 V15 = mq. 1.024 V16 = mq. 3.990 V17 = mq. 2.242 totale = mq. 21.277	
SERVIZI INFRASTRUTTURALI DI TIPO TECNOLOGICO (non conteggiate) comparto - sup. ST1 = mq. 13 ST2 = mq. 42 ST3 = mq. 75 totale = mq. 130	SERVIZI SPECIALI E SOCIALI (non conteggiate) comparto - sup. SS1 = mq. 1.915 totale = mq. 1.915
AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE SOVRACOMUNALE (non conteggiate)	
ATTREZZATURE SANITARIE ASSISTENZIALI SA1 = mq. 11.000,00 totale = mq. 11.000,00	

Tabella d

1.1.3 Valutazione degli ambiti per servizi di interesse generale esistenti

Analizzando la dotazione di pubblici servizi presenti sul territorio comunale di Sala Comacina può essere espressa una valutazione sufficiente, giudizio legato sia alla quantità che alla qualità del servizio offerto.

Le aree a standard, connesse alla prevalente funzione residenziale, sono di conseguenza concentrate nel centro storico, in cui è la maggiore densità abitativa. Nelle altre porzioni del territorio in cui erano state previste nuove aree per servizi alla collettività, si evidenzia che ad oggi la situazione non è cambiata poiché la maggior parte degli standard non è stata attuata. Perciò quantitativamente tale sistema assolve in maniera appena soddisfacente alle necessità socio-funzionali di un comune che è in fase di espansione e che vede durante la stagione estiva una crescita temporanea della popolazione. Infatti ciò che risulta evidente più di ogni altra cosa è la carenza di parcheggi. Quelli esistenti inoltre, in ordine ad un giudizio qualitativo, si trovano in condizioni di scarsa manutenzione e sono limitatamente attrezzati tali da creare condizioni di disagio e insoddisfazione da parte degli utenti.

1.1.4 Modalità perequative

Nel Piano dei Servizi di Sala Comacina viene confermato l'utilizzo del modello perequativo che presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo. Esse sono individuate all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica R5, R6, R7, come evidenziato sull'elaborato grafico tavola. PS1.

L'edificabilità assegnata sugli ambiti di trasformazione urbanistica perequati soggetti a pianificazione attuativa, prevede la cessione gratuita al Comune di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, completamente soddisfatta all'interno del perimetro del piano attuativo.

Nell'applicare tale dispositivo si evita una logica di acquisizione di aree marginali e di dimensioni non significative 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.

1.2 La componente pianificatoria del progetto

La costruzione della struttura degli elementi fondativi del territorio (individuati nella precedente componente strutturale) si accompagna alla definizione degli obiettivi di piano strettamente interrelati con l'attuazione delle aree di trasformazione.

1.2.1 Gli obiettivi di piano

Il progetto di piano di Sala Comacina ha origine dalle valutazioni quantitative e qualitative svolte sullo stato di fatto dei servizi esistenti, direttamente confrontate con le indicazioni del PRG vigente e del Piano di Coordinamento Provinciale di Como.

Gli obiettivi di seguito specificati sono stati raggruppati in tre ambiti d'interesse, che riguardano le infrastrutture, la residenza ed i servizi ad essa annessi:

Sistema infrastrutturale

- riqualificazione degli assi viabilistici;
- recupero e manutenzione dei percorsi rurali più significativi nella fascia a monte;
- conservazione e messa in rete dei percorsi pedonali strutturanti il tessuto dell'abitato storico;

Sistema dei servizi

- potenziamento delle aree a verde e verde attrezzato;
- riqualificazione dei parcheggi esistenti e potenziamento dell'offerta esistente;
- potenziamento delle attrezzature collettive.

Sistema insediativo

- definizione di nuovi ambiti per servizi a localizzazione suggerita all'interno dei Piani Attuativi Vigenti (PAV) e delle Aree soggette a pianificazione attuativa (R).

1.2.2 Il progetto di piano

Il progetto di piano vuole fornire gli strumenti per poter implementare e sviluppare interventi che soddisfino gli obiettivi sopra descritti, oltre a definire la superficie a servizi per abitante insediabile pari a **32,10 mq** (= 36.018,07 mq/1.122 utenti-abitanti stimati).

Con riferimento alla tavola PS3 Sistema dei servizi e verifica dotazione è ora riportata la nuova strutturazione dei servizi:

Sistema infrastrutturale

- individuazione della variante alla Tremezzina sulla SS 340 "Regina" come dallo studio di fattibilità redatto dal Settore Viabilità della Provincia di Como;
- viabilità di progetto in località Genzana a servizio del quartiere;
- riqualificazione della Statale Regina con la creazione di un marciapiede a protezione del pedone per il quale la strada costituisce una vera e propria barriera; il manufatto sarà

realizzato in parte sulla terraferma e in parte a sbalzo sul lago al fine di garantire continuità lungo tutto il tracciato che interessa il territorio comunale;

- recupero e manutenzione dei percorsi e delle mulattiere più significativi nella fascia a monte attraverso la creazione di una rete ciclo-pedonale ma come sistema di inter-relazione capillare con il tessuto circostante e nello specifico con il panorama lacustre;
- conservazione e messa in rete dei percorsi pedonali strutturanti il tessuto dell'abitato storico attraverso la loro manutenzione e la loro connessione con gli altri percorsi che si articolano sul territorio, attraverso la creazione di sistemi di protezione della mobilità pedonale che percorre la Statale e che dalla Statale si dirige verso il sistema ambientale a monte e verso il restante sistema costiero.

Sistema dei servizi

- recupero a parco comunale dell'area a servizi verde attrezzato che un tempo era parte del parco di Villa Beccaria; costruita tra la seconda metà del '700 e l'inizio dell'800 costituisce un'importante architettura che va ad arricchire la storia materiale di Sala Comacina. All'interno della porzione di interesse comunale tra viali e alberature secolari è il monumento funerario della famiglia Beccaria. Si può accedere a quest'area dal percorso pedonale storico che dalla Pro Loco giunge fino al Comune di Ossuccio;
- riqualificazione dei parcheggi esistenti che si trovano in cattive condizioni di manutenzione e potenziamento dell'offerta esistente con l'individuazione di nuove aree: i parcheggi lungo la SS Regina, uno a confine con il comune di Ossuccio individuato con la sigla P1, l'altro in prossimità della Villa Bonfiglio individuato con la sigla P11 oltre alle aree previste all'interno degli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali sia soggetti che non soggetti a perequazione;
- è in fase di ultimazione la realizzazione di una sala polivalente alla quale si accede sia dal palazzo municipale sia dalla strada sovrastante via degli ulivi.

Contribuiscono a potenziare il sistema dei servizi la presenza di numerose risorse, architettoniche, culturali e paesaggistiche che sono elementi attrattori rispetto ad una popolazione turistica, visibile soprattutto nella stagione estiva, che è costituita da residenti in seconde case e in misura minore da turisti di passaggio.

È a partire dalla valutazione dello standard e dalla definizione stessa che gli viene assegnata dalla L.R. 12/2005 che il progetto del Piano dei Servizi non può prescindere dal considerare l'Isola Comacina come risorsa culturale per la collettività di Sala a livello sovracomunale.

Per quanto riguarda il parco archeologico dell'Isola Comacina, vale la normativa vigente del PGT di Ossuccio.

2 VALORE NORMATIVO

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 12/2005. Le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Le presenti regole integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

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, ai sensi dell'art. 9 comma 13 della L.R. 12/2005.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

3 CONTENUTO DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi é costituito dai seguenti elaborati:

PS1	Stato di attuazione del PRG e individuazione dei servizi esistenti	scala 1:2000;
PS2.1	Stato dei sottoservizi: rete metano-elettrica	scala 1:2000, 1:10000;
PS2.2	Stato dei sottoservizi: rete fognaria-idrica	scala 1:2000;
PS3	Sistema dei servizi e verifica dotazione	scala 1:2000;
PS4	Relazione e modalità di intervento.	

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono: fra tavole di Piano e Regole, queste ultime.

4 CRITERI PER LA DEFINIZIONE E LA VALUTAZIONE DEI SERVIZI E PROGETTO DI ASSETTO DELLO SPAZIO COLLETTIVO

1. La componente "pianificatoria" del Piano dei Servizi configura il quadro complessivo delle aree e delle attrezzature di interesse generale esistenti e di progetto; ne definisce l'assetto territoriale in relazione ai sistemi infrastrutturale, ambientale e delle trasformazioni urbane; ne identifica infine le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione delle quantità minime di servizi.
2. La dotazione di quantità minima di servizi dovrà essere verificata applicando per la componente residenziale la seguente formula: $\text{volume di progetto residenziale}/150 = \text{abitanti insediabili} \times 40 \text{ mq. di servizi di interesse generale}$. Per la componente produttiva il Piano dei Servizi individua una dotazione minima di aree pari al 10% della S.l.p.

edificata; mentre per le destinazioni terziarie e commerciali tale dotazione risulta pari al 100% della S.I.p. di progetto.

3. In tutte le aree di trasformazione individuate dal presente PGT la rappresentazione delle aree per servizi se vincolate comporta l'obbligo di cedere all'interno del Piano Attuativo le aree indicate. In caso la localizzazione fosse suggerita è ammessa una diversa distribuzione all'interno del comparto oggetto d'intervento.
4. Il Piano dei Servizi definisce inoltre le condizioni minime che dovranno essere rispettate nel contenuto delle convenzioni da stipulare per l'adeguamento, l'ampliamento e la realizzazione di nuove strutture da parte di operatori privati, affinché le stesse possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo degli standard urbanistici.
5. Tali condizioni devono comprendere almeno:
 - i tempi per la realizzazione dell'opera;
 - la durata della convenzione e le condizioni di rinnovo;
 - l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso del servizio e l'utilizzo coerente dell'immobile;
 - l'indicazione della proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento e il relativo regime proprietario di tutte le aree;
 - l'indicazione dei vari soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio e l'accollamento ad essi dei relativi costi;
 - la definizione di un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei vari soggetti coinvolti e l'accollamento dei costi ai vari soggetti attuatori;
 - le tariffe e le modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza conformi ad analoghe tipologie di servizio ad erogazione pubblica, in relazione agli orari di apertura o a periodi di tempo;
 - il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
 - congrue garanzie finanziarie;
 - adeguata polizza fideiussoria a garanzia del valore economico dell'area non ceduta al Comune.

5 AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE COMUNALE

1. Il PGT identifica come "Ambiti per servizi di interesse generale", con apposita simbologia, nella tavola di progetto PS3 Sistema dei servizi e verifica dotazione, le aree e gli eventuali relativi edifici destinati al soddisfacimento di servizi di interesse generale, a proprietà e gestione pubblica o privata, a scala urbana locale.

2. Tali zone comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà privata ma di uso pubblico o sociale, e aree che pur mantenendo un regime privato dei suoli, rivestono un particolare interesse pubblico e/o di carattere ambientale.
3. Nelle zone per servizi di interesse generale preordinate, totalmente o parzialmente, all'esproprio per pubblica utilità o all'acquisizione pubblica tramite cessione all'interno delle Aree di Trasformazione, l'attuazione può essere di competenza della Amministrazione pubblica, o può essere demandata ai privati, nei modi di cui all'ultimo comma.
4. All'interno di quest'ambito il PGT specifica, con apposita sigla, le seguenti categorie:
 - **Attrezzature civiche e collettive - AC**
 - **Attrezzature per il culto – AR**
 - **Verde e verde attrezzato – V**
 - **Parcheggi – P**
 - **Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico - ST**
 - **Servizi speciali e sociali - SS**
5. La suddivisione di cui al punto precedente può essere modificata in sede di attuazione del PGT attraverso l'approvazione di specifici progetti delle opere pubbliche, senza che tale modifica comporti variante formale al PGT stesso.
6. In queste zone il PGT si attua, salvo diverse indicazioni, per intervento edilizio diretto. Gli indici e i parametri ecologici ambientali prescritti devono essere rispettati per tutti i casi di nuova costruzione.
7. La realizzazione e la gestione delle attrezzature e delle aree di cui ai commi successivi può essere sia di competenza pubblica che privata; in questo caso è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e secondo progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio, garantendone attraverso un apposito convenzionamento, i fini sociali e l'interesse generale del servizio.

5.1 Attrezzature civiche e collettive - AC

1. Le attrezzature civiche e collettive sono destinate a fornire servizi pubblici e di interesse pubblico o generale come sommatoria di due diverse componenti: *l'attrezzatura* intesa come struttura fisica che ospita e *l'attività* che ente, associazione o privato offrono all'utente.

Per una completa descrizione di questa categoria di servizi si elencano di seguito le associazioni e/o enti presenti sul territorio:

ASSOCIAZIONE	SCOPO	SEDE
PRO LOCO	organizzazione eventi turistici e culturali	Via dei Pini 2
ALPINI	organizzazione eventi celebrativi e ricreativi	Via dei Pini 2
BANDELLA	organizzazione eventi canori	Via dei Pini 2
COMO SPORTIVO	organizzazione corsi sportivi (sci nautico, vela, mountain bike)	Via S. Puricelli 5

2. Usi non consentiti

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, centri congressuali – T3; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9, S10, S11.

3. Indici e parametri ecologici ambientali

$R_c (S_f) \leq 60\%$

$H_{max} = 7,50 \text{ m}$

$A \geq 1 \text{ albero}/250 \text{ mq. di superficie fondiaria}$

- Gli interventi operativi saranno di norma effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati dall'amministrazione comunale o dagli enti funzionalmente competenti in materia.
- La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature collettive può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui all'articolo 35 comma 4-5 delle Regole di attuazione del Piano delle Regole e al precedente capitolo 4 punto 5.

5.2 Attrezzature per il culto - AR

1. Usi non consentiti

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, centri congressuali – T3; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9, S10, S11.

2. *Indici e parametri ecologici ambientali*

$R_c (Sf) \leq 60\%$

$A \geq 1$ albero/500 mq. di superficie fondiaria

3. In queste zone sono ricomprese le aree destinate alle attività religiose e di culto, alla residenza del personale addetto e alle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale ricreativa...) di proprietà e gestione dell'ente istituzionalmente competente. La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di istituto.
4. La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature per il culto può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui all'articolo 35 comma 4-5 delle Regole di attuazione del Piano delle Regole e al precedente capitolo 4 punto 5.

5.3 Verde e verde attrezzato - V

1. *Usi non consentiti*

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9, S10, S11.

2. Nelle articolazioni d'uso S5 e S6 è consentita esclusivamente la creazione di spazi verdi alberati e attrezzati, con percorsi, punti di sosta, aree per il gioco libero, con costruzioni funzionali alla valorizzazione e fruibilità del verde.

3. *Indici e parametri ecologici ambientali*

$R_c (Sf) \leq 20\%$

$A \geq 1$ albero/50 mq. di superficie fondiaria

4. Nel caso in cui le aree destinate a verde attrezzato, siano preordinate all'esproprio per pubblica utilità, la realizzazione e la gestione delle stesse è di competenza della Pubblica Amministrazione.

5.4 Parcheggi – P

1. *Usi non consentiti*

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S8, S9, S10, S11.

2. *Indici e parametri ecologici ambientali*

$A \geq 1$ albero/80 mq. di superficie fondiaria

3. La realizzazione e la gestione delle aree per parcheggi residenziali di uso pubblico può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui all'articolo 35 comma 4-5 delle Regole di attuazione del Piano delle Regole e al precedente capitolo 4 punto 5.

5.5 Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico – ST

1. Il PGT identifica come “Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico - ST”, con apposita simbologia, nella tavola di progetto PS3 Sistema dei servizi e verifica dotazione, le aree e gli eventuali edifici, destinati a attrezzature e impianti per la produzione e conservazione dell'energia elettrica, attrezzature e impianti per il disinquinamento e la depurazione delle acque, impianti e attrezzature per la raccolta e il trattamento dei rifiuti, oltre ad altri impianti tecnologici gestiti dal Comune o da altri Enti competenti.
2. *Usi non consentiti*
Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7b, S8, S9, S11, S13.
3. Deve essere prevista quando possibile una sistemazione a verde e alberature realizzata in modo da costituire fasce di mitigazione ambientale e barriere di protezione dalle emissioni inquinanti e acustiche prodotte dagli impianti tecnici.
4. In queste zone il PGT si attua con intervento edilizio diretto. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti è di norma di competenza della Pubblica Amministrazione o degli Enti competenti.
5. Impianti e/o apparecchiature tecnologiche esistenti che non comportino la presenza fissa di persone (pozzi e serbatoi dell'acqua, centraline di pompaggio, centraline metano, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e simili), le quali, anche se non individuate graficamente sulle tavole di piano, sono assimilabili con la loro eventuale area di stretta pertinenza funzionale ad aree ST.

5.6 Servizi speciali e sociali – SS

1. Il PGT identifica come “Servizi speciali e sociali- SS”, con apposita simbologia, nelle tavole di progetto PS3 Sistema dei servizi e verifica dotazione, le aree, le attrezzature e gli edifici destinati a svolgere servizi e funzioni speciali di rilevanza territoriale. In particolare all’interno di questa zona il PGT individua le attrezzature cimiteriali.
2. *Usi non consentiti*
Residenza – R; Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S4, S5, S6, S10, Mobilità – M.
3. Gli interventi sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione e preordinati all’esproprio. Di queste aree non fanno parte i relativi ambiti di rispetto Regole.

6 AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE SOVRACOMUNALE

Il PGT identifica come “Ambiti per servizi di interesse generale sovracomunale” nella tavola di progetto PS3 Sistema dei servizi e verifica dotazione, le aree, le attrezzature e gli edifici destinati a svolgere servizi e funzioni di rilevanza territoriale. In particolare all’interno di questa zona il PGT individua le attrezzature sanitarie e assistenziali.

6.1 Attrezzature sanitarie e assistenziali – SA

1. *Usi non ammessi*
Agricolo; Residenza; Industria e artigianato; Terziario e direzionale, Commercio, Attività turistico ricettive e di ristoro e usi assimilabili.
2. In questo ambito il Piano dei Servizi si attua, salvo diverse indicazioni, per intervento edilizio diretto. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle regole specifiche previste dalla legislazione vigente. Gli indici e i parametri ecologici ambientali prescritti devono essere rispettati per tutti i casi di nuova costruzione.
3. Il progetto delle singole opere dovrà rispettare le indicazioni normative vigenti per rendere utilizzabili gli spazi pubblici agli utenti deboli, compresi portatori di handicap.
La realizzazione e la gestione delle attrezzature e delle aree di cui ai commi successivi può essere sia di competenza pubblica che privata; in questo caso è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l’edificio a proprie spese su area pubblica e secondo progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio, garantendone attraverso un apposito convenzionamento, i fini sociali e l’interesse generale del servizio.

4. Per le attrezzature sociali sono ammessi incrementi volumetrici nella misura massima del 25% per meglio adeguare la struttura esistente ai requisiti di legge in materia socio assistenziale e sanitaria.

5. Indici e parametri ecologici ambientali

$R_c (S_f) \leq 50\%$

H max = esistente

$A \geq 2$ albero/100 mq. di superficie fondiaria

7 REGIME TRANSITORIO DEGLI AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Nelle more dell'acquisizione e/o attuazione delle aree per attrezzature pubbliche, è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio anche precario in contrasto con le previsioni d'uso del presente Piano, nonché la formazione di discariche e/o qualunque tipo di depositi all'aperto.

8 PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche dell'amministrazione comunale indica gli interventi e la loro quantificazione economica in previsione di attuazione nel triennio 2010-2012.

Verranno di seguito elencate le opere pubbliche proposte dall'ente comunale e la loro fattibilità prevista nel triennio, con la stima dei costi:

INTERVENTO	STIMA COSTI	ANNO CONCLUSIONE LAVORI
Ampliamento strada Oseno di sotto	€ 133.842,00	2012
Riqualificazione Viale degli ulivi	€ 103.900,00	2010
Costruzione di un parcheggio in area Zagnoli	€ 149.260,00	2011
Realizzazione di una stalla in località Alpe da dare in locazione con annesse proprietà	€ 180.000,00	2010
Realizzazione del percorso pedonale protetto lungo la SS Regina	€ 309.500,00	2011