

Comune di Zelbio
Provincia di Como

Piano di Governo del Territorio

progettista

arch. giovanni franchi

collaboratori

arch. barbara floris

arch. irene magni

maggio 2013

adozione Consiglio Comunale

approvazione Consiglio Comunale

delibera n.29 del 10 novembre 2012

delibera n. del

il sindaco

il segretario

il tecnico

Piano dei Servizi

PS3 Relazione e modalità d'intervento

(modificate a seguito osservazioni e prescrizioni provinciali)

INDICE

1. METODOLOGIA E SCELTE DI PROGETTO	3
1.1 La componente strutturale del progetto	4
1.1.1 Computo della capacità insediativa	6
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	10
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 Attrezzature scolastiche - AS	16
5.4 Verde e verde attrezzato - V	16
5.5 Parcheggi - P	17
5.6 Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico - ST	17
5.7 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	18
8 PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	19

1 METODOLOGIA E SCELTE DI PROGETTO

La tavola PS1 Sistema dei servizi e verifica dotazione rappresenta graficamente sia la componente "strutturale" del Piano dei Servizi, che configura il quadro complessivo dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti, sia la componente "pianificatoria". La prima 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 seconda 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 gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica devono 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 Zelbio 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.

L'analisi sulla qualità agricolo-ambientale di Zelbio ha voluto individuare tutti quegli elementi che conferiscono un particolare valore e significato al territorio, caratterizzato da una qualità paesaggistica elevata.

A partire dalle informazioni rilevate nel corso di sopralluoghi, all'interno del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e dallo studio della componente ambientale dell'Unione dei Comuni svolto dal Politecnico di Milano, Dipartimento di architettura e Pianificazione sono stati individuati gli elementi afferenti al sistema insediativo, agricolo-ambientale-naturalistico, infrastrutturale e idrogeologico, che nel tempo hanno determinato l'attuale configurazione del paesaggio.

Oltre a questi strumenti lo studio si è avvalso dei dati contenuti all'interno del progetto DUSAF elaborati dall'ERSAF (Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste) e contenuti nella banca dati SIARL, forniti dal Servizio Agricoltura della Provincia stessa, confrontati con indagini condotte dall'Ufficio tecnico comunale.

Il territorio extraurbano ha conservato, sia per merito di scelte pianificatorie precedenti di tutela ambientale sia per l'orografia del terreno stesso, estese aree prative e boschive; il buon livello di salvaguardia del sistema naturalistico ha consentito di preservare nel tempo l'immagine tradizionale-storica del paesaggio.

L'assenza di attività umana non significa però solo salvaguardia del paesaggio. La forte recessione nel settore agricolo, che si è manifestata negli ultimi decenni, per Zelbio ha significato una riduzione dell'attività agro-silvo-pastorale tradizionale, capace di conservare il sistema prato-pascolo-bosco, destinato altrimenti all'abbandono e all'inselvaticamento. Ad oggi è possibile tutelare il paesaggio promuovendo l'attività agro-silvo-pastorale affiancandola ad attività di accoglienza e soggiorno (agriturismi, bed and breakfast, alberghi diffusi) o attuando azioni capaci di rendere più attrattiva e fruibile la componente ambientale, potenziando l'accessibilità e la fruibilità sia carrabile che pedonale e individuando aree per attrezzature di interesse sovracomunale.

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. ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. 12/05;
- 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 tre sotto insiemi, come definito al capitolo 4.5 del DdP:

- ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;
- ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva;
- ambiti di trasformazione per servizi sportivi di interesse sovracomunale.

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 2011), 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 31/12/2011 è pari a **228** unità.

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

Si deve considerare inoltre la vocazione turistica che ha Zelbio, soprattutto nella stagione estiva, per la presenza di numerose "seconde case".

Secondo le rilevazioni fornite dall'amministrazione pubblica la popolazione gravitante a fini turistici risulta pari a 750 unità circa.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE					
	St (mq)	It (mc/mq)	V (mc)	Ab	Sup. minima da cedere (=abx40mq/ab)
ATR1**	2.870	0,8	2.296	15	600
ATR2**	1.210	0,8	968	7	910 (già ceduta)
ATR3*	1.250	0,8	1.000	7	280
totale	5.330	-	4.264	29	1.790 mq

* ambiti di trasformazione di progetto all'esterno del territorio urbanizzato

** ambiti di trasformazione all'interno del territorio urbanizzato confermati

Tabella a

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. Conseguentemente da quanto sopra esposto che il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio è previsto in:

228+29+750 = 1.007 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 **25.815 mq.**, per una popolazione effettivamente residente di 228 abitanti (al 31/12/2011), ed un'utenza turistica stimata di 750 utenti, per una popolazione esistente complessiva di **978 utenti/abitanti** e conseguentemente una dotazione attuale di ambiti per servizi di interesse generale di **26,39 mq/ab.**

Il progetto complessivo consiste in una dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a **32.401 mq.**, di cui 25.815 mq. attuati, 4.796 mq. previsti all'esterno degli ambiti di trasformazione e 1.790 mq. previsti all'interno degli ambiti di trasformazione, che corrispondono ad una dotazione di ambiti per servizi di interesse generale di **32,17 mq/ab**, in relazione ad una capacità teorica di **1.007 utenti/abitanti.**

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

AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI = 25.815 mq.					
AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE COMUNALE					
ATTREZZATURE CIVICHE E COLLETTIVE comparto - sup. AC1 = mq. 465 totale = mq. 465		VERDE E VERDE ATTREZZATO comparto - sup. V1 = mq. 3.390 V2 = mq. 337 V3 = mq. 663 V4 = mq. 266 V5 = mq. 337 V6 = mq. 437 V7 = mq. 870 V8 = mq. 225 V9 = mq. 21.283 * V10 = mq. 1.010 * V11 = mq. 1.462 * V12 = mq. 1.542 V13 = mq. 7.888 totale = mq 15.955 * sup. non conteggiata			
ATTREZZATURE PER IL CULTO AR1 = mq. 4.554 AR2 = mq. 161 AR3 = mq. 1.825 totale = mq. 6.540		SERVIZI SPECIALI E SOCIALI (non conteggiati) comparto - sup. SS1 = mq. 1.275 totale = mq. 1.275			
ATTREZZATURE SCOLASTICHE AS1 = mq. 446 totale = mq. 446		ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI (non conteggiati) comparto - sup. ST1 = mq. 310 ST2 = mq. 6.120 ST3 = mq. 81 totale = mq. 6.511			
PARCHEGGI comparto - sup. P1 = mq. 254 P2 = mq. 615 P3 = mq. 426 P4 = mq. 99 P5 = mq. 31 P6 = mq. 414 P7 = mq. 570 totale = mq 2.409					
AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE SOVRACOMUNALE (non conteggiati)					
ATTREZZATURE INFRASTRUTTURALI SI1 = mq. 7.116 totale = mq. 7.116					
AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE PREVISTI ALL'ESTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE = 4.796 mq.					
VERDE E VERDE ATTREZZATO comparto - sup. V14 = mq. 1.076 V15 = mq. 2.009 V16 = mq. 988 * totale = mq 3.085		PARCHEGGI comparto - sup. P8 = mq. 565 P9 = mq. 1.146 totale = mq 1.711 * sup. non conteggiata			
AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE PREVISTI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE = 1.790 mq.					
	St (mq)	It (mc/mq)	V (mc)	Ab	Sup. minima da cedere = abx40mq/ab)
ATR1**	2.870	0,8	2.296	15	600
ATR2**	1.210	0,8	968	7	910 (già ceduta)
ATR3*	1.250	0,8	1.000	7	280
totale	5.330	-	4.264	29	1.790 mq

* ambiti di trasformazione di progetto all'esterno del territorio urbanizzato

** ambiti di trasformazione all'interno del territorio urbanizzato confermati

Tabella b

1.1.3 Valutazione degli ambiti per servizi di interesse generale esistenti

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

Le aree per servizi, connesse alla prevalente funzione residenziale, sono di conseguenza concentrate nel centro storico, in cui è la maggiore densità abitativa. Quantitativamente tale sistema assolve in maniera soddisfacente alle necessità socio-funzionali del comune. Il forte aumento della popolazione durante la stagione estiva legata all'uso delle "secondo case" mette in evidenza una carenza di parcheggi. Come specificato nel paragrafo 2.1 della relazione del Documento di Piano le azioni relative ai parcheggi sono connesse alla viabilità locale che presenta delle criticità dovute soprattutto alla struttura architettonica dell'abitato con la conseguente sezione ridotta delle strade e alla morfologia del territorio. La localizzazione sul territorio dei parcheggi risulta invece poco articolata in relazione alla distribuzione territoriale delle principali attrezzature collettive e delle aree residenziali e commerciali. Si presentano perciò insufficienti a soddisfare le esigenze dei residenti e quelle dell'utenza turistica.

1.1.4 Modalità perequative

Nel Piano dei Servizi di Zelbio 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 dell'ambito di trasformazione urbanistica ATR1, come evidenziato sull'elaborato grafico PS1 Sistema dei servizi e verifica dotazione.

L'edificabilità assegnata sull'ambito di trasformazione urbanistica perequato soggetto 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 Zelbio 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 la residenza, i servizi ad essa annessi e le infrastrutture:

Sistema infrastrutturale e dei servizi

- adeguamento della rete stradale;
- creazione di nuove superfici destinate a parcheggi;
- completamento di una rete di percorsi ciclo-pedonali interni all'abitato e di connessione tra questo e la componente ambientale;
- potenziamento del ruolo attrattivo del Pian del Tivano attraverso l'individuazione di un ambito per servizi sportivi;
- processo di adeguamento della copertura al 100% della rete fognaria.

Sistema insediativo

- definizione di nuovi ambiti per servizi a localizzazione suggerita all'interno di ambiti di trasformazione residenziale soggetti a pianificazione attuativa;
- salvaguardia delle attività turistico-ricettive e commerciali presenti attraverso la possibilità di potenziare la propria offerta a vantaggio della comunità locale e della popolazione turistica;
- promozione del contenimento energetico in edilizia.

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 **32,17 mq** (= 32.401 mq/1.007 utenti-abitanti stimati).

Con riferimento alla tavola PS1 Sistema dei servizi e verifica dotazione è ora riportata la nuova strutturazione dei servizi:

Sistema infrastrutturale e dei servizi

- creazione di un nuovo parcheggio accanto al palazzo municipale già inserito nel programma triennale delle OO.PP.;
- recupero dei sentieri esistenti e individuazione attraverso specifica segnaletica di un sistema di percorsi ciclo-pedonali sovracomunali che comprende percorsi-vita, area di sosta e/o pic-nic per una maggiore fruibilità da parte dei cittadini e di un'utenza sovracomunale;
- creazione di un campo per la pratica del golf e annessi servizi di supporto all'attività sportiva: il consumo di suolo e la conseguente trasformazione del terreno riguarda gli spazi di partenza e i percorsi di collegamento interni per le macchine elettriche, e le superfici dei "green" (pari a circa 14.000,00 mq). La restante parte, che corrisponde alla maggior quota del campo da golf non subirà modifiche del suolo (circa 270.000,00 mq). A supporto è prevista la riqualificazione/recupero di un edificio dismesso a destinazione turistico-ricettiva.
- estensione delle reti tecnologiche esistenti alle porzioni dell'abitato di Zelbio tuttora non servite.

Sistema insediativo

- definizione di nuove regole di incentivazione delle attività turistico-ricettive;
- mantenimento dell'unica attività produttiva esistente e individuazione di un nuovo ambito di trasformazione ad ampliamento dell'attività presente per laboratori di ricerca;
- definizione di azioni di promozione e informazione in merito al contenimento energetico attraverso interventi migliorativi degli immobili esistenti e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- possibilità di realizzazione di un cogeneratore a biomassa per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria a servizio delle residenze in pian del Tivano e dell'impianto produttivo Enervit.

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:

PS1A	Sistema dei servizi e verifica dotazione	scala 1:2000;
PS1B	Sistema dei servizi e verifica dotazione	scala 1:2000;
PS2	Stato dei sottoservizi: rete fognaria-idrica	scala 1:2000;
PS2.1	Stato dei sottoservizi: rete gas	scala 1:2000;
PS3	Relazione e modalità di intervento.	

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono: tra 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

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

3. In tutte le aree di trasformazione individuate dal presente PGT la rappresentazione delle aree per servizi se vincolante 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 dello stato di fatto e di progetto PS1 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 dell'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**
 - **Attrezzature scolastiche - AS**
 - **Verde e verde attrezzato – V**
 - **Parcheggi – P**
 - **Servizi speciali e sociali – SS**
 - **Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico - ST**
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 ricorda l'attività di aggregazione sociale attraverso l'organizzazione di eventi culturali e ludici dell'associazione "Pro Zelbio", che ha sede in via Longoni 2.

All'interno del palazzo municipale è aperta la Biblioteca comunale "Elisa Bellieni" che svolge servizio di consultazione e prestito di libri e riviste e di connessione internet.

Infine in via Pietro Bellieni 2 è attivo l'ufficio postale.

2. 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.

3. Indici e parametri ecologici ambientali

$R_c (Sf) \leq 60\%$

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

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

4. 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.
5. 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; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9, S10, S11.

2. Indici e parametri ecologici ambientali

$R_c (Sf) \leq 60\%$

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

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 Attrezzature scolastiche – AS

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. Indici e parametri ecologici ambientali

$$R_c (Sf) \leq 40\%$$

$$H_{max} = 10,50 \text{ m}$$

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

3. I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono riferiti alla legislazione scolastica vigente ed in particolare al D.M. 18/12/75. 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.
4. La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature scolastiche dell'obbligo 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.

5.4 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

$$R_c (Sf) \leq 20\%$$

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

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. Le aree a prato stabile d'interesse paesaggistico e geomorfologico, destinate a Verde, estese nel Pian del Tivano sia a sud che a nord della S.P. n. 44, con l'eccezione delle strutture ricettive e dei manufatti religiosi esistenti, sono sottoposte alle disposizioni di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.

5.5 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.
4. I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare, in alternativa all'esproprio e previa convenzione con l'amministrazione comunale, una struttura interrata/seminterrata la cui copertura deve essere asservita ad uso pubblico e la cui dimensione sia pari a quella dell'area vincolata.

5.6 Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico – ST

1. Il PGT identifica come “Servizi infrastrutturali di tipo tecnologico - ST” le aree e gli eventuali edifici, destinati a attrezzature e impianti per la produzione e conservazione dell'energia elettrica e/o rinnovabile, 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.

5.7 Servizi speciali e sociali – SS

1. Il PGT identifica come “Servizi speciali e sociali- SS”, con apposita simbologia, nella tavola PS1 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 come definiti all'art. 35 delle Regole di attuazione.

6 AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE SOVRACOMUNALE

Il PGT identifica come “Ambiti per servizi di interesse generale sovracomunale” nella tavola dello stato di fatto e di progetto PS1 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 infrastrutturali.

6.1 Attrezzature infrastrutturali – SI

1. Per gli usi e le regole d'intervento vale quanto già descritto al punto 5.6.

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 2012-2014.

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
Realizzazione nuova area a parcheggio in via Pian del Tivano	€ 109.900,00	2012
Realizzazione box interrati e posti auto a cielo libero	€ 255.000,00	2013
Estensione rete gas	€ 12.000,00	2012
Intervento di arredo urbano in prossimità di attività commerciali	€ 17.239,60	2012
Intervento acquedotto	€ 11.020,00	2013