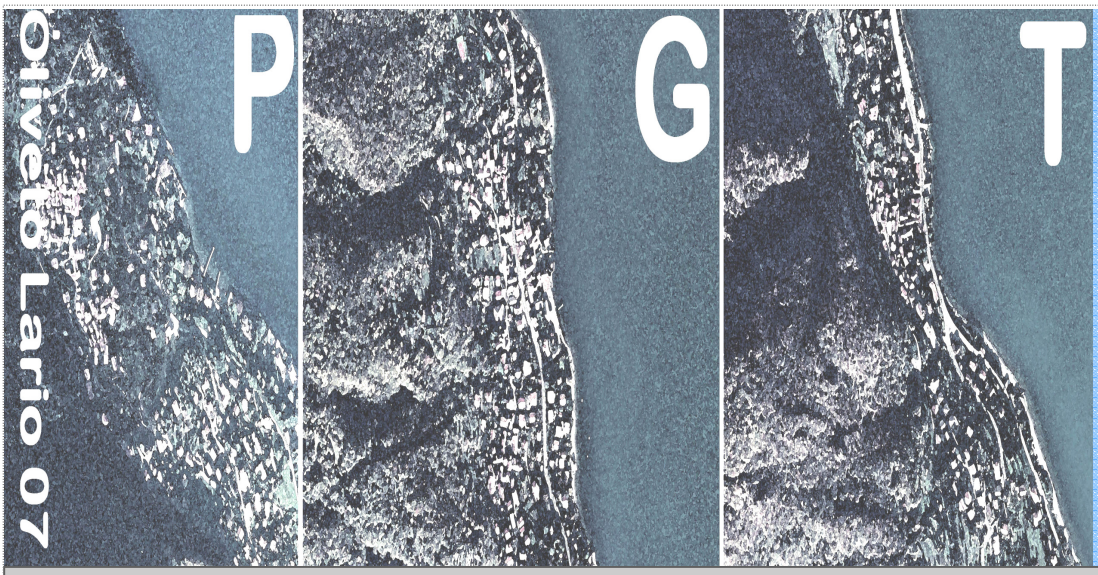

S1

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI OLIVETO LARIO
Provincia di Lecco

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
LR 12/2005

Adozione con delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 22/4/2009.

Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n° ... del .....

Progettisti:

Arch. Gianfredo Mazzotta
Iscritto all'ordine APPC di Como - Categ. A n. 1519
Carugo (CO) - Via Garibaldi 1/B

Arch. Fabrizio Monza
Iscritto all'ordine APPC di Milano - Categ. A n. 8082
Nerviano (MI) - Via Ticino 27

Con:

Prof. Arch. Gianni Beltrame
Dott. Geol. Vittorio Bruno (VAS)

Il sindaco

Il vicesindaco

Il segretario

MODIFICATO A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI.

Settembre 2009

COMUNE DI OLIVETO LARIO

Provincia di Lecco

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:

Prof. Arch. Gianni Beltrame

Geol. Vittorio Bruno (VAS)

Settembre 2009

DOCUMENTO MODIFICATO A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

S1. PIANO DEI SERVIZI 3
S1.1. Il Piano dei servizi e il coordinamento con gli strumenti di PGT 3
S1.2. La struttura del Piano dei servizi 3
S1.3. Le azioni di piano 3
S1.4. Le priorità 6
S1.5. Quadro economico e fattibilità delle azioni di Piano 6
S1.6. Indennizzo 9
S1.7. Perequazione e incentivazione 9
S1.7.1. Perequazione 9
S1.7.2. Incentivazione 12
S1.7.3. Criteri e scelte per la realtà di Oliveto Lario 13
S1.8. Requisiti delle aree per servizi 14
S1.9. Quantificazione e verifica delle aree per servizi 16
S1.9.1. Quantificazione delle aree per servizi 16
S1.9.2. Equiparazione delle tipologie di servizi 17
S1.9.3. Verifica della dotazione di servizi ai fini dell'applicazione della LR 13/09 18
S1.10. Fonti di finanziamento 18
S1.11. Tabelle di quantificazione 20

S1. PIANO DEI SERVIZI

S1.1. Il Piano dei servizi e il coordinamento con gli strumenti di PGT

Il Piano dei servizi (PS) si inserisce nel contesto del PGT quale strumento programmatorio e pianificatorio dei servizi e della "città pubblica". Il presente PS è strutturato in forma di piano/programma con specifica valenza progettuale in quanto rimanda la componente prettamente urbanistica alle "Norme di attuazione (N1)" del PGT, dove è contenuta la specifica disciplina degli interventi nonché i limiti edilizi e le destinazioni d'uso. Allo stesso modo sono rimandate al Piano delle regole l'individuazione e la classificazione delle "aree per servizi" quali spazi (esistenti e previsti) per le strutture. Inoltre nel capitolo di questa relazione, dal titolo "Requisiti delle aree per servizi" è stato redatto un apposito paragrafo al fine di far comprendere al meglio le proposte progettuali dei servizi contenute nelle schede di progetto degli Ambiti di trasformazione, degli Ambiti di riqualificazione Urbana (ARU e ARCS) e gli ambiti dei Campeggi (ACA)

S1.2. La struttura del Piano dei servizi

Il PS si coordina con la progettualità e la normativa del Piano delle regole. Il piano si compone dei seguenti documenti:
S1 – Relazione illustrativa
S2 – Tavola quantificazione di piano
S3 – Tavola progetto di piano

S1.3. Le azioni di piano

Le azioni di piano partono da quanto formulato dal Documento di piano in materia di strategie per i servizi ovvero:

1. consolidare e rafforzare il sistema attuale dei servizi;
2. potenziare i parcheggi di corona ai centri storici;
3. migliorare la viabilità di accesso ai centri storici, ove ve ne sia la necessità;
4. migliorare la vivibilità urbana attraverso soprattutto la messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali lungo la SR 583 (ex strada statale Lariana);
5. attuare il sistema dei sottoservizi (fognatura e gas);
6. ampliare l'offerta di servizi di tipo ricreativo – sociale (al coperto e all'aperto);
7. potenziare l'offerta di servizi in campo sanitario;
8. ampliare l'offerta sportiva;
9. sostenere la creazione di servizi per la fruizione sostenibile delle spiagge;
10. sostenere i servizi immateriali legati alle utenze deboli.

Le proposte che seguono, e riportate sulla tavola S3 di progetto, raccolgono per i tre centri urbani (Limonta, Onno e Vassena) oltre che per aree tematiche, i diversi interventi individuati dal Piano. Si tratta di strutture da realizzare ex novo, di ampliamenti, di rifunzionalizzazioni, di ristrutturazioni, ma anche di attività da avviare o da potenziare perché ritenute insufficienti rispetto al fabbisogno attuale del comune.
Laddove possibile sono stati individuati gli spazi più adatti allo svolgimento del servizio. Tali indicazioni preliminari saranno chiaramente da verificare in sede di attivazione dello specifico servizio in relazione alle disposizioni normative di settore, alle disponibilità finanziarie e alla tempistica.
Si vuole infine sottolineare che 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. 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.
Gli obiettivi dell'Amministrazione dovranno essere, in questi casi:

- 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.).

Le azioni di seguito descritte rientrano nei diversi ambiti in cui sono strutturati il Piano dei servizi e il Piano delle Regole, ovvero:

- Ambiti per servizi di interesse pubblico
- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura civica (AC)
- Attrezzatura socio – sanitaria (AS)
- Verde e parco urbano (V)
- Attrezzatura sportiva (S)
- Parcheggio (P)
- Attrezzatura religiosa (AR)
- Ambiti impianti tecnologici
  Impianto tecnologico (IT)

LIMONTA

- Nuovo parcheggio. Via Diaz (SR 583) – zona Giorg (circa n. 5 posti auto) (P).
- Nuovo parcheggio. Via caduti per la Patria, incrocio Via Contessa Ermelinda (circa n. 15 posti auto + possibilità di box) (P).
- Nuovo parcheggio in linea. Via S. Ambrogio, incrocio via Leonardo da Vinci, con allargamento della sede stradale (circa n. 20 posti auto) (P).
- Ampliamento zona sportiva e verde urbano attrezzato. Via degli Ulivi – zona asilo – chiesa.
- Nuova zona tempo libero – sport (campi bocce) e spazi di servizio comunali. Via S. Ambrogio - zona scacchi.
- Riqualificazione spazi interni Posta. via Torriani.
- Riqualificazione edificio "S. Rocco" per spazi di aggregazione e fruitivi. Piazza Ferretti.
- Riqualificazione degli spazi verdi comunali.
- Attuazione degli impianti tecnologici di base collegati alla rete fognaria e del gas.
- Definizione di un itinerario di visita del nucleo urbano e dei beni storici – architettonici.

Negli AT e ARU.
AT 1 – Recupero di spazi a parcheggio pubblico
ARU 1 - Realizzazione di un attraversamento pedonale protetto sulla Strada Lariana. Costruzione di un collegamento pubblico pedonale tra l'Ambito e l'imbarcadero di Limonta. Recupero del sentiero a monte dell'Ambito. Sistemazione della costa afferente all'intervento.
ARU 2 - Recupero di spazi a parcheggio pubblico. Realizzazione di un attraversamento pedonale protetto sulla Strada Lariana. Compartecipazione al recupero della spiaggia della Zoca.
ARU 5 – Allargamento della sede stradale, zona tornate di via S. Ambrogio. Nuovo spazio verde attrezzato.
ARU 6 - Realizzazione di spazi a parcheggio pubblico. Allargamento della sede stradale (Lariana) e costruzione marciapiede.

LIMONTASCA

- Nuovo parcheggio. Via Limontasca (circa n. 5 posti auto) (P).
- Nuova zona a verde attrezzato e zona di sosta. Via Limontasca.

ONNO

- Nuovo parco urbano attrezzato. Via G. Barrella.
- Nuovo parcheggio in linea. Via Bezzecca (SP 46 - circa n. 8 posti auto) (P).
- Riqualificazione ed ampliamento della Biblioteca. Piazza Roma.
- Ampliamento dei servizi offerti dall'attuale centro sportivo (nuovi campi da tennis, campi bocce, campo pallacanestro/pallavolo, spazi di sosta attrezzati, spazi a parcheggio).
- Nuova piazzola ecologica (IT2). Via Bezzecca (SP 46). (*)
- Riqualificazione spazi interni Posta. Via Torriani.
- Riqualificazione degli spazi verdi comunali.
- Nuova area per depositi comunali.
- Nuovo parco degli ulivi in zona via alla Piana.
- Attuazione degli impianti tecnologici di base collegati alla rete fognaria e del gas.
- Definizione di un itinerario di visita del nucleo urbano e dei beni storici – architettonici.
- Realizzazione del progetto di regimazione idraulica della Val Cerina (fascia di esproprio tav. S3)

Negli AT- ARU - ACA.
AT 4 – Realizzazione di spazi a parcheggio pubblico lungo via Mons. Zunini. Realizzazione zona verde/sportiva pubblica lungo via Della Valle – Via Garibaldi. Realizzazione percorso ciclopedonale - scuola MTB.
ARU 3 - Realizzazione di un attraversamento pedonale protetto sulla Strada Lariana. Compartecipazione alla realizzazione dell'itinerario pedonale tra l'Ambito e il centro di Onno.
ARU 4 - Realizzazione di spazi a parcheggio pubblico (almeno 5 posti auto). Realizzazione di un attraversamento pedonale protetto sulla Strada Lariana. Realizzazione di spazi verdi didattici in collegamento con il plesso scolastico elementare (almeno 100 mq).
ARU 8 - Cessione dell'area destinata a servizi pubblici e realizzazione campo da tennis, piscina scoperta, verde attrezzato e percorsi pedonali di accesso all'ambito. Ripristino del sentiero Onno – San Giorgio e sua apertura al pubblico.
ACA 3 - Realizzazione di contenitori interrati per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani. Compartecipazione al recupero della spiaggia antistante l'Ambito.

(*) Piazzola ecologica: l'intera fascia perimetrale dell'area, ed in particolare quella limitrofa al torrente, deve essere destinata a "spazi verdi filtro e zone di mitigazione paesistica".

VASSENA

- Nuovo parcheggio zona cimitero. Via Sumpiazzo (circa n. 8 posti auto) (P).
- Nuova piazzola elisoccorso (piattaforma di sicurezza IT1). Via Cadorna (SR 583).
- Riqualificazione spazi interni Posta. Via Cadorna (SR 583).
- Riqualificazione spazio attività fisiche all'interno del plesso scolastico elementare. Possibilità di individuare spazi alternativi all'attuale negli ambiti di riqualificazione urbana.
- Creazione di spazi socio – sanitari e studio per un possibile trasferimento della farmacia presso la ex "casa del medico". Via Cadorna (SR 583).
- Riqualificazione degli spazi verdi comunali.
- Nuova area per depositi comunali.
- Attuazione degli impianti tecnologici di base collegati alla rete fognaria e del gas.
- Attuazione impianti tecnologici collegati alla ristrutturazione dell'acquedotto comunale
- Definizione di un itinerario di visita del nucleo urbano e dei beni storici – architettonici.

Negli AT- ARU - ACA.
AT 2 – Realizzazione parcheggi pubblici e spazio giochi. Compartecipazione alla realizzazione della nuova strada di ambito per il miglioramento della accessibilità al centro storico.

AT 3 - Realizzazione parcheggi pubblici, con possibilità di realizzazione di box interrati.
ARU 7 - Realizzazione di spazi a parcheggio pubblico (almeno 7 posti auto) di potenziamento della sosta per l'accessibilità al Municipio.
ACA 2 - Recupero di spazi a parcheggi pubblici all'interno dell'ambito di (almeno 1.000,00 mq) ubicati nella zona della ex cava

ZONA GHISALLO

ACA 1 – recupero di uno spazio a parcheggi pubblico (almeno 10 posti auto).Riqualificazione dei tratti di sentiero afferenti all'area del campeggio.

INTERO TERRITORIO COMUNALE

- Completamento del progetto di nuova rete fognaria.
- Completamento del progetto nuova rete di distribuzione gas, con relativi depositi (IT4).
- Ristrutturazione dell'acquedotto comunale: nuovo serbatoio di Vassena ed amplimamento serbatoio Mulino di Onno (IT3).
- Realizzare, ove possibile, dei nuovi marciapiedi.
- Attuazione degli itinerari ciclopedonali, cosi come definiti dal DP.

SERVIZI IMMATERIALI

- Sostegno e aiuto agli anziani per favorire l'autosufficienza giornaliera.
- Supporto agli anziani per la mobilità giornaliera.

S1.4. Le priorità

Il progetto dei servizi ritiene fondamentale definire delle priorità d'intervento, per cadenzare al meglio gli interventi, in base anche alle risorse finanziarie attuali e future.
Tali priorità sono:

- Il completamento della rete fognaria e di distribuzione del gas, in corso di realizzazione;
- L'attivazione delle iniziative connesse alla realizzazione dei parcheggi di corona dei centri storici;
- Il progetto di regimazione idraulica della Val Cerina;
- La messa in sicurezza del Sasso di Onno;
- Il completamento del progetto di ristrutturazione dell'acquedotto comunale (*);
- La realizzazione della nuova piazzola ecologica;
- La riqualificazione dell'edificio civico S. Rocco a Limonta.

Si deve infine ricordare che sono possibili, se non addirittura auspicabili, convenzioni, protocolli, accordi di parternariato 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 Lecco.

Nota (*): dati tecnici e planimetrici tratti dal: "Progetto definitivo. Ristrutturazione dell'acquedotto comunale: - Nuovo serbatoio di Vassena. - Ampliamento serbatoio Molino di Onno" del 19 ottobre 2007, redatto dallo Studio di Ingegneria Brogli/Marelli

S1.5. Quadro economico e fattibilità delle azioni di Piano

Di seguito si riportano due dei principali strumenti gestionali e finanziari per la definizione degli interventi pubblici: il quadro generale delle risorse disponibili per gli anni 2007/2009 e il programma triennale delle opere pubbliche 2007/2009.

Tali schemi consentono di valutare il quadro economico programmatico di competenza comunale, nel breve periodo (2007/2009).

QUADRO GENERALE DELLE RISORSE DISPONIBILI 2007/2009

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	€ 3.032.331,76	/	/	€ 3.032.331,76
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	€ 1.071.599,57	/	/	€ 1.071.599,57
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	/	/	/	/
Trasferimento di immobili ex art.19, c.5-ter L.n. 109/94	/	/	/	/
Stanziamento di bilancio	€ 50.459,17	/	/	€ 50.459,17
Altro	€ 0,00	/	/	€ 0,00
Totali	€ 4.154.390,50	/	/	€ 4.154.390,50

(fonte: UT comune)

PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2007-2009
ARTICOLAZIONE COPERTURA FINANZIARIA

Tipologia	Categoria	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA			
			Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale
01	05	Regimazione idraulica e realizzazione nuovo tracciato Valle Cerina	€ 865.000,00	./	./	€ 865.000,00
01	35	Collettore fognario intercomunale Bellagio-Parè. Tronco Limonta-Vassena	€ 886.466,32	./	./	€ 886.466,32
09	35	Collettore fognario intercomunale Bellagio-Parè. Tronco Vassena-Onno	€ 1.382.924,18	./	./	€ 1.382.924,18
03	99	Riqualificazione Piazzale degli Alpini in Loc. Onno	€ 350.000,00	./	./	€ 350.000,00
04	15	Ristrutturazione dell'acquedotto comunale - nuovo serbatoio di Vassena. Ampliamento serbatoio Mulini di Onno	€ 670.000,00	./	./	€ 670.000,00
			€ 4.154.390,50	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.154.390,50

(fonte: UT comune)

Programma nel medio-lungo periodo

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 a riferimento per la definizione di un programma finanziario di medio-lungo periodo 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 nei programmi comunali.

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

TIPOLOGIA 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	€/ml	150,00
AREA DI SOSTA ATTREZZATA	€/mq	50,00

S1.6. 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, allo filosofia giuridica connessa allo *jus aedficandi.*

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 sia 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. Ovvero la necessità di programmare in modo attento i servizi da attuare e la possibilità di abbinare alla modalità dell'esproprio con indennizzo una nuova possibilità data dalla perequazione territoriale.

Il Piano/programma dei servizi si pone quindi l'obiettivo di:

- valutare l'effettiva necessità comunale;
- determinare una attenta e misurata programmazione dei servizi;
- definire gli strumenti e modalità per l'espletamento di servizi da parte di soggetti/strutture private.

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 ricorrendo al convenzionamento con i privati;
- la concentrazione delle risorse economiche comunali verso quei servizi che impongono una iniziativa e gestione pubblica.

In caso di utilizzo della modalità espropriativa, come alternativa alla perequazione territoriale (ovviamente le due modalità sono alternative una all'altra), un apposito documento amministrativo comunale individuerà i valori da assegnare, secondo i disposti legislativi vigenti.

S1.7. Perequazione e incentivazione

S1.7.1. Perequazione

La perequazione urbanistica può essere definita come uno strumento di gestione dell'attività edificatoria che, attraverso una redistribuzione dei diritti (a costruire) e dei doveri (a realizzare le opere di urbanizzazione) fra tutti i proprietari, consente di "ammortizzare" le differenze di rendita immobiliare connesse con la localizzazione delle aree e di parificare la posizione dei cittadini rispetto alle scelte di pianificazione compiute dall'Amministrazione nell'interesse complessivo.

Per chiarire: la pianificazione è assolutamente svincolata da valutazioni di ordine fondiario, ovvero non tiene conto delle proprietà in quanto compie scelte nel solo interesse della collettività. Ciò a volte comporta che vi siano dei soggetti che trovano vantaggio dalle scelte di piano (edificabilità dei suoli) e altri che, viceversa, devono sopportare l'onere di contribuire con le proprie aree alla costruzione della città pubblica oppure non vedono concretizzate le aspettative di edificazione.

Per livellare, seppur in parte, queste differenze sono introdotte misure di perequazione che attribuiscono anche alle aree non soggette a edificazione dei diritti edificatori commerciabili che ristorano economicamente i proprietari e li rendono partecipi del processo urbanistico complessivo.[1]
Questo principio rende in pratica indifferente il vantaggio immobiliare dalla localizzazione delle previsioni.
E' necessario però a questo punto esprimere un giudizio realistico sul meccanismo perequativo e in particolare raccordarlo con le situazioni territoriali e urbanistiche rispetto alle quali tali principi di "democratizzazione" sono applicati.
I pochi e contestati casi finora attuati in Italia hanno dimostrato che il principio è sicuramente valido e funzionante. Hanno però anche evidenziato che l'applicazione generalizzata della perequazione provoca difficoltà di gestione.
In pratica, come peraltro sottolineato anche dalla Regione nelle "*Modalità per la pianificazione comunale*", la scelta di utilizzare la perequazione e, soprattutto, con quale grado di incidenza applicarla, è lasciata ai Comuni, che decidono autonomamente sulla base della propria situazione territoriale.
Anche per ovviare alle criticità sopra esposte, la LR 12/2005 ipotizza due tipologie limite e lascia spazio a tutte le soluzioni intermedie; tali ipotesi sono:

- Perequazione circoscritta = riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata
- Perequazione generalizzata = estesa all'intero territorio comunale

La prima non è in realtà una novità, infatti si tratta della normale ripartizione fra tutti i partecipanti ad un piano attuativo della capacità edificatoria ammessa e dei relativi oneri in termini di opere di urbanizzazione. Modalità operativa sul territorio comunale di Oliveto, cosi come per tutti i comuni lombardi, dalla entrata in vigore della LR 51/75.
La seconda è viceversa la perequazione in senso completo, ovvero quella che coinvolge un comparto esteso all'intero territorio comunale e che crea il mercato diffuso dei diritti immobiliari. E' questa però la versione che ha fatto emergere le maggiori difficoltà gestionali, e che non verrà utilizzata in questo PGT.

Nel caso di Oliveto Lario si è scelto di applicare la terza via, intermedia a quelle sopra citate, ovvero la **"Perequazione di comparto".** Essa interessa solo alcuni specifici ambiti attuati, in abbinamento con i servizi comunali sull'intero territorio. Il meccanismo perequativo di "comparto" coinvolge dunque due tipologie di aree:

- Gli Ambiti di trasformazione (AT). Questi sono di fatto gli ambiti di concentrazione volumetrica dei diritti edificatori "concessi" sulle are per servizi.
- Gli Ambiti per Servizi d'interesse pubblico, di proprietà privata, nelle quali non è avvenuta l'acquisizione o l'attuazione da parte del comune. Tali aree sono dotate dal piano di una "capacità volumetrica" da utilizzare però negli ambiti di trasformazione, previa cessione al comune dell'area stessa.

Un'altra declinazione altrettanto interessante della perequazione è quella cosiddetta "territoriale" ossia quella che trova applicazione non a livello comunale bensì nelle iniziative tra comuni o, in generale, tra enti pubblici.
Anche in questo caso, forse ancor di più della precedente, non sono disponibili esempi ed esperienze che consentono di esprimere un giudizio conclusivo sui risultati. Si deve pertanto fare riferimento ad esperienze straniere o alla disciplina che in questi ultimi anni ha approfondito la tematica.
A tale proposito si riportano una serie di esperienze raccolte nell'ambito di una ricerca condotta per la Provincia di Milano.[2]

[1] "Commerciabili" = un proprietario vende ad un altro la capacità edificatoria (ovvero la quantità di costruito ammesso) derivante dal terreno; tale "volume" sarà realizzato nell'area di proprietà del secondo soggetto.

Definizione

La perequazione territoriale analizzata all'interno della presente ricerca può essere definita come: la metodologia attraverso la quale si suddividono, tra diverse amministrazioni locali, i costi e i benefici derivanti da un'attività di trasformazione urbanistica.

In altri termini si tratta di stabilire in che modo possono essere ripartiti "oneri e onori" connessi ad un insediamento che, localizzato all'interno di un determinato comune, esplica i propri effetti anche su altri territori comunali.
Tali effetti possono essere di vario genere:

- *sia negativi (inquinamento, traffico, ecc.) che positivi (gettito, fiscale, aumento occupazionale, miglioramento della dotazione infrastrutturale, ecc.);*
- *concentrati o estesi spazialmente (l'area di intervento e i territori confinanti, con riflessi anche su comuni non adiacenti ma legati da relazioni funzionali, ecc.);*
- *temporanei o definitivi*
- *quantificabili o indefiniti*

Si deve sottolineare che la materia in oggetto non è di facile approccio in quanto si scontra con notevoli problemi sia di ordine amministrativo (la potestà dei Comuni e le norme che regolano la finanza pubblica) che di tipo politico.
A ciò si aggiunge che non vi sono esperienze consolidate di perequazione territoriale che possano dare indicazioni concrete ne tantomeno normative che, in qualche modo, indirizzino le scelte.
In questo contesto è stato tentato un approccio "di buon senso" legato alle difficoltà e agli spunti innovativi emersi nel corso dei processi negoziali ai quali la Provincia di Milano ha recentemente partecipato.

Esperienze straniere

Gli esempi si riferiscono sia alla perequazione messa in campo nell'ambito di una pianificazione di area vasta sia ai meccanismi introdotti in concomitanza con particolari tipologie di insediamenti.
1) Ridistribuzione vantaggi derivanti da insediamenti lucrosi sulla scorta di approcci "Tax Base Sharing" (TBS) - condivisione base imponibile.
Costituzione di un fondo di compensazione, alimentato da stanziamenti di regione, provincia e da quote di oneri concessori e ambientali finalizzato a ridimensionare i differenziali di gettito tra i comuni prevalentemente edificabili e quelli siti in zone di tutela paesaggistica o agricola.
2) Ridistribuzione costi e benefici derivanti da progetti strategici e/o localizzazione di funzioni rare.
Costruzione di un inventario degli interventi e loro ricomposizione in pacchetti alternativi di progetti coerenti per i quali viene compiuta una valutazione degli impatti attesi e delle mitigazioni da realizzare. Tale protocollo di "accettabilità locale" viene assunto come base sulla quale attivare processi decisionali di natura eminentemente negoziale.
3) Ridistribuzione vantaggi determinati da insediamenti "diffusi" sulla scorta di approcci "Transfer of Development Rights" (TDR) - Trasferimento interlocale di diritti edificatori.
Il trasferimento interlocale di diritti edificatori consente a operatori di comuni sacrificati dalle scelte di Piano di compartecipare ai benefici determinati dagli insediamenti di interesse intercomunale previsti.
4) Ripartizione svantaggi determinati da insediamenti invasivi sulla scorta di approcci "Fair share" - quote eque.
a) L'approccio Local Unwanted Land Uses (insediamenti invasivi) o simili assegna per via autoritativa quote eque di insediamenti intrusivi, previa loro classificazione sulla scorta di indici di indesiderabilità.

---

[2] *"La programmazione dei servizi in provincia di Milano",* 2004, Provincia di Milano, a cura di F. Monza – *"Progetto d'Area Castanese – Quadro progettuale",* 2001-2002, Centro Studi PIM e Settore Pianificazione della Provincia di Milano

Una volta definita l'entità della quota equa per ciascun comune, il modello non esclude il libero scambio tra comuni di progetti indesiderati contrassegnati da indici equipollenti.
b) L'approccio Public Dispute Program sollecita una continua e informata partecipazione pubblica al processo decisionale attraverso la predisposizione di una molteplicità di opzioni localizzative.

Una forma particolare di perequazione è quella che la LR 12/2005 definisce "compensazione". Per ragioni di semplicità si è preferito, all'interno del presente PGT, mantenere una unica dizione pur comprendendo l'importanza di una precisa classificazione, anche nominalistica, dei diversi strumenti. Il PS prevede pertanto l'utilizzo di una forma compensativa così come definita dalla Regione pur ricomprendendola nei meccanismi e negli strumenti che prendono il nome di "perequazione".

Uno degli elementi che mettono abitualmente "in crisi" il processo di attuazione dei piani urbanistici è la netta separazione fra aree edificabili (soggette quindi ad interventi privati) ed aree riservate a infrastrutture di interesse generale (prevalentemente riservate all'intervento pubblico).
Tale distinzione comporta da una parte, l'attribuzione di un "valore aggiunto" a determinate parti del territorio che favorisce spesso atteggiamenti speculativi; dall'altra rende più difficoltosa la realizzazione delle attrezzature pubbliche considerate come interventi avulsi dal comune processo di edificazione e privi di ritorno economico.
Per rispondere a questi fenomeni la disciplina urbanistica e la legislazione hanno assunto l'obiettivo di individuare e promuovere strumenti di riequilibrio tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie e quelli di aree vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche. Tali meccanismi assumono il nome di "compensazione".
Fra i diversi sistemi proposti dalla disciplina urbanistica quello che, a giudizio degli scriventi, ha dato risultati più interessanti si basa:

- sull'attribuzione di un indice di edificabilità virtuale alle aree per attrezzature pubbliche;
- sulla individuazione di aree di concentrazione volumetrica nelle quali la capacità edificatoria viene realizzata;
- sull'assegnazione di un indice edificatorio aggiuntivo utilizzabile solo a condizione che vengano acquisiti i proporzionali diritti edificatori dalle aree per attrezzature pubbliche.

Il meccanismo si fonda sulla compartecipazione di più soggetti alle iniziative immobiliari o, in altri termini, sulla suddivisione della possibilità edificatoria fra aree per attrezzature pubbliche dotate di volume e aree residenziali/produttive dotate di superficie edificabile. In aggiunta a questo sistema di compensazione/perequazione è opportuno prevedere la possibilità che le attrezzature previste dal Piano nelle diverse aree siano attuabili anche da parte di soggetti privati, attraverso adeguate forme di convenzionamento. Tale pratica appare utile non solo per aumentare la "fattibilità" degli interventi (non più basata sulle sole risorse pubbliche) ma anche per condividere con le forze sociali ed economiche il miglioramento della "città pubblica".[3]
E' infine importante sottolineare come attraverso questa tipologia di compensazione si risponda anche alla giusta sollecitazione portata dalla Corte Costituzionale, attraverso la sentenza n. 179/1999, in materia di reiterazione e/o indennizzo delle aree sottoposte a vincoli espropriativi.

S1.7.2. 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.

[3] Le modalità con le quali possono essere realizzati, da soggetti privati, gli interventi previsti su aree per attrezzature pubbliche sono oggetto di una recente sentenza della Corte Costituzionale (n. 129/2006) che ribadisce l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica.

In campo comunale tale sistema si traduce nella concessione di:
- Bonus edificatorio: misura di incentivazione che consente un'edificazione addizionale rispetto a quella ammessa.
- Bonus economico: misura di incentivazione che consente la riduzione degli oneri finanziari dovuti al Comune.

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 degli 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).

S1.7.3. Criteri e scelte per la realtà di Oliveto Lario

Il PGT di Oliveto Lario, sulla base degli elementi emersi dai capitoli successivi e dal quadro conoscitivo sceglie di declinare i principi generali sopra esposti secondo le seguenti specifiche:

<u>1) Perequazione su comparto predeterminato</u>
Il PGT persegue l'obiettivo di promuovere, per quanto possibile, forme di perequazione tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie su ambiti di trasformazione (AT) e quelle destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche.
Il comparto di perequazione è composto da:
a) Aree per servizi di interesse pubblico non attuate alla data di adozione del PGT;
b) Ambiti di trasformazione (AT)

Alle Aree per servizi sono assegnati degli indici edificatori virtuali che possono essere commercializzati dai proprietari ai fini dell'edificazione negli Ambiti di trasformazione:
Aree destinate a servizi
If = 0,6 mc/mq (se utilizzati per edificazioni di tipo residenziale);
Uf = 0,5 mq/mq (se utilizzati per edificazioni di tipo produttivo o terziario).
Gli ambiti di trasformazione hanno una capacità edificatoria interna pari a:
AT = 40% della Slp complessiva assegnata all'ambito
La restante quota di Volume (60%) può essere realizzata solo a seguito di acquisizione e trasferimento, da parte del soggetto attuatore, dei corrispondenti diritti volumetrici dalle Aree per servizi.
In pratica per giungere alla realizzazione dell'Ambito il soggetto attuatore deve acquistare dai proprietari delle aree per servizi le aree necessarie per comporre la capacità edificatoria residua.
Per esemplificare:
- Capacità edificatoria complessiva dell'Ambito = 1.000 mq (SLP)
- Capacità interna = 1.000 * 40% = 400 mq
- Capacità da acquisire attraverso la perequazione = 1.000 – 400 = 600 mq
- Aree per servizi necessarie per completare la capacità edificatoria = 600 / 0.2 = 3.000 mq

Le Aree per servizi che hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria sono acquisite dal soggetto attuatore congiuntamente ai relativi diritti edificatori e cedute a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo.
Al fine di garantire una maggiore fattibilità delle previsioni e di raggiungere gli obiettivi prefissati il PS prevede inoltre una disciplina delle aree per servizi di interesse pubblico che consenta l'attuazione delle attrezzature anche da parte di soggetti privati purché regolati mediante apposita convenzione di realizzazione e gestione.

2) Incentivi "energetici"
Il PGT introduce specifici meccanismi di incentivazione legati alla componente energetica. Tali misure di sostegno si applicano in modo assai ampio al fine di diffondere il più possibile una qualità del costruire che ha effetti positivi sull'ambiente.
Gli obiettivi di questa nuova politica edilizia/energetica sono:
- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- 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;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose.

Il PGT propone, in collaborazione con il Regolamento Edilizio, una disciplina che spinga verso l'innovazione tecnologica e l'efficienza energetica anche attraverso un'azione di sostegno che si concretizza in premi per coloro che attuano in modo virtuoso le indicazioni normative.
L'attivazione del Bonus edificatorio è subordinata al raggiungimento del punteggio minimo pari a 10 ottenuto con le modalità descritte nel Titolo VI del Regolamento Edilizio in materia di contenimento dei consumi energetici negli edifici e riduzione delle emissioni inquinanti.
Il meccanismo proposto prevede in sintesi:
- Bonus edificatorio: misura di sostegno che consente la realizzazione di una Superficie lorda di pavimento addizionale secondo le modalità applicative di seguito indicate. E' espresso in percentuale rispetto alla Slp di riferimento. Bonus applicabile negli specifici ambiti definiti dalla normativa di PGT.
- Bonus economico: misura di sostegno che consente la riduzione di oneri finanziari di competenza comunale connessi all'immobile o all'intervento.

Il bonus economico si applica secondo la seguente articolazione
- riduzione del 30% degli oneri di urbanizzazione
- riduzione del 30% per 5 anni dell'Imposta Comunale sugli Immobili
- riduzione del 50% per 5 anni della tassa/tariffa per lo smaltimento dei rifiuti
- riduzione del 100% del canone di occupazione suolo pubblico in fase di cantiere
- riduzione del 100% dei diritti di segreteria

S1.8. Requisiti delle aree per servizi

Il PS individua in via preliminare le seguenti caratteristiche minime dei servizi:
- parcheggio: area dotata di alberatura di alto fusto e impianto di illuminazione notturna;
- spazio aggregativo urbano: area pavimentata coerentemente con il contesto, dotata di impianto di illuminazione notturna, elementi di arredo;
- verde attrezzato: area sistemata a verde filtrante con dotazione arborea d'alto fusto superiore a 1 albero ogni 100 mq, camminamenti pavimentati, attrezzature ricreative.

- attrezzatura sportiva scoperta: area adeguatamente sistemata e pavimentata, dotata delle attrezzature necessarie allo svolgimento di attività sportive;

Oltre ai requisiti sopra citati il PS, in coordinamento con il DP e il PR, definisce, sempre in via preliminare, anche le caratteristiche dei servizi richiesti nelle schede degli Ambiti di Trasformazione (AT), Ambiti di riqualificazione urbanistica (ARU) e Ambiti dei campeggi (ACA). Ovviamente la convenzione, prevista per questi ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, dettaglierà e specificherà quanto qui riportato.

A) Attraversamento pedonale protetto sulla Strada Lariana. - ARU1/2 – ARCS1

Si intende :

- Creazione di un attraversamento pedonale stradale con strisce pedonali, impianto lampeggiante di segnalazione del passaggio pedonale, segnaletica orizzontale e verticale di attenzione.
- Realizzazione di n.1 piazzola coperta di attesa per gli utenti dei mezzi pubblici.

B) Collegamento pubblico pedonale tra l'ambito e l'imbarcadero di Limonta – ARU 1

Si intende :

- Realizzazione di un tratto di marciapiede dalla attuale portineria del complesso verso la chiesa di S. Dionigi.
- Rifacimento dei tratti di strada esistenti che necessitano di manutenzione per un loro coretto utilizzo pedonale.
- Posizionamento di segnaletica direzionale verticale e orizzontale, indicante l'itinerario (si veda la relazione del Documento di Piano per le specifiche del percorso).
- Posizionamento di segnaletica informativa verticale (cartelli 50x70 cm) sui beni storico – testimoniali - architettonici raggiunti dall'itinerario (si veda la relazione del Documento di Piano per le specifiche del percorso).

C) Passeggiata a lago centro storico Onno-campeggi - ACA 2/3

Compartecipazione alla costruzione della passeggiata a lago illuminata (lato strada Lariana)

Si intende :

- Realizzazione diretta di un tratto di passeggiata secondo le specifiche dettate da un apposito progetto redatto dall'Amministrazione Comunale. La quota percentuale di compartecipazione è stabilità in sede convenzionale rispetto al quadro generale degli oneri di urbanizzazione da riconoscere al comune, alla Slp di progetto e ai servizi interni da cedere.
- Possibilità di monetizzazione della quota di compartecipazione definita al punto precedente.

D) Compartecipazione alla realizzazione della nuova strada di ambito - AT 2

Si intende :

- Realizzazione diretta di un tratto di strada secondo le specifiche dettate dal progetto di piano attuativo. La quota percentuale di compartecipazione è stabilità in sede convenzionale.
- Possibilità di monetizzazione della quota di compartecipazione definita al punto precedente.

E) Compartecipazione alla riqualificazione della spiaggia della Zoca - ARU 2

Si intende :

- Sistemazione diretta (pulitura vegetazionale, sistemazione e livellamento dell'arenile, sistemazione percorsi di accessibilità alla spiaggia, sistemazione segnaletica informativa legata all'uso corretto e decoroso della spiaggia, sistemazione arredo urbano – panchine – cestini raccolta rifiuti) di un tratto di spiaggia.
- Possibilità di monetizzazione della quota di compartecipazione definita al punto precedente.

F) Spazio verde didattico all'aperto - ARU 4

Si intende:

- Area verde recintata attrezzata con giochi per bambini (almeno 2/3 impianti), 4 panchine e 2 tavoli dove poter svolgere attività didattica all'aperto. Nell'area dovrà essere predisposto un piccolo "percorso natura", per la conoscenza della flora locale.

S1.9. Quantificazione e verifica delle aree per servizi

La L.R. 12/2005 ha aggiornato il concetto di standard urbanistico, tradizionalmente inteso come superficie minima di territorio da destinare ai servizi per ogni abitante o per mq di attività produttiva o commerciale. Al di là di garantire una dotazione minima pari a quella prevista dalla normativa nazionale per le destinazioni residenziali (ovvero 18 mq per abitante così come espresso dal DM 02/04/1968), la nuova legge non attribuisce dei parametri basi per le altri destinazioni da applicare a tutti i comuni indistintamente, ma rimanda alla pianificazione comunale il compito di garantire una adeguata dotazioni di servizi. La filosofia che connota la legge regionale e quindi anche il PGT si fonda sul superamento o meglio sull'abbinamento del dato puramente quantitativo con quello di una verifica prestazionale dei servizi offerti o programmati. Il PGT pertanto propone la definizione, all'interno dei singoli ambiti di trasformazione o riqualificazione, di uno specifico contributo espresso sia in forma quantitativa che qualitativa (es. realizzare una piazza o una strada). Si prevede inoltre la definizione di una procedura per la equiparazione delle diverse tipologie di servizi offerti o richiesti così come espresso dal Documento di Piano.

S1.9.1. Quantificazione delle aree per servizi

In termini numerici, coerentemente con gli obiettivi espressi dal DP e con la classificazione operata dal PR, la dotazione delle aree per servizi nel territorio di Oliveto Lario può essere desunta dalle Tabelle di cui al capitolo "Quantificazione" (Tabella A). Sono previsti complessivamente 120.267 mq mq di aree per servizi (tra quelli già attuati/esistenti e quelli da attuare, non compresi negli: AT, ARU, ARCS, ACA).
Queste sono suddivise in:

Attrezzatura scolastica (I)	1.128 mq
Attrezzatura civica (AC)	7.245 mq
Attrezzatura sportiva (S)	12.814 mq
Verde e parco urbano (V)	69.505 mq
Attrezzatura socio-sanitaria (AS)	448 mq
Parcheggio (P)	12.500 mq
Attrezzatura religiosa (AR)	5.274 mq
Impianto tecnologico (IT)	11.353 mq
TOTALE SERVIZI	120.267 mq
Di cui servizi non attuati	*87.396 mq*

Il dato certamente interessante riguarda il fatto che sul totale dei servizi il 72% (87.396 mq) è da attuare. Di questi però circa 56.359 sono quelli afferenti alla zona esterna al campeggio "Ghisallo" (di proprietà pubblica), che si prevede possano attuarsi attraverso azioni sia di riqualificazione dell'ambito boscato sia di sostegno alla fruizione sostenibile del territorio, tramite anche sostegni economici provenienti dalla Provincia e dalla Comunità Montana. Considerazione che di fatto riduce la percentuale dei servizi da attuare sul totale del fabbisogno comunale al 27%.
Inoltre l'attuazione degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana disciplinati dal DP e dal PR prevede la cessione di superfici per l'acquisizione da parte del comune, mediante il meccanismo della perequazione di aree volte alla costruzione di un patrimonio pubblico. Bisogna però sottolineare che solo 22.667 mq dei precedenti 87.396 mq saranno assoggetti al meccanismo perequativo. Infatti sono da escludere da questo meccanismo le aree di proprietà pubblica.

Sulla base delle scelte di piano in materia di aree per servizi alla popolazione (137.422 mq) e con riferimento alla popolazione teorica prevista dal Documento di Piano e da questo documento, per i prossimi 5/10 anni (pari a 3.272 abitanti), la dotazione di aree per servizi per abitante teorico risulta pari a circa 42 mq/ab.

Ma per un confronto attento e mirato fra il fabbisogno di servizi previsto dalla LR 12/05 (quantificabile in Oliveto Lario in 54.080 mq) e quanto proposto dal PGT (137.422 mq), bisogna evidenziare come il peso degli abitanti stagionali (1.783) non può essere equiparato a quello degli abitanti residenti (1.173). Gli "stagionali" infatti dovrebbero "pesare" di meno, circa il 40% (713), in quanto usufruiscono dei servizi generali solo per circa 4 mesi all'anno (prevalentemente la stagione estiva e le festività più importanti) e comunque non usufruiscono di tutti servizi previsti e prevedibili sul territorio comunale, come ad esempio le scuole o i servizi sociali.

A - Abitanti residenti = 1.173
B - Ricalibratura "stagionali" = 40% di 1783 = 713
Abitanti Totali (A + B) = 1.886
Servizi totali previsti dal PGT (fabbisogno di piano) = 137.422 mq
Fabbisogno pro-capite di servizi = 137.422 mq : 1.886 = 72.86 mq/Ab

La tavola S2 – Quantificazione di piano, rappresenta il riferimento cartografico del presente paragrafo.

S1.9.2. Equiparazione delle tipologie di servizi

Per quanto riguarda l'equiparazione delle diverse tipologie di servizi offerti o richiesti è necessario specificare che il DP individua per ogni ambito di trasformazione o riqualificazione un contributo minimo al sistema dei servizi comunali espresso, a volte, in termini di "superficie equivalente". La "superficie equivalente", riferita al singolo ambito di intervento, esprime la quantità minima di aree per servizi da cedere e attrezzare. Tale quantità è definita prendendo come riferimento un'area a verde piantumato. Ciò significa che 1 mq di area equivalente corrisponde a 1 mq di verde piantumato ceduto e realizzato sul territorio comunale. La dotazione arborea minima è 1 albero ogni 100 mq di superficie a verde.In alternativa alla cessione delle aree per Verde attrezzato, il contributo al sistema dei servizi può essere assolto secondo la parametrizzazione contenuta nella normativa, che di seguito si riporta.

1 mq di area verde piantumata (superficie equivalente)	=	1,5 mq	• area agricola • aree all'interno degli Ambiti di salvaguardia • area libera non attrezzata e non piantumata
		0,3 mq	• area attrezzata per attività sportiva all'aperto • parcheggio scoperto • spazio urbano
		0,01 mq	superficie lorda di pavimento in edifici agibili
		0,08 mq	area edificabile con intervento diretto
		0,15 mq	area edificabile con piano attuativo non adottato

Al momento dell'attuazione dell'intervento, il proponente può accordarsi con l'Amministrazione pubblica e proporre quindi una specifica tipologia e localizzazione nel rispetto della precedente parametrizzazione.

Una ulteriore alternativa è prevista per coloro che intendono fornire una prestazione di servizio in alternativa alla cessione di aree. In questo caso, il contributo al sistema è assolto attraverso la prestazione di un sevizio immateriale. Anche in questo caso la normativa del PS individua il numero di anni per cui prestare il servizio sulla base del contributo richiesto dal DP ed espresso in superficie equivalente:

Importo derivante dalla monetizzazione
della superficie equivalente
——————————————— = numero anni di fornitura del servizio
costo annuo del servizio fornito

La prestazione del servizio deve essere regolata da apposito atto, sottoscritto da entrambe le parti, in cui sono esplicitati i termini della prestazione e le caratteristiche delle stesse prestazioni.

S1.9.3. Verifica della dotazione di servizi ai fini dell'applicazione della LR 13/09

Ai sensi dell'art. 5.5 della LR 13/2009 in sede di formazione o adeguamento del PGT è richiesta la verifica della dotazione di servizi esistenti e previsti rispetto al fabbisogno indotto dall'applicazione della legge stessa così come precisata e specificata a cura del Comune..
In ottemperanza a quanto richiesto all'art. 6.1 della legge regionale il Comune ha quindi provveduto alla individuazione delle parti di territorio escluse nonché delle specifiche modalità applicative dei diversi disposti legislativi.
Sulla base delle determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale il PGT ha verificato che non sussistono aumenti di fabbisogno di servizi che possano incidere in modo significativo sulla dotazione esistente e prevista.
E' evidente che non può esserci un metodo di verifica "certo" considerando che non è possibile stabilire a priori quanti soggetti decideranno, nei prossimi mesi, di usufruire delle possibilità di ampliamento concesse in via straordinaria dalla legge.
In via ipotetica è comunque possibile affermare che:

- il parametro ritenuto "congruo" dalla regione ai fine della verifica di equilibrio fra fabbisogno e dotazione di servizi è, ai sensi dell'art. 10 della LR 12/2005, pari a 18 mq/ab;
- il parametro di dotazione di servizi definito dal PGT è pari a 42 mq/ab (dato aggiornato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni);
- le parti edificate di territorio nelle quali risulta possibile l'applicazione della LR 13/09 non sono quantitativamente significative rispetto al tessuto edificato complessivo.

Ne consegue che il potenziale fabbisogno di servizi indotto dall'aumento di popolazione derivante dagli ampliamenti straordinari ha una incidenza minima che è largamente compensata dalla maggior dotazione già oggi prevista dal PGT rispetto al parametro minimo richiesto dalla legge.

S1.10. 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, all'interno dei programmi:
   - Cultura 2000, grazie al quale possono essere chiesti finanziamenti legati al recupero del patrimonio storico-architettonico e alla creazione di eventi e manifestazioni culturali di vario genere.
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, alla creazione di zone a traffico limitato, all'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 Lecco, 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 (parchi locali di interesse sovracomunale e rete ecologica), l'integrazione sociale, lo sport, la formazione.
5) Fondazioni private, la cui azione comprende una vasta gamma di aree di intervento (si può ricordare, perché già attiva in territori adiacenti, la Fondazione Cariplo).

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..

S1.11. Tabelle di quantificazione

Piano dei Servizi - Tabella A - Quadro generale servizi suddiviso per tipologia.	set-09

A - Servizi attuati (esistenti)

Tipologia servizio	Area[m2]	% sul totale degli attuati	tot. Oliveto	32.871
Attrezzatura scolastica (I)	1.128	3,43%		
Attrezzatura civica (AC)	5.831	17,74%		
Attrezzatura sportiva (S)	6.030	18,34%		
Verde e parco urbano (V)	4.294	13,06%		
Attrezzatura socio-sanitaria (AS)	181	0,55%		
Parcheggio (P)	8.716	26,51%		
Attrezzatura religiosa (AR)	5.274	16,04%		
Impianto tecnologico (IT)	1.417	4,31%		
Totale servizi attuati	32.871	100,00%		

B - Servizi non attuati

Tipologia servizio	Area[m^2]	% sul totale dei non attuati	tot. Oliveto	87.396
Attrezzatura civica (AC)	1.414	1,62%		
Attrezzatura sportiva (S)	6.784	7,76%		
Verde e parco urbano (V)	65.211	74,62%		
Attrezzatura socio-sanitaria (AS)	267	0,31%		
Parcheggio (P)	3.784	4,33%		
Impianto tecnologico (IT)	9.936	11,37%		
Totale servizi non attuati	87.396	100,00%		

Servizi Totali (A+B)

Tipologia servizio	Area[m^2]	% sul totale dei servizi	**TOTALE SERVIZI**	**120.267**
Attrezzatura scolastica (I)	1.128	0,94%		
Attrezzatura civica (AC)	7.245	6,02%		
Attrezzatura sportiva (S)	12.814	10,65%		
Verde e parco urbano (V)	69.505	57,79%		
Attrezzatura socio-sanitaria (AS)	448	0,37%		
Parcheggio (P)	12.500	10,39%		
Attrezzatura religiosa (AR)	5.274	4,39%		
Impianto tecnologico (IT)	11.353	9,44%		
TOTALE SERVIZI	120.267	100,00%		

Piano dei Servizi - Tabella B - Quantificazione specifica	set-09

A - Servizi attuati (esistenti)

LIMONTA

n°	Area[m2]	Tipologia servizio	Nome servizio	Area di proprietà pubblica[m2]
1	288	Attrezzatura religiosa (AR)	Santuario della Madonna del Moletto	
2	1.340	Attrezzatura civica (AC)	Cimitero	1.340
3	335	Parcheggio (P)	Parcheggio cimitero	335
4	176	Parcheggio (P)	Parcheggio via Caduti per la Patria	176
5	204	Verde e parco urbano (V)	Area verde ex cimitero	204
6	44	Parcheggio (P)	Parcheggio frangia centro storico	44
7	62	Parcheggio (P)	Parcheggio piazza Ferretti	
8	165	Parcheggio (P)	Parcheggio lavatoio	
9	181	Attrezzatura socio-sanitaria (AS)	S. Rocco: spazi sociali e alloggi	181
10	292	Verde e parco urbano (V)	Parco giochi muraglione	292
11	30	Parcheggio (P)	Parcheggio fianco oratorio	
12	143	Parcheggio (P)	Parcheggio zona Scacchi	143
13	217	Parcheggio (P)	Parcheggio posta	217
14	34	Attrezzatura civica (AC)	Zona Scacchi	34
15	93	Attrezzatura civica (AC)	Posta/Sede Alpini/Ambulatorio	93
16	573	Attrezzatura scolastica (I)	Scuola materna	573
17	370	Parcheggio (P)	Parcheggio scuola materna	370
18	1.834	Attrezzatura sportiva (S)	Campo sportivo Oratorio	
19	1.517	Attrezzatura religiosa (AR)	Chiesa/Oratorio/ Zona ricreativa	
20	189	Parcheggio (P)	Parcheggio imbarcadero	189
21	83	Attrezzatura religiosa (AR)	Chiesa di S.Dionigi	83
TOT	8.170			

VASSENA

n°	Area[m^2]	Tipologia servizio	Nome servizio	Area di proprietà pubblica[m^2]
22	1.689	Attrezzatura civica (AC)	Cimitero	1.689
23	101	Parcheggio (P)	Parcheggio cimitero	101
24	3.242	Verde e parco urbano (V)	Parco Comunale	3.242
25	624	Parcheggio (P)	Parcheggio Municipio	624
26	705	Attrezzatura civica (AC)	Municipio	705
27	134	Attrezzatura religiosa (AR)	Chiesa della Madonna del Carmine	
28	43	Parcheggio (P)	Parcheggio farmacia	
29	89	Parcheggio (P)	Parcheggio banca	
30	193	Parcheggio (P)	Parcheggio via cadorna	193
31	352	Attrezzatura sportiva (S)	Campo sportivo oratorio	
32	50	Attrezzatura civica (AC)	Posta	
33	331	Attrezzatura religiosa (AR)	Chiesa dei SS. Nazaro e Celso	
34	88	Parcheggio (P)	Parcheggio chiesa e risto	
35	365	Parcheggio (P)	Parcheggio imbarcadero	
36	1.831	Attrezzatura religiosa (AR)	Ex Oratorio	
59	92	Parcheggio (P)	Parcheggio via carcano (zona parco com.)	92
60	31	Parcheggio (P)	Parcheggio via carcano	31
TOT	9.960			

ONNO

n°	Area[m^2]	Tipologia servizio	Nome servizio	Area di proprietà pubblica[m^2]
37	846	Parcheggio (P)	Parcheggio piazzale Alpini	846
38	773	Parcheggio (P)	Parcheggio piazzale Alpini	773
39	61	Verde e parco urbano (V)	Parco giochi	61
40	137	Attrezzatura civica (AC)	Biblioteca	137
41	25	Parcheggio (P)	Parcheggio via Sonzini	25
42	65	Attrezzatura civica (AC)	Posta	65
43	50	Parcheggio (P)	Parcheggio lavatoio	50
44	24	Parcheggio (P)	Parcheggio lato chiesa	24
45	582	Attrezzatura religiosa (AR)	Chiesa di S. Pietro Martire	
46	495	Verde e parco urbano (V)	Parco urbano Largo Torri Tarrelli	495
47	256	Attrezzatura religiosa (AR)	Oratorio	
48	655	Attrezzatura sportiva (S)	Campo calcio Oratorio	
49	555	Attrezzatura scolastica (I)	Scuola elementare	555
50	252	Attrezzatura religiosa (AR)	Chiesa di S. Anna/ex cimitero	252
51	421	Parcheggio (P)	Parcheggio cimitero	421
52	1.718	Attrezzatura civica (AC)	Cimitero	1.718
53	2.038	Attrezzatura sportiva (S)	Campo tennis	2.038
54	1.293	Parcheggio (P)	Parcheggio Centro Sportivo	1.293
55	1.151	Attrezzatura sportiva (S)	Centro sportivo	1.151
56	1.242	Parcheggio (P)	Parcheggio Centro Sportivo	1.242
57	1.417	Impianto tecnologico (IT3)	Acquedotto sorgente	1.417
58	685	Parcheggio (P)	Parcheggio casa di riposo S.Giorgio	685
TOT	**14.741**			

TOT	**32.871**	[m^2]	Tot area di proprietà pubblica[m^2]	24.199

B - Servizi non attuati (progetto)

LIMONTA

n°	Area[m^2]	Tipologia servizio	Nome servizio	Area di proprietà pubblica[m^2]
1	1.794	Verde e parco urbano (V)	Ambito adiacente Madonna Moletto	
2	376	Parcheggio (P)	Parcheggio dell'ex cava	
3	814	Verde e parco urbano (V)	Ambito prospicente cimitero	814
4	679	Parcheggio (P)	Parcheggio via Caduti per la Patria	
5	728	Attrezzatura sportiva (S)	Ambito adiacente campo sportivo	
6	208	Attrezzatura sportiva (S)	Ambito adiacente zona scacchi	
7	558	Verde e parco urbano (V)	Ambito adiacente zona scacchi	
8	4.466	Impianto tecnologico (IT4)	Impianto deposito gas interrato	4.466
9	659	Parcheggio (P)	Parcheggio via S.Ambrogio	
10	251	Verde e parco urbano (V)	Parco Limontasca	
11	658	Parcheggio (P)	Parcheggio Limontasca	
TOT	**11.191**			

VASSENA

n°	Area[m^2]	Tipologia servizio	Nome servizio	Area di proprietà pubblica[m^2]
12	536	Impianto tecnologico (IT1)	Piattaforma sicurezza	536
13	552	Parcheggio (P)	Parcheggio cimitero	
14	221	Impianto tecnologico (IT3)	Impianto acquedotto	
15	267	Attrezzatura socio-sanitaria (AS)	Casa del medico	267
16	56359	Verde e parco urbano (V)	Ambito Campeggio Ghisallo	56.359
TOT	**57.935**			

ONNO

n°	Area[m^2]	Tipologia servizio	Nome servizio	Area di proprietà pubblica[m^2]
17	2.491	Verde e parco urbano (V)	Parco Onno	
18	860	Parcheggio (P)	Parcheggio fronte oratorio	
19	1.503	Attrezzatura sportiva (S)	Area sport sopra Centro Sportivo	1.712
20	387	Impianto tecnologico (IT4)	Impianto deposito gas interrato	387
21	4.345	Attrezzatura sportiva (S)	Ex industria nord Onno	
22	2.756	Verde e parco urbano (V)	zona lungo la strada statale Lariana	
23	188	Verde e parco urbano (V)	zona acquedotto- ex industria	188
24	1.414	Attrezzatura civica (AC)	Ex industria sud_ Onno	
25	4.326	Impianto tecnologico (IT2)	Piattaforma ecologica	
TOT	**18.270**			

TOT	**87.396**		Tot area di proprietà pubblica[m^2]	**64.729**
	[m^2]			
TOTALE SERVIZI ATTUATI E NON ATTUATI (A+B)				**120.267**
				[m^2]

SPECIFICHE RIGUARDANTI I "SERVIZI DA ATTUARE" SOGGETTI A PEREQUAZIONE		
	87.396	TOTALE SERVIZI DA ATTUARE
	64.729	TOTALE SERVIZI DA ATTUARE PUBBLICI
[m^2]	**22.667**	TOTALE SERVIZI DA PEREQUARE IN ABBINAMENTO CON GLI AMBITI AT

Piano dei Servizi - Tabella C - Quantificazione lotti liberi interni agli ambiti R1

NOTA: Indice volumetrico per abitante: 150 mc/abitante set-09

LIMONTA				
n° lotto	**If [m³/m²]**	**Sf [m²]**	**V [m³]**	**Abitanti teorici**
1	0,80	603	482	3
2	0,80	2.606	2.085	14
3	0,80	3.375	2.700	18
4	0,80	1.482	1.186	8
TOT.		**8.066**	**6.453**	**43**

VASSENA				
n° lotto	**If [m³/m²]**	**Sf [m²]**	**V [m³]**	**Abitanti teorici**
5	0,80	720	576	4
6	0,80	594	475	3
7	0,80	1133	906	6
8	0,80	933	746	5
TOT.		**3380**	**2.704**	**18**

ONNO				
n° lotto	**If [m³/m²]**	**Sf [m²]**	**V [m³]**	**Abitanti teorici**
9	0,80	1829	1.463	10
10	0,80	901	721	5
11	0,80	2274	1.819	12
12	0,80	1619	1.295	9
13	0,80	2067	1.654	11
14	0,80	1369	1.095	7
15	0,80	1378	1.102	7
16	0,80	1889	1.511	10
TOT.		**13326**	**10.661**	**71**

TOT. OLIVETO	**24.682**	**19.818**	**132**
	[m²]	[m³]	[Ab]

Piano dei Servizi - Tabella D - Quantificazione ambiti AT / ARU / ARCS

NOTA 1: Indice volumetrico abitante teorico: 150 mc/abitante *.settembre 2009*

AT

AT 1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - LIMONTA - Via S. Ambrogio

St (m²)	V (m³)	Abitanti teorici	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)	Aree di perequazione da recuperare all'esterno dell'ambito (m2)
4.490	2.600	17	650	2.600

AT 2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - VASSENA -Via Paolo Carcano

St (m²)	V (m³)	Abitanti teorici	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)	Aree di perequazione da recuperare all'esterno dell'ambito (m2)
7.150	4.600	31	1.150	4.600

AT 3 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - VASSENA - Via Cadorna (ss 583)				
St (m^2)	V (m^3)	Abitanti teorici	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)	Aree di perequazione da recuperare all'esterno dell'ambito (m2)
3.065	2.200	15	550	2.200

AT 4 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - ONNO - Via della Valle (ss 583)				
St (m^2)	V (m^3)	Abitanti teorici	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)	Aree di perequazione da recuperare all'esterno dell'ambito (m2)
19.700	12.000	80	2.800	12.000

TOT AT	St (m^2)	V (m^3)	Abitanti teorici	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)	Aree di perequazione da recuperare all'esterno dell'ambito (m2)
	34.405	**21.400**	**143**	**5.150**	**21.400**

ARU	ARU 5 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - LIMONTA - Via S. Dionigi				
di tipo residenziale	St (m^2)	V (m^3)	SLP (m2)	Abitanti teorici	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)
	2.495	1.500	500	10	375

ARU 6 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - LIMONTA - Via S. Ambrogio				
St (m^2)	V (m^3)	SLP (m2)	Abitanti teorici	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)
985	600	200	4	150

ARU 7 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - VASSENA - Via Municipio				
St (m^2)	V (m^3)	SLP (m2)	Abitanti teorici	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)
1.450	900	300	6	225

ARU 8 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE E SERVIZI - ONNO - Via Mons. Zunino				
St (m^2)	V (m^3)	SLP (m2)	Abitanti teorici	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)
3.395	1.320	440	9	2.215

TOT ARU	St (m^2)	V (m^3)	SLP (m2)	Abitanti teorici	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)
	8.325	**4.320**	**1.440**	**29**	**2.965**

TOTALE GENERALE AT+ARU (residenziali)				
St (m^2)	V (m^3)	Abitanti teorici	Servizi da cedere all'ainterno dell'ambito (m2)	Aree di perequazione da recuperare all'esterno dell'ambito (m2)
42.730	**25.720**	**171**	**8.115**	**21.400**

ARU - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA CON PLURALITA' DI DESTINAZIONI		
ARU 1 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - Limonta - Ex ATM	Servizi da cedere (m2)	**2.600**
ARU 2 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - Limonta - Ex Giorg	Servizi da cedere (m2)	**300**
ARU 3- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - Onno - Ex Tessitura	Servizi da cedere (m2)	**2.400**
ARU 4 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE -Onno - Ex Birreria	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)	**470**

ARCS - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO		
ARCS 1 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - Onno - Darsena	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)	**490**
ARCS 2 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - Onno - Via Sonzini	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)	**730**
ARCS 1 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - Onno - Via Carso	Servizi da cedere all'interno dell'ambito (m2)	**750**

Piano dei servizi - Tabella E - Quantificazione fabbisogno servizi da LR 12/05 .			Settembre 2009
COMPARTI RESIDENZIALI (ABITANTI INSEDIABILI)	**VOLUME**	**ABITANTI**	
ABITANTI RESIDENTI AL 1.1.2008	/	1.173	
ABITANTI STAGIONALI (2 CASE) AL 31.12.2006	/	1.783	
LOTTI LIBERI EDIFICABILI IN AMBITO EDIFICATO	19.818	132	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (AT)	21.400	142	
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ARU)	4.320	29	
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ARCS)	1.950	13	
A - CAPACITA' TEORICA (ABITANTI) - STIMA 10 ANNI		**3.272**	

B - ABITANTI RESIDENTI AL 1.1.2008 + ABITANTI STAGIONALI	2.956
DIFFERENZA A-B	316

COMPARTI FRUITIVI (UTENTI TURISTICI)	**VOLUME**	**UTENTI STIMATI**
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (ex ATM - GEORG)	/	30
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI CAMPEGGI	/	380
CAPACITA' TEORICA (UTENTI)		**410**

FABBISOGNO SERVIZI - FUNZ. RESIDENZIALE DA LR 12/2005	ABITANTI X	VALORE LR 12/05	FABBISOGNO TOT
	1.489	18	**26.801**
			mq
FABBISOGNO SECONDE CASE STAGIONALI	ABITANTI X	PGT*	FABBISOGNO TOT
	1.783	13	**23.179**
			mq
FABBISOGNO SERVIZI - UTENTI TURISTICI	UTENTI X	PGT*	FABBISOGNO TOT
	410	10	**4.100**
			mq
	TOTALE FABBISOGNO DI LEGGE		**54.080**
			mq

PARAMETRI DI RIFERIMENTO - SERVIZI	*Tipologia servizio*	*Quantità*	*Unità*
** valori di riferimento relativi ai mq/ab - definiti dal PGT in mancanza di dati definiti dalla LR 12/05.*	parcheggi	3	mq/ab
	parchi pubblici, sport	7	mq/ab
	religione, cultura	3	mq/ab
	parcheggi produttivo	20%	Slp

COMPUTO DELLE AREE PER SERVIZI (NON COMPRENSIVE DI AT E ARU - ARCS)	**ATTUATI**	**NON ATTUATI**	**TOTALE**
	mq	mq	mq
Attrezzatura scolastica (I)	1.128	0	1.128
Attrezzatura civica (AC)	5.831	1.414	7.245
Attrezzatura sportiva (S)	6.030	6.784	12.814
Verde e parco urbano (V)	4.294	65.211	69.505
Attrezzatura socio-sanitaria (AS)	181	267	448
Parcheggio (P)	8.716	3.784	12.500
Attrezzatura religiosa (AR)	5.274	9.936	15.210
Impianto tecnologico (IT)	1.417	0	1.417
Totale servizi attuati	**32.871**	**87.396**	**120.267**

COMPUTO DELLE AREE PER SERVIZI (INTERNI AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - AT)			
	ATTUATI	**NON ATTUATI**	**TOTALE**
	mq	mq	mq
Attrezzatura sportiva (S)	0	1.800	1.800
Verde e parco urbano (V)	0	750	750
Parcheggio (P)	0	2.600	2.600
Totale servizi attuati	**0**	**5.150**	**5.150**

COMPUTO DELLE AREE PER SERVIZI (INTERNI AGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - ARU/ARCS)			
	ATTUATI	**NON ATTUATI**	**TOTALE**
	mq	mq	mq
Verde e parco urbano (V)	0	4.565	4.565
Parcheggio (P)	0	2.425	2.425
Attrezzature sportive (S)	0	3.715	3.715
Totale servizi attuati	**0**	**10.705**	**10.705**

COMPUTO DELLE AREE PER SERVIZI (INTERNI AI CAMPEGGI - ACA)			
	ATTUATI	**NON ATTUATI**	**TOTALE**
	mq	mq	mq
Parcheggio (P)	0	1.200	1.200
Impianto Tecnologico (IT)	0	100	100
Totale servizi attuati	**0**	**1.300**	**1.300**

TOTALE AREE PER SERVIZI PREVISTE DAL PGT	mq	**137.422**

VERIFICA ABITANTI PER MQ	mq/Ab	**42**

> ai 18 mq/Ab richiesti dalla LR 12/2005

Si veda Nota capitolo S1.8:

A - Abitanti residenti = 1.173

B - Ricalibratura "stagionali" = 40% di 1783 = 713

Abitanti Totali (A + B) = 1.886

Servizi totali previsti dal PGT (fabbisogno di piano) = 137.422 mq

Dotazione pro-capite di servizi = 137.422 mq : 1.886 = 72.86 mq/Ab

\\\