

COMUNE DI LEZZENO

PROVINCIA DI COMO



IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 31-32 DEL 29 OTTOBRE 2013

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

L'UFFICIO TECNICO

PROGETTISTI

GIANFREDO MAZZOTTA

FABRIZIO MONZA

ERBA (CO) - VIA CARLO PORTA 8
ORDINE APPC DI COMO
CAT. A - N. 1519

NERVIANO (MI) - VIA TICINO 27
ORDINE APPC DI MILANO
CAT. A - N. 8082

**MODIFICATO A
SEGUITO
DELL'ACCOGLIMENTO
DI OSSERVAZIONI**

COLLABORATORI

HELGA DESTRO - MARTINA ROSSINI

CONTRODEDOTTO

FEBBRAIO 2014

DATA

OTTOBRE 2013

PIANO DI **G**OVERNO DEL **T**ERRITORIO

PGT LR 12/2005

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

S1



COMUNE DI Lezzeno
Provincia di Como

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT – LR 12/2005)

PIANO DEI SERVIZI

S1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettisti:

Arch. Gianfredo Mazzotta

Iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Como n. 1519

Arch. Fabrizio Monza

Iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Milano n. 8082

Con:

Helga Destro

Martina Rossini

Ufficio Tecnico Comunale

OTTOBRE 2013

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI
FEBBRAIO 2014**

Gianfredo Mazzotta	Ordine degli Architetti PPC di Como – sezione A – n. 1519
22036 - Erba (CO) - Via Carlo Porta 8 – 031 3338880 – architettomazzotta@virgilio.it	
Fabrizio Monza	Ordine degli Architetti PPC di Milano – sezione A - n. 8082
20014 – Nerviano (MI) – via Ticino 27 – 0331 415944 – studio@archimonza.it – www.archimonza.it	

1.	I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	4
2.	STRUTTURA DEL PIANO DEI SERVIZI E COORDINAMENTO CON GLI ALTRI STRUMENTI	5
3.	IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PIANO	6
4.	PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE	7
5.	GLI INTERVENTI PROPOSTI	8
	PARCHEGGI	9
	ATTREZZATURE SPORTIVE	9
	VIABILITÀ - VASP	9
	ATTREZZATURE CIVICHE E SOCIO – SANITARIA - ASSISTENZIALI	10
	IMPIANTI TECNOLOGICI E RETI	10
	VERDE URBANO	11
	PERCORSI – ITINERARI - SENTIERI	11
	ATTREZZATURE TURISTICHE - SPIAGGE - AREA DI FRUIZIONE LIDO	11
	SERVIZI NEGLI AT – CPU – PCC	12
6.	LE PRIORITÀ	13
7.	AZIONI DI INIZIATIVA SOVRACOMUNALE	14
8.	LA RETE ECOLOGICA REGIONALE, PROVINCIALE E COMUNALE	15
	RETE ECOLOGICA LOCALE - DETTAGLIO	16
9.	QUADRO ECONOMICO E FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO	17
	BILANCIO ECONOMICO	17
10.	FONTI DI FINANZIAMENTO	18
11.	INDENNIZZO	19
12.	PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE	20
	INCENTIVAZIONE	20
13.	REALIZZAZIONE DIRETTA DEI SERVIZI	21
14.	REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI	22
15.	QUANTIFICAZIONE E VERIFICA DELLE AREE PER SERVIZI	23
16.	VERIFICA DELLA DOTAZIONE RISPETTO ALLA LR 12/2005	24
	AREE PER SERVIZI ATTUATE	24
	AREE PER SERVIZI NON ATTUATE	26
	AMBITI AT/CPU/PCC CHE INDUCONO FABBISOGNO E RELATIVI SERVIZI	28
17.	DIMENSIONAMENTO ABITANTI TEORICI DA PGT	30
	CONSIDERAZIONI SUL DIMENSIONAMENTO DI PIANO	30

1. I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Per descrivere la portata e il campo d'azione del Piano dei Servizi, di cui alla LR 12/2005, è utile premettere alcune definizioni contenute nella legislazione regionale vigente che aggiornano il meccanismo finora adottato nella pianificazione locale (quella dei PRG).

Art. 9 della LR 12/2005

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 ...

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

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.

Semplificando molto si potrebbe dire che:

- la valutazione dei servizi non è solo quantitativa (lo standard minimo) ma anche di tipo prestazionale;
- sono equiparati i servizi pubblici e privati (convenzionati);
- la cessione e l'asservimento risultano forme omologhe di diritto;
- è fissato un parametro di riferimento minimo.

Nei successivi capitoli sono descritte le modalità utilizzate nel PGT per tradurre le disposizioni legislative nonché i risultati in termini programmatori e progettuali.

Si ribadisce infine quanto già evidenziato nel DP in merito alle scelte strategiche per il sistema dei servizi, ovvero che l'amministrazione comunale ha voluto mantenere inalterato, e quando possibile potenziare i servizi ricevuti in dote dal PRG (compatibilmente con gli assetti territoriali, paesistici e morfologici definiti in rapporto alla Rete Ecologica provinciale, in forza anche delle necessità comunali), e quindi non disperdendo il patrimonio pubblico anche a fronte delle possibilità concesse dalla legge regionale 12/2005.

2. STRUTTURA DEL PIANO DEI SERVIZI E COORDINAMENTO CON GLI ALTRI STRUMENTI

Il Piano dei servizi (PS) si inserisce nel contesto del PGT quale strumento programmatorio e pianificatorio dei servizi e della "città pubblica".

Il Piano dei servizi è redatto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005, ed ha come fine quello di assicurare:

- la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- una razionale distribuzione dei servizi sul territorio.

Il presente PS è strutturato in forma di piano/programma coordinato con gli altri strumenti di PGT e con la programmazione a livello comunale e sovracomunale, ove possibile.

Tutte le scelte e le previsioni del PS sono fondate sul quadro conoscitivo unitario di PGT che costituisce quadro di riferimento per tutti gli strumenti. All'interno di tale compendio analitico sono raccolte le necessità territoriali, indagate a livello sia locale sia sovracomunale, nonché le relazioni con la struttura urbana e con le componenti paesistico-ambientali.

Dal punto di vista pianificatorio il PS trova supporto urbanistico sia nella Classificazione del territorio, a cura del Piano delle Regole, sia nel Programma triennale delle opere pubbliche dal quale mutua la progettualità in atto e la tempistica di breve periodo.

In termini normativi la disciplina delle aree per servizi è contenuta in una apposita sezione delle norme N1 di attuazione, ma si fonda sulla normativa generale contenuta nella sezione Piano delle regole e sulle prescrizioni specifiche e prevalenti degli Ambiti di trasformazione di cui al Documento di piano.

Il PS trova infine riscontro in termini progettuali all'interno degli elaborati specificamente dedicati:

- S1 Relazione illustrativa
- S2 Progetto e Quantificazione (tavola)

L'elaborato S2:

- classifica puntualmente le aree per servizi secondo le diverse categorie (verde, parcheggi, ecc.);
- costituisce riferimento geometrico per le previsioni;
- individua i servizi attuati e quelli non attuati, ovvero quelli di progetto, da recuperare al patrimonio pubblico.
- ha cogenza urbanistica.

Il PS rimanda all'apposito Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) la fase analitica e progettuale dello specifico settore.

3. IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PIANO

In ossequio all'impostazione metodologica dettata dalla legge il PS di Lezzeno ha condotto una **indagine** che non si è limitata al solo dato di superficie, ma che viceversa ha analizzato il livello prestazionale del servizio includendo anche settori non tradizionali, come i cosiddetti servizi "immateriali" (le prestazioni offerte in assenza di una struttura fisica di svolgimento).



Dall'analisi sono state tratte **le valutazioni di fabbisogno** e di sviluppo che hanno condotto alle scelte dei settori di intervento (verde, cultura, ecc.) e delle iniziative puntuali da sottoporre a previsione.



Rispetto a tali previsioni sono stati compiuti dei **raffronti con la programmazione comunale** del breve periodo (il programma delle opere pubbliche) e con le risorse finanziarie ordinarie e straordinarie attivabili secondo i correnti bilanci.



L'insieme delle valutazioni (di fattibilità, economiche, utilità, urgenza, ecc.) ha quindi condotto alla definizione di uno **schema complessivo di programma/progetto** che:

- è proporzionato alle scelte di sviluppo definite dal Documento di piano
- si coordina con i programmi già avviati
- è coerente con la capacità economica di intervento dell'Amministrazione
- crea sinergie tra le azioni pubbliche e quelle private
- costituisce supporto per le azioni di valorizzazione paesistica - ambientale



Le scelte sono tradotte e rese attuabili mediante diversi strumenti operativi:

- gli ambiti di trasformazione (AT)
- gli ambiti di riqualificazione urbana (CPU)
- i permessi di costruire convenzionati (PCC)
- i progetti di opere pubbliche



4. PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

Di seguito si riporta un estratto del Programma triennale delle opere pubbliche 2012-2014 (schede 1- 3) che è stato utilizzato come riferimento per la definizione del PS.

SCHEDA 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2012/2014 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI LEZZENO				
QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI				
TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITA' DEL PROGRAMMA			
	DISPONIBILITA' FINANZIARIA PRIMO ANNO	DISPONIBILITA' FINANZIARIA SECONDO ANNO	DISPONIBILITA' FINANZIARIA TERZO ANNO	IMPORTO TOTALE
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	€ 53.812,00	/	/	€ 53.812,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	€ 52.888,00	/	/	€ 52.888,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	/	/	/	/
Trasferimento di immobili ex art. 19, c.5-terL.n. 109/94	/	/	/	/
Stanziamiento di bilancio	€ 140.000,00	/	/	€ 140.000,00
Altro (1)	/	/	/	
Totali	€ 246.700,00	/	/	€ 246.700,00

Il Responsabile del programma
Arch. Massimo Valerio

(1) compresa la cessione di immobili

SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2012/2014 DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI LEZZENO													
ELENCO ANNUALE													
cod. Int .Amm. ne (1)	Codice unico intervento (2)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annu alità	IMPORTO INTERVENTO	FINALITA' (3)	CONFORMITA'		Priorita' (4)	Stato progettazione approvata (5)	Tempi di esecuzione	
			Cognome	Nome				Urb. S/N	Amb S/N			Trim/anno inizio	Trim/anno fine lavori
/	00595780131-2012-1	Completamento fognatura e sottoservizi in Loc. Bagnana - Sossana - P LOTTO	Valerio	Massimo		€ 246.700,00	MIS	S	S	1	PP	3/2012	1/2013
TOTALE						€ 246.700,00							

(1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (puo' essere vuoto)

(2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + anno + n. progressivo) verrà composta e confermata , al momento della pubblicazione , dal sistema informativo di gestione

(3) indicare le finalità utilizzando la tabella 5

(4) Vedi art. 14 comma 3 L.109/94 e smi secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1= massima priorità 3= minima priorità)

(5) indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da tabella 4

Il Responsabile del programma
Arch. Massimo Valerio

5. GLI INTERVENTI PROPOSTI

La proposta progettuale si articola sulla base degli aggiornati indirizzi generali definiti in modo coordinato con il Documento di piano.

<p style="text-align: center;">PROGETTO SERVIZI</p> <p>Obiettivo: Potenziare l'offerta e sviluppare una gestione efficiente ed efficace dei servizi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Razionalizzare le strutture esistenti al fine di garantire l'equilibrio tra la prestazione fornita e il costo per la comunità. • Recupero di importanti servizi attraverso gli Ambiti di Trasformazione (AT), i Comparti di Progettazione Urbana (CPU) e i Permessi di Costruire Convenzionato (PCC) • Potenziare l'offerta di parcheggi nelle zone limitrofe agli Ambiti Storici e al servizio dei flussi turistici. • Potenziare il sistema del verde urbano con funzione sia ricreativa (spazi di incontro di giovani e anziani) sia di riequilibrio ambientale. • Approfondire la possibilità di un ampliamento dell'attuale cimitero; • Approfondire la possibilità di dotare il paese di una palestra, come riqualificazione di spazi pubblici esistenti (es. Bocciofila); • Studiare iniziative per il potenziamento dei servizi offerti dalla struttura bibliotecaria; • Verificare l'opportunità di attrezzare una nuova area come piazzola di sicurezza (elisoccorso); • Rilanciare la "diportistica", attraverso il recupero e la nuova costruzione, in adeguati contesti e zone, di strutture di ormeggio (pontili e moli); • Rilanciare il settore turistico-ricettivo, tipicità Lezzenese, e in contemporanea recuperare nuovi servizi per la collettività. • Sostenere le realtà sportive esistenti; • Assistere e collaborare per l'attuazione di iniziative provenienti dal sistema del volontariato/associazionismo, anche in sinergia con altre amministrazioni comunali, la provincia e gli oratori; • Attrezzare alcuni spazi pubblici per la socializzazione, coerentemente con le aspettative dei ragazzi, dei bambini, degli anziani. • Coordinare e supportare le azioni della Comunità Montana, Provincia e degli enti privati volti alla promozione del sistema turistico. • Migliorare l'accessibilità pedonale alle strutture di servizio esistenti. • Coinvolgere i soggetti privati e il "terzo settore" nella programmazione e gestione dei servizi. • Verifica e recepimento eventuali indicazioni PTCP
---	--

Le proposte sono raccolte per aree tematiche anche se sono evidenti le sinergie tra le diverse componenti e la necessità di coordinare gli interventi.

Le previsioni si riferiscono sia ad iniziative di carattere eminentemente pubblico sia ad interventi che si attuano attraverso trasformazioni edilizie convenzionate. In questo caso si vedano anche le schede contenute nell'elaborato N1.

Nella presente sezione sono contenute previsioni che, ovviamente, vanno oltre la programmazione triennale di cui al capitolo precedente. Ciò in forza del fatto che l'obiettivo temporale del PS è almeno decennale e che deve costituire riferimento per le successive programmazioni operative.

Per la verifica di equilibrio economico si veda l'apposito successivo capitolo.

PARCHEGGI

Il potenziamento del sistema della sosta avviene mediante, gli Strumenti attuativi

- AT 2 – loc. Carvagnana
- AT 3 – loc. Carzolina
- CPU 1 - Loc. Villa
- PCC 1 loc. Ponisio
- PCC 2 loc. Casate/strada Lariana
- PCC 3 loc. Casate monte
- PCC 4 loc. Ponisio
- PCC 5 loc. Bagnana
- PCC 6 loc Calvasino (T1 – Glamping)
- PCC 7 Calvasino
- PCC "potenziali" legati agli Ambiti Turistici T1
- Interventi in Corso
- Progetto di iniziativa pubblico- privata in loc. Sormazzana

La normativa di PGT prevede anche che per i servizi destinati a parcheggio non attuati di proprietà privata la possibilità del ricorso al convenzionamento tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti privati, per la fase sia realizzativa sia gestionale (vedi anche il capitolo 13) Si introducono anche alcuni meccanismi generali che impongono la realizzazione di parcheggi pubblici in ogni intervento urbanistico, specie dove sono state riscontrate carenze già allo stato attuale.

E' inoltre importante sottolineare che la normativa del PR ha aumentato la dotazione di parcheggi privati per le diverse funzioni adeguandole al tasso di motorizzazione odierno (quasi un'auto per abitante maggiorenne). Si è quindi passati dal 33% richiesto dalla L 122/1989 al 40% prescritto dal PGT. Sono inoltre stati fissati alcuni parametri particolari per gli Ambiti Storici, viste le loro caratteristiche di accessibilità e sosta.

ATTREZZATURE SPORTIVE

Gli ambiti nei quali concentrare interventi di potenziamento dell'offerta coincidono con gli impianti esistenti, visto l'offerta – la domanda – l'uso e la tipologia delle strutture, il piano prevede quindi:

- Ristrutturazione del bocciodromo, loc. Chiesa, al fine di associare alle attività esistenti una palestra con campo multifunzionale.
- Riqualificazione sede Canottieri.

Il PS programma anche interventi come piccoli spazi sportivi all'aperto collegati agli strumenti attuativi.

VIABILITÀ - VASP

Gli interventi sulla rete viabilistica comunale si riferiscono a criticità specifiche rilevate in fase di analisi o segnalate dai cittadini. I nuovi tratti di strada sono alquanto limitati dal punto di vista dimensionale ma hanno una indiscutibile valenza funzionale:

- 1) Strada di collegamento Bagnana - Ponisio. Il futuro progetto e la realizzazione della strada, come anche specificato dalla VAS, dovranno prestare particolare attenzione al: rapporto con la Via Regia (mantenimento memoria storica), ai materiali da utilizzare coerenti con il paesaggio (no asfalto) e al non mutamento sostanziale della morfologia del territorio, verifica enti competenti.
- 2) Miglioramento tratto terminale della strada per Carzolina, collegato alle opere messe in carico all'AT3.
- 3) Strada per l'acquedotto, tra Calvasino e Carzolina, di carattere agro-forestale in concerto con la Comunità Montana.

Per quanto riguarda la Strada Provinciale "Lariana" SP 583, il piano prevede

- il miglioramento di alcuni attraversamenti stradali, posti in prossimità dei servizi esistenti e futuri. Quelli proposti sono a Casate, a Rozzo, due a Chiesa in prossimità del municipio e del cimitero, a Bagnana in prossimità del parcheggio utilizzato per il mercato ed infine a Carvagnana in prossimità dell'area verde fruitiva lido.

- La promozione verso gli enti competenti della riqualificazione della strada provinciale (possibili allargamenti, marciapiedi, segnaletica orizzontale e verticale, ecc.....).

Per quanto riguarda la VASP (viabilità agro- silvo - pastorale) il PS rimanda, come da legislazione vigente, al PIF (Piano d'indirizzo forestale) della Comunità Montana l'individuazione e la validazione di specifici tracciati sul territorio di Lezzeno

- Il recepimento delle indicazioni, seppur di massima, contenute nella tavole delle previsioni del PTCP in merito all'ipotizzato tracciato, in galleria, riguardante la strada provinciale 583.

ATTREZZATURE CIVICHE E SOCIO – SANITARIA - ASSISTENZIALI

Il piano in questa sezione riporta le azioni principali, rimane ovviamente sottinteso che l'Amministrazione Comunale intende mettere in campo tutte le iniziative utili alla manutenzione e riqualificazione, ove vi sia la necessità, delle strutture esistenti. I principali progetti di medio – lungo periodo previsti dal PS sono:

- Rifunionalizzazione dell'ex asilo di Cendrarò con insediamento di funzioni sociali, culturali e ricreative.
- Possibilità di ampliamento Casa di riposo Villa Citterio, in sinergia con gli enti sovraordinati.
- Possibilità di ampliamento – rilocalizzazione dell'attuale Municipio e della Biblioteca nel limitrofo stabile Ex Mulino. Ovviamente il progetto potrà trovare attuazione una volta risolta la questione legata all'area demaniale su cui sorge il manufatto e quindi la conseguente definizione delle forme di acquisizione dello stesso.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RETI

Il piano prevede:

- Ammodernamento e adeguamento depuratore.
- Ampliamento del Cimitero. Il progetto è collegato al redigendo Piano Cimiteriale.
- Implementazione sistema fognario, in particolare completamento fognatura e sottoservizi in Loc. Bagnana - Sossana - I LOTTO (triennale) e II LOTTO Bagnana (si veda PUGSS).
- Potenziamento della piattaforma ecologica comunale, attraverso l'attuazione dell'AT4 loc. Casate.
- Nuovo pozzo in località Pescaù (studio in fase di redazione).
- Verifiche del sistema fognario in zona Crotto (si veda PUGSS).

Il Piano dei Servizi per il quadro analitico e programmatico delle Reti rimanda al PUGSS (Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo), piano di settore in fase di redazione da parte della AC.

Per quanto riguarda il Depuratore valgono le considerazioni sviluppate nel rapporto Ambientale V2 della VAS e cioè che appare strategico prendere in considerazione la possibilità di confinare l'aerosol all'interno dell'impianto, risolvendo così in modo radicale e assoluto il rischio di diffusione di organismi patogeni all'esterno. Quindi il PS, riprende quanto proposto dagli specialisti¹. del settore, proponendo di agire attraverso la chiusura di tutte le aperture finestrate e conseguentemente con l'installazione un impianto di aspirazione dell'aria interna con trattamento di deodorizzazione. Nel lungo periodo non si esclude la possibilità di un ampliamento dello stesso, da valutarsi con gli enti competenti, l'evoluzione dello sviluppo territoriale e le risorse disponibili.

¹ Relazione tecnica "Definizione dell'area di rispetto dell'impianto di depurazione comunale" ing. Magnaghi Roberto – febbraio 2012

L'approvvigionamento idrico di acqua potabile avviene attraverso il prelevamento di acqua dal Pozzo di Calvasino e dalla presa posto sul Torrente della valle di Villa. Il Comune ha già iniziato l'iter per la costruzione e la messa a regime di un nuovo pozzo in località Pescaù, che quindi andrà ulteriormente ad aumentare e migliorare il bilancio idrico in entrata. Si segnala all'eventualità di acquisire il parere dell'ente competente in caso di necessità di maggior consumo d'acqua potabile.

VERDE URBANO

Il tema del verde urbano in un Comune come quello di Lezzeno deve essere inteso in forma complementare rispetto alle notevoli valenze ambientali e alle possibilità fruibili che il territorio comunale e sovracomunale offre.

In questo senso il PS si concentra soprattutto sulle azioni di tipo urbano che svolgono un servizio di prossimità rispetto alla popolazione e concorrono a qualificare dal punto di vista ambientale l'ambito edificato. In questa ottica sono previsti:

- Manutenzione e implementazione degli spazi verdi esistenti
- Riqualificazione parco Pescaù (già completata)
- Creazione aree verdi attrezzate in prossimità delle frazioni, sia come attuazione di aree a servizi oggi non attuate (vedi S2) sia come spazi ricavabili dagli Ambiti di Trasformazione (AT) e Permessi di costruire Convenzionati (PCC).
- Belvedere collegato al PCC 6 loc Calvasino (T1 – Glamping)

PERCORSI – ITINERARI – SENTIERI

La rete della mobilità ciclo-pedonale sconta evidentemente una criticità legata alla morfologia del territorio (pendenze e dislivelli) che non agevola gli spostamenti quotidiani. A ciò si somma, in alcuni ambiti specifici, una struttura della rete viaria che non consente l'inserimento di spazi in sede propria per la mobilità ciclo-pedonale.

I **Percorsi Fruibili Turistici** sono un sistema pedonale (e ove possibile anche ciclabile) che coinvolge i sentieri, le strade consortili e campestri, le strade locali e le vie del centro storico, il tutto con lo scopo di utilizzare quanto oggi esistente e i percorsi di progetto, migliorando la messa in sicurezza dei tratti oggi non protetti lungo la viabilità stradale ed incentivando l'utilizzo di tali percorsi da parte dei cittadini. Questo con la volontà di valorizzare il territorio in tutte le sue peculiarità.

La tavola S2 riporta tali Percorsi, che si rapportano con il sistema dei beni storico-architettonici presenti sul territorio. Il piano intende inoltre collegare la rete "locale" con il sistema sovracomunale dei percorsi ed itinerari, con quanto già esistente e proposto da altri comuni e dalla Comunità Montana.

Il PS si è quindi concentrato su alcuni progetti specifici e sulla promozione della **rete dei sentieri** che consente una fruizione compatibile e diffusa della montagna e dei beni architettonici esistenti.

Una ulteriore sottolineatura deve essere fatta in merito alla valorizzazione in senso turistico della montagna con particolare riferimento alla sistemazione dei sentieri. Il PGT in generale e il PS in particolare, dispongono azioni di supporto affinché i valori culturali largamente presenti in Lezzeno siano resi fruibili al largo pubblico anche al fine di dare un sostegno all'economia locale.

ATTREZZATURE TURISTICHE - SPIAGGE - AREA DI FRUIZIONE LIDO

- Nuova area Lido attrezzata in località Carvagnana.
- Necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria, messa in opera cartellonistica turistica informativa, in alcuni casi (loc. Salice e Bagnana) in sinergia con i belvedere realizzati dalle spiagge di:
 - SPIAGGIA CO187 Lezzeno- loc.Sormazzana
 - SPIAGGIA CO188 Lezzeno- loc.Pescù

- SPIAGGIA CO189 Lezzeno- loc Bagnana
- SPIAGGIA CO190 Lezzeno- loc. Rozzo
- SPIAGGIA CO191 Lezzeno- loc. Sossana
- SPIAGGIA CO192 Lezzeno- loc. Sostra
- SPIAGGIA CO193 Lezzeno- loc. Villa
- SPIAGGIA CO194 Lezzeno- loc. Villa
- Servizi d'interesse pubblico correlati agli ambiti turistici (T1).

SERVIZI NEGLI AT – CPU – PCC

Il Piano individua gli Ambiti di Trasformazione - AT (sono in massima parte la conferma di quelli previsti dal PRG solo con nuove regole urbanistiche e paesistiche), i Comparti di Progettazione Urbana – CPU, i Permessi di Costruire Convenzionato – PCC e l'Area di Fruizione verde- lido di Carvagnana, esclusivamente per la loro valenza d'interesse pubblico (attraverso la loro attuazione si possono recuperare servizi importanti per la collettività che in caso contrario andrebbero a pesare sul bilancio comunale e in certi casi vedrebbero dunque la loro realizzazione posticipata nel tempo o ridimensionata). Il tutto attraverso nuove regole paesistiche-ambientali, per meglio inserire le strutture nel contesto territoriale di Lezzeno. La convenzione dei Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire Convenzionato definirà inoltre le possibilità di monetizzazione o recupero di aree per servizi esterne al comparto (per i dettagli si vedano le schede della normativa N1)

Ambiti di Trasformazione (AT)

- AT 2 – loc. Carvagnana

Servizi da reperire all'interno del comparto = 240 mq, così definiti : realizzazione e cessione dei parcheggi pubblici di comparto (minimo 240 mq), con relative mitigazioni verdi.

Ulteriori interventi convenzionali da porre in essere nell'AT2: allargamento della strada esistente (larghezza almeno 2,5 m) antistante l'AT con relativo marciapiede (larghezza almeno 1 m), per migliorare l'accessibilità alla Frazione di Carvagnana e ai nuovi parcheggi pubblici posti nell'AT (funzionali al nucleo storico e agli ambiti edificati limitrofi).

- AT 3 – loc. Carzolina

Servizi da reperire all'interno del comparto = 240 mq, così definiti : realizzazione parcheggi pubblici di comparto (minimo 240 mq). Ulteriori interventi convenzionali da porre in essere: Allargamento del tratto antistante l'AT3 strada esistente, per migliorare l'accessibilità alla frazione di Carzolina e ai nuovi parcheggi pubblici.

- AT 4 – loc. Casate

Servizi da reperire all'interno del comparto = 740 mq, così definiti : realizzazione parcheggi pubblici di comparto (140 mq) e cessione di 600 mq per l'ampliamento della piazzola ecologica.

Comparto di Progettazione Urbana (CPU)

- CPU 1 - Loc. Villa

Servizi da reperire all'interno del comparto = 900 mq, così definiti : parcheggi pubblici di comparto, quota minima 150 mq. Ulteriori interventi convenzionali da porre in essere: Sistemazione percorso pubblico e belvedere, di collegamento con la spiaggia pubblica; Sistemazione della viabilità di accesso al comparto.

Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

- PCC 1 loc. Ponisio

Servizi da reperire all'interno del comparto = 160 mq a parcheggio. E' obbligatorio inoltre la realizzazione del passaggio pedonale e le monetizzazioni per compensazioni "servizi non attuati" da attuare.

- PCC 2 loc. Casate/strada Lariana

Servizi da reperire all'interno del comparto = 80 mq . E' obbligatorio la riqualificazione del passaggio pedonale e la cessione dell'arretamento stradale. Monetizzazioni per compensazioni "servizi non attuati" da attuare.

- PCC 3 loc. Casate monte

Servizi da reperire all'interno del comparto = 125 mq . Realizzazione spazi a parcheggio pubblico e monetizzazioni per compensazioni "servizi non attuati" da attuare.

- PCC 4 loc. Ponisio

Servizi da reperire all'interno del comparto = 180 mq. Realizzazione spazi a parcheggio pubblico, recupero della scalinata e monetizzazioni per compensazioni "servizi non attuati" da attuare.

- PCC 5 loc. Bagnana

Servizi da reperire all'interno del comparto = 510 mq. Realizzazione spazi a parcheggio pubblico interrati, arretamento stradale (1,50 m) e costruzione marciapiede, percorso pedonale pubblico di collegamento sentiero a monte e possibili monetizzazioni per compensazioni servizi non attuati.

- PCC 6 loc. Calvasino

Servizi da reperire all'interno del comparto = 130 mq. Realizzazione spazi a parcheggio pubblico, spazio per un belvedere pubblico.

- PCC 7 loc. Calvasino

Servizi da reperire all'interno del comparto = 135 mq. Realizzazione spazi a parcheggio pubblico e relativa sistemazione dei muri di contenimento sulla viabilità pubblica.

6. LE PRIORITÀ

Il Piano dei Servizi ritiene fondamentale definire delle priorità d'intervento, per cadenzare al meglio gli interventi, in base anche alle risorse finanziarie attuali e future.

- **Priorità 0 (breve-termine)**

- * Sottoservizi come da piano triennale opere pubbliche e PUGSS.

- **Priorità 1 (medio-termine)**

- * Servizi collegati agli AT – CPU – PCC
- * Riqualificazione Impianti Tecnologici

- **Priorità 2 (lungo termine)**

- * Viabilità di progetto.
- * Palestra
- * Ampliamento Municipio

Si deve infine ricordare che sono possibili, se non addirittura auspicabili, convenzioni, protocolli, accordi di partenariato o altre forme di collaborazione tra Enti finalizzate alla creazione di servizi e strutture di interesse o valenza sovracomunale, eventualmente facendo ricorso a strumenti e dispositivi di perequazione territoriale, in sinergia con la Provincia di Como e la Comunità Montana.

7. AZIONI DI INIZIATIVA SOVRACOMUNALE

Tra le principali iniziative di carattere sovralocale sono di particolare rilevanza ai fini del PGT e del Comune di Lezzeno due progetti:

- la Strada o "Via Regia".
- la Piazzola elisoccorso sovracomunale.

Il primo punto, la Via Regia, risulta particolarmente importante perché si sviluppa lungo il lago e inserisce Lezzeno in un circuito turistico-fruitivo di livello provinciale che appare del tutto sinergico con le iniziative di promozione territoriale locali. Per i dettagli sul tracciato si veda sia il capitolo percorsi di questa relazione sia le relazioni D1 e Q1 del PGT.

La seconda iniziativa è già stata realizzata. Infatti la nuova piattaforma per l'elisoccorso, sita nel Comune di Bellagio località 'Cagnanica', è stata inaugurata lo scorso maggio 2012.

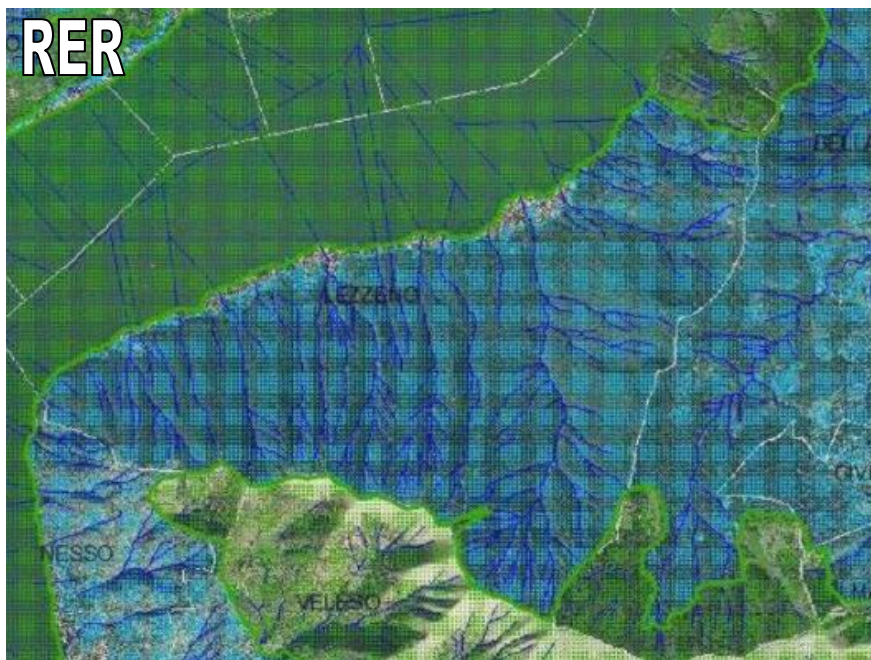
Il Comune di Lezzeno, unitamente al Comune di Bellagio, alla Provincia di Como, alla Comunità Montana "Triangolo Lariano", all'Azienda Regionale Emergenza Urgenza Lombardia e all'Associazione volontari del soccorso di Bellagio, nel 2009 hanno sottoscritto un accordo di Programma per la realizzazione di una elisuperficie abilitata al volo notturno. Tale condizione molto importante per il 118, non poteva trovare riscontro su aree idonee presente nel territorio lezzenese, oltre al fatto di porre in essere una economia, un risparmio territoriale vista le esigue distanze tra i due centri lacuali.



8. LA RETE ECOLOGICA REGIONALE, PROVINCIALE E COMUNALE

Il PGT, secondo i disposti della LR 12/2005 e in ossequio all'art. 11 del PTCP Provinciale ha compiuto un'analisi specifica del territorio per dettagliare alla scala comunale la Rete Ecologica Provinciale e la RER la rete Ecologica Regionale. Tale elaborazione è riportata nelle Tavole D2 – R2 - R5 – S2 e nell'estratto sotto riportato. Vista la conformazione del Territorio di Lezzeno la **rete ecologica locale/comunale** coincide con quella provinciale, a meno di piccoli corridoi (aste verdi lungo i corsi d'acqua e piccoli appezzamenti agricoli) che mettono in collegamento le macro aree CAP/MNA* con la fascia costiera e il lago. Aree che ovviamente il PGT preserva.

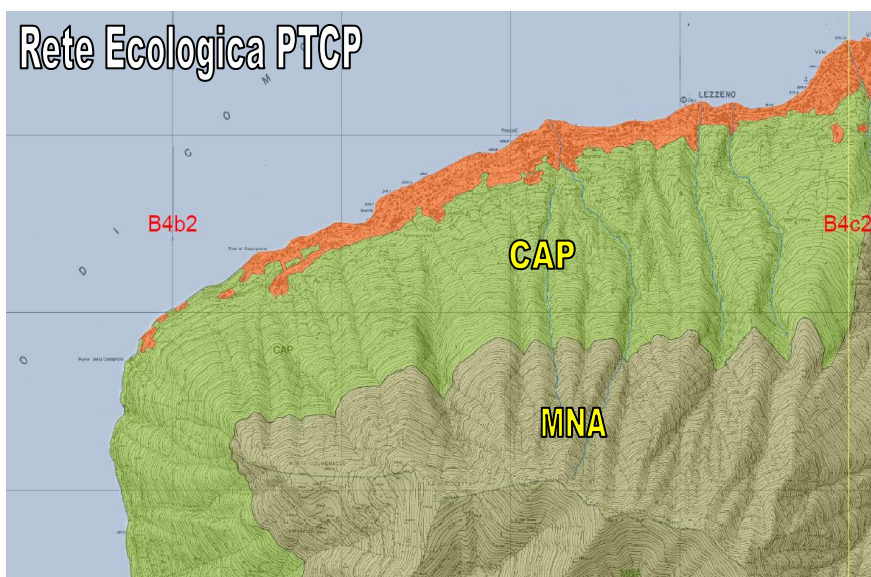
Per "rete ecologica" si intende un sistema interconnesso di unità ecosistemiche, al cui interno si riconoscono numerosi elementi territoriali con funzioni diverse, dal punto di vista degli habitat naturali e consistenze naturalistiche-morfologiche. Tale interconnessione è sia esistente sia, nella maggior parte dei casi ma non a Lezzeno, solo potenziale, da realizzarsi attraverso specifiche strategie di ripristino ambientale. Per ulteriori informazioni sulla Rete Ecologica si vedano anche gli elaborati Q1 e D1 del PGT.



Ai sensi della Deliberazione giunta regionale 30 dicembre 2009 - n. VIII/10962, la Regione Lombardia ha istituito la **Rete Ecologica Regionale RER** riconosciuta dal PTR come infrastruttura prioritaria e strumento di indirizzo per la pianificazione regionale e locale.

La Rete Ecologica del PTCP della Provincia di Como costituisce il riferimento per governare le attività di salvaguardia ambientale di carattere sovracomunale, ma anche lo strumento per

verificare-controllare il consumo di suolo, le espansioni ipotizzabili da parte dei PGT. Per il confronto tra le tre reti (regionale-provinciale-locale) si veda l'allegato D1-E.

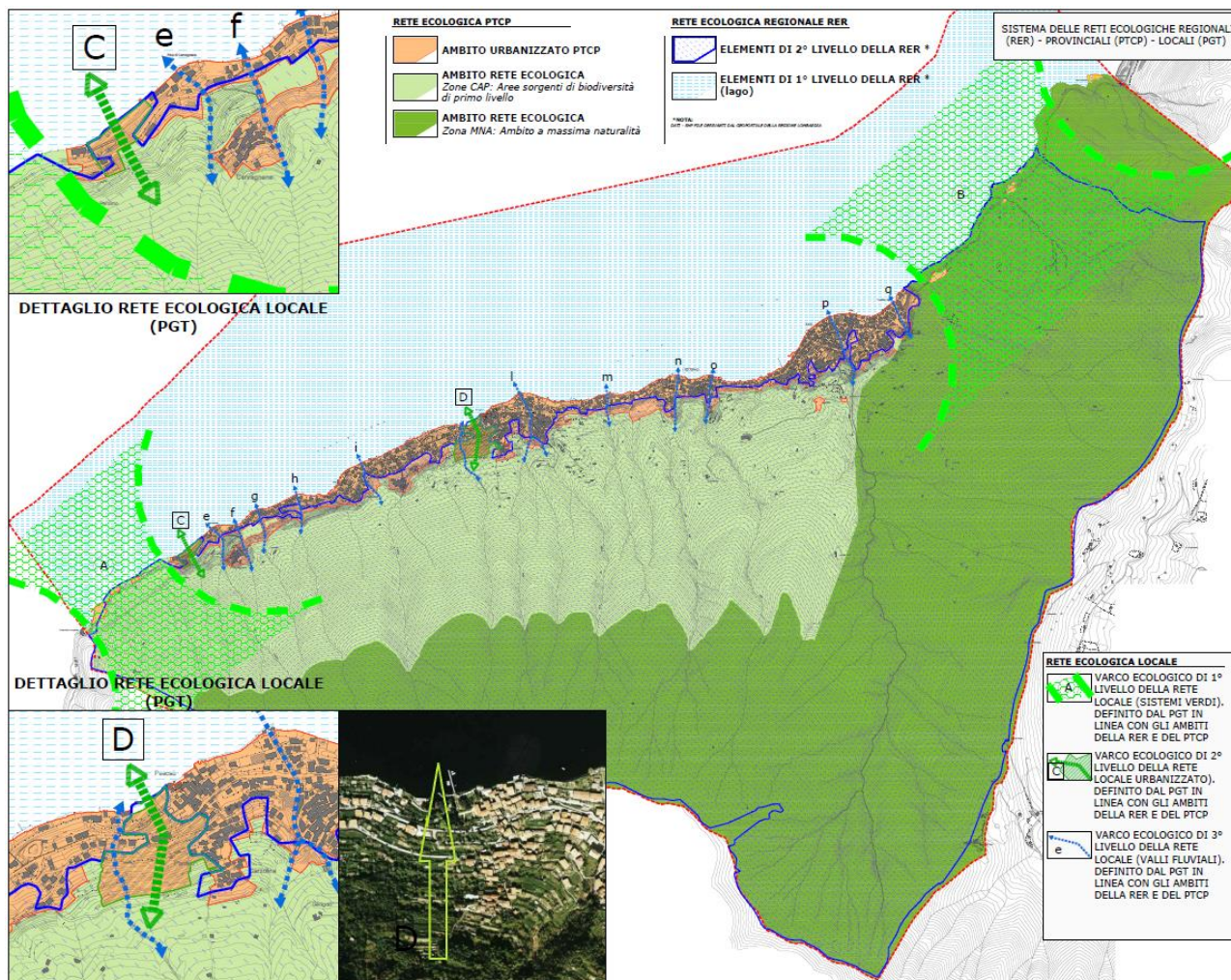


Il **consumo di suolo** previsto dal PGT all'interno della Rete Ecologica Provinciale (non essendo previste le zone tampone), come previsto dall'art. 36, è minimo ed è collegato a parte dell'AT3 e AT4, e il nuovo parcheggio previsto in località Bagnana e al PCC 6 loc Calvasino (Ambito T1 – Glamping). Esso non supera il tetto fissato dal PTCP (vedi D1).

*MNA/CAP = Ambiti a Massima Naturalità e Sorgenti di biodiversità di primo livello

RETE ECOLOGICA LOCALE - DETTAGLIO

Vista la particolare morfologia del territorio naturale (prevalenza rispetto a quello antropizzato e vero elemento di connessione con il sistema macro-generale del Triangolo lariano) e di quello urbanizzato (tessuto lungo e stretto, posto in prossimità della strada lariana e della costa del lago di Como) del Comune di Lezzeno; la rete ecologica locale non può che per la maggior parte degli elementi coincidere con quella provinciale e regionale. Rispetto alle reti "generatrici" di livello sovracomunale, vengono dettagliati a scala locale alcuni specifici elementi (denominati "varchi") sia come tutela specifica di scala comunale sia come elementi che corrispondono con quelli di scala macro per evidenti fattori ambientali e territoriali.



La Rete Ecologica Locale si compone dunque di tre livelli (si veda anche la tavola S2):

-Varco ecologico di 1° livello. Corridoio primario di connessione lago-montagna, costituito dalle macro unità ambientali delle zone boscate montane (definite dal PIF della Comunità Montana), delle fasce verdi lungo la Strada Lariana e dagli habitat del sistema ripariale e lacuale del lago di Como. Connessione primaria con la RER in quanto libere dall'edificazione e di dimensioni rilevanti.

-Varco ecologico di 2° livello. Connessione secondaria di collegamento, all'interno del tessuto prevalentemente urbanizzato comunale, tra lago e montagna. Varco costituito da spazi inedificati, zone agricole, radure e macchie boscate, aree verdi pubbliche e di connessione alle infrastrutture, spazi non interconnessi dell'edificato definiti anche dagli strumenti attuativi. Connessione strutturante la rete locale, per dimensioni e qualità degli spazi aperti.

-Varco ecologico di 3° livello. Corridoio definito dal sistema delle valli fluviali che scorrono da monte verso il lago, che attraversano con diversa ampiezza e struttura morfologica il sistema urbanizzato. Elemento secondario della rete per via dell'ampiezza e qualità eco-sistemica.

9. QUADRO ECONOMICO E FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO

Al fine di stimare il quadro di spesa derivante dal complesso degli interventi proposti, si elencano di seguito una serie di costi parametrici, riferiti a strutture tipo, che possono essere presi come riferimento per la definizione di un programma finanziario nonché per l'attivazione degli opportuni canali di finanziamento (pubblici o privati).

Si deve sottolineare che i costi di seguito indicati non possono essere considerati preventivi di spesa per le specifiche attrezzature, vista l'assenza di progetti dettagliati ma, viceversa, sono finalizzati all'inquadramento economico del progetto dei servizi nell'ambito dei bilanci e dei Programmi comunali.

I costi parametrici sono desunti da realizzazioni già eseguite, da prezziari ufficiali di enti pubblici o associazioni di categoria, da pubblicazioni di settore, ecc..

TIPOLOGIA E ATTREZZATURA	UNITÀ	COSTO
PARCHEGGIO A RASO ALBERATO	€/mq	100,00
VERDE ATTREZZATO	€/mq	40,00
VERDE MITIGAZIONE	€/mq	15,00
PISTA CICLABILE URBANA O SEMIURBANA	€/mq	150,00
AREA DI SOSTA ATTREZZATA	€/mq	50

NUOVA VIABILITÀ LOCALE- IL COSTO MEDIO PARAMETRICO SI STIMA TRA 150/200 €/mq
(una corsia per senso di marcia, marciapiede e segnaletica, escluso rotonde ed espropri)

BILANCIO ECONOMICO

Per sostenere economicamente le ipotesi contenute nel Piano dei servizi e per garantire l'equilibrio tra previsioni e risorse si deve fare riferimento a vari fattori:

- 1) le fonti di finanziamento esterne indicate al capitolo successivo che possono essere utilizzate per specifici interventi;
- 2) le entrate derivanti dagli AT – CPU
- 3) le acquisizioni e monetizzazioni derivanti dai Permessi di Costruire Convenzionati PCC
- 4) la realizzazione diretta di alcuni servizi da parte del privato o la possibilità di gestione convenzionata di alcuni di essi, sempre ad opera del privato.
- 5) le possibili alienazioni di patrimonio pubblico non funzionale alle esigenze dell'Ente;
- 6) le entrate derivanti dal contributo di costruzione e dalla monetizzazione delle aree per servizi.
- 7) espropri

Si deve inoltre sottolineare che a seguito dell'entrata in vigore del PGT dovranno essere rivisti i valori degli oneri di urbanizzazione così come previsto dalla LR 12/2005.

Per quanto concerne le monetizzazioni è utile evidenziare che nelle schede relative agli Ambiti di trasformazione e agli Ambiti di Riqualificazione Urbana solo una parte delle aree per servizi sono da reperire all'interno dei rispettivi ambiti. Le restanti aree saranno quindi sostanzialmente monetizzate andando ad aumentare la voce delle entrate a disposizione.

10. FONTI DI FINANZIAMENTO

Sono di seguito sintetizzate alcune delle possibili fonti di finanziamento alle quali fare riferimento per sostenere e supportare i progetti precedentemente descritti. E' evidente che si tratta di una elencazione puramente indicativa dovendosi attivare per ogni progetto uno specifico canale o, si spera, potendo sfruttare un bando pubblico o privato o un contributo ad hoc.

In via generale si possono quindi individuare le seguenti fonti:

1. Direzioni Generali dell'Unione Europea, in particolare quelle legate all'ambiente, all'agricoltura, alla cultura.
2. Ministeri statali (Ambiente e tutela del territorio, Infrastrutture e Trasporti, Beni e attività culturali, Lavoro e Politiche sociali). Ad esempio: i bandi del Ministero dell'Ambiente legati al risparmio energetico degli edifici pubblici, la creazione di zone a traffico limitato, l'attivazione di Agenda 21 locale (che prevede azioni mirate alla sostenibilità territoriale in tutti i settori: dalla mobilità alle politiche sociali, alla riqualificazione urbana).
3. Regione Lombardia, attenta alle tematiche legate ai trasporti, al sociale, allo sviluppo turistico, in particolare di quello agrituristico, allo sport, all'ambiente, ai trasporti (compresa la mobilità ciclabile), alla formazione.
4. Provincia di Como, che incentra la sua azione verso l'implementazione della rete di piste ciclabili, la valorizzazione del territorio rurale e l'equipaggiamento vegetazionale, la creazione e la valorizzazione delle aree verdi (rete ecologica), l'integrazione sociale, lo sport, la formazione.
5. Fondazioni private, la cui azione comprende una vasta gamma di aree di intervento (ad esempio Fondazione Cariplo).
6. Convenzioni, protocolli, accordi di partenariato o altre forme di collaborazione tra enti finalizzate alla creazione di servizi e strutture di interesse o valenza sovracomunale, eventualmente facendo ricorso a strumenti e dispositivi di perequazione territoriale, in sinergia con la Provincia di Milano.
7. Bandi Comunità Montana

A queste forme di sostegno economico possono infine essere aggiunte altre modalità che vedono coinvolti in prima persona i soggetti privati attraverso sponsorizzazioni o compartecipazione alla fase sia realizzativa sia gestionale: *project financing*, società di trasformazione urbana, ecc..

11. INDENNIZZO

La Sentenza della Corte Costituzionale del 1999 ha rappresentato l'ennesimo tentativo di chiarimento dell'annosa vicenda legata al regime dei suoli, alla disciplina degli espropri e, più in generale, alla filosofia giuridica connessa allo *ius aedificandi*.

Da oltre un secolo (dal 1885 con la famosa legge di Napoli) si dibatte sul tema dei vincoli imposti ai privati dalla pianificazione urbanistica e sulla necessità che a questi soggetti sia riconosciuto un "giusto ristoro" rispetto all'eliminazione o riduzione dei propri diritti.

Nonostante il lungo tempo trascorso ancora nel 1999 la suprema Corte è dovuta intervenire con una sentenza e un indirizzo al legislatore affinché la materia fosse nuovamente e univocamente disciplinata a testimonianza del fatto che non vi è completa chiarezza nel sistema legislativo vigente.

Il punto fondamentale, sottolineato nella Sentenza, è che i vincoli preordinati all'esproprio hanno una scadenza naturale pari ad un quinquennio oltre il quale devono essere attuati (ovvero acquisite le aree) o indennizzati.

Le ricadute sulla pianificazione delle aree a standard (laddove queste prevedano l'inedificabilità e/o l'esproprio) sono ovviamente considerevoli e impongono un deciso ripensamento della politica in materia di servizi.

Anche in questo caso è il Piano/programma dei servizi che in qualche modo scioglie il nodo attraverso:

- una valutazione dell'effettiva necessità comunale;
- un'attenta e misurata programmazione dei servizi;
- la definizione di strumenti e modalità per l'attuazione dei servizi da parte di soggetti privati.

La sommatoria di questi aspetti consente:

- il giusto dimensionamento delle aree rispetto al fabbisogno;
- la risposta a tutte le necessità pur in assenza di completa copertura finanziaria pubblica (ricorrendo al convenzionamento con i privati);
- la concentrazione delle risorse economiche comunali verso quei servizi che impongono una iniziativa e gestione eminentemente pubblica.

Si deve peraltro sottolineare che la situazione specifica appare molto semplificata dal fatto che una larga parte delle aree qualificate come "servizi" dal PGT sono già di proprietà pubblica.

Per quanto concerne le aree aggiuntive, esse sono acquisite mediante procedimenti convenzionati (piani attuativi o permessi di costruire convenzionati), che risolvono automaticamente la questione dell'indennizzo al soggetto privato essendo inseriti in una previsione edificatoria.

Per gli altri servizi si veda il meccanismo di acquisizione/indennizzo definito dal successivo capitolo 13.



12. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE

I concetti generali e i diversi modelli di perequazione urbanistica e compensazione ambientale sono trattati nell'elaborato D1 *Relazione illustrativa* al quale si rimanda per brevità. Il PS conferma quanto già anticipato nel suddetto Documento di piano, ovvero che sulla base delle condizioni ambientali e territoriali, vista la struttura proprietaria delle aree per servizi e soprattutto in virtù delle scelte di PGT è possibile non applicare, nell'intero territorio comunale, i meccanismi di perequazione e compensazione.

La perequazione di comparto trova limitata applicazione all'interno degli Ambiti soggetti agli strumenti attuativi previsti dal PGT.

INCENTIVAZIONE

Il ricorso a "meccanismi premiali" per riconoscere comportamenti virtuosi è una tecnica che si va diffondendo sempre più all'interno della disciplina urbanistica a scala sia locale sia provinciale.

L'assunto è abbastanza semplice: a fronte di un modo di operare che produce benefici pubblici aggiuntivi rispetto alla "normalità" si riconosce un premio al soggetto proponente.

La legislazione regionale vigente ha istituzionalizzato il principio dell'incentivazione andando a definire alcuni criteri generali:

- negli ambiti soggetti a piano attuativo aventi come finalità la riqualificazione urbana è possibile concedere bonus edificatori fino al 15% della volumetria ammessa;
- in tutto il territorio è possibile introdurre misure di incentivazione ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- è possibile ridurre gli oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico.

Appare evidente che il nocciolo della questione è, da un lato definire la "normalità", e dall'altro graduare gli obiettivi di qualità aggiuntiva associandoli con corrispondenti livelli di premio. A tale riguardo è possibile ipotizzare alcuni temi che possono costituire riferimento per la progettazione da parte dei privati e per la valutazione da parte dell'Amministrazione.

Tra le tematiche di maggiore interesse si possono citare:

- la qualità urbana (ovvero la componente pubblica e sociale delle proposte);
- la qualità edilizia (intesa sia come architettura sia come qualità del costruire);
- la sostenibilità degli interventi (con specifico riferimento alla componente energetica);
- l'integrazione paesistica (ovvero il contributo alla costruzione di un paesaggio qualificato).

Il Comune di Lezzeno punta la propria attenzione sul settore energetico e sull'edilizia bioclimatica introducendo alcune misure di sostegno agli interventi contraddistinti da particolare efficienza. Gli obiettivi di tale azione sono:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- diffondere un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose.

A sostegno di tale iniziativa è previsto bonus economico che si concretizza in una riduzione del contributo di costruzione, per coloro che attuano in modo virtuoso le indicazioni normative.

13. REALIZZAZIONE DIRETTA DEI SERVIZI

Al fine di aumentare la fattibilità delle previsioni, la rapida realizzazione delle strutture e rispettare quanto dettato dalla Sentenza della Corte Costituzionale del 1999, il piano prevede la possibilità che le attrezzature indicate nelle diverse aree siano attuabili anche da parte di soggetti privati, attraverso adeguate forme di convenzionamento con l'Amministrazione pubblica.

Il ricorso al convenzionamento con soggetti privati, per la fase sia realizzativa sia gestionale, appare assolutamente consigliabile al fine di garantire l'attuazione del maggior numero possibile di servizi/strutture, ridurre la spesa pubblica, sostenere e potenziare l'economia locale, ecc.

La forma gestionale "convenzionata" (nell'accezione ampia del termine) garantisce infatti un controllo da parte dell'ente pubblico anche qualora vengano demandate le funzioni meramente amministrative.

In caso di convenzionamento gli obiettivi dell'Amministrazione dovranno essere:

- il controllo della qualità progettuale del servizio (indipendentemente dal fatto che sia una struttura o un servizio immateriale);
- l'attenta costruzione del contratto di gestione, nella fase di avvio, con particolare riferimento ai servizi offerti in forma gratuita o convenzionata ai cittadini;
- il mantenimento di una posizione di verifica e controllo nell'ambito degli organi direzionali facenti capo ai diversi servizi (consiglio di Amministrazione, direttivo, ecc.).

Ad esempio la normativa N1 prevede la possibilità di realizzazione dei parcheggi da parte del privato, che poi alla fine potrà trattenere come forma di indennizzo parte dei parcheggi realizzati, nella misura stabilita equo per il giusto indennizzo e definita in convenzione.

Non sono infine da escludere altre modalità operative che vedono il Comune entrare in modo più forte anche nella fase di gestione pur senza averne la totale responsabilità: le società a capitale misto pubblico-privato. La materia è in forte evoluzione, anche normativa, e deve scontare una serie di inerzie e di reciproche diffidenze, ma potrebbe diventare una nuova e positiva strada per coniugare l'efficienza dei servizi con le disponibilità finanziarie degli enti locali.



14. REQUISITI DELLE AREE PER SERVIZI

Il PS individua in via preliminare le seguenti caratteristiche minime che dovranno avere i diversi servizi pubblici, compresi quelli legati agli ambiti attuativi:

- parcheggio: area attrezzata per la sosta degli autoveicoli, dotata di alberatura di alto fusto organizzata in funzione della forma e del contesto urbano, ma comunque tale da garantire un contributo al sistema filtrante. Laddove possibile è auspicabile che i parcheggi siano realizzati con superfici filtranti nonché dotati di impianto di illuminazione notturna;
- spazio aggregativo urbano – piazza: area pavimentata e arredata coerentemente con il contesto urbano, dotata di impianto di illuminazione notturna e di elementi utili alla socializzazione e all'incontro; laddove possibile è auspicabile l'impiego di elementi vegetali;
- parco urbano: area sistemata a verde filtrante con dotazione arborea d'alto fusto superiore a 1 albero ogni 50 mq, percorsi e camminamenti sufficienti ad accedere a fruire dell'area, attrezzature per la sosta e il gioco, impianto di illuminazione notturna, impianto di irrigazione;
- attrezzatura sportiva scoperta: area adeguatamente attrezzata e pavimentata in funzione del tipo di attività sportiva da svolgersi, impianto di irrigazione e illuminazione notturna.
- pista ciclabile: infrastruttura avente i requisiti prestazionali e dimensionali di legge finalizzata al transito dei cicli.
- Attraversamento pedonale protetto sulla Strada Lariana. •Creazione di un attraversamento pedonale stradale con strisce pedonali, impianto lampeggiante di segnalazione del passaggio pedonale, segnaletica orizzontale e verticale di attenzione, illuminazione notturna. •Realizzazione di piazzola coperta di attesa per gli utenti dei mezzi pubblici.

15. QUANTIFICAZIONE E VERIFICA DELLE AREE PER SERVIZI

Il Piano dei servizi, coerentemente con quanto disposto dall'art. 9 della L.R. 12/2005, ha determinato il numero di utenti dei servizi e l'offerta di aree al fine di garantire il rispetto dei parametri minimi di legge e al fine di verificare il bilancio complessivo comunale. La sintesi è contenuta nella Tabella A.

Come descritto nell'elaborato Q1, il Piano dei servizi ha valutato le esigenze espresse dall'utenza attraverso strumenti diversificati e scelti in funzione delle diverse categorie. Inoltre (attraverso rilievi diretti, schedature, interviste con il personale addetto alla gestione) sono state analizzate e valutate puntualmente tutte le attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio.

La tabella verifica anche la dotazione di servizi collegata all'utenza stagionale turistica sia delle seconde case sia delle strutture alberghiere.

COMUNE DI LEZZENO	
Tabella di sintesi servizi PGT - dimensionamento Piano dei servizi LR 12/2005	
	MQ
SERV NON ATTUATI	15.181
<i>DI CUI PROPRIETA' COMUNALE</i>	<i>0,00</i>
SERVIZI ATTUATI	43.223
SERVIZI DA REPERIRE ALL'INTERNO DEGLI AT - CPU - PCC	3.440
TOTALE SERVIZI DA PGT	61.844
Servizi collegati alla problematica della reiterazione del Vincolo	15.181
Abitanti Lezzeno da Documento di piano, COMPRESI 2° CASE	2.352
Dotazione pro-capite servizi mq/ab	26,30
Abitanti Lezzeno da Documento di piano, comprese 2° Case	2.352
Dotazione pro-capite servizi da LR 12/2005	18,00
A - SERVIZI MINIMI DA LR 12/2005	42.334
Abitanti Lezzeno da Documento di piano, SOLO utenti turistici	810
Dotazione pro-capite servizi solo per utenza turistica (P)	3,00
B - SERVIZI MINIMI DA LR 12/2005	2.430
TOTALE SERVIZI MINIMI DA LR 12/2005 (A+B)	44.764
<i>DELTA A FAVORE DELLE SCELTE DEL PGT</i>	<i>17.080</i>

Aggiornamento Febbraio 2014

NOTA BENE

Dalle tabelle emerge che la dotazione di servizi prevista dal PGT per il comune di Lezzeno è superiore, al fabbisogno di legge (61.844 mq previsti dal PGT > 44.764 mq previsti dalla legge). Ovviamente questo calcolo non tiene conto anche delle migliaia di mq a bosco, verde e spiagge (demanio) di proprietà pubblica e comunale, che di fatto accrescono il valore quantitativo e qualitativo dei servizi disponibili per il cittadino.

16. VERIFICA DELLA DOTAZIONE RISPETTO ALLA LR 12/2005**AREE PER SERVIZI ATTUATE****PGT LEZZENO PIANO DEI SERVIZI_quadro servizi ATTUATI****Febbraio
2014**

NUMERO SERVIZIO TAVOLA S2	LOCALITA'	DESTINAZIONE VERDE	ALTRA DESTINAZIONE	DESTINAZIONE PARCHEGGI	QUOTA PROPRIETÀ COMUNALI	NOTE
1	Carvagnana			80		
2	Carvagnana			134		
3						
4	Crotto			663	128	
5						
6	Sormazzana			200		
7						
8	Sormazzana		501			
9	Sormazzana		104			
10	Calvasino		116			
11						
12						
13	Calvasino			93		
14						
15	Calvasino		1055			
16						
17	Ponisio			2960		
18	Ponisio			954		
19	Pescaù		5684			
20	Pescaù	4642				
21	Pescaù		547			
22	Ponisio		1931			
23	Bagnana			2146		
24	Bagnana		127			
25	Bagnana			84		
26						
27	Chiesa			61		
28	Chiesa	367				
29	Chiesa		1828			
30	Chiesa		2725			cimitero
31	Chiesa			388		depurato re
32	Chiesa		1946			
33	Chiesa		1969			
34	Chiesa		4549			
35	Chiesa		241			
36	Chiesa			368		
37						
38	Cendrarò			296		

39	Cendrarò			240		
40						
41						
42						
43						
44	Sostra			298		
45	Sossana			17		
46						
47						
48	Sossana			138		
49	Villa		584			
50						
51	Casate			134		
52	Casate			68		
53						eliminato a seguito delle controdeduzioni
54	Casate		717			
55	Calvasino	678				pubblica
56	Chiesa	1985				pubblica
57	Casate		5			
58	Pescaù		133			
59	Crotto			155		
60	Bagnana		73			
61						
62	Sostra		552			
63	Chiesa		10			
64			304			
65						
66						
67	Bagnana			372		pubblico
68						
		7.673	25.701	9.850	128	
		mq	mq	mq	mq	

TOTALE GENERALE SERVIZI ATTUATI :**43.223** mq

AREE PER SERVIZI NON ATTUATE**PGT LEZZENO PIANO DEI SERVIZI_quadro servizi NON ATTUATI****Febbraio
2014**

NUMERO SERVIZIO TAVOLA S2	LOCALITA'	DESTINAZIONE VERDE	ALTRA DESTINAZIONE	DESTINAZIONE PARCHEGGI	QUOTA PROPRIETÀ COMUNALI	NOTE
1						
2						
3	Carvagnana			316		
4						
5	Crotto	362				
6						
6bis	Sormazzana			641		
7	Sormazzana			392		
8						
9						
10						
11	Calvasino	325				
12	Calvasino			1.110		
13						
14	Calvasino	476				
15						
16	Pescaù	3.197				
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26	Chiesa	420				
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37	Chiesa		503			
38						
39						
40	Cendrarò			465		
41	Cendrarò			100		
42	Sostra			428		
43	Sostra			210		

44						
45						
46	Sossana		754			
47	Sossana			359		
48						
49						
50	Villa			331		
51						
52						
53						
54						
55						
56						
57						
58						
59						
60						
61	Casate	1.747				
62						
63	Chiesa			652		eliminato a seguito Parere Compatibilità Provinciale
64						
65			122			
66				2.823		
67						
68	Cendrarò			99		
		6.527	1.379	7.274	0	
		mq	mq	mq	mq	

TOTALE GENERALE SERVIZI NON ATTUATI : 15.181 di cui :
mq

P		7.274	>>>>>>>>>>	aree a parcheggio con possibile realizzazione anche da parte dei privati	
V - AR		7.907	>>>>>>>>>>	aree da recuperare con meccanismi compensativi interni e/o soggette ad esproprio da parte del comune	
<i>TOTALE ESCLUSO PROPRIETÀ PUBBLICHE</i>					
TOTALE		15.181			

SERVIZI ATTUATI + SERVIZI NON ATTUATI (con esclusione AT-CPU-PCC)

	DESTINAZIONE VERDE	ALTRA DESTINAZIONE (*)	DESTINAZIONE PARCHEGGI	TOTALE
ATTUATI	7.673	25.701	9.850	43.223
%	17,75	59,46	22,79	100
NON ATTUATI	6.527	1.379	7.274	15.181
%	43,00	9,09	47,92	100
	mq	mq	mq	mq
totale	14.200	27.080	17.124	58.404
	24,31	46,37	29,32	100%

AMBITI AT/CPU/PCC CHE INDUCONO FABBISOGNO E RELATIVI SERVIZI

AT2	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - Loc. Carvagnana			
	St(mq)	Slp(mq)		Servizi da cedere all'interno dell'area
	3.485	1.200	-	240

AT3	AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - Loc. Carzolina			
	St(mq)	Slp(mq)	Abitanti teorici(n°)	Servizi da cedere all'interno dell'area
	2.773	300	6	240

AT4	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - Loc. Casate			
	St(mq)	Slp(mq)		Servizi da cedere all'interno dell'area
	1.902	320	-	600
				140
				740

TOTALE AT	Slp(mq)	Abitanti teorici(n°)	Servizi da cedere all'interno dell'area
RES	300	6	240
PROD	1.520		980
Slp(mq)	1.820	6	1.220

mq

CPU 1	COMPARTO DI PROGETTAZIONE URBANA RICETTIVO- Loc. Villa			
	St(mq)	Slp(mq)	Abitanti teorici(n°)	Servizi da cedere all'interno dell'area
	2.340	1.500	-	900
TOTALE CPU	1.500	-	900	

PCC 1 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO TERZIARIO - Loc.PESCAU			
St(mq)	Slp(mq)	Abitanti teorici(n°)	Servizi da cedere all'interno dell'area
3.423	360		160

PCC 2 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RESIDENZIALE - Loc.CASATE- Strada Lariana			
St(mq)	Slp(mq)	Abitanti teorici(n°)	Servizi da cedere all'interno dell'area
288	100	2	80

PCC 3 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RESIDENZIALE - Loc.CASATE MONTE			
St(mq)	Slp(mq)	Abitanti teorici(n°)	Servizi da cedere all'interno dell'area
445	155	3	125

PCC 4 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RESIDENZIALE - Loc.PESCAU			
St(mq)	Slp(mq)	Abitanti teorici(n°)	Servizi da cedere all'interno dell'area
618	200	4	180

PCC 5 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RESIDENZIALE - Loc.BAGNANA			
St(mq)	Slp(mq)	Abitanti teorici(n°)	Servizi da cedere all'interno dell'area
1.742	640	13	510

PCC 6 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO GLAMPING - Loc.CALVASINO			
St(mq)	Slp(mq)	Abitanti teorici(n°)	Servizi da cedere all'interno dell'area
2.525	160	0	130

PCC 7 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RESIDENZIALE - Loc.CALVASINO			
St(mq)	Slp(mq)	Abitanti teorici(n°)	Servizi da cedere all'interno dell'area
1.235	150	3	135

TOTALE PCC				
TOT	RES	1.245	25	1030
	TER	360	0	160
	RICET*	160	0	130
	Slp(mq)	1.765	25	1320

mq

*RICET=RICETTIVO-CAMPEGGIO

TOT	SERVIZI DA REPERIRE NEGLI AT-CPU-PCC	3.440
------------	---	--------------

mq

Lotti liberi da PGT (grandi dimensioni, > 450 mq, in zona R2)

	frazione	Zona	Indice	Sf	Volume	SLP	Abitanti
1	Crotto	R2	0,9	2.856	2.570	857	17
2	Pescaù	R2	0,9	1.966	1.769	590	12
3	Pescaù	R2	0,9	1.611	1.450	483	10
4	Casate	C2	0,9	1.000	900	300	6
5	Sossana	R2	0,9	951	856	285	6
6	Sossana	R3	0,9	451	406	135	3
	TOT					2.651	53

mq

ab

17. DIMENSIONAMENTO ABITANTI TEORICI DA PGT

DIMENSIONAMENTO PGT LEZZENO (CO) - FEBBRAIO 2014

COMPARTI RESIDENZIALI (ABITANTI INSEDIABILI)	SLP	ABITANTI
ABITANTI RESIDENTI AL 1.1.2012 (ISTAT)	/	2.048
LOTTE LIBERI EDIFICABILI IN AMBITO EDIFICATO (confermati da PRG vigente)	2.880	53
AMBITI DI TRASFORMAZIONE - AT - RESIDENZIALI (nuova individuazione PGT)	300	6
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - PCC	1.245	25
A - CAPACITA' TEORICA (ABITANTI)	4.425	2.132
		DATO PONDERATO (*)
ABITANTI STAGIONALI (2 CASE) AL 1.1.2011 (dati Uffici Comunali)	/	220
B - ABITANTI CAPACITA' TEORICA DI PIANO + ABITANTI STAGIONALI		2.352
COMPARTI FRUITIVI STAGIONALI (UTENTI TURISTICI)	Numero di posti letto	UTENTI STIMATI (**)
STRUTTURE ALBERGHIERE ESISTENTI	60	540
COMPARTO DI PROGETTAZIONE URBANA - CPU1 - RICETTIVO	20	180
STRUTTURA CAMPEGGIO "GLAMPING" - T1 (PCC 6)	10	90
CAPACITA' TEORICA (UTENTI)	90	810
	totale	3.162

NOTA (*) – il peso degli abitanti stagionali delle seconde case sul dimensionamento totale è di un 1/3, visto che le seconde case vengono utilizzate prevalentemente nella stagione estiva (4 mesi su 12) quindi $660/3 = 220$

NOTA (**) L'utente alberghiero si ferma in media 15 giorni, la stagione dura 6 mesi ma visto che la capacità ricettiva massima non la si raggiunge sempre, per il nostro conto utilizziamo 4,5 mesi come "full". (stima per eccesso)

Abitante/teorico 50 ab/mq (150 ab/mc)

CONSIDERAZIONI SUL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Gli indirizzi provenienti da tutti i livelli istituzionali nonché dalla comunità accademica spingono a dimensionare il piano non attraverso gli abitanti teorici ma a valutare la "dimensione" del PGT sotto i profili quantitativi (il consumo di suolo) e qualitativi (la localizzazione delle aree edificabili, la qualità del costruito, l'interferenza con gli spazi aperti, ecc.);

La determinazione dei potenziali abitanti è fortemente influenzata da fattori esterni al Piano, tanto da renderne aleatoria la stima, e nello specifico:

- non è definibile la quota di persone già residenti che andranno ad occupare le nuove case (questo spostamento interno al comune non fa aumentare la popolazione);
- il taglio degli alloggi (ovvero con quale dimensione unitaria gli operatori realizzeranno le abitazioni) non è definito dal PGT, ma incide in modo sostanziale sui possibili abitanti derivati.
- Il reale afflusso di utenti stagionali ovvero il tempo di permanenza nelle seconde case e alberghi.

///