

PS 1

Piano dei Servizi

Tavole

Relazione e disposizioni attuative

Sindaco

Giampaolo Cusini

Ufficio tecnico

Giulio Bianchi

Segretario Comunale

Tiziana Ronchetti

Direttore tecnico C.P.U.srl

Alessandro Magli

Data

dicembre 2014

Adozione
delibera C.C. 18 del 24/07/2013

Approvazione
delibera C.C. 34 del 09/12/2014

Pubblicazione BURL

Sindaco

Giampaolo Cusini

Segretario

Tiziana Ronchetti

Vice sindaco

Fabio Chindamo

Uffici comunali

Giulio Bianchi

Piano di Governo del Territorio**Valutazione Ambientale Strategica**

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Cordinatori: Vanina Zanaboni, Andrea Gavazzoni

Collaboratori: Paola Ceriali

Consulenza geologica

CPU Engineering s.r.l., Massimo Marella



INDICE

CAPITOLO 1 - STRUTTURA E CONTENUTI DEL PS	3
1.1. PRINCIPI GENERALI E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	3
1.2. CARATTERI COSTITUTIVI DEL PIANO	6
1.3. RAPPORTI CON IL PUGSS	8
CAPITOLO 2 - METODOLOGIA E SINTESI DELLE SCELTE DI PROGETTO	9
2.1. I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	9
2.1.1. <i>Edilizia residenziale convenzionata Sociale e/o Pubblica</i>	11
2.2. LA METODOLOGIA UTILIZZATA	13
2.3. IL SISTEMA DELLE CARTOGRAFIE DEI SERVIZI	15
CAPITOLO 3 - ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI	18
3.1. IL RILIEVO DEI SERVIZI	18
3.2. CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE	18
3.3. ANALISI DELLA POPOLAZIONE	20
3.3.1. <i>Andamento demografico</i>	21
3.4. VERIFICA DELLE DOTAZIONI ESISTENTI DI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	21
3.5.1. <i>Il sistema sanitario</i>	25
3.5.2. <i>La rete ecologica e il sistema del verde di connessione</i>	25
3.7. ANALISI DEI SERVIZIO LOCALI	28
3.7.1. <i>Servizi per l'istruzione (schede S1)</i>	28
3.7.2. <i>Servizi per il verde sportivo e ricreativo (Schede S2)</i>	31
3.7.3. <i>Attrezzature d'interesse comune e religioso, volontariato o generale (schede S3)</i>	33
3.7.4. <i>Parcheggi pubblici e di uso pubblico – schede S4</i>	39
3.8. ATTREZZATURE NON ATTUATE NEL PRG	41
Servizi riconfermati PGT	42
3.9. COMPUTO DEI SERVIZI ESISTENTI E DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE	43
3.9.1. <i>Gli indicatori</i>	43
3.9.2. <i>Determinazione dell'offerta reale</i>	44
3.9.3. <i>Lo stato dei servizi comunali per ambiti territoriali e raggi di utenza</i>	45
CAPITOLO 4 - ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI	47
4.1. MODALITA' PEREQUATIVE	47
4.2. LE MODALITÀ TRASFORMATIVE	49
4.3. L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ	50
CAPITOLO 5 - LE PREVISIONI DI PIANO E LE ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE FUNZIONI DA INSEDIARE	52
5.1. LA COSTRUZIONE DELLA STRUTTURA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TERRITORIO	52
5.1.1. <i>Il progetto di potenziamento dei servizi esistenti</i>	52

5.1.2. <i>Il progetto della mobilità lenta</i>	58
5.1.3. <i>Potenziamento della viabilità</i>	60
5.2. DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI IN RAPPORTO ALLA CAPACITA' INSEDIATIVA ...	60
5.2.1. <i>La nuova dotazione di servizi pubblici</i>	61
5.3. LA SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DELLA CITTA' PUBBLICA	62
5.3.1. <i>Riferimento al piano triennale delle opere pubbliche</i>	62
5.3.2. <i>Servizi aggiuntivi al piano triennale delle opere pubbliche</i>	64

Il sistema delle cartografie del Piano dei Servizi:

tavola	titolo
PS 1	Relazione e disposizioni attuative
PS 2	Schedatura di rilievo dei servizi
PS3	Sistema dei servizi esistenti. Proprietà e tipologia 1:5.000
PS 4	Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici 1:5.000
PS 5	La rete ecologica comunale
PUGSS – PIANO URBANO DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO	
PUGSS 1	Relazione tecnica
PUGSS 1a	Regolamento di manomissione del suolo pubblico
PUGSS 2	Tavola rete idrica
PUGSS 3	Tavola rete fognaria
PUGSS 4	Tavola rete distribuzione gas
PUGSS 5	Tavola rete telecomunicazioni



CAPITOLO1 - STRUTTURA E CONTENUTI DEL PS

1.1. PRINCIPI GENERALI E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

La L.R. 12/2005, all'articolo 9, introduce lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", derivato dalla precedente legislazione regionale L.R. 1/2001, come atto autonomo, a riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi.

La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e dei servizi resi alla comunità esistenti e in previsione, ovvero quegli ambiti riservati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, previa identificazione e valutazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità.

Il Piano dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8 della L.R. 12/2005, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. 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. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005.

Il Piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Il Piano dei servizi costituisce lo strumento gestionale di tutti i servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, nonché quelle prodotte dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano, al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi definiti sempre nello stesso Documento di Piano per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

Si evidenzia un duplice dimensionamento del Piano dei Servizi: analitico e progettuale. La ricognizione conoscitiva dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti costituisce una operazione basilare per la costruzione del nuovo strumento. L'indagine deve essere finalizzata a restituire non più solo una tradizionale quantificazione e individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico (comunque necessaria), quanto una completa e appropriata descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita almeno attraverso una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e di accessibilità assicurate ai cittadini. La verifica della razionale ubicazione dei servizi esistenti, così come della idoneità delle posizioni prescelte per nuovi servizi e per attrezzature di interesse generale, appaiono condizioni necessarie alla valutazione delle qualità e delle potenzialità del servizio (vedi Schede S). Altri elementi conoscitivi possono essere

opportunamente introdotti e utilizzati per descrivere più compiutamente i caratteri qualitativi del servizio e per arricchire gli elementi di valutazione dell'offerta reale, al fine di costituire un più efficace supporto per l'Amministrazione nella gestione e nell'indirizzo delle risorse da investire.

Il Piano dei Servizi deve garantire la qualità delle scelte relative alla politica dei servizi, attraverso il pre soddisfacimento di condizioni di fattibilità: qualità (dotazione tecnologica e messa in sicurezza), fruibilità e accessibilità.

Queste diventano una condizione essenziale nella previsione e programmazione dei nuovi servizi di interesse collettivo, non solo rispetto ad una valutazione economico-finanziaria, ma anche nella definizione di condizioni e modalità attuative realmente efficaci, orientate ad un superamento dei limiti connessi al meccanismo espropriativo a favore di un sempre più diretto coinvolgimento dei privati nella realizzazione e gestione dei servizi.

I contenuti metodologici e i principi sinteticamente delineati dal vigente articolato di legge e relativi criteri di attuazione, descrivono tematiche già definite nel documento di indirizzo "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi", redatto ai sensi della superata L.R. 1/2001 ed approvato con D.G.R. n. VII/7586 nel dicembre 2001, in cui si poneva già l'obiettivo di meglio precisare la funzione, i contenuti e le modalità di formazione del nuovo strumento pianificatorio.

Nel Piano dei Servizi si amplia la nozione degli interessi meritevoli di tutela urbanistica da quelli pubblici a quelli di interesse generale, aprendo in questo senso anche ad un riconoscimento e ad un'incentivazione del ruolo dei privati nella costruzione del welfare urbano. Si richiama, inoltre, la centralità ambientale ed ecologica del verde quale elemento strutturale nel disegno urbano definito dal Piano dei Servizi.

Allo stesso tempo la nuova legge regionale 12/2005 introduce alcune significative modificazioni sia nelle quantità minime di standard da garantire in base alle differenti funzioni insediabili, sia nelle modalità di calcolo della capacità insediativa teorica, sulla base dei quali dimensionare la dotazione stessa dei servizi.

L'articolo 9 della L.R. 12/2005 (sostitutivo dell'art. 6, L.R. 1/2001 e a sua volta sostitutivo dell'art. 19 della L.R. 51/1975) modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come la somma delle componenti: popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione gravitante sul territorio.

La novità più evidente rispetto alle precedenti discipline è rappresentata nella definizione dell'abitante teorico. In tal senso, la nuova legge regionale non descrive nessun tipo di modalità di calcolo, lasciando ampio spazio per la determinazione del relativo criterio sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio, come peraltro confermato dalla DGR 29.12.2005, n. 1681 "Modalità per la pianificazione comunale".

Pertanto, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 9 comma 2 e 3 della legge /2005) da prevedere nel Piano dei servizi è determinata secondo i seguenti criteri:



- popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie dei servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- Popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale,
- Popolazione gravitante nel territorio, stimata in base all'attrattività del comune per motivi di lavoro e studio, nonché per motivi sanitari e turistici.



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 18 mq/ab (DM n°1444/1968). Inoltre, il piano deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione urbanistica, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è previsto l'insediamento di funzioni commerciali, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti. In tal senso, il piano dei servizi è uno strumento centrale nell'organizzazione e nella configurazione dell'assetto urbanistico comunale di Bulgarograsso, in quanto costituisce l'armatura principale su cui si reggono le diverse componenti del territorio (ambiti residenziali, produttivi, commerciali e terziari); esso infatti rappresenta la cerniera tra insediamenti privati e "città pubblica".

In funzione degli obiettivi da raggiungere, il Piano deve formulare un repertorio di iniziative e progetti all'interno del territorio comunale (vedi Schede SP), definendo una sorta di agenda di lavoro per gli attori pubblici e privati interessati all'attuazione delle trasformazioni urbanistiche e, contestualmente, delinea la struttura fondamentale del processo di costruzione del territorio anche dal punto di vista della sostenibilità dei costi (valutazione economica degli interventi).

Nella parte normativa verranno definite le regole attuative e gestionali che sono invece alla base della concertazione con gli operatori privati attuatori delle trasformazioni urbane. Riconoscere il ruolo fondamentale dei privati nella predisposizione, fornitura e gestione dei servizi significa in primo luogo incentivare gli operatori a fornire un contributo prezioso per la costruzione della città. Infatti, le strutture private possono essere assimilate alle strutture pubbliche e rientrare nel computo dei servizi urbanistici, purché tale contributo sia ricondotto all'obiettivo della sostenibilità delle scelte di piano che, nello specifico, si occupa di costruire il "telaio" territoriale per dotare di servizi la collettività, rappresentata dalle generazioni presenti e da quelle future.

Tutti gli interventi dovranno risultare partecipi di una progettazione organica e unitaria degli spazi, articolando costruito e spazi vuoti e integrando la città privata con i luoghi della collettività, in particolar modo con gli spazi aperti della città pubblica (progetto degli spazi pedonali, delle piste ciclabili e del sistema del verde).

1.2. CARATTERI COSTITUTIVI DEL PIANO

A partire dai principi definiti dall'articolato di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei "criteri regionali" attuativi dell'art. 7 della L.R. n. 12/2005, si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del Piano dei Servizi.

La dimensione analitica costituisce una delle componenti fondanti del Piano dei Servizi. L'indagine sull'offerta dei servizi esistenti richiede approfondimenti nuovi rispetto alle analisi urbanistiche più tradizionali, non solo finalizzate a restituire la quantificazione reale e la localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale, ma anche capaci di fornire ulteriori elementi conoscitivi indirizzati a valutare la reale capacità prestazionale.

Tale indagine deve avvenire innanzitutto verificando il grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura e individuando, per ogni tipologia di servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano il grado di qualità. In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi, in termini di sicurezza degli impianti, di protezione dagli incendi e di superamento delle barriere architettoniche, costituisce un aspetto importante sia nella ricognizione puntuale dei servizi esistenti, che nella valutazione e programmazione dei nuovi servizi.

Allo stesso tempo il campo delle analisi si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando un'identificazione statica e predeterminata del concetto dello "standard" come definito dal D.M. 1444/1968. L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico. In questo senso diventano oggetto dell'indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non riconducibili all'esistenza di apposite strutture, ma che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari.

Per un'efficace valutazione *dell'offerta* esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, l'indagine analitica prende il via dalla verifica del reale fabbisogno espresso dalla comunità attraverso un esame della domanda esistente e prevedibile, sulla base di una selezione dei bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto della utenza temporanea sul territorio.

Nella fase di analisi sarà opportuna e preziosa l'attivazione di momenti di confronto e di ascolto preliminari con la cittadinanza, attraverso gli incontri avviati con le modalità della V.A.S. in cui può partecipare, oltre agli enti competenti in materia ambientale, anche la popolazione in qualità di fruitrice dei servizi.



Il Piano dei Servizi è uno strumento di pianificazione e pertanto possiede un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantire le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione. Il Piano dei Servizi individua la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature e la loro tipologia funzionale; esso verifica e dimostra il corretto dimensionamento dei servizi offerti ai sensi dei minimi di legge previsti e sulla base della capacità insediativa, nonché delle criticità emerse durante le fasi redazionali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ovvero durante le fasi di identificazione dello stato di salute del territorio comunale (screening).

In quanto strumento di regolazione quali-quantitativa, il Piano dei Servizi definisce, con riferimento alle modalità e possibilità indicate dalla legge, le quantità minime di aree per attrezzature e/o servizi dovute per le differenti modalità d'uso trasformazione del territorio, le condizioni specifiche di computo e le modalità di acquisizione e/o cessione e/o monetizzazione per i servizi di qualità.

Il Piano dei Servizi recepisce, infine, le modalità di attuazione mediante iniziativa pubblica diretta, acquisizione o cessione nell'ambito di piani attuativi, oppure mediante iniziativa privata regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione, in coerenza con i criteri definiti dal Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi:

- definisce le scelte relative alla politica per i servizi di interesse pubblico e le specifiche priorità d'azione sulla base dei bisogni riscontrati e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti;
- definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle prestazioni, configurandosi tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati a servizi e le aree urbane consolidate e urbanizzate;
- assume un carattere strategico indicando sulla base della domanda rilevata e dell'offerta esistente un quadro delle necessità, un quadro delle azioni prioritarie e degli obiettivi da perseguire che restituiscono gli intenti dell'amministrazione in materia di servizi.

Il Piano dei servizi, oltre ad indicare le iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi, valutate anche su una base della fattibilità economica urbanistica (disponibilità di risorse pubbliche, possibilità di utilizzare risorse private, disponibilità dei suoli) e precisate per quanto riguarda dotazioni che Servizi, verrà integrato con altri strumenti di settore, in modo particolare con il Programma Triennale dei lavori pubblici, di cui il Piano dei Servizi costituisce una sorta di inquadramento redatto su scale

temporali e territoriali di più ampio respiro. Inoltre verranno considerati i seguenti piani di settore:

- studio del reticolo idrico minore;
- piano di zonizzazione acustica (aggiornamento),
- piano generale del traffico urbano.

Come già evidenziato, gli strumenti introdotti dalla nuova legislazione urbanistica regionale per dimensionare la capacità teorica del P.G.T., diversamente rispetto alle modalità previste dalla superata legislazione, si basano su criteri diversificati per la determinazione della popolazione insediabile; a ciò può corrispondere, di conseguenza, una riduzione della quantità complessiva di servizi necessari al soddisfacimento dei parametri di legge (fermo restando la dotazione minima dovuta rispetto al D.M. 1444/1968). Insieme a ciò si consideri che l'orientamento della legge verso una maggior "misurabilità" delle aree e delle attrezzature di interesse generale, sia in termini dimensionali prestazionali (superficie di pavimento occupata – SLP e superficie pertinenziale) che tipologici (servizi privati ad uso pubblico convenzionato), ha di fatto ampliato l'elenco dei servizi computabili all'interno della categoria delle attrezzature e dei servizi. Inoltre il Piano dei Servizi si trova ad intervenire direttamente sul disegno urbanistico vigente affrontando allo stesso tempo la questione degli "standard" non attuati e della loro reiterazione (sentenza C.C. 179/99), nonché le difficoltà attuative connesse con l'esproprio.

Come affermato in precedenza, il Piano dei Servizi riconosce un ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto elementi fondamentali della costruzione della "città pubblica".

1.3. RAPPORTI CON IL PUGSS

I comuni in base alla Direttiva "Micheli" del 03.03.1999 (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti), e alla LR n. 26/2003, nonché al Regolamento Regionale 28.2.2005, n. 3, devono predisporre il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS). Il suddetto Regolamento Regionale, dalla data di entrata in vigore (BURL 1.3.2005), pone dei termini per la redazione e approvazione dei PUGSS.

Entro 6 mesi dall'entrata in vigore del suddetto Regolamento, tutti i Comuni devono avviare il programma di ricognizione sotteso al monitoraggio quali - quantitativo delle locali infrastrutture ai fini dell'elaborazione del PUGSS.

Il PUGSS ha quale obiettivo la pianificazione dell'utilizzo del sottosuolo stradale ed è un elaborato integrativo del Piano dei Servizi, tanto che la Direttiva Micheli ha introdotto il concetto secondo il quale le reti sono parte integrante della città e devono essere comprese nel piano urbano attraverso un piano di settore.



CAPITOLO 2 - METODOLOGIA E SINTESI DELLE SCELTE DI PROGETTO

2.1. I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

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 atto di asservimento o da regolamento d'uso, 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.

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 e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Nell'ambito della stima dei suddetti potenziali utenti, il Piano dei Servizi identifica e suddivide le attrezzature al servizio delle funzioni insediate sul territorio per categorie e tipologie. Indica, inoltre, la rilevanza territoriale e la specificazione della funzione cui si rivolge prevalentemente il servizio in termini di dotazione. Partendo dal presupposto che i servizi sono, in primo luogo, attrezzature aventi interesse collettivo, gli stessi possono variare col variare dei bisogni della società e, quindi, essere integrati da nuovi servizi corrispondenti a nuove domande. Pertanto ne consegue che l'elenco di tipologie delle attrezzature, contenuto nel Piano dei Servizi, sarà dinamico in ragione dell'evolversi della struttura sociale e della domanda rilevata e/o percepibile.

L'edilizia residenziale pubblica viene annoverata, come del resto evidenziato nei criteri attuativi della legge regionale 12/2005 e s.m.i., tra i servizi di interesse pubblico o generale; di conseguenza, anche le aree destinate a tale servizio possono concorrere alla dotazione globale sul territorio di aree per le suddette attrezzature.

In ragione delle diverse sfumature ed articolazioni che il servizio di edilizia residenziale pubblica ha assunto nel corso degli anni, si ritiene indispensabile fare alcune precisazioni necessarie per disciplinare la compatibilità di tale attrezzatura nell'ambito del progetto del Piano dei Servizi.

Sono considerate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse generale, quindi potenzialmente computabili al fine del calcolo della dotazione di ERP, quelle destinate:

- ad interventi di edilizia residenziale pubblica, la cui attuazione e/o gestione siano di competenza del comune o di altro Ente e/o Azienda pubblica;
- ad interventi realizzati da privati e/o cooperative quando finalizzati ad una residenza in affitto e/o vendita a prezzi agevolati, disciplinata da apposita convenzione, avente anche carattere sociale. L'edilizia realizzata a tale scopo potrà essere generata anche da pianificazione negoziata come l'attuazione di Programmi Integrati di Intervento;

- ad interventi correlati ad eventuali finanziamenti statali per la realizzazione di edilizia residenziale rivolta a particolari categorie sociali.

Nel caso di Bulgarograsso i servizi ERP comunali non sono stati computati nel calcolo della dotazione procapite per la residenza, ma sono stati collocati nella categoria dei servizi sociali; ciò nonostante, nell'ambito delle previsioni del Piano dei Servizi gli interventi suddetti sono sempre compatibili e localizzabili anche su aree aventi destinazione ad attrezzatura pubblica diversa, in particolare quando gli stessi interventi sono originati da risorse pubbliche atte ad affrontare emergenze abitative in genere o sociali, o per effetto di migliori scelte urbanistiche dimostrate in sede di pianificazione attuativa negoziata.

Il rispetto dei principi di sostenibilità ambientale ed economica riferibile a qualsiasi intervento, è sempre prevalente nelle scelte di governo del territorio. Da questi principi che concorrono a migliorare la qualità della vita dei cittadini si possono conseguire gli obiettivi per una seria risposta ai bisogni pregressi e futuri.

I servizi realizzati e gestiti dai privati sono equiparati alle attrezzature pubbliche quando, per gli stessi, si creano le condizioni giuridiche di asservimento all'uso pubblico o vengono regolamentati nell'uso medesimo.

Il presente Piano dei Servizi si pone come obiettivo la limitazione del vincolo espropriativo attraverso la concertazione e il coinvolgimento degli operatori privati nella realizzazione e gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitando e subordinando il ricorso alle procedure coattive in caso di inerzia da parte dell'iniziativa privata. Infatti, ai sensi dell'art. 9, comma 13, della legge regionale n. 12/2005, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Gli edifici e le strutture private finalizzati alla creazione di attrezzature di interesse generale, in ragione delle dimensioni, dell'accessibilità, del livello di utenza ed ogni altra peculiarità, possono essere soggetti anche a valutazione paesaggistica e funzionale, nell'ambito dell'istruttoria per il rilascio dei necessari permessi amministrativi.

Come per i servizi pubblici, i servizi realizzati e gestiti dai privati, dovranno rivestire un interesse generale ed essere regolati da un'apposita convenzione che contenga quanto segue:

- la definizione delle condizioni agevolate per i cittadini residenti e gli occupati gravitanti sul territorio;
- il piano economico dell'intervento, la durata e l'eventuale rinnovabilità;
- le indicazioni degli aspetti gestionali, (quadro delle attività, esercizio economico, modalità operative...);
- l'individuazione di reciproche garanzie ed obblighi,
- la definizione delle sanzioni e dei motivi di recessione dello status di Servizio.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, alle Aziende con finalità di assistenza socio-sanitaria.



Le previsioni dei servizi all'interno degli ambiti e dei comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole e soggetti a piano attuativo, nonché i servizi aggiuntivi individuati anche all'esterno dei comparti, non configurano un vincolo espropriativo e rientrano nella dotazione ordinaria e/o negoziata dei servizi in ordine alle finalità pubbliche dell'Amministrazione comunale all'interno degli atti convenzionali urbanistici.

2.1.1. Edilizia residenziale convenzionata Sociale e/o Pubblica

Si intende per edilizia residenziale pubblica (ERP) quella di diretta realizzazione da parte del Comune o totalmente realizzata con finanziamenti pubblici e destinata a categorie svantaggiate.

Per edilizia residenziale convenzionata (ERC), si intende quella realizzata da soggetti privati in diritto di superficie o di proprietà, con vincolo immobiliare sul valore di alienazione o canone di affitto agevolati e concordati con l'Amministrazione comunale.

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli alloggi realizzati dovranno essere gravati di convenzione registrata e trascritta ai sensi delle norme vigenti (artt.17 e 18 D.P.R. 6.6.2001, n. 380).

Si intende per edilizia residenziale sociale (ERS) quella diretta soddisfare l'offerta di alloggi in affitto e in vendita con le seguenti caratteristiche:

1. non si basa necessariamente sull'esproprio delle aree, ma usa invece principalmente le aree acquisite consensualmente attraverso la perequazione, ovvero aree già pubbliche disponibili per la trasformazione urbanistica;
2. corollario contenutistico di questa differenza procedurale è anche la tendenza dell'ERS ad inserirsi come una componente all'interno di trasformazioni urbanistiche a utenza differenziata; a sostituire perciò il modello dei quartieri interamente costituiti da ERP con residenze sociali integrate all'interno di tessuti socialmente misti;
3. è finalizzata a produrre alloggi in affitto, non solo a canone sociale, ma su una vasta gamma di articolazioni del canone, proprio perché il problema dell'affitto ormai non tocca più solo le fasce sociali più deboli;
4. cerca di coinvolgere risorse private nell'investimento immobiliare remunerato con i rendimenti da affitto, sostenendo la nascita di nuovi soggetti economici etici attraverso nuove opportunità di rapporto pubblico/privato: l'offerta di suoli o di diritti urbanistici pubblici; l'impegno del comune come garante del pagamento dei canoni; la possibilità di realizzare una quota di alloggi per la vendita ad integrazione dell'intervento di realizzazione degli alloggi in locazione.

L'ERS è una attività che solo in parte si sovrappone all'edilizia residenziale pubblica: in particolare essa può comprendere l'edilizia sovvenzionata e la cooperazione a proprietà indivisa, ma include anche l'iniziativa delle fondazioni dell'housing sociale; ovvero può

comprendere anche, al suo interno, l'edilizia convenzionata ed agevolata orientata alla vendita.

In particolare l'ERS è definita dal combinato disposto delle seguenti norme:

- legge 9/2007;
- Decreto Interministeriale 22.4.2008, approvato in C.U. il 20.03.2008 (Pubblicato sulla G.U. n. 146 del 24.6.2008 come D. Min. Infrastrutture del 22.4.2008);
- i commi 285 e 286 dell'articolo 2 della legge 244/2007 (finanziaria del 2008) che hanno anticipato la definizione di alloggio sociale, e i commi 258 e 259 dell'articolo 1 della stessa legge che hanno previsto nuove forme di incentivazione all'edilizia residenziale sociale.

L'Edilizia Residenziale Sociale è assimilabile a servizi e infrastrutture di interesse pubblico, come previsto nelle Modalità per la pianificazione comunale di cui alla DGR 29.12.2005 N. 1681 in attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005.

Secondo quanto previsto dal Decreto Interministeriale del 22.4.2008, è definito alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione o in proprietà che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, non in grado di accedere alla locazione o acquisto nel libero mercato. Il comma 5 dell'art. 1 precisa che l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo e al comma 4 precedente, si precisa che il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

Ai sensi dell'art.2, comma 7, l'alloggio sociale deve essere salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive di cui agli artt. 16 e 43 della L. 457/1978.

Inoltre, nello specifico, il decreto consente, per gli alloggi sociali che rientrano nella nuova definizione, di non assoggettare alla procedura di comunicazione e di autorizzazione come «aiuto di Stato», prevista dal Trattato UE, il corrispettivo (contributo, agevolazione urbanistica ecc..) attribuito al privato che realizza interventi nell'ambito dei programmi pubblici di edilizia sociale. Il provvedimento opera dunque nella direzione di una politica della casa volta ad un sempre crescente coinvolgimento degli operatori privati al fianco delle amministrazioni competenti nell'ambito di un corretto rapporto con l'Unione Europea.

Gli interventi di edilizia residenziale sociale convenzionata, potranno essere effettuati da soggetti privati nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, e gli alloggi realizzati dovranno essere gravati di convenzione registrata e trascritta ai sensi delle norme vigenti (artt.17 e 18 D.P.R. 6.6.2001, n. 380).



2.2. LA METODOLOGIA UTILIZZATA

Per il raggiungimento di una corretta valutazione e stima del reale fabbisogno in termini di servizi pubblici - PS, è stato necessario delineare gli indirizzi fondamentali e necessari sui quale basare l'approccio metodologico.

Il presente capitolo ha quindi la volontà di mostrare i criteri fondamentali per la metodologia utilizzata, finalizzati ad una corretta determinazione del "Progetto Piano dei Servizi".



Ricognizione dello stato attuale, delle previsioni, dei fabbisogni e delle qualità

La prima operazione a carattere conoscitivo per la progettazione del Piano dei Servizi (PS) è stata quella di distinguere dei campi di indagine che delineano l'oggetto del piano (definizione dei settori operativi).

La definizione dei campi riguarda:

- I servizi esistenti, pubblici e privati;
- I campi di attività dell'Amministrazione Comunale, ossia ai settori dei quali i diversi Uffici Comunali si occupano come gestori diretti del servizio o come organismi di indirizzo, verifica, promozione.

La definizione dei campi è avvenuta a partire dal seguente elenco preliminare :

- Istruzione, formazione, comprendente le scuole di vario ordine ed i servizi di formazione anche extrascolastica;
- Sanità, assistenza;
- Cultura, ricreazione e sport;
- Culto;
- Funzione pubblica (funzioni amministrative, di pubblica sicurezza; istituzionali);
- Verde urbano;
- Parcheggi e mobilità;
- Edilizia residenziale pubblica e convenzionata;
- Rete ecologica.

L'elenco sopra esposto ha formato l'oggetto delle prime verifiche con gli Amministratori e con gli Uffici comunali.

Censimento dei servizi esistenti

L'indagine conoscitiva ha condotto le seguenti operazioni :

- Verifica delle aree e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico a partire dall'inventario delle proprietà comunali e dalle ulteriori informazioni disponibili presso gli Uffici comunali.
- Scheda tipo per il rilevamento dei diversi servizi considerati.
- Schedatura dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, realizzate o ancora da realizzare, comprensive degli estratti planimetrici, elementi catastali, elementi planivolumetrici, eventuali fotografie, ecc.

Accertamento della domanda di servizi attraverso l'indagine sociologica

La parte di analisi dei fabbisogni si è strutturata a partire dalle seguenti indagini sull'assetto demografico del Comune e dei servizi locali:

- Individuazione e analisi della domanda di servizi, nonché atteggiamento culturale, dei cittadini nei confronti dei servizi pubblici disponibili sul territorio comunale al fine di valutare le frequenze d'uso, il livello di soddisfazione e le aspettative.
- Ricognizione e analisi dei problemi operativi e gestionali segnalati o percepiti da parte degli operatori, pubblici e privati dei diversi settori.
- Quadro di sintesi delle analisi e descrizione analitica del fabbisogno, delle criticità e delle aspettative di qualificazione del sistema dei servizi.

Definizione delle linee di intervento

Per passare dal quadro conoscitivo al quadro progettuale sono intervenute le seguenti operazioni metodologiche:

- Confronto tra risorse territoriali, risorse economiche, risorse amministrative, e relative valutazioni comparative dei servizi esistenti e dei costi di esercizio.
- Individuazione dei singoli servizi e del relativo bacino di utenza attuali o potenziali e delle connessioni con altre attrezzature pubbliche anche sovracomunali.
- Accessibilità dei servizi e loro valutazione, ossia confronto fra sistemi di servizi e la distribuzione delle residenze, delle centralità delle infrastrutture alle diverse scale, nonché in relazione alla rete viaria, alla dotazione dei parcheggi e percorsi protetti
- Individuazione delle alternative per il miglioramento dell'offerta di servizi, con definizione dei livelli quantitativi e qualitativi di accettabilità e di eccellenza per i diversi settori operativi.
- Confronto degli scenari in relazione ai processi di trasformazione della città attualmente in corso ed alla diversa entità delle risorse economiche necessarie e di quelle disponibili.

Progetto di piano dei servizi

La proposta progettuale di piano è stata così strutturata:



- Armatura pubblica della città: programma di attrezzature e di spazi pubblici nelle loro diverse componenti e con riferimento ai sistemi di scala sovracomunale. Individuazione delle aree necessarie alla realizzazione delle attrezzature e degli spazi pubblici, con indicazione delle priorità e dei soggetti attuatori pubblici e privati.
- Apparato normativo: la dotazione necessaria di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico da garantire per l'insediamento di nuove funzioni in particolare per le attività produttive e commerciali. Le misure delle dotazioni per i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti. Le previsioni contenute nei piani attuativi. Le condizioni per la realizzazione delle attrezzature pubbliche da parte di soggetti privati e le modalità di convenzionamento.
- Individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.
- Programma di intervento e stima del fabbisogno economico.

2.3. IL SISTEMA DELLE CARTOGRAFIE DEI SERVIZI

Il sistema delle cartografie del Piano dei Servizi è composto da due gruppi di tavole rappresentanti rispettivamente lo stato attuale e la previsione di piano.

Nel primo gruppo di tavole vengono individuate le diverse categorie e tipologie di servizi presenti sul territorio che saranno poi descritte in dettaglio nelle schede S di ricognizione. Tali aree per servizi di interesse comune esistenti e attuate costituiscono il patrimonio pubblico e di uso pubblico e rappresentano l'attuale "ossatura portante della città pubblica".

Vengono altresì evidenziate quelle aree per servizi esistenti nel PRG vigente ma non attuate che, ancorché non riproposte in termini progettuali, possono essere utili alla definizione del nuovo assetto dei servizi.

Nel secondo gruppo di cartografie la tavola PS 2 (Progetto del sistema dei servizi e della città pubblica) individua le diverse categorie e tipologie di servizi presenti sul territorio e i servizi di nuova previsione.

Viene così rappresentato graficamente il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come "disegno urbanistico" nel quale si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati ad attrezzature di interesse comune e le aree urbane consolidate e da urbanizzare. Nello specifico, il disegno urbanistico così rappresentato individua, complessivamente, le aree, le azioni, le rappresentazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi nonché la messa a sistema rispetto al patrimonio delle dotazioni esistenti e già attuate.

Riguardo la dotazione di servizi nei nuovi ambiti di trasformazione, si rimanda al Documento di Piano, dove verranno definiti puntualmente e graficamente l'impianto spaziale e le prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve garantire all'interno dell'ambito di intervento. Le indicazioni grafiche sono supportate da una serie di schede descrittive che illustrano gli obiettivi e che appartengono al materiale redazionale del Documento di Piano. In tali schede sono illustrati i caratteri e gli elementi irrinunciabili di ogni singolo ambito soggetto a trasformazione urbanistica. Le Schede SP sono

derivate principalmente da tali previsioni e riportano gli elementi caratteristici dei servizi in dotazione.

L'assetto territoriale comunale dei servizi complessivi previsti, oltre alle previsioni che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve soddisfare, si compone dalle previsioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale collocate anche all'esterno degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in quanto elementi necessari atti a costituire e potenziare "l'ossatura portante" esistente al fine di garantire quella fruibilità ed accessibilità che il Piano dei Servizi deve garantire.

La tavola PS 3 restituisce quindi l'intero quadro delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in previsione, e individua gli elementi strutturali dello spazio pubblico e del sistema dei servizi, sia esistenti sia di nuova formazione. In questo modo si riafferma quanto contenuto all'art. 9 della L.R. 12/2005, ovvero la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, le dotazioni a verde, con la loro razionale distribuzione.

Il Piano dei Servizi si propone di valorizzare il ruolo della città pubblica a partire da alcune strategie specifiche.

Riguardo i corridoi ecologici e al sistema del verde di connessione o di protezione ambientale tra il territorio rurale e quello edificato, si tratta di prevedere una riserva di aree non spendibili subito, ma indispensabili per ragionare in tempi medio - lunghi (che sono i tempi costitutivi della pianificazione). Si tratta di aree di interesse pubblico e generale previste esternamente agli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica il cui approntamento in termini di reperimento o attrezzatura o salvaguardia non costituisce e non comporta vincolo espropriativo.

Le indagini relative al sistema ambientale del territorio di Bulgarograsso si sono poste l'obiettivo di accompagnare e guidare il processo di trasformazione urbanistica a favore di uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato, fondato sulla considerazione che l'ambiente non va inteso come variante subordinata ai processi di trasformazione, ma anzi quale vero e proprio fattore determinante lo sviluppo sostenibile.

Ogni proposta di trasformazione territoriale e urbanistica non può pertanto prescindere dal contribuire al perseguimento dell'obiettivo generale, di medio - lungo termine, rappresentato dalla salvaguardia, dall'integrazione e dal potenziamento della rete ecologica di collegamento fra i diversi sistemi ambientali, da connettere attraverso corridoi ecologici.

Il verde urbano privato affianca e valorizza quello pubblico, che si configura quale elemento strutturale della forma urbana e come elemento fondamentale dell'equilibrio ecologico complessivo ed è strumento privilegiato per la qualificazione dello spazio pubblico urbano. Il ridisegno del verde è finalizzato a creare una rete ambientale urbana (connessioni del verde e piste ciclabili) ed è a sua volta integrato e rafforzato dalle previsioni degli ambiti di tutela ambientale paesaggistica della Carta del paesaggio (Classi paesaggistiche).

Un'ulteriore strategia di piano riguarda la conservazione attiva dei caratteri produttivi e delle potenzialità ambientali del territorio agricolo. Nella direzione della sostenibilità delle trasformazioni si muove anche la disciplina in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli urbani, perseguibile attraverso la definizione di alcuni



parametri (rapporti di copertura e indici di permeabilità) per gli interventi sia estensivi sia intensivi, nonché dalla predisposizione di specifiche prescrizioni ecologiche e ambientali relative alla tutela del verde e a quantità di alberature da mettere a dimora da prescriversi nel Piano delle Regole.

CAPITOLO 3 - ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

3.1. IL RILIEVO DEI SERVIZI

Al fine di definire lo stato di fatto dei servizi presenti sul territorio comunale sono state utilizzate quali fonti principali: il Piano dei Servizi vigente, i dati relativi al catasto comunale per le proprietà interessate dalla presenza di servizi, l'archivio delle convenzioni ed il rilievo attraverso sopralluogo dello stato di attuazione e delle caratteristiche dei servizi comunali e sovra comunali. La costruzione di un quadro della conoscenza dei servizi è stato un elemento indispensabile per la definizione del progetto del Piano dei Servizi; per questo motivo, durante la raccolta e l'elaborazione dei dati si sono tenuti in considerazione gli stessi obiettivi dell'operazione, ovvero:

- verificare lo stato di conservazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico presenti sul territorio;
- valutare l'effettiva offerta dei servizi in termini di fruibilità e accessibilità;
- verificare l'attuazione del PRG per ciò che concerne la definizione e la collocazione degli standard previsti;
- costruire una banca dati geografica relativa ai servizi, utile sia per la valutazione dell'accessibilità e dei bacini di utenza ad essi collegati, che per la gestione integrata dei dati raccolti.

La verifica catastale delle proprietà ha consentito, per quanto riguarda gli edifici e le aree individuate come private, l'avvio di un'ulteriore verifica relativa all'aggiornamento dell'accatastamento e degli atti amministrativi (come concessioni, varianti, ecc.) che legittimino la presenza di servizi pubblici su aree private. Il confronto con il PRUG vigente ha permesso di valutare lo stato attuativo del Piano e l'individuazione di ulteriori incongruenze da sottoporre a verifica.

Nell'analisi della dotazione dei servizi sono stati presi in considerazione anche i servizi privati non convenzionati che ad oggi sono destinati ad uso pubblico.

3.2. CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

Per tutti i servizi esistenti sul territorio analizzati sono state censite informazioni di carattere identificativo, localizzativo e dimensionale necessarie ad una individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulle prestazioni erogate. I servizi in oggetto sono stati puntualmente riportati nelle schede allegate alla presente relazione quale inventario dei servizi presenti sul territorio (Schede S).

Le schede sono state inizialmente compilate inserendo i dati ricavati attraverso il sopralluogo; in seguito a questa prima compilazione sono state individuate le fonti utili, sia pubbliche che private, che consentissero il completamento del quadro informativo. Per quanto attiene agli



edifici e in ottemperanza a quanto previsto dalla legislazione vigente, sono state calcolate le superfici lorde di pavimento. La scheda oltre a contenere indicazioni di carattere generale sul servizio (tipologia, localizzazione, regime di proprietà, dati dimensionali), analizza gli aspetti qualitativi del servizio, che vengono così ad assumere il valore di parametri attraverso i quali è possibile attribuire una valutazione di efficienza. Tali parametri sono costituiti, in primo luogo, da elementi oggettivi quali lo stato di conservazione, la sicurezza impiantistica ed altro, e, in secondo luogo, da dati esterni che possono incidere significativamente sulla qualità del servizio, quali la destinazione prevalente del contesto o la fruizione. La somma delle superfici dei servizi di cui alle schede di rilevazione concorre a definire la dotazione esistente dei servizi pubblici o di interesse pubblico in termini quantitativi. Tale dotazione è stata confrontata con le previsioni del PRG vigente per quantificare il “non attuato” in termini di servizi pubblici. Oltre ai servizi esistenti sono stati schedati quei servizi ed attrezzature previsti dal PRG vigente attualmente non attuate (**Schede Sna**).

Ai fini del calcolo della dotazione minima dei servizi legati alle previsioni del Documento di Piano, non sono quantificate le superfici di cui all’ERP e EDS, mentre sono state inserite quelle attrezzature e servizi che sono in corso di realizzazione, per le quali sono stati approvati piani attuativi o rilasciati permessi di costruire, e quelli compresi in comparti convenzionati in corso di attuazione ma non ancora completati (si vedano i PA/PII adottati/approvati o in attuazione). Differentemente al vigente PRG, i servizi sono stati classificati in 4 categorie a loro volta suddivise in sotto-tipologie.

S1_ AREE PER L’ISTRUZIONE

AREE E ATTREZZATURE SCOLASTICHE



- S1a) Asilo nido
- S1b) Scuola materna
- S1c) Scuola elementare
- S1d) Scuola media inferiore
- S1e) Scuola media superiore
- S1f) Università

S2_ AREE PER IL VERDE SPORTIVO E RICREATIVO

AREE E ATTREZZATURE VERDI



- S2a) Verde attrezzato
- S2b) Verde non attrezzato
- S2c) Verde sportivo
- S2d) Percorsi ciclo-pedonali
- S2e) Altro

**S3_ ATTREZZATURE DI INTERESSE
PUBBLICO O GENERALE****AREE E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

- S3a) Attrezzature di interesse pubblico e generale
- S3b) Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi
- S3c) Attrezzature di interesse comune per servizi di volontariato
- S3d) Attrezzature di interesse comune per servizi tecnologici
- S3e) Servizi socio-sanitari e assistenziali
- S3f) Altro

**S4_ PARCHEGGI PUBBLICI E DI
INTERESSE PUBBLICO****AREE E ATTREZZATURE PER IL PARCHEGGIO**

- S4a) Parcheggi per la residenza
- S4b) Parcheggi per la produzione
- S4c) Parcheggi per il commercio
- S4d) Parcheggi polifunzionali
- S4e) Altro

3.3 ANALISI DELLA POPOLAZIONE

L'analisi e lo studio dei dati inerenti alla popolazione residente è importante per poter redigere il Piano dei Servizi, in quanto questo strumento, per definizione, si prefigge come obiettivo quello di assicurare una dotazione globale di aree per i servizi alla popolazione.

La lettura dei caratteri demografici è stata effettuata sulla base di indicatori e utilizzando i dati ISTAT, DEMOISTAT e i dati forniti dagli uffici comunali competenti, in riferimento a due livelli di analisi (locale e sovracomunale).



Gli indicatori considerati sono stati ampiamente approfonditi nelle analisi relative alla popolazione, ai dati delle famiglie e alla popolazione studentesca, contenuti nella relazione illustrativa del Documento di Piano¹.

Le analisi sono state articolate in una lettura e interpretazione dei fenomeni demografici sia a livello provinciale, che a livello di sistema del Comasco.

3.3.1 *Andamento demografico*



Nel corso dell'ultimo secolo e ancora prima, i residenti stabilizzati nel comune di Bulgarograsso hanno seguito una costante crescita così come avvenuto nella intera provincia di Como come si può notare dalle tabelle e dai grafici sottostanti. In particolare il comune ha registrato forti incrementi ad inizio secolo, per poi aumentare stazionalmente fino agli anni 70 quando l'aumento si aggira attorno al 20%. Il ritmo elevato nell'incremento della popolazione si è mantenuto fino ad oggi per registrare il picco della variazione proprio nell'ultimo decennio, in cui i dati testimoniano una variazione percentuale del +29 % tre volte superiore al movimento a livello provinciale.

L'elemento che senza dubbio risulta più significativo dalla lettura delle trasformazioni demografiche nel periodo compreso tra l'ultimo dopoguerra e oggi, riguarda la struttura della famiglia: si assiste ad un aumento del valore assoluto del numero delle famiglie e, contemporaneamente, ad una diminuzione del numero medio di componenti. Si assiste in sostanza ad un aumento percentuale delle famiglie di dimensione minore. La popolazione aumenta nelle fasce di età centrali, quelle che rappresentano l'età lavorativa.

L'incremento dell'ultimo decennio è stato pressapoco costante, portando a registrare nel 2010 ben 3.921 abitanti distribuiti su una superficie territoriale limitata: difatti la densità abitativa del intero comune risulta essere molto alta, con valori che superano i 1.000 metri quadri ad abitante. Tale densità è comunque in linea con la media del territorio della bassa comasca.

3.4 VERIFICA DELLE DOTAZIONI ESISTENTI DI SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Al fine di verificare il livello qualitativo e quantitativo dello standard sovra comunale sono state utilizzate le seguenti informazioni:

¹² Per tali analisi, grafici e valutazioni, si veda il cap. "2.1.2. La struttura della popolazione" del Documento di Piano.

- La banca dati regionale con specifici strati informativi relativi ai “*Servizi di livello sovra comunale e in progetto*” (*Livello informativo di tipo A1*);
- La banca dati provinciale che contiene gli strati informativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como;
- L’individuazione di “*servizi di utenza sovra comunale*” contenuta nel Piano dei Servizi vigente redatto in occasione della variante del Piano Regolatore Generale.

Il comune di Bulgarograsso rientra in un sistema caratterizzato da un modello territoriale tipicamente reticolare, sia in termini di connettività della rete stradale sia per la modesta gerarchizzazione degli insediamenti.

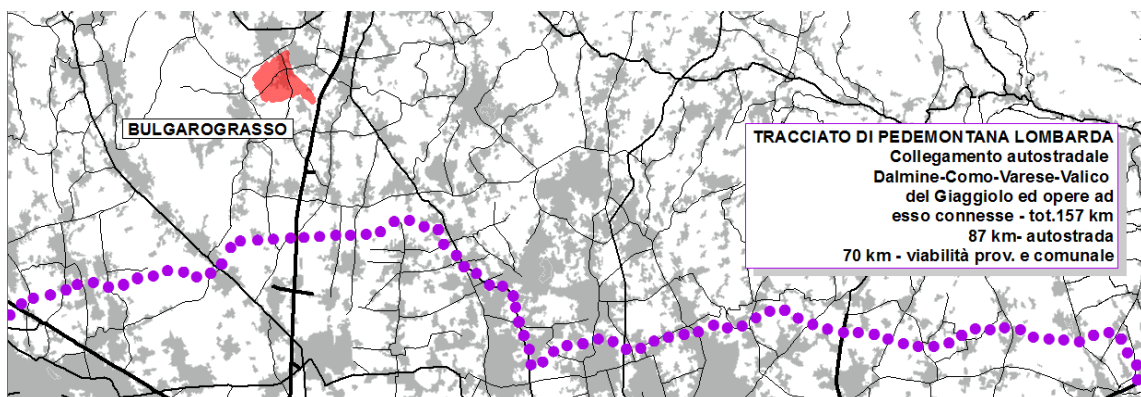
L’ambito risente ovviamente della stretta vicinanza con il capoluogo di provincia, posto a nord, e si connette con gli assetti territoriali sia della provincia Comasca, sia dell’alta provincia Milanese.

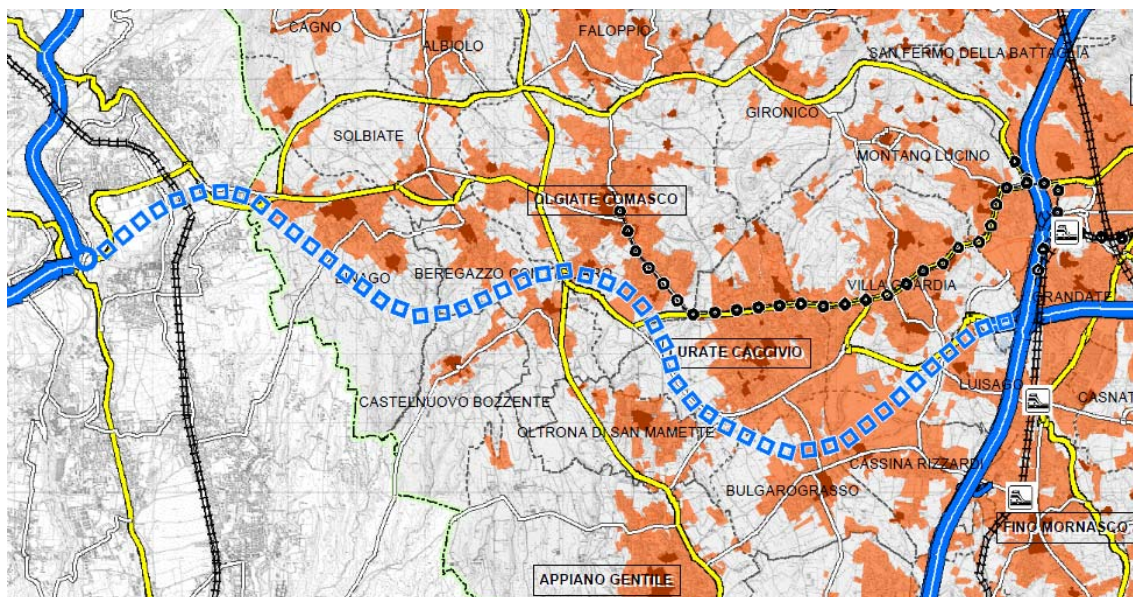
Come evidenziato dalla cartografia le strade statali permettono un veloce collegamento diretto verso i poli di Como, Milano, Varese e Cantù.

La vicinanza con il capoluogo di provincia, Como, è fondamentale in quanto rappresenta il principale polo di gravitazione per il commercio, per le strutture burocratico-amministrative e per i servizi non disponibili sul posto. Da ultimo è bene ricordare la discreta vicinanza anche con i due aeroporti di Milano che distano circa 50 chilometri.

Tra le previsioni infrastrutturali in progetto le cui ricadute andranno ad influenzare i collegamenti da e per il comune di Bulgarograsso si segnala il progetto della strada Pedemontana di attraversamento est - ovest dalle provincie di Varese, Como, Bergamo.

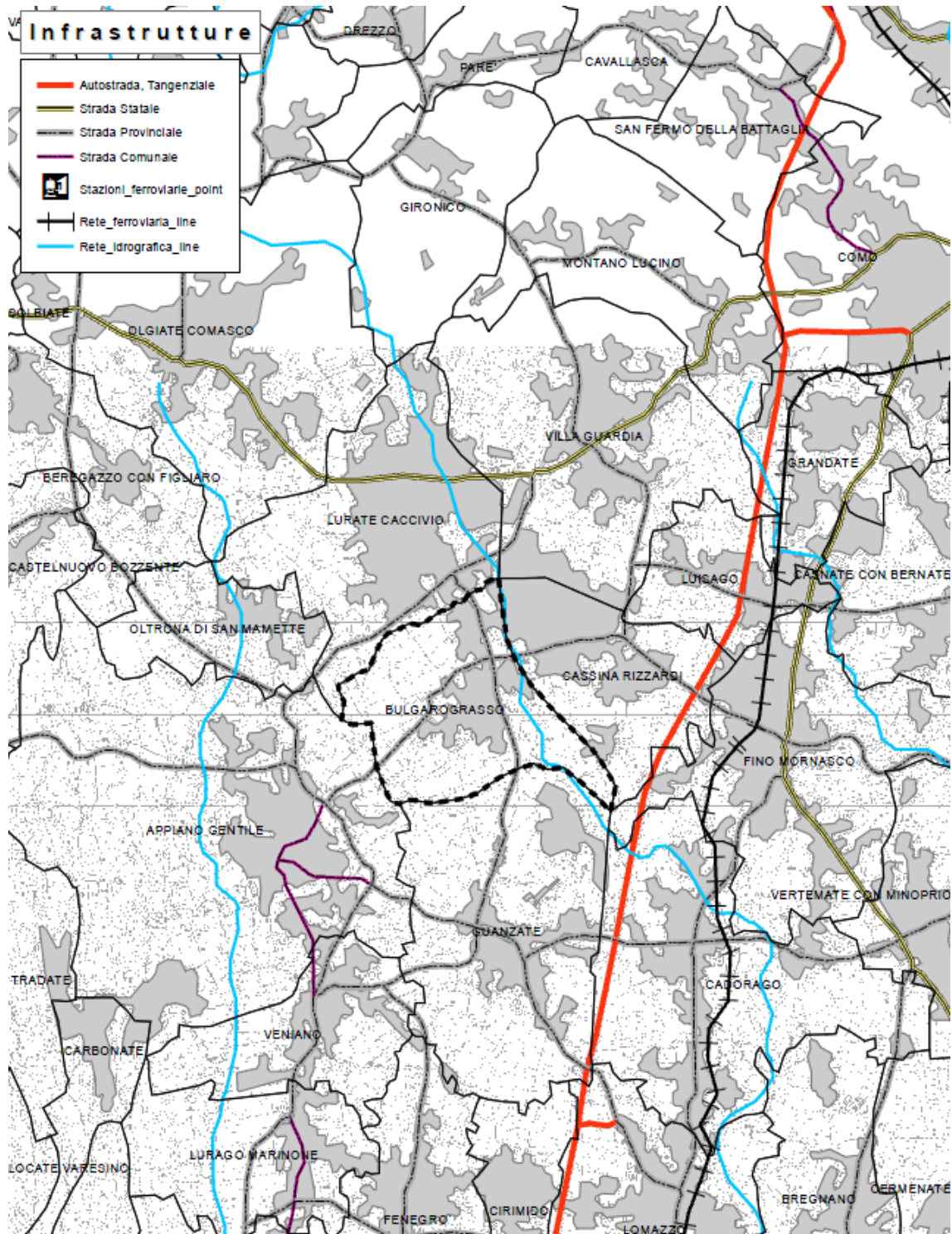
Secondo quanto contenuto nel PTCP di Como si segnala la previsione del tracciato, ancora da definire, della autostrada Como - Varese che va ad implementare il tratto esistente della tangenziale di Como, di poco più a nord del centro abitato di Bulgarograsso. Si segnala inoltre, sempre da quanto individuato dalle tavole del PTCP la variante alla strada provinciale SP 31.





(Fonte: PTCP e Regione Lombardia, 2012)

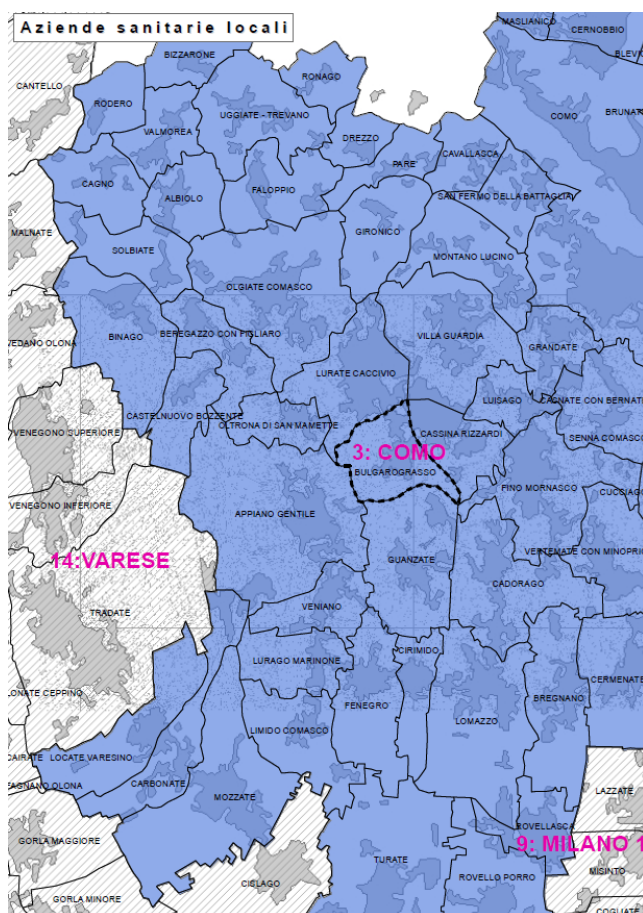
Data la compattezza del centro abitato le strade locali all'interno dei confini comunali sono efficienti, e permettono di servire tutte le abitazioni. La copertura infrastrutturale si può dire totale per quanto concerne il suolo di Bulgarograsso. Tuttavia si segnalano diversi transiti difficoltosi all'interno del tessuto locale dovuti alla presenza di numerosi sensi unici e strade strette.



Oltre ai sistemi sopra elencati intermini di mobilità lenta abbiamo la presenza di una rete di sentieri e percorsi ciclopeditoni diffusi sul comune, anche se trattasi per lo più di tratti separati e non bene integrati tra loro in un unico percorso finalizzato.



3.4.1. Il sistema sanitario



Nel distretto sono presenti 39 farmacie di cui 1 nel comune di Bulgarograsso; inoltre tra le strutture presenti si evidenzia la presenza di ambulatori medici e pediatrici.

Tra i servizi forniti alla comunità, individuiamo i pasti a domicilio, il trasporto alunni, la mensa scolastica, e dei convenzionamenti per i trasporti per emergenze con la crocerossa e per fornire servizi di assistenza domiciliare.

Altri servizi e strutture vengono direttamente forniti dal Consorzio Servizi sociali dell'Olgiatese tra cui:

Centro Diurno Disabili, Centro Sociale Educativo, Servizio Assistente Sociale, Soggiorni climatici e week end sollievo per persone disabili, Servizio Inserimenti Lavorativi, Sportello Lavoro, Centro di incontro per la riscolarizzazione e integrazione sociale dei paziente psichiatrici, Servizio tutela minori, Interventi di prevenzione e

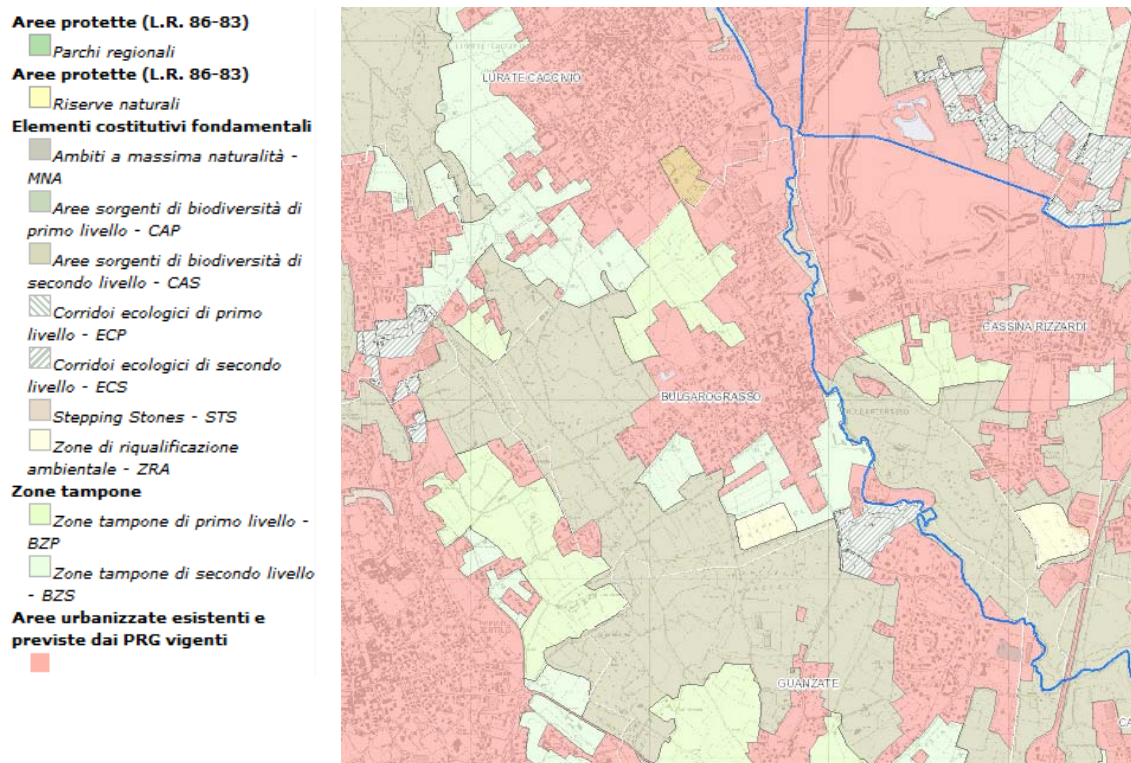
sostegno sul disagio giovanile, Servizio per l'affido temporaneo di minori, Fondi di sostegno per nuclei famigliari in difficoltà, servizio Psico - Pedagogico, Mediazione culturale nelle scuole, Buoni sociali e badanti per anziani in difficoltà, Voucher sociali per l'accesso a prestazioni qualificate, Mediazione culturale e linguistica per stranieri, Sportello informativo per stranieri.

3.4.2. La rete ecologica e il sistema del verde di connessione

La nuova L.R. 12/2005 introduce rilevanti novità per le aree agricole rispetto alla precedente legge n. 51/1975 e in particolare l'art. 9 della legge sopracitata identifica all'interno del sistema dei servizi la rete ecologica e il verde di connessione tra i sistemi insediativi urbani e il sistema rurale.

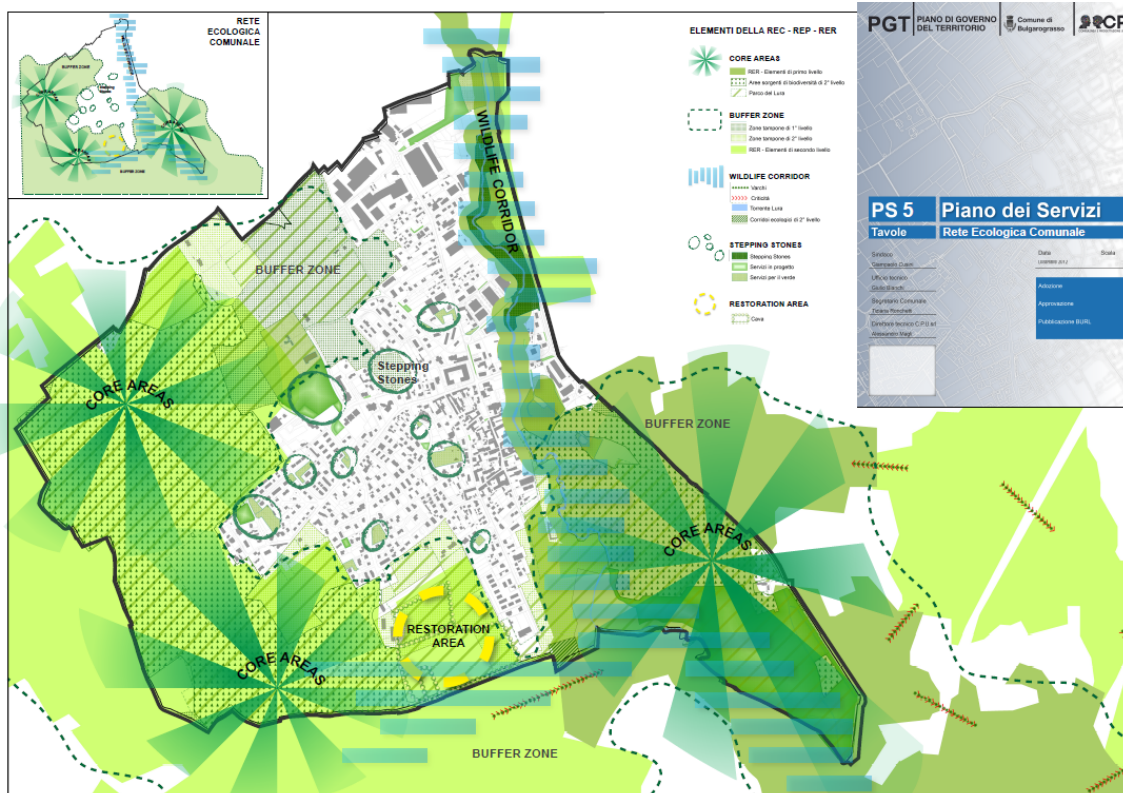
Tra i temi di livello sovra comunale, infatti, si deve tenere conto della funzione che il verde è in grado di svolgere, non solo a livello ricreativo, ma anche come elemento di connessione nell'ambito della rete ecologica tra i parchi urbani e gli ambiti rurali esterni; le aree agricole, come specificato dalla L. R. 12/2005, possono svolgere nell'ambito del Piano dei Servizi un ruolo importante per l'intero territorio comunale e sovra comunale, oltre ad essere un elemento fondamentale di connessione del disegno delle aree verdi e dei corridoi ecologici.

Con riferimento alle “Linee guida per l’adeguamento del PTCP alla L.R.12/2005”, la rete ecologica rappresenta un tema già presente nello scenario contemporaneo del territorio provinciale e rientra attivamente nelle strategie future del Piano Territoriale di Coordinamento. Nei documenti prodotti in fase di adeguamento del PTCP alla L. R. 12/2005 si sottolinea l’esigenza di sviluppare uno schema direttore della rete ecologica, anche a livello normativo giuridico, a maggiore specificazione di quanto già previsto nello Scenario n. 6 riportato in figura 7 e mediante la sperimentazione di nuove forme di misurazione e sensibilità culturale e percettiva (e di politiche compensative-mitigative degli interventi insediativi). La rete ecologica è un’ “armatura fondamentale del territorio che deve guidare e sorreggere le azioni di sviluppo. La salvaguardia dei valori ambientali è determinante per garantire la sostenibilità delle azioni.”² Il PTCP infatti, al fine di perseguire la tutela e il miglioramento della biodiversità e valorizzazione degli ecosistemi presenti, promuove lo sviluppo della rete ecologica quale strumento per conseguire gli obiettivi di conservazione e tutela degli habitat naturali, della flora e della fauna rari e minacciati.



(Fonte PTCP Como)

² Cfr. Linee Guida per l’adeguamento del PTCP alla L.R. 12/2005, Provincia di Lecco, maggio 2007.



(Rete ecologica comunale)

Il Piano di settore per la rete ecologica definisce uno scenario ecosistemico polivalente a supporto di uno sviluppo sostenibile, in modo che si riducano per quanto possibile le criticità esistenti suscettibili di compromettere gli equilibri ecologici, e si sviluppino invece le opportunità positive del rapporto uomo-natura.

I criteri e le modalità di intervento saranno volti al principio prioritario del miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti e all'offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura e al miglioramento della qualità paesistica.

Il Piano di Settore prevederà:

- il riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
- la riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento delle capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
- lo sfruttamento ecosostenibile delle risorse ambientali rinnovabili.

I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale, in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica.

Le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

3.7. ANALISI DEI SERVIZIO LOCALI

Il Piano dei servizi è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale, concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del PGT, nonché provvede alla programmazione indicativa degli interventi.

Per operare una stima delle reali condizioni dei servizi presenti sul territorio comunale è stato necessario, in prima battuta, individuare ed analizzare in maniera quantitativa i servizi e, in secondo luogo, valutare il livello qualitativo degli stessi. In prima fase è stata realizzata una mappatura cartografica atta ad individuare aree e edifici adibiti a servizi; i dati ricavati hanno consentito la conseguente realizzazione della carta dello stato di fatto. Di seguito sono state realizzate e compilate le schede di rilievo volte alla valutazione qualitativa dei servizi individuati in precedenza.

Per l'approfondimento specifico di ogni servizio si rimanda alla singola scheda di analisi; qui sono riportate le valutazioni di sintesi.

3.7.1 Servizi per l'istruzione (schede S1)



A Bulgarograsso sono presenti strutture scolastiche relative all'istruzione primaria e dell'infanzia. Le strutture interessate sono le seguenti:

SCUOLA DELL'INFANZIA	Scuola Materna Don Francesco SanGiorgio
SCUOLA PRIMARIA	Scuola elementare Don Domenico Morandi





Di seguito vengono riportati le unità appartenenti alla popolazione scolastica suddivisa tra scuola dell'infanzia di Bulgarograsso e Scuola Primaria di primo grado:

Gli studenti iscritti per l'anno scolastico 2012/2013 alle scuole di Bulgarograsso, risultano così suddivisi:

SCUOLA DELL'INFANZIA	
Scuola Materna Don Francesco SanGiorgio	144 alunni
SCUOLA PRIMARIA	
Scuola elementare Don Domenico Morandi	205 alunni

Sul territorio di Bulgarograsso non sono presenti strutture che ospitano la scuola secondaria di primo grado e la scuola secondaria di secondo grado; gli studenti devono quindi recarsi necessariamente in strutture scolastiche poste nei comuni limitrofi.

Mentre si segnala che entro i confini comunali sono presenti due asili nido privati, uno posto in via Battisti e l'altro in via Deledda.

Nello specifico la SLP di ogni scuola è la seguente:

SCUOLA DELL'INFANZIA	
Scuola Materna Don Francesco SanGiorgio	7.442,45 mq
SCUOLA PRIMARIA	
Scuola elementare Don Domenico Morandi	14.534,38 mq

I parametri che gli istituti scolastici dovrebbero soddisfare sono:

Materna/Infanzia	7,00 mq/alunno
Elementari	6,11 mq/alunno
Media	11,02 mq/alunno
previsioni D.M. 18/12/1975	

Il confronto tra superfici degli edifici scolastici e numero di alunni iscritti a tali scuole permette la definizione dei seguenti rapporti di superficie per studente:

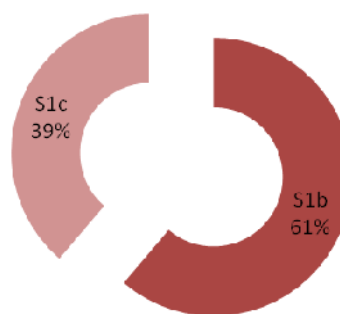
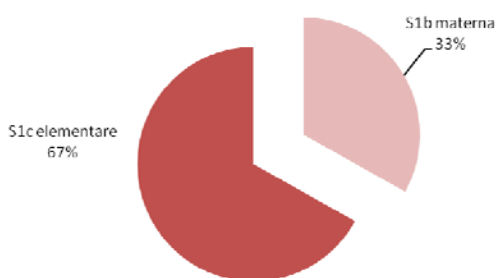
Materna/Infanzia (144 iscritti)	11 mq/alunno
--	--------------

Elementare (205 iscritti)	7 mq/alunno
verifica D.M. 18/12/1975	

Il dato sopra riportato si riferisce alla sola SLP (come da parametro ministeriale) senza tener conto della superficie pertinenziale di ogni servizio che costituisce il dato reale dell'offerta complessiva.

1 SERVIZI PER L'ISTRUZIONE	Superficie lorda di pavimento mq	Superficie di pertinenza	TOTALE ³
S1b MATERNA	1.299,84	1.273,93	7.442,45
S1c ELEMENTARE	1.447,35	13.587,03	15.034,38
TOTALE	2.747,19	19.729,64	22.476,83

Tali superfici rispettando i parametri quantitativi del D.M. 18/12/1975.



E' opportuno considerare i servizi in fase di attuazione allo stato di rilievo, nella tabella precedente, che vanno ad aggiungersi al sistema per l'istruzione complessivo in rapporto agli abitanti insediabili dai nuovi Piani Attuativi.

³ Nel caso degli S1-Servizi per l'istruzione, il dato teorico è pari al dato reale.

3.7.2 Servizi per il verde sportivo e ricreativo (Schede S2)



Le aree individuate per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, sono sia di proprietà pubblica che di proprietà privata ad uso pubblico (ad esempio i campi di calcio delle Parrocchie).

La superficie complessiva di aree per il verde attrezzato e lo sport (S2a e S2c) è pari a mq. 93.851⁴ e soddisfa il parametro minimo di 9,00 mq./ab. previsto dal D.M. 1444/1968, arrivando sino a 23,90 mq./ab. (considerato il dato di abitanti insediati e l'offerta reale dei servizi esistenti).

Il dato complessivo per il sistema del verde S2 è pari a 116.005 mq per una dotazione procapite pari a 29 mq/ab., considerando nell'insieme le superfici del verde pubblico in corso di attuazione.

Guardando l'insieme del territorio si evince che, a grandi linee, il sistema del verde urbano può essere raggruppato e analizzato per sottosistemi, in quanto si caratterizza come segue.

Verde attrezzato (di proprietà od uso pubblico) – S2a



Il sistema del verde attrezzato, rappresenta con i suoi 15.374 mq una delle funzioni destinate a servizi pubblici di maggiore incidenza presenti sul territorio in analisi.

⁴ Il dato sopra riportato, come i dati seguenti, si riferisce alla dotazione reale.

Il verde presente si estende su tutto il territorio di Bulgarograsso; inoltre, essendo la maggior parte del tessuto edilizio di recente formazione, sono presenti aree più o meno estese di verde attrezzato opportunamente collegate al sistema dei servizi e al tessuto residenziale prevalente.

Verde non attrezzato (di proprietà od uso pubblico) – S2b



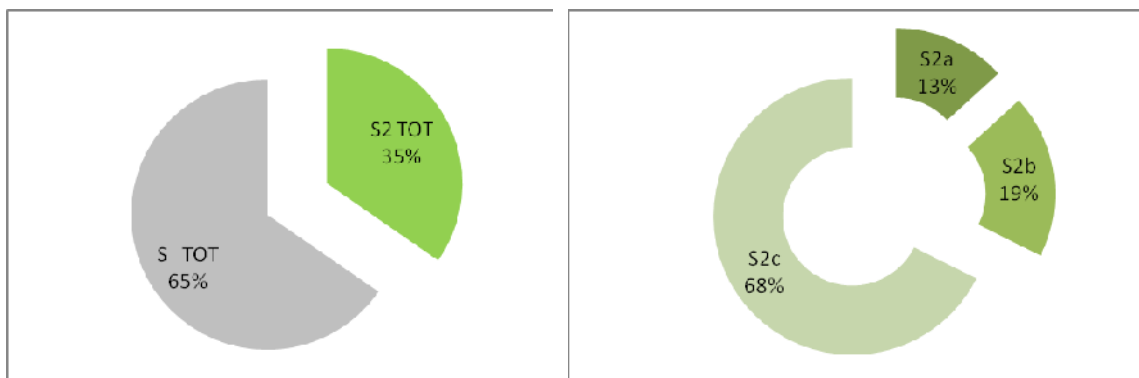
Sul territorio comunale è presente anche un'area consistente di verde non attrezzato S2b. Si tratta di un'area a prato con piantumazione e non dotato di panchine ed illuminazione pubblica, con una superficie complessiva di mq 22.154.

Verde sportivo - S2c



Le attrezzature sportive nel comune di Bulgarograsso comprendono le palestre, il campo sportivo di proprietà parrocchiale, oltre ai campi da calcio e tennis per un'estensione complessiva di mq 78.477.

2 SERVIZI PER IL VERDE	Superficie lorda di pavimento mq	Superficie di pertinenza	TOTALE TEORICO	TOTALE REALE
S2a VERDE ATTREZZATO		15.374	15.374	15.374
S2b VERDE NON ATTREZZATO		27.010	27.010	22.154
S2c VERDE SPORTIVO	1.376	77.101	78.477	78.477
TOTALE	1.376	119.485	120.861	116.005



Schema di suddivisione percentuale dei servizi S2 paragonati con i servizi totali e le sottocategorie.

Come per gli S1 sono stati considerati i servizi per il verde in attuazione nella quantificazione totale.

Da tale analisi, per quanto riguarda gli spazi gli S2, risulta che i cittadini di Bulgarograsso hanno storicamente a disposizione una dotazione di servizi, sia per quanto riguarda le aree a verde pubblico, sia per quanto riguarda le attrezzature sportive.

3.7.3 *Attrezzature d'interesse comune e religioso, volontariato o generale (schede S3)*



Le aree individuate per attrezzature di interesse comune, amministrative, socio-sanitarie, assistenziali, per pubblici servizi, sono sia di proprietà pubblica che di proprietà privata ad uso pubblico (sono compresi in questa categoria i servizi religiosi, quelli del terzo settore e servizi tecnologici).

Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva di aree per attrezzature di interesse pubblico o generale a livello comunale è pari a mq 56.588, soddisfa il parametro minimo di 2,00 mq/ab. previsto dal D.M. 1444/1968, arrivando sino a 14,43 mq/ab.

Edifici di interesse comune generale:

Municipio



Chiese e principali altri luoghi di culto:

Chiesa, oratorio G. Buratti



Chiesa Parrocchiale Sant'Anna



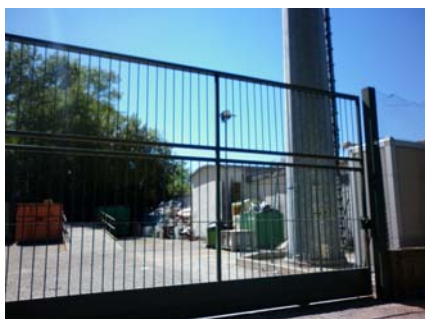


Infrastrutture Tecnologiche e Servizi vari:

Parallelamente alla redazione del Piano dei Servizi è necessario che l'A.C. si doti di uno specifico piano di settore relativo ai servizi del sottosuolo.

Il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo, PUGSS, ha lo scopo di razionalizzare l'impiego del sottosuolo in modo da garantire che i servizi siano erogati secondo criteri di qualità, efficienza in diversi campi di applicazioni quali: rete approvvigionamento acqua, rete smaltimento acque reflue, rete elettrica, rete distribuzione gas, rete tele comunicazioni, rete teleriscaldamento, rete oleodotto. Tale analisi settoriale prevede quindi una prima ricognizione dei sistemi e servizi sul territorio e una seconda fase in cui si devono individuare la necessità di adeguamento dei sistemi stessi.

Centri di raccolta e smistamento rifiuti:



Sul territorio è presente un'isola ecologica.

Distribuzione di gas Metano:



Tale distribuzione interessa tutto il territorio comunale urbanizzato e nelle zone residenziali, con eccezione delle zone agricole.

La distribuzione del gas si estende gerarchicamente lungo le principali strade di collegamento e successivamente verso le vie residenziali, toccando tutti gli ambiti del tessuto edilizio consolidato.

Distribuzione Energia Elettrica:

Sono presenti elettrodotti come individuati nella cartografia di piano con le relative fasce di rispetto.

Una stazione o cabina di trasformazione è costituita da un complesso di apparecchiature che servono per trasferire l'energia elettrica tra linee elettriche a tensioni diverse. La conversione ad un livello di tensione inferiore è effettuata tramite uno o raramente due trasformatori con una potenza di alimentazione adeguata.

Gli elettrodotti distribuiti sul territorio danno luogo nel loro complesso alla rete elettrica. La rete elettrica nazionale è articolata in una rete di trasmissione e in tre reti di distribuzione rispettivamente ad alta, media e bassa tensione.

La gestione unificata della rete di trasmissione è di competenza del GRTN (Gestore della Rete di Trasmissione Nazionale), mentre la proprietà della stessa può essere di diversi soggetti, quali Terna/Gruppo Enel, RFI, Edison, etc. Per quanto riguarda le reti di distribuzione, il soggetto concessionario ha il monopolio su un determinato territorio ed anche in questo caso i proprietari possono essere diversi: Enel distribuzione, RFI, Aziende municipalizzate.

Il primo nodo della rete elettrica è costituita dalle centrali di produzione dell'energia elettrica, che in Italia sono per la maggior parte (2/3) termoelettriche, per 1/5 idroelettriche ed in minima parte geotermiche, eoliche e fotovoltaiche.

Rete di trasmissione:



La Rete di Trasmissione Nazionale (RTN) è costituita da tutte le linee elettriche ad altissima tensione (AAT: 380 kV e 220 kV) (linee di trasmissione ad altissima tensione), da alcune linee ad alta tensione (AT: 132 kV) (linee di trasmissione ad alta tensione) nonché dalle stazioni di trasformazione AAT/AT (380-220/132 kV).

La RTN costituisce l'ossatura principale della rete elettrica nazionale e svolge il ruolo di interconnessione degli impianti di produzione nazionale (centrali) e di collegamento con la rete elettrica internazionale.

Le linee elettriche di trasmissione ad altissima tensione (380 kV) e ad alta tensione sono utilizzate per il trasporto dell'energia elettrica su grandi distanze.

I vantaggi delle linee ad altissima ed alta tensione si possono individuare nei punti seguenti in quanto:

- Aumentando la tensione aumenta l'efficienza di trasmissione;
- Occorre un minor numero di installazioni e quindi si ha una minore compromissione del territorio.

Le stazioni di trasformazione AAT/AT (380/132 kV) o stazioni primarie sono collocate in prossimità di alcuni centri o utenze importanti (grandi città o grandi complessi industriali) e trasformano l'energia dalla tensione di trasporto a quella della rete di distribuzione ad alta tensione. Le stazioni primarie occupano spazi notevoli sul territorio e sono il punto di arrivo e partenza di più linee aeree; sono solitamente costruite in zone con scarsa presenza di abitazioni e pertanto generalmente non pongono problemi dal punto di vista dell'esposizione della popolazione.

Rete di distribuzione ad alta tensione:

Le linee elettriche di distribuzione ad alta tensione (AT: 132-50 kV) collegano le stazioni di trasformazione AAT/AT alle stazioni di trasformazione AT/MT e in alcuni casi sono deputate alla fornitura di energia elettrica alle grandi utenze (es. industrie con elevati consumi). La necessità della costruzione di linee di distribuzione ad alta tensione scaturisce dalla crescente richiesta di energia elettrica e dalla conseguente esigenza di collegare i luoghi di produzione con i luoghi di consumo di tale energia.



Rete di distribuzione a media tensione:



Le stazioni di trasformazione AT/MT (132-50/15 kV) o cabine primarie (CP) trasformano l'energia elettrica dall'alta tensione alla media tensione di distribuzione. Sono ubicate nei territori provinciali nelle aree territoriali interessate dai più elevati fabbisogni di potenza ed energia elettrica e garantiscono la fornitura di energia per i diversi settori produttivi (industrie, centri commerciali, etc.).

Le linee elettriche di distribuzione a media tensione (MT: 15 kV) si distinguono in linee principali denominate dorsali, alimentate dalle cabine primarie, che interessano, di norma, il territorio di più comuni e servono a garantire la fornitura di energia a grandi clienti (medie utenze industriali), e da linee secondarie dette derivazioni (derivate appunto dalle dorsali), che di norma interessano i singoli territori comunali. Le linee dorsali collegano tra loro, alimentandole, le cabine di trasformazione MT/bt.

Rete di distribuzione a bassa tensione:

Le cabine di trasformazione MT/bt (15 kV/380-220 V) o cabine secondarie trasformano l'energia in aree vicine ad edifici o in alcuni casi all'interno di edifici. Più precisamente le tipologie costruttive delle cabine MT/bt sono le seguenti:

- Cabine box ed a torre separate dal resto degli edifici;
- Cabine minibox da collocare in ambito urbano aventi ridotta dimensione.

In casi estremi, soprattutto nell'ambito di zone fortemente urbanizzate si possono trovare cabine all'interno di edifici destinati a permanenza di persone ma la loro collocazione in quest'ambito o risale a costruzioni antecedenti gli anni '90 o va fortemente motivata dal richiedente.



Nelle aree rurali, con case sparse, al posto delle cabine di trasformazione, sono previsti i posti di trasformazione su palo.

Poiché il trasporto di energia elettrica, a causa di vincoli tecnici, viene effettuato in alta e media tensione, le cabine secondarie sono impianti indispensabili per poter garantire in sicurezza la fornitura di energia elettrica a bassa tensione ai cittadini che ne fanno richiesta, in

attuazione agli obblighi derivanti dalle leggi vigenti ai concessionari del servizio elettrico.

L'esigenza di costruire nuove cabine MT/bt si può manifestare nei seguenti casi:

- a) nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria e/o generale, nel caso si debbano elettrificare centri residenziali, aree lottizzate, aree destinate a pluralità di insediamenti industriali, artigianali, terziari, autorizzati, di norma, attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- b) per soddisfare nuove richieste di allacciamento avanzate da singoli cittadini;

c) in conseguenza dell'aumento di potenza richiesto dai cittadini già allacciati alla rete elettrica (introduzione di nuovi elettrodomestici, modifiche di destinazione d'uso di locali, ristrutturazione degli edifici...).

In ogni caso l'aspetto importante da sottolineare per il sistema degli impianti tecnologici è garantire l'accessibilità a stazioni, cabine e piloni per la gestione del servizio anche se entro proprietà private. Tale prerogativa deve quanto più possibile essere soddisfatta per la corretta manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'ente gestore del servizio.

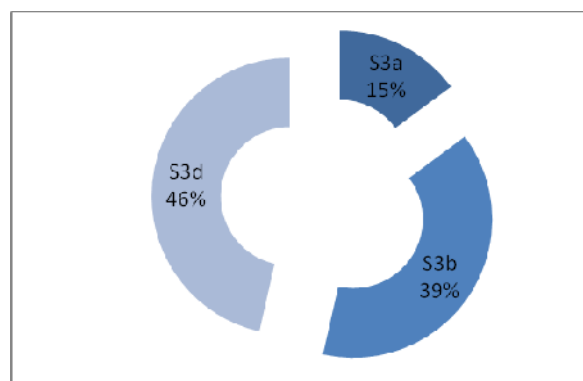
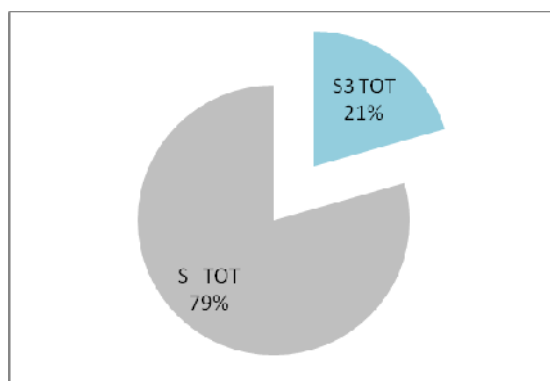
In riferimento ai valori di campo elettrico e magnetico prodotti nelle aree confinanti, da misure sperimentali, nel caso specifico di cabine di trasformazione MT/bt con collegamenti in cavo interrato in ingresso ed in uscita, a distanza dalle pareti superiori a 50 cm si trovano in genere valori di $E < 5 \text{ V/m}$ e di $H < 10 \text{ } \mu\text{T}$.

Le linee elettriche di distribuzione a bassa tensione (bt: 380-220 V):

sono quelle che trasportano la corrente per la fornitura alle piccole utenze (abitazioni, esercizi pubblici commerciali ed altre attività lavorative artigianali o della piccola industria e similari).

I conduttori possono essere aerei o interrati. Solitamente sono ammassati agli edifici, entrano negli stessi ed alimentano il quadro contatori; la corrente viene poi distribuita ai singoli utenti. L'alimentazione delle linee a bassa tensione che interessano il territorio è garantita dalle cabine secondarie MT/bt.

3 SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	Superficie lorda di pavimento mq	Superficie di pertinenza	TOTALE TEORICO	TOTALE REALE
S3a SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	2.694	5.723	8.417	8.417
S3b SERVIZI RELIGIOSI	2.982	18.899	21.881	21.881
S3d SERVIZI TECNOLOGICI	59	26.230	26.289	26.289
TOTALE	5.735	50.853	56.588	56.588

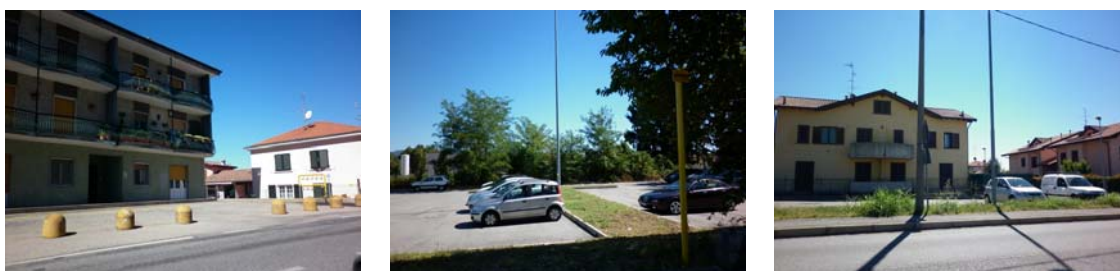


Schema di suddivisione percentuale dei servizi S3 paragonati con i servizi totali e le sottocategorie.

3.7.4 Parcheggi pubblici e di uso pubblico – schede S4



Parcheggi per la residenza – S4a:



Le aree individuate per parcheggio al servizio del tessuto edilizio residenziale, sono prevalentemente di proprietà pubblica. Emerge il dato quantitativo secondo il quale, la superficie complessiva a parcheggi esistenti residenziali (S4a) è di mq 9.515. Il dato soddisfa il parametro minimo di 2,5 mq./ab. previsto dal D.M. 1444/1968 arrivando a 3,89 mq./ab., considerando che sono stati considerati i piazzali a parcheggio esclusi i posti macchina disposti longitudinalmente alle vie e strade pubbliche, in quanto tale dotazione appare più legata al sistema della circolazione stradale e quindi suscettibile di modificazioni nel breve periodo.

Dalle indagini realizzate è quindi emerso che la dotazione di parcheggi, considerando la superficie in corso di attuazione, indicativamente risponde al fabbisogno del Comune. Tuttavia tale dato è coerente dal punto di vista della normativa vigente, riferita appunto al parametro previsto del D.M. 1444/68, ma è comunque soggetto ad un andamento macchina/ab che ad oggi si è ormai stabilizzato su altri valori (si consideri che ad oggi si misurano circa 77 macchine ogni 100 abitanti). Tale considerazione rappresenta un importante apporto da valutare in sede di dimensionamento/progetto del sistema dei parcheggi.

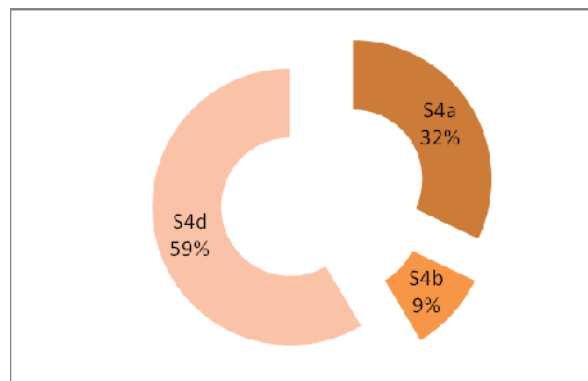
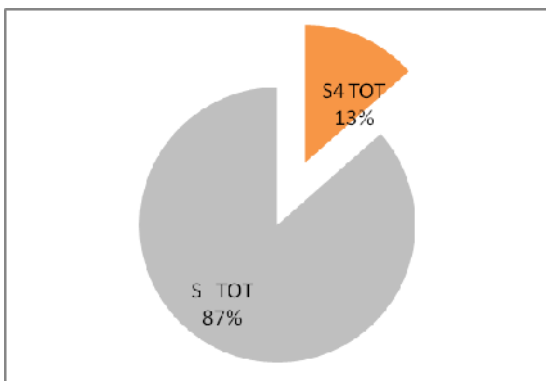
Quindi si conferma così la coerenza del summenzionato parametro normativo ma, come per tutte le contingenze legate a riferimenti statistici vi sono, nel concreto, situazioni territoriali particolarmente favorevoli ed altre al limite del bisogno in relazione alla concentrazione effettiva della popolazione.

Parcheggi per attività produttive e commerciale (artigianato e industria) e polifunzionali:



La dotazione di aree per parcheggi al servizio di attività produttive e commerciali sono da analizzare rispetto ai minimi di dotazione previsti dalla normativa di riferimento del PRG, a fronte di una SLP produttiva, artigianale, terziaria (calcolata cartograficamente considerando le slp delle zone in oggetto) di mq 130.148⁵; a tale superficie corrisponde una dotazione di mq 3.203 di parcheggio oltre a mq. 19.967 di parcheggi reperiti dalla ripartizione di quei parcheggi, S4d, definiti polifunzionali che si possono considerare anche a servizio del produttivo/artigianale/terziario, per un totale complessivo di 23.170mq (3.203mq + 19.967mq). Si precisa che nel calcolo non sono stati considerati i parcheggi pertinenziali.

PARCHEGGI	Superficie lorda di pavimento mq	Superficie di pertinenza	TOTALE TEORICO	TOTALE REALE
S4a RESIDENZA	-	10.936	10.936	10.936
S4b PRODUTTIVO	-	3.203	3.203	3.203
S4d POLIFUNZIONALE	-	19.967	19.967	19.967
TOTALE	-	34.108	34.108	34.108



Schema di suddivisione percentuale dei servizi S4 paragonati con i servizi totali e le sottocategorie.

⁵ Per ora tale dato è ponderato maggiormente sulla superficie coperta.



Anche per gli S4 sono stati quantificati i servizi in fase di attuazione.

A supporto del sistema dei servizi esistenti è inoltre necessario evidenziare la presenza sul territorio comunale di aree per attività specifiche e saltuarie quali Fiere e Mercati. Tali servizi non vengono quantificati nella dotazione dei servizi e relativa classificazione e sottoclassificazione ma risultano utile nella stima totale delle aree in grado di supportare eventi e manifestazioni. Tali aree sono classificate come segue:

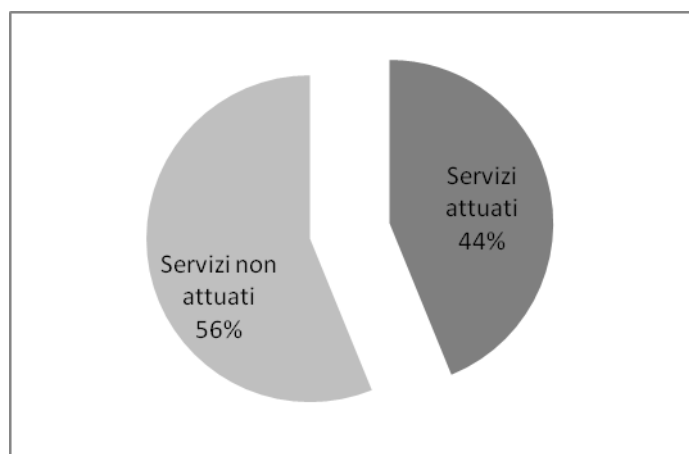
- Area del Mercato – periodo: settimanale

Per tale individuazione si veda la cartografia del Piano dei Servizi.

3.7.5. ATTREZZATURE NON ATTUATE NEL PRUG

Il presente Piano dei Servizi individua e classifica al suo interno alcune aree a servizi generali di interesse pubblico previste nel PRUG che, allo stato del rilievo e delle scelte amministrative, risultano non attuate; tali aree sono state quasi totalmente reiterate nelle previsioni del nuovo strumento programmatico e risultano parte integrante del documento in oggetto.

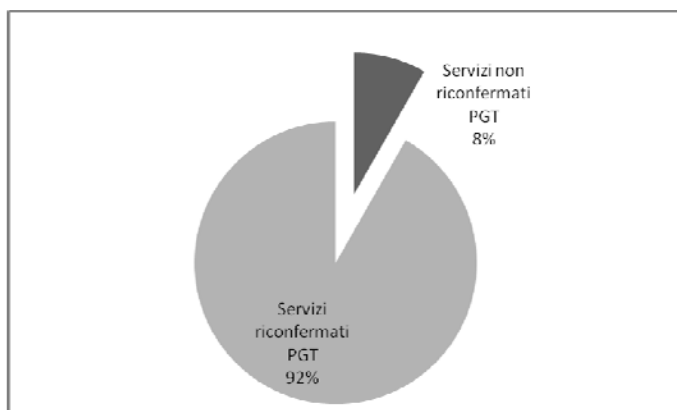
	SUPERFICIE TEORICA MQ
SERVIZI ATTUATI PRUG	223.708 mq
SERVIZI NON ATTUATI PRUG	286.591 mq



stato di attuazione dei servizi

Dal grafico risulta che il 56% dei servizi in previsione nel PRUG – Piano Regolatore Urbanistico Generale non sono stati attuati, contro il 44% di servizi attuati pari ad una superficie di circa 223.708mq.

Dal grafico riportato sotto si può vedere che solo l'8% dei servizi non attuati del PGT non sono stati riconfermati.



Servizi riconfermati PGT

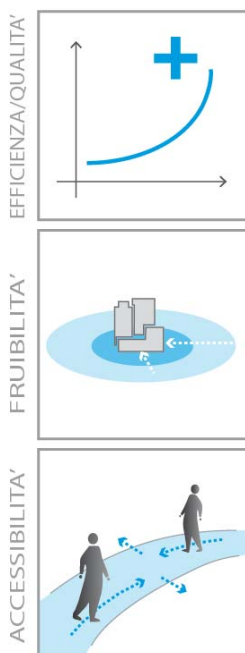


3.8. COMPUTO DEI SERVIZI ESISTENTI E DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA REALE

3.8.1 Gli indicatori

Il Piano dei servizi deve confrontare l'offerta e la domanda per definire una diagnosi dello stato dei servizi ed individuare eventuali carenze. Occorre pertanto definire il valore qualitativo dei servizi esistenti classificati nelle Schede S di rilievo. Infatti la legge stabilisce che per ciascun abitante si debba avere una dotazione minima di servizi pari a 18,00 mq., ma è importante che le attrezzature siano valutate "anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità" (art. 9, comma 3, della L.R. 12/2005). Quindi il solo dato quantitativo di per sé non è sufficiente a stabilire la reale dotazione dei servizi. Pertanto il presente Piano individua dei fattori valutativi da applicarsi alla somma quantitativa delle aree ad uso pubblico e di interesse pubblico, in modo da convertire in un dato reale qualitativo i caratteri prestazionali dei servizi esistenti considerati. Sono stati quindi individuati degli indicatori sia qualitativi che di fruizione dei servizi che vengono rapportati ai dati quantitativi come evidenziato nelle successive tabelle.

Gli indicatori che definiscono il quadro qualitativo sono:



- **Efficienza/Qualità.** Lo stato di conservazione e di conformità del servizio in rapporto all'uso.
- **Integrazione/Accessibilità.** Il contesto in cui è posizionato il servizio e il suo grado di interrelazione con altri servizi (ad es. la prossimità di parcheggi con altri servizi). Questo indicatore rappresenta anche il grado di "customer satisfaction" del servizio stesso nonché la sua importanza in termini strategici.
- **Fruibilità.** Il livello di accessibilità caratterizzato dal grado di utilità per il cittadino del servizio, valutato in termini di frequentazione dell'utenza, orari di apertura, dotazione di attrezzature.

Tali indicatori sono espressi in tabella con un parametro numerico da rapportarsi alla dotazione in termini di superficie del servizio considerato: con un minimo di 0,50 fino ad un massimo di 1,00. Il risultato ottenuto dal rapporto tra indicatore e servizio determina l'offerta reale dei servizi sul territorio. Vengono prese in esame le tipologie che concorrono effettivamente al calcolo della dotazione dei servizi e attrezzature di uso pubblico e di interesse generale. (Vedi allegato alla relazione del Piano dei Servizi: "Tabelle computo dei servizi esistenti e determinazione dell'offerta reale")

3.9.2 Determinazione dell'offerta reale

Rispetto al rapporto minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968, il numero di abitanti residenti attuali e la dotazione di servizi come sopra determinata, viene stabilito il rapporto di dotazione.

Dalla tabella seguente si ricava che l'attuale dotazione di servizi (ex standard) riferita alla popolazione attuale e agli standard già reperiti nel PRG, corrisponde a **mq. 218.852/ n 3.921 = 55 mq./abitante > di 18,00 mq.**

SERVIZIO TIPOLOGIA 1444	PER D.M.	ABITANTI Documento di Piano	MQ./AB. D.M. 1444/1968	DOMANDA SLP	OFFERTA TEORICA SLP	OFFERTA REALE SLP	SALDO +/-
Aree per l'istruzione		3.921	4,5	17.644	12.151	12.151	-5.493
Verde sportivo e ricreativo		3.921	9,0	35.289	120.861	116.005**	80.716
Attrezzature di interesse comune e religioso, volontariato o generale		3.921	2,0	7.842	56.588	56.588	48.746
Parcheggi pubblici e di interesse pubblico		3.921	2,5	9.802	34.108	34.108	24.306
Totali		3.921	18,0	70.578	223.708	218.852	148.274

**anche per il sistema del verde S2 è stata aggiunta la dotazione della superficie in attuazione.

L'intero superficie in mq per il sistema degli S4 è stata quantificata nel sistema dei parcheggi per la residenza, considerando che sono stati considerati i piazzali a parcheggio esclusi i posti macchina disposti longitudinalmente alle vie e strade pubbliche, in quanto tale dotazione appare più legata al sistema della circolazione stradale e quindi suscettibile di modificazioni nel breve periodo.

Relativamente alla dotazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale dei comparti produttivi, rispetto al PRG si ha la seguente corrispondenza.

DESTINAZIONI	SLP ESISTENTE MQ.	STANDARD REPERTITI SLP	RIFERIMENTO NTA PRG	SALDO +/-
PRODUTTIVO	130.148	3.203mq + 19.967mq*	10%	+10.156

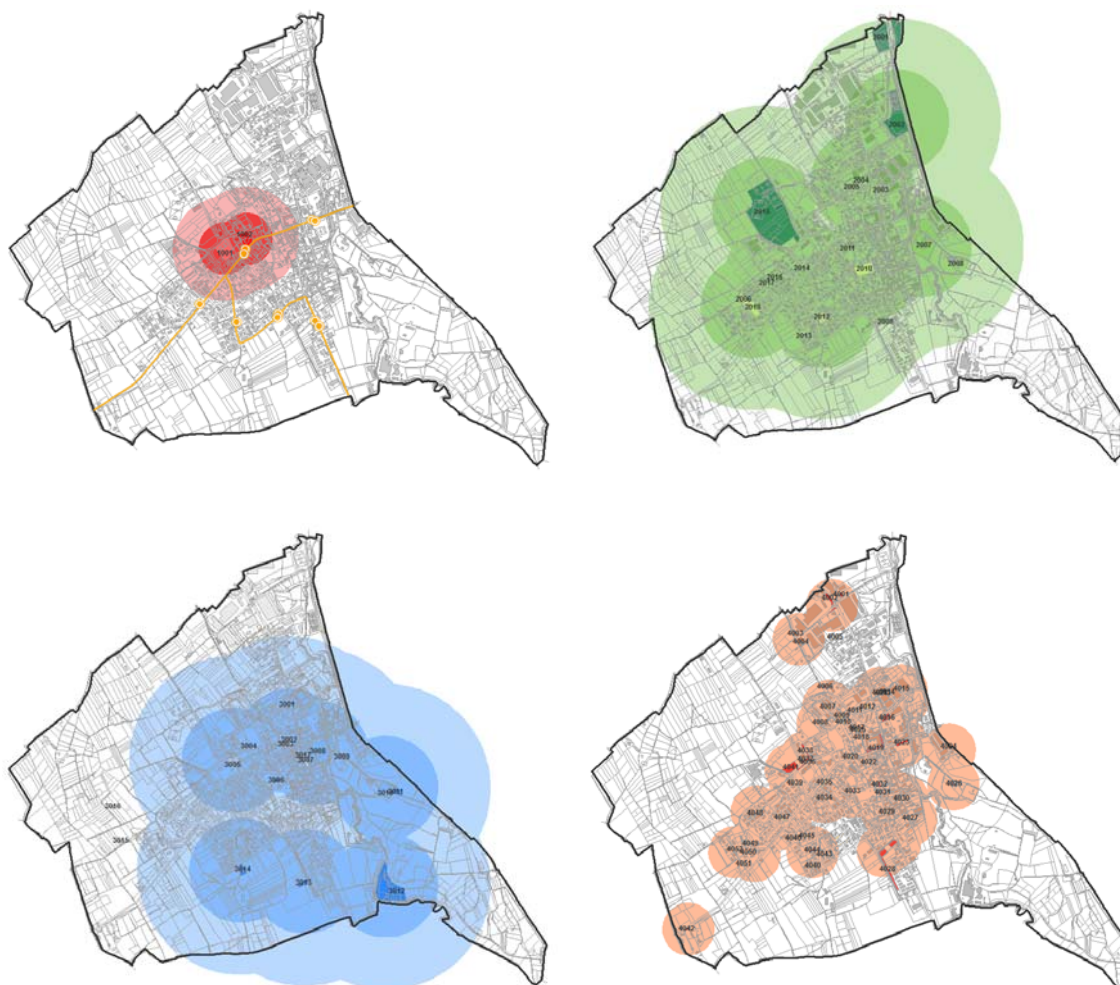
*il valore di 19.967 mq è stato recuperato dai parcheggi S4d - Polifunzionali.



Per tutti i valori della tabella si ottiene sempre il saldo positivo, tranne che per il produttivo, considerando come SLP produttiva/commerciale la sola Superficie coperta. Tuttavia si deve tenere conto che in attuazione del PRG parte della dotazione del 100% della SLP terziaria è stata monetizzata o ceduta come verde pubblico attrezzato. Il calcolo dei sottoservizi S4d – polifunzionali sono stati ponderati sul produttivo in modo da portare eguagliarne il saldo di riferimento.

3.8.2 *Lo stato dei servizi comunali per ambiti territoriali e raggi di utenza*

Per comprendere al meglio la struttura e la dotazione dei servizi, si è deciso di suddividere i servizi in diversi ambiti territoriali, al fine di far emergere la localizzazione dei servizi, si è deciso di rappresentare per ciascuno di essi l'area di gravitazione, ovvero la distanza che un utente medio è disposto a percorrere a piedi per raggiungere il servizio stesso; questa è stata individuata in riferimento alla tipologia e alla dimensione del servizio.



Estratto tav PS 1- Raggi di utenza dei servizi esistenti

Pertanto, per i raggi d'utenza sono stati come di seguito calcolati⁶:

per i servizi relativi all'istruzione sono stati calcolati 150-300 metri per le scuole primarie e dell'infanzia mentre per le scuole medie inferiori e superiori il raggio di utenza passa a 300 ai 300 metri;

Per il sistema del verde S2 si considerano 300-600 metri per le aree verdi attrezzate;

Per le aree e strutture pubbliche (S3) sono stati individuati 300-600 metri per i servizi istituzionali (tra cui il Municipio, gli Uffici Postali, etc.);

Infine per il sottosistema del S3b, i servizi a carattere religioso, sono stati considerati sempre 300-600 metri oltre alla sovrapposizione, a livello di individuazione territoriale.

Dalla lettura di questa rappresentazione cartografica è emersa prima di tutto la concentrazione dei servizi per l'istruzione S1 principalmente nella zona centrale di Bulgarograsso; il sistema del verde attrezzato copre invece l'intero territorio dove la connessione tra le diverse aree risulterebbe meglio rappresentata, in fase di progetto, da un sistema integrato di percorsi ciclopedonali a carattere urbano e ambientale paesistico. I restanti servizi di interesse generale ed i parcheggi sono anch'essi ben dislocati in tutto il centro abitato offrendo una buona copertura in termini di accessibilità.

⁶ Per i servizi relativi alla mobilità lenta sono state considerate inoltre le fermate del TPL oltre al sistema del verde attrezzato e sportivo.



CAPITOLO 4 - ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Come i concetti innovativi esplicitati nella relazione del DP, anche per il PS vengono di seguito esplicitati gli indirizzi fondamentali di piano, necessari al corretto raggiungimento delle strategie previste a servizio mediante le modalità messe in gioco con la L.R. 12/2005.

Per l'individuazione e la localizzazione dei nuovi servizi il PS deve prendere in esame gli Ambiti di Trasformazione e le eventuali aree di completamento individuati dal DP e dal PR, che diventano il luogo deputato, attraverso la negoziazione, a sancire la partnership con il privato per la realizzazione di servizi e attrezzature.

4.1. MODALITA' PEREQUATIVE

L'attuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è nella prassi di oggi spesso demandata a procedure di tipo espropriativo che si sono da tempo rivelate inefficaci.

Il difficoltoso rapporto che esiste tra previsioni di piano e attuazione è, infatti, una delle problematiche centrali per la disciplina urbanistica odierna: risulta sempre difficile per i comuni utilizzare il meccanismo attuativo previsto dalla legge nazionale n. 1150 del 1942, basato essenzialmente sul modello di tipo espropriativo. L'attuale modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'esproprio per pubblica utilità, presuppone un'imposizione vincolistica nel limitare ad alcuni proprietari le possibilità di utilizzo del suolo urbano per fini edificatori. Si verifica il cosiddetto "doppio regime degli immobili", in altre parole una disparità di trattamento tra le proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità (poi raramente espropriate e indennizzate) e proprietà a cui è consentita l'edificazione privata. A ciò si aggiunga la questione della caducità dei vincoli pubblicistici (se non indennizzati ed attuati entro cinque anni dalla loro impostazione) e della loro difficile reiterazione, ribadita dalla Corte Costituzionale con la sentenza 179/99.

Esiste inoltre una motivazione di tipo economico. Le casse comunali non sono in grado di sostenere, per i vincoli di bilancio, oltre ad una fase non più di crescita fisica ed espansiva della città, ma di trasformazione interstiziale, una politica di acquisizione delle aree pubbliche legata a valori di indennizzo troppo onerosi. Di fronte a questa realtà la perequazione urbanistica può rappresentare uno strumento attuativo delle politiche comunali, in grado di affrontare i nodi giuridici ed economici del regime immobiliare in modo pragmatico e riformista. Garantisce il diritto di eguaglianza tra i cittadini ed un equo trattamento delle proprietà coinvolte nei processi di trasformazione urbana. L'acquisizione delle aree necessarie alla costruzione della città pubblica viene perseguita attraverso l'applicazione di regole compensative, sancendo, di fatto, l'edificabilità teorica di tutti i suoli classificati come urbani. Viene riconosciuto, infine, il mercato e le sue esigenze, riducendo il più possibile le distorsioni determinate della rendita e salvaguardando gli interessi fondamentali della collettività. Il fondamento della perequazione, così come definito nei criteri del Documento di Piano, è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentando in termini di incremento di aree

verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi. Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro – quota, senza una disparità di trattamento, agli “onori” del piano (quote di dotazioni qualitative a fronte di quote di edificabilità), nonché gli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile) per le opere di urbanizzazione. I criteri perequativi adoperati sono comunque descritti nel Documento di Piano così come previsto dall’art. 8 comma 2 lett. g) della L.R. 12/2005. La metodologia perequativa si caratterizza inoltre per una sostanziale indifferenza nei confronti della struttura fondiaria. All’interno dell’ambito urbanistico (la cui composizione può comprendere anche aree non contigue) vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e parametri edilizi, definite secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei comparti contermini in cui ricadono, e le aree pubbliche, secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile. I vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative previste dal piano. Agli stessi è richiesto inoltre un “contributo” perequativo in ordine ad aggiuntivi servizi, esterni all’ambito, da reperirsi o da monetizzarsi.

Nel Piano dei Servizi l’utilizzo del modello perequativo presuppone l’individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo suddivise in due grandi categorie: in una prima individuata all’interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (aree edificabili sottoposti a pianificazione attuativa) ed una seconda all’esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica, sia espressamente individuate che monetizzate, in modo da verificare non solo il fabbisogno interno all’area della trasformazione, ma anche quota parte del fabbisogno urbano complessivo, in termini di miglioramento della qualità dell’ambiente e dei servizi. L’edificabilità assegnata sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa, prevede la cessione gratuita al Comune di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubbliche o generale, di cui una parte viene soddisfatta all’interno del piano attuativo e l’altra corrispondente alla quota di compartecipazione nel complessivo progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l’intero organismo urbano.

Come illustrato e descritto nella relazione del quadro conoscitivo del Documento di Piano, al fine dell’applicazione del criterio della perequazione, gli ambiti di trasformazione urbanistica verranno disciplinati nelle Disposizioni di attuazione del Documento di piano e dalle relative schede di operatività degli ambiti di trasformazione. Le quote volumetriche individuate in ciascun ambito soggetto a trasformazione urbanistica, possono essere attuate solo quando sia garantita la cessione, a titolo gratuito a favore del Comune, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivata dall’applicazione dei relativi indici di cessione e comunque la quota definita per infrastrutture dovute, infrastrutture interne ed infrastrutture esterne, ancorché da monetizzarsi, da individuarsi nel Documento di Piano stesso.



4.2. LE MODALITÀ TRASFORMATIVE

Le azioni urbanistiche ed ambientali possono essere indirizzate alla realizzazione di spazi pubblici e nuove centralità per servizi, ma anche alla costruzione di una trama ciclabile e pedonale attrezzata (con pavimentazioni, alberature, verde) che tuteli la percorribilità della città, a favore delle categorie più deboli (anziani e bambini), e che incentivi l'interconnessione tra l'ambito urbanizzato e le aree ambientali esterne.

Il sistema degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Completamento costituisce l'insieme delle aree dove si concentrano i progetti di nuovi insediamenti. Sono aree importanti per ricostruire un equilibrio urbanistico, ecologico ed ambientale ed un'integrazione di servizi rispetto alla dotazione esistente.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali soggetti e non al criterio perequativo, che interessano aree già urbanizzate e interne alla città consolidata, si possono prevedere interventi di nuova edificazione mirati ad una riqualificazione per funzioni urbane compatibili con il contesto in cui sono collocate.

Sono ambiti strategici per la riqualificazione del tessuto urbano e per la dotazione di servizi che risultano carenti a causa della densità edilizia presente e rilevata durante le fasi di screening del processo VAS, nonché derivata da esigenze puntuali del comparto in cui si collocano.

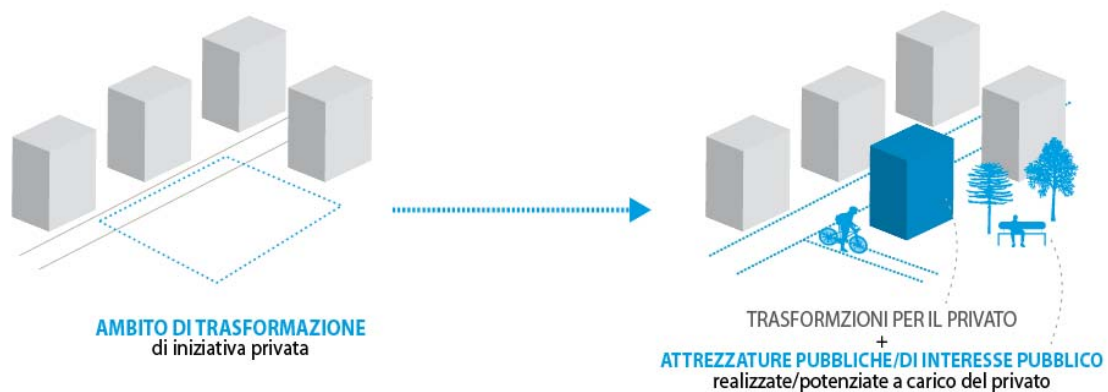
Per gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali soggetti e non al criterio perequativo, che interessano aree non urbanizzate ed esterne alla città consolidata, si possono prevedere interventi di nuova edificazione con una destinazione compatibile con il contesto e l'ambiente naturale che li circonda. Sono ambiti importanti per la riqualificazione di un esteso intorno dove si prevedono cessioni delle condizioni di vivibilità dei tessuti urbani marginali e di frangia, secondo gli obiettivi e le strategie che verranno espressi puntualmente nel Documento di Piano.

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica produttiva, soggetti al criterio perequativo, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale potranno essere individuate in rapporto al contesto edificato, all'ambito naturale ed alle infrastrutture presenti e previsti in cui ricadono, con particolare riferimento all'individuazione di parcheggi di uso pubblico e verde naturalistico di mitigazione e/o compensazione ambientale.

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi (parte di progetto), sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché concordate con l'Amministrazione comunale e in linea con l'interesse pubblico generale.

Qualora, ove espressamente non consentito dalle norme d'ambito del Piano delle regole e dalle schede dei piani attuativi e degli ambiti di trasformazione, l'acquisizione delle aree per

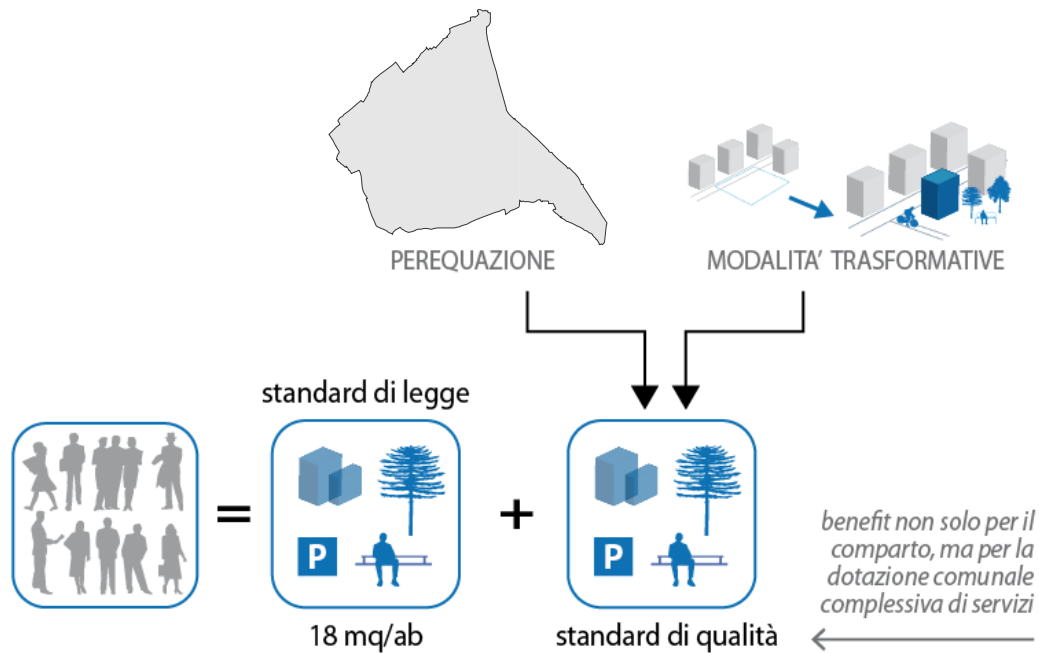
servizi come definite nel Piano dei servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.



4.3. L'ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITÀ

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, avranno carattere prescrittivo e vincolante. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale potranno sempre trovare una loro attuazione senza comportare variante al Piano dei servizi, ciò a seguito del novellato disposto di cui all'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005, come modificata dalla L.R. n. 4 del 2008.



Inoltre, è bene sottolineare che negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi legati ai nuovi ambiti di completamento, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti (18 mq ogni abitante insediabile), e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la partecipazione e realizzazione di attrezzature di interesse strategico per il comune legate al sistema infrastrutturale, culturale, ricreativo, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

CAPITOLO 5 - LE PREVISIONI DI PIANO E LE ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE FUNZIONI DA INSEDIARE

Il presente capitolo è da leggersi unitamente all'elaborato cartografico denominato "PS 4 Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici" oltre che con gli obiettivi generali del DP e del PR.

A seguito vengono illustrati i principali obiettivi del PS in termini di azioni e previsioni da prevedersi per la città pubblica, da leggersi parallelamente alla reale fattibilità economica del progetto dei servizi.

5.1. LA COSTRUZIONE DELLA STRUTTURA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TERRITORIO

La costruzione della struttura degli elementi fondanti del territorio si accompagna alla definizione di alcuni temi progettuali strettamente interrelati con l'attuazione delle aree di trasformazione. I contenuti del progetto sono rappresentati nella tav. PS 4, "Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici", nella quale sono evidenziati i principali obiettivi da perseguire nel sistema dei servizi:

5.1.1. Il progetto di potenziamento dei servizi esistenti

Dopo l'analisi e la valutazione della dotazione esistente per il sistema dei servizi, principalmente a livello locale, si attribuisce un livello prioritario di azione a tali aree e strutture: la necessità di adeguare e conformare la dotazione esistente secondo le esigenze e la normativa, ma soprattutto in merito alla domanda e alla crescita degli abitanti. Prettamente legato al Programma triennale delle opere pubbliche, il potenziamento dei servizi esistenti è principalmente riferito alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché alla loro riqualificazione; ad esempio si consideri l'effettiva conformità e l'adeguamento al tema impiantistico, alle barriere architettoniche, certificato di prevenzione incendi, alla normativa in termini di sicurezza, etc. La corretta manutenzione e gestione della dotazione esistente può contribuire ad un effettivo miglioramento del sistema dei servizi per la collettività e per le nuove esigenze riscontrate.

In particolare sono individuate alcune attrezzature per servizi, in riferimento anche a quanto dichiarato nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2013-2015, per le quali sono previsti adeguamenti funzionali e valorizzazioni in termini di fruizione e connessione al sistema dei servizi esistenti.

Le aree per servizi pubblici individuate in cartografia al momento possono essere di proprietà privata. L'Amministrazione Comunale ritiene fondamentale l'acquisizione di queste aree in modo da potenziare i servizi esistenti presenti nel territorio comunale.



i servizi di progetto individuati dalla cartografia PS4 vengono riportati in seguito suddivisi per categoria individuandone destinazioni e indirizzi da prendere in considerazione in fase di progettazione degli stessi.

S2 - Servizi per il verde



Servizio	Categoria	Area
A	S2b - Verde non attrezzato	8.772
B	S2b - Verde non attrezzato	3.540,98
C	S2b - Verde non attrezzato	755,57
D	S2c - Verde sportivo	1.876,17

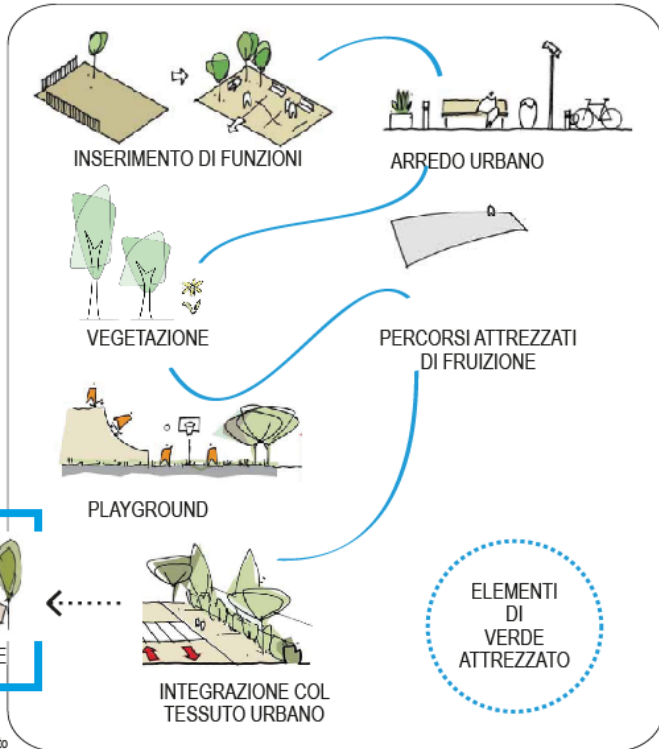
Secondo il progetto di piano vengono individuate quattro aree destinate ad servizi per il verde, tre ubicate nella parte nord occidentale del territorio urbanizzato, l'area A si trova nei pressi del cimitero comunale. I servizi B e C sono adibiti a verde non attrezzato mentre l'area D è

destinata ad ospitare servizi sportivi o di completamento visto la prossimità con l'ambito di intervento ATS1 volto alla realizzazione dell'ampliamento del polo sportivo.

RIFERIMENTI PROGETTUALI



Funzioni di riferimento



S3 - Servizi di interesse generale



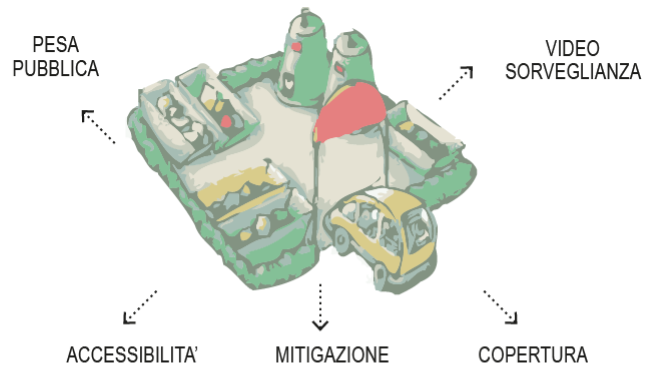
Servizio	Categoria	Area
E	S3d - Servizi tecnologici	4.970

Si prevede qui l'inserimento di una nuova piattaforma ecologica a nord del territorio comunale, che sarà accessibile dalla nuova viabilità in progetto che bypassando il centro abitato ad est si riconnette con la via IV novembre. Inoltre si rimanda alla fase progettuale di prevedere opportune ed adeguate opere di mitigazione al fine di limitare l'impatto del nuovo impianto sul territorio.

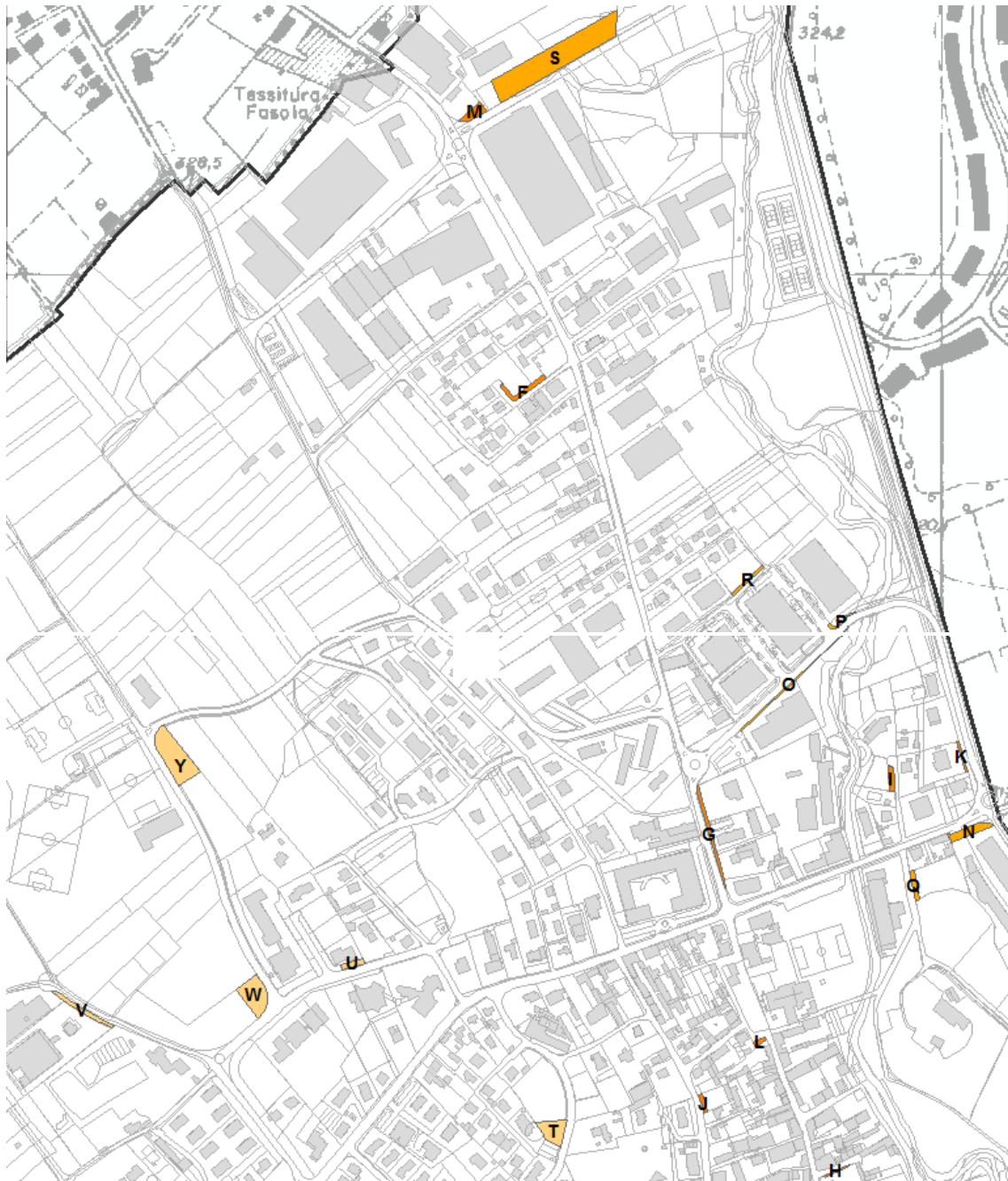
RIFERIMENTI PROGETTUALI



Mitigare con elementi verdi



S4 - Parcheggi



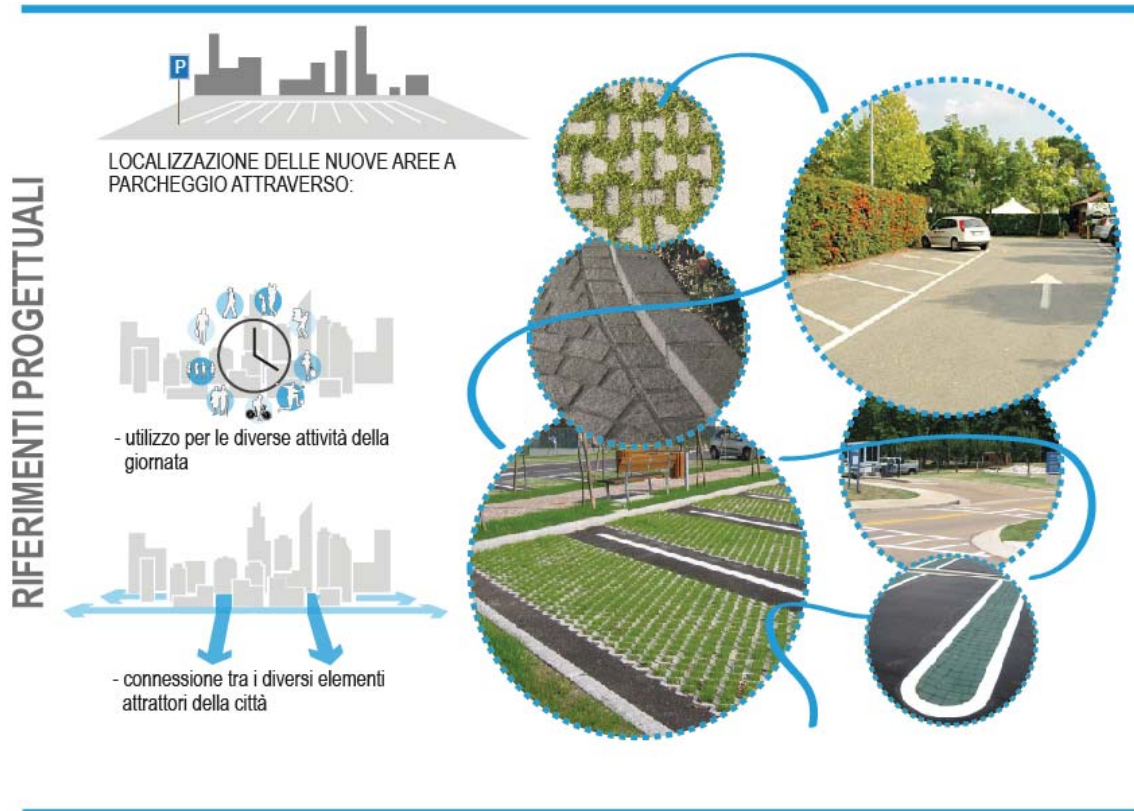
Servizio	Categoria	Area
F	S4a - Parcheggi per la residenza	293,94
G	S4a - Parcheggi per la residenza	325,35
H	S4a - Parcheggi per la residenza	57,37



I	S4a - Parcheggi per la residenza	157,31
J	S4a - Parcheggi per la residenza	79,49
K	S4a - Parcheggi per la residenza	107,18
L	S4a - Parcheggi per la residenza	73,06
M	S4a - Parcheggi per la residenza	268,08
N	S4b - Parcheggi per il produttivo	391,51
O	S4b - Parcheggi per il produttivo	290,99
P	S4b - Parcheggi per il produttivo	81,19
Q	S4b - Parcheggi per il produttivo	160,11
R	S4b - Parcheggi per il produttivo	134,78
S	S4b - Parcheggi per il produttivo	3.708,07
T	S4d - Parcheggi polifunzionali	592,81
U	S4d - Parcheggi polifunzionali	151,38
V	S4d - Parcheggi polifunzionali	292,51
W	S4d - Parcheggi polifunzionali	883,68
Y	S4d - Parcheggi polifunzionali	1.411,61

Il Piano prevede l'inserimento di diverse aree destinate a parcheggi nel centro abitato per lo più destinate all'attività residenziale e polifunzionale, ed in misura minore al settore produttivo.

Tra le indicazioni riportate si evidenzia la possibilità di utilizzare materiali permeabili o semi permeabili e alberature per mitigare l'impatto visivo dato dai parcheggi e migliorare la vivibilità di questi spazi facendo in modo che diventino anche luoghi integrati con il sistema della città pubblica di Bulgarograsso.

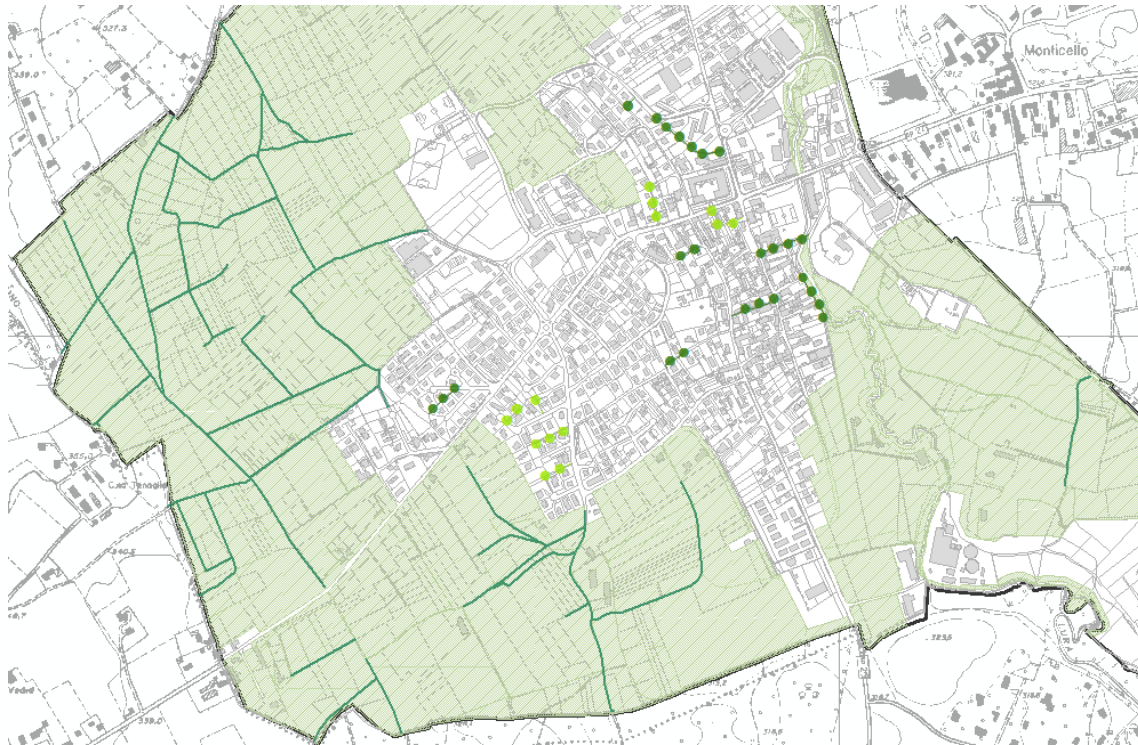


5.1.2. Il progetto della mobilità' lenta

Si propone l'integrazione del sistema dei percorsi ciclopedonali di l'incremento dell'ultimo decennio è stato pressapoco costante, portando a registrare nel 2011 ben 3.921 abitanti distribuiti su una superficie territoriale limitata: difatti la densità abitativa del intero comune risulta essere molto alta, con valori che superano i 1.000 metri quadri ad abitante. Tale densità è comunque in linea con la media del territorio della bassa comasca., in connessione con percorsi di scala intercomunale.

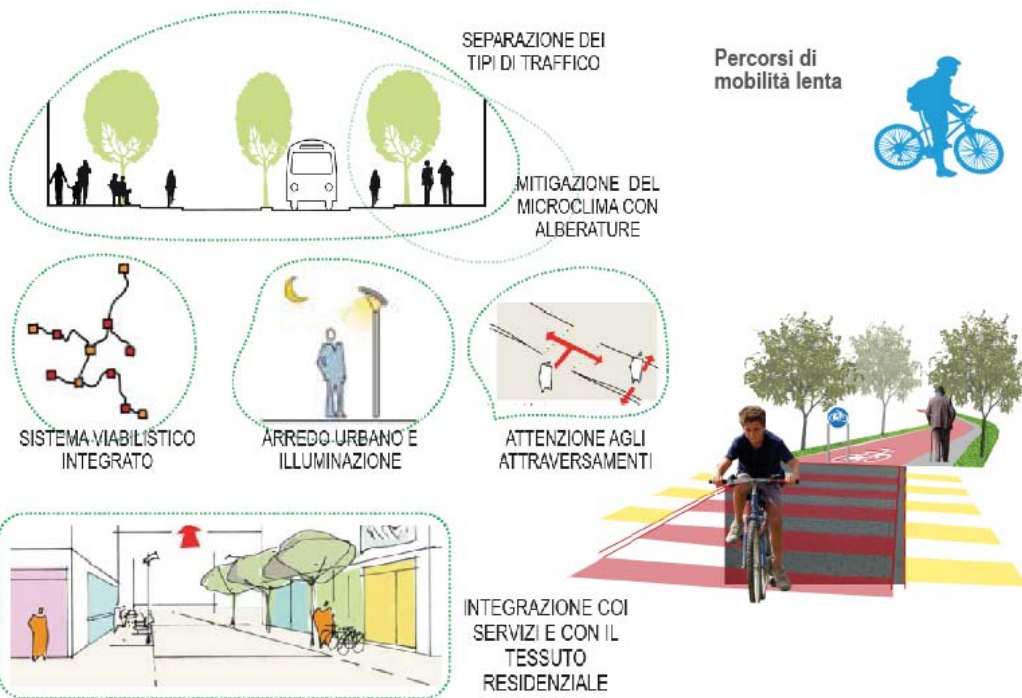
I nuovi percorsi si integreranno con i tratti ciclabili esistenti e di progetto a livello comunale. Particolare attenzione dovrà essere posta per le mitigazioni verdi e le alberature, oltre che per gli incroci ed i nodi critici con la viabilità veicolare.

Nella cartografia qui presentata sono individuati i sentieri esistenti, i percorsi ciclopedonali esistenti in verde scuro e di progetto in verde chiaro:



Servizio	Categoria	Lunghezza - ml
	S4d - Percorsi ciclo- pedonali	426,34

RIFERIMENTI PROGETTUALI





Quale misura di riferimento per il computo della capacità insediativa, anche per quella a carattere residenziale, è stata assunta la volumetria (150 mc/ab).

La determinazione della volumetria avviene secondo il principio di computo degli spazi concretamente abitabili o agibili ed effettivamente rilevanti al fine della determinazione del carico urbanistico; conseguentemente non è prevista la computazione delle superfici di quegli spazi "accessori" nei quali non vengono svolte attività "primarie" e che non costituiscono una reale e concreta possibilità di insediamento di abitanti, di addetti e di utenti. Sono pertanto esclusi dal computo, purché rispondano ad oggettivi parametri fisici e spaziali, i seminterrati e gli interrati, mentre vengono presi in considerazione la superficie dei sottotetti abitabili secondo quanto previsto nella circolare regionale "modalità per la pianificazione comunale".

Nella relazione del DP, sono riportate le tabelle dettagliate contenenti il computo complessivo della popolazione insediata proposta, così come la descrizione dei criteri assunti, a cui si rimanda.

5.2.1. La nuova dotazione di servizi pubblici

Rispetto il rapporto minimo previsto dal D.M. n. 1444/1968, il numero di abitanti previsto dal DP e la dotazione di servizi esistente e aggiuntiva, viene stabilito il rapporto di dotazione.

Dalla tabella seguente si ricava la previsionale dotazione di servizi (ex standard), corrispondente alla offerta reale sommata all'offerta aggiuntiva di piano:

mq. 249.034 n. ab. 3.921 = 63 mq./abitante > di 18,00 mq.

SERVIZIO TIPOLOGIA 1444	PER D.M.	ABITANTI Documento di Piano	MQ./AB. D.M. 1444/1968	DOMANDA SLP	OFFERTA TEORICA SLP	OFFERTA REALE SLP	SALDO +/-
Aree per l'istruzione		3.921	4,5	17.644	13.959	13.959	-3.685***
Verde sportivo e ricreativo		3.921	9,0	35.289	135.805	129.949	94.660
Attrezzature di interesse comune e religioso, volontariato o generale		3.921	2,0	7.842	61.559	61.559	53.717
Parcheggi pubblici e di interesse pubblico		3.921	2,5	9.802	43.568	43.568	33.766
Totali		3.921	18,0	70.578	254.891	249.034	178.458

**nel calcolo dei servizi di progetto non è inclusa la superficie delle strade di progetto che è pari a 30.578mq.

*** Il saldo delle aree per l'istruzione è negativo in quanto la superficie/Ab. definita dal D.M. 1444/1968 tiene conto anche delle scuole secondarie di primo grado che attualmente non sono presenti nel territorio. Inoltre sono stati conteggiati nella categoria verde gli spazi adibiti a palestra e loro pertinenze anche se tutt'oggi integrate e utilizzate dalle attività scolastiche.

L'intero superficie in mq per il sistema degli S4 è stata quantificata nel sistema dei parcheggi per la residenza, considerando che sono stati considerati i piazzali a parcheggio esclusi i posti macchina disposti longitudinalmente alle vie e strade pubbliche, in quanto tale dotazione appare più legata al sistema della circolazione stradale e quindi suscettibile di modificazioni nel breve periodo.

5.3. LA SOSTENIBILITA' FINANZIARIA DELLA CITTA' PUBBLICA

Il PS, in coerenza con gli indirizzi strategici del DP, rappresenta quindi il progetto della città pubblica e ne identifica le scelte in merito ai servizi urbani pubblici e di uso pubblico, agli spazi verdi e ai servizi di vicinato, ai percorsi viari e di mobilità lenta.

Contestualmente il PS riporta la verifica dello stato dell'arte dei servizi esistenti per quanto riguarda la consistenza quantitativa, la distribuzione sul territorio, l'accessibilità, la fruibilità e l'adeguamento ai requisiti di qualità e della sicurezza.

Vi è quindi una stretta relazione tra le strategie previste dal PS e gli obiettivi di piano in generale (DP): tale sinergia permette di utilizzare le possibili risorse attivate dall'AC a fronte di valorizzazioni private a beneficio del progetto di costruzione della città pubblica e dei nuovi servizi strategici a servizio previsti.

5.3.1. *Riferimento al piano triennale delle opere pubbliche*

Sulla base di queste premesse, il PS evidenzia, da un lato, le scelte che vanno al di là dell'orizzonte quinquennale del DP del PGT e che richiedono l'attivazione di programmi e di progetti a un livello di governo sovra comunale in coerenza con il grado di polarità urbana del comune di Bulgarograsso; dall'altro vengono evidenziate le scelte che devono trovare attuazione in coerenza sia con gli interventi in merito ai diversi tipi di servizi previsti dai Criteri attuativi (DP), dalle disposizioni di attuazione (PS) e dalle norme di governo del territorio (PR), sia con il programma annuale di manutenzione dell'esistente. In aggiunta, questi servizi richiedono, anche in coerenza con quanto previsto dalla più recente legislazione urbanistica, sia interventi di manufatti nuovi e/o su manufatti da mantenere sia interventi di natura innovativa come quelli delle prestazioni informatizzate e di natura organizzativa e promozionale.

Di seguito la sintesi dei Programmi, e relativi progetti, previsti nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche per il periodo 2013-2015.



	DESCRIZIONE	PREVISIONE DI SPESA (€)	TEMPI DI REALIZZAZIONE
PROGRAMMA 1	EDILIZIA PUBBLICA	300.000	esercizi 2013-14
PROGETTO 1	Realizzazione di nuova piattaforma ecologica	150.000	esercizio 2013 - 2014
		150.000	

Come si può notare la natura dei servizi è molto articolata: non riguarda questioni di sola corrispondenza tra volumi edificati e standard di natura fondiaria. La parte più significativa del Piano dei Servizi riguarda infatti la capacità di mettere in sinergia interventi di natura diversa e di competenza di diversi assessorati.

In questo senso il riferimento al Piano Triennale delle Opere Pubbliche è importante e significativo anche se non esaustivo.

Le previsioni riportate costituiscono parametri di riferimento per la valutazione dei servizi di qualità cui gli operatori privati sono chiamati a contribuire, in aggiunta al contributo minimo in termini di standard urbanistici, con le modalità della cessione di ulteriori aree e/o della realizzazione di specifici interventi e/o della monetizzazione.

In coerenza con gli orientamenti e i contenuti della più recente legislazione urbanistica, l'attuazione e l'esercizio dei servizi urbani richiedono, infatti, il contributo degli operatori privati interessati ad intervenire sia per proprie finalità costruttive sia nei confronti della più generale qualità urbana che, d'altra parte, costituisce un fattore di valorizzazione degli stessi investimenti dei singoli operatori.

In tal senso, il DP e il PS prevedono per ogni intervento un contributo aggiuntivo agli standard urbanistici minimi proporzionale alla dimensione e alla rilevanza delle attese anche economiche dell'investimento di ogni operatore privato che troverà conferma nelle convenzioni ad intervenire così come previsto nelle normative tecniche di attuazione.

Questa impostazione del PS richiede che l'Amministrazione Comunale assuma una visione condivisa e coerente della gestione dei diversi contenuti del Piano di Governo del Territorio: da quelli strategici del DP a quelli attuativi e prescrittivi di cui al PR e relativo apparato normativo, oltre a quelli dello stesso PS.

La corrispondenza con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche diventa la misura per garantire che gli interventi edilizi siano accompagnati, come previsto, da una sequenza di opere di riqualificazione urbana e di adeguamento dei servizi tradizionali e innovativi con il concorso di investimenti pubblici e privati.

Il nuovo strumento urbanistico, una volta approvato, richiede di essere monitorato sia per quanto riguarda gli obiettivi di lungo periodo che per quelli che devono trovare attuazione nei cinque anni di validità del DP. Il PS e il PR possono, infatti, essere rivisti ogni anno e le loro prescrizioni possono essere adeguate con riferimento oltre alle previsioni di cui al piano Triennale delle Opere Pubbliche anche con l'andamento del mercato e degli investimenti privati.

5.3.2. Servizi aggiuntivi al piano triennale delle opere pubbliche

Come già anticipato, il Programma Triennale delle Opere Pubbliche solitamente non riveste un ruolo esaustivo se lo si confronta con le azioni e gli obiettivi messi in gioco dal PS per la costruzione della città pubblica.

L'insieme dei servizi in progetto previsti è come di seguito riassunto; ad ogni obiettivo ne è stato determinato un grado di priorità e un importo indicativo di spesa.

Come si può notare la natura dei servizi è molto articolata: non riguarda questioni di sola corrispondenza tra volumi edificati e standard di natura fondiaria, ma comprende interventi classificabili in diverse categorie, quali il potenziamento di infrastrutture ed aree di sosta, potenziamento delle aree verdi, interventi di valorizzazione delle strutture sportive/ricreative e ampliamento di nuovi servizi tecnologici e scolastici.

Le previsioni riportate costituiscono parametri di riferimento per la valutazione dei servizi di qualità cui gli operatori privati sono chiamati a contribuire, in aggiunta al contributo minimo in termini di standard urbanistici, con le modalità della cessione di ulteriori aree e/o della realizzazione di specifici interventi e/o della monetizzazione.

In coerenza con gli orientamenti e i contenuti della più recente legislazione urbanistica, l'attuazione e l'esercizio dei servizi urbani richiedono, infatti, il contributo degli operatori privati interessati ad intervenire sia per proprie finalità costruttive sia nei confronti della più generale qualità urbana che, d'altra parte, costituisce un fattore di valorizzazione degli stessi investimenti dei singoli operatori.

SCHEDA	AMBITO	SERVIZIO	COLLOCAZIONE ECONOMICA	GRADO PRIORITA'	IMPORTO (€)
A	S2	Verde non attrezzato	INIZIATIVA PUBBLICA	2	350.880
B	S2	Verde non attrezzato	INIZIATIVA PUBBLICA	2	141.639
C	S2	Verde non attrezzato	INIZIATIVA PUBBLICA	2	30.223
D	S2	Verde Sportivo	INIZIATIVA PUBBLICA	3	75.047
E	S3	Nuova isola ecologica	INIZIATIVA PUBBLICA	1	Rif. Programma triennale OO.PP.
F	S4	Parcheggio per la residenza	INIZIATIVA PUBBLICA	1	17.636
G	S4	Parcheggio per la residenza	INIZIATIVA PUBBLICA	1	19.521
H	S4	Parcheggio per la residenza	INIZIATIVA PUBBLICA	1	3442
I	S4	Parcheggio per la residenza	INIZIATIVA PUBBLICA	1	9.439
J	S4	Parcheggio per la residenza	INIZIATIVA PUBBLICA	1	4.769
K	S4	Parcheggio per la residenza	INIZIATIVA PUBBLICA	1	6.431
L	S4	Parcheggio per la residenza	INIZIATIVA PUBBLICA	1	4.384
M	S4	Parcheggio per la residenza	INIZIATIVA PUBBLICA	1	16.085



N	S4	Parcheggio per il produttivo	INIZIATIVA PUBBLICA	1	23.491
O	S4	Parcheggio per il produttivo	INIZIATIVA PUBBLICA	1	17.459
P	S4	Parcheggio per il produttivo	INIZIATIVA PUBBLICA	1	4.871
Q	S4	Parcheggio per il produttivo	INIZIATIVA PUBBLICA	1	9.607
R	S4	Parcheggio per il produttivo	INIZIATIVA PUBBLICA	1	8.087
S	S4	Parcheggio per il produttivo	INIZIATIVA PUBBLICA	1	222.484
T	S4	Parcheggio Polifunzionale	INIZIATIVA PUBBLICA	1	35.569
U	S4	Parcheggio Polifunzionale	INIZIATIVA PUBBLICA	1	9.083
V	S4	Parcheggio Polifunzionale	INIZIATIVA PUBBLICA	1	17.551
W	S4	Parcheggio Polifunzionale	INIZIATIVA PUBBLICA	1	53.021
Y	S4	Parcheggio Polifunzionale	INIZIATIVA PUBBLICA	1	84.697
Percorsi ciclo pedonali			INIZIATIVA PUBBLICA	1	17.054
Viabilità comunale			INIZIATIVA PUBBLICA	1	3.057.800
TOTALE					4.240.270

I costi derivanti dal programma triennale sono pari a € 300.000⁷, da valutarsi unitamente agli importi previsti per i nuovi servizi in previsione del PS pari a circa € 4.240.270 (nel quinquennio di validità del Documento di Piano secondo stime a carattere orientativo e teorico); la previsione di spesa complessiva è pari a quindi a circa € 4.540.270 (esclusa la quota finanziaria “entrate/apporti capitali privati”).

L’eventuale compartecipazione di iniziativa privata alla realizzazione dei servizi (perequazione e compensazione) andrà sottratta dagli importi suddetti (qualora non sia già stato segnalato nella tabella precedente).

Il totale degli introiti stimati dalle trasformazioni e dai meccanismi attivabili con il PGT si aggira intorno ai 215.000 €, (introito storico dei contributi di costruzione) secondo una stima di carattere teorico e puramente previsionale derivata dall’analisi finanziaria del piano dei servizi.

Nonostante il valore degli introiti stimati risulta di gran lunga inferiore al costo stimato dei servizi in previsione si fa presente che parte di questi servizi potranno essere di iniziativa privata; inoltre il comune per recuperare i fondi disponibili potrà accedere a finanziamenti, mutui, operazioni di project financing e progetti ESCO.

⁷ Da verificare con l’amministrazione comunale

PS 1

Piano dei Servizi

Tavole

Disposizioni attuative

Sindaco

Giampaolo Cusini

Ufficio tecnico

Giulio Bianchi

Segretario Comunale

Tiziana Ronchetti

Direttore tecnico C.P.U.srl

Alessandro Magli

Data

dicembre 2014

Adozione
delibera C.C. 18 del 24/07/2013

Approvazione
delibera C.C. 34 del 09/12/2014

Pubblicazione BURL

Sindaco

Giampaolo Cusini

Segretario

Tiziana Ronchetti

Vice sindaco

Fabio Chindamo

Uffici comunali

Giulio Bianchi

Piano di Governo del Territorio**Valutazione Ambientale Strategica**

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Cordinatori: Vanina Zanaboni, Andrea Gavazzoni

Collaboratori: Paola Ceriali

Consulenza geologica

CPU Engineering s.r.l., Massimo Marella



INDICE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI	3
CAPO 1 – PRINCIPI E NORME GENERALI	3
Art.1- principi e norme generali	3
Art. 2 – Elaborati costitutivi	3
Art. 3 – Contenuti	4
Art. 4- Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	4
CAPO 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	5
Art. 5 –Disposizioni attuative generali.....	5
Art.6 – Limiti del vincolo espropriativo	5
Art. 7- Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.....	5
Art. 8 - Modifica delle destinazioni specifiche.....	6
Art. 9 - Attuazione del Piano dei Servizi	6
Art. 10 - Indici e parametri.....	8
Art. 11 – Interventi speciali per servizi di interesse pubblico generale.....	9
Art. 12 - Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi	9
CAPO 3 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE	10
Art. 13 - Edilizia residenziale pubblica	10
Art. 14 - Dotazione di parcheggi privati.....	10
Art. 15 - Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa	10
Art. 16 - Rete ecologica e verde di connessione fra territorio rurale ed edificato	10
Art. 17 - Rete ecologica provinciale e comunale	11
Art. 18 – Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Parco del Lura (PLIS).....	11
Art. 19 - Rete dei percorsi per la mobilità lenta (RML).....	11
Art. 20- Incentivazione nelle aree di rilevanza paesistica e ambientale.....	12
Art. 21 - Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	12
Art. 22 - Regime delle aree per attrezzature e servizi esistenti di proprietà privata.....	13

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO 1 – PRINCIPI E NORME GENERALI

Art.1- principi e norme generali

Il Piano dei servizi è lo strumento con il quale l'Amministrazione comunale, concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento del Documento di piano e del PGT. Il Piano dei servizi promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Amministrazione pubblica e privati, per la realizzazione e la gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, avvalendosi del supporto di strategie territoriali e piani di settore.

Il Piano dei servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.

Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante e conformativo dell'uso del suolo.

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

Art. 2 – Elaborati costitutivi

Il Piano dei servizi è composto dai seguenti elaborati:

PIANO DEI SERVIZI	
PS 1	Relazione e disposizioni attuative
PS 2	Schedatura di rilievo dei servizi
PS 3	Sistema dei servizi esistenti. Proprietà e tipologia
PS 4	Progetto del sistema dei servizi e degli spazi pubblici
PS 5	Urbanizzazioni primarie
PUGSS – PIANO URBANO DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO	
PUGSS 1	Relazione tecnica
PUGSS 1a	Regolamento di manomissione del suolo pubblico
PUGSS 2	Tavola rete idrica
PUGSS 3	Tavola rete fognaria
PUGSS 4	Tavola rete distribuzione gas
PUGSS 4	Tavola rete telecomunicazioni

Art. 3 – Contenuti

Il Piano dei Servizi (PdS) determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale anche in relazione alla funzione di polo attrattore riconosciuta al Comune dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Per soddisfare le relative esigenze, il PdS conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Art. 4- Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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 atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, 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.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale e deve rispondere alle seguenti indicazioni:

1. previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale;
2. previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune;
3. un piano economico dell'intervento, la durata e rinnovabilità ;
4. le indicazioni sugli aspetti gestionali, completo del quadro delle attività, dell'esercizio economico e le relative modalità operative;
5. le reciproche garanzie ed obblighi,
6. le sanzioni ed i motivi di recessione dello status di Servizio.

CAPO 2 - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 5 – Disposizioni attuative generali

Le previsioni del PdS si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'uso pubblico convenzionato delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse generale di cui agli elaborati del piano, ovvero tramite cessione da parte dei privati nell'ambito delle procedure di attuazione dei Piani attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati ex art.9 legge regionale 12/2005 e s.m.i.. Il proprietario delle aree destinate a servizi può, in alternativa, realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale tramite convenzionamento. Rimane facoltà del Comune provvedere all'acquisizione di tali aree tramite esproprio o acquisizione bonaria nei termini di legge.

Negli elaborati di piano sono identificate con apposita simbologia le aree destinate a servizi che sono di proprietà pubblica e privata.

Art.6 – Limiti del vincolo espropriativo

Il PdS intende coinvolgere e concertare con gli operatori privati nella realizzazione e nella gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, limitando il ricorso alle procedure espropriative ai casi di inerzia dell'iniziativa privata .

Le previsioni del PdS che demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione di servizi, ovvero ne contemplano la facoltà in alternativa all'intervento da parte della Pubblica Amministrazione, non configurano, ai sensi del succitato art.9 ex legge 12/2005, vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

Art. 7- Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari

7.1. Le diverse destinazioni specifiche ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale sono indicate nella tavola PS1/2 con le seguenti sigle:

- S1: Aree per l'istruzione;
- S2 : Aree verdi e sportive;
- S3: Aree per attrezzature di interesse comune;
- S4: Aree a parcheggio;
- rete dei percorsi per la mobilità lenta (RML);
- i servizi di trasporto pubblico locale (TPL) dal centro abitato verso il centro di Como e i comuni limitrofi.
- la Rete ecologica comunale (REC) che comprende il PLIS e recepisce le rete ecologica regionale e provinciale.

7.2. L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nella tavola PS2 s'intende quello in essere alla data di adozione del Piano dei servizi o, comunque, quello a

verde o a parcheggio.

7.3. Ai sensi dell'art. 72 della L.R. n. 12/2005, sono ammessi nuovi edifici di culto e/o per associazioni culturali di tipo religioso esclusivamente entro le aree (S3) con esclusione dei nuclei di antica formazione. In altre aree o in altri ambiti del territorio sono confermati gli edifici di culto esistenti.

7.4. Nelle aree per le attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, con le modalità di cui al successivo art. 8, può essere consentita la realizzazione di circoli ricreativi, centri sociali, chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande, strutture di servizio, strutture per mercati scoperti e coperti, strutture per la ristorazione e pubblici esercizi, esercizi di vicinato, attrezzature didattiche, sportive e per lo svago, teatri e cinematografi, edilizia sociale e co-housing, servizi socio-sanitari alla persona, purché l'intervento sia regolato da apposita convenzione fra soggetto attuatore e Amministrazione Comunale.

7.5. I parcheggi pubblici o ad uso pubblico si possono realizzare in superficie senza edificazione o in sotterraneo e, al di fuori dei Nuclei di antica formazione, anche con edificazione del tipo multi-piano.

Sono ammesse, e non comportano superficie coperta e non sono conteggiate ai fini della SLP e del volume, le coperture frangisole o realizzate con impianti tecnologici finalizzati al risparmio energetico (pannelli foto-voltaici e solare-termici): dovranno essere rispettate le distanze minime da Codice Civile.

I nuovi parcheggi in superficie (a raso) dovranno prevedere un'alberatura a servizio dei posti macchina, oltre ad un'alberatura perimetrale al lotto, con un minimo di un'essenza autoctona ogni 3 posti auto.

Art. 8 - Modifica delle destinazioni specifiche

8.1. Le destinazioni specifiche a viabilità sovracomunale, sono considerate strategiche e pertanto non modificabili se non previa approvazione di variante del PdS.

8.2. Le altre destinazioni possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante motivata deliberazione del Consiglio comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

Art. 9 - Attuazione del Piano dei Servizi

9.1. Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione

(da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal PdS ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.

9.2. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici (individuati questi ultimi dalla Tavola PS2), l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e -ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente.

Il suddetto assoggettamento può prevedere anche la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal PdS ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia e le servitù permangono con il permanere della destinazione di PdS.

9.3. Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del PdS avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

9.4. Le disposizioni di cui ai precedenti punti 9.1, 9.2 e 9.3 non si applicano alle aree comprese negli *ambiti di trasformazione* e nelle aree di completamento soggette a piano attuativo.

9.5. Sono vietati in tutto il territorio comunale i campi sosta per il transito nomadi anche in aree private.

Art. 10 - Indici e parametri

10.1. La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto approvato dal competente organo amministrativo.

10.2. Nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono essere convenzionati ai sensi dell'art. 4 e rispettare, salvo quanto previsto al successivo art. 11, i seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura max. 50% - per le aree classificate come S1 per l'istruzione;
- Rapporto di copertura max. 50% - per le aree classificate come S3 per attrezzature di interesse generale;
- Rapporto di copertura max. 10% - per le aree classificate come S2 verde pubblico a giardino o parco;
- Rapporto di copertura max. 40% - per le aree classificate come S2 verde pubblico sportivo;
- Rapporto di copertura max. 10% - per le aree classificate come S4 parcheggi pubblici o di uso pubblico.

10.3. Negli ambiti R1 – nuclei storici di antica formazione, prevalgono i criteri e le modalità di intervento di cui agli artt. 42 e 43 delle NGT del Piano delle regole.

Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

10.4. Chiesa di Sant'anna

Relativamente all'immobile denominato chiesa di Sant' Anna di via Sant'Anna prevalgono i criteri e le modalità di intervento di cui agli artt. 42 e 43 delle NGT del Piano delle regole per la categoria "Conservazione". Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione del progetto esecutivo tenendo conto della necessità di garantire un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale.

Fascia di inedificabilità: ai fini della salvaguardia ambientale ed architettonica della chiesa di S.Anna non possono essere previste nuove costruzioni nel raggio di ml 10 dal perimetro esterno del fabbricato esistente.

10.5. Nel caso di cessione al Comune di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinata da piani attuativi o da atti di programmazione negoziata possono essere attribuite aree in permuta o diritti edificatori nella misura massima

di 0,25 m² di SIp per ogni mq (**indice di compensazione**) di superficie dell'area ceduta. Detti diritti edificatori potranno essere utilizzati nelle diverse trasformazioni dei tessuti esistenti, nelle nuove edificazioni su aree pubbliche e/o private di trasformazione, all'interno della quota di premialità nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione controllata (ATC).

Art. 11 – Interventi speciali per servizi di interesse pubblico generale

11.1 Il Documento di piano prevede tre ambito di trasformazione controllata per servizi pubblici (ATS1/2/3), di iniziativa privata convenzionata ovvero pubblica, che hanno rilevanza sotto il profilo dell'interesse pubblico e generale per il quale la convenzione urbanistica dovrà avere anche i contenuti di cui all'art. 4 delle presenti norme.

Gli interventi sono regolamentati dagli artt. 20 e 21 dei Criteri Attuativi del DP e dall'art. 55 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle regole.

Le modalità di attuazione sono demandate alla sinergia tra iniziativa privata e iniziativa pubblica, in particolare per tali ambiti si prevede l'iniziativa pubblica in subordine a quella privata. A fronte dell'inerzia privata il Comune potrà intervenire mediante procedura espropriativa.

Art. 12 - Monetizzazione o reperimento all'esterno dell'ambito d'intervento della dotazione di aree a servizi

12.1. In caso di intervento che il Piano delle Regole assoggetta a permesso di costruire convenzionato sono consentite, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi e salvo quanto stabilito in materia dal PdR, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche, oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate dalla tavola dalla cartografia. Tali possibilità possono essere consentite nei comparti soggetti a piano attuativo dei tessuti esistenti.

12.2. Negli *ambiti di trasformazione*, la dotazione di aree a servizi individuata dalle relative *Schede* e quella ulteriore necessaria a soddisfare il prevedibile fabbisogno indotto dall'insediamento in progetto generalmente deve essere assicurata generalmente nell'ambito del piano attuativo, salvo le indicazioni espresse dalla scheda attuativa di ambito o diverse indicazioni da parte dell'A.C. .

L'Amministrazione comunale può consentire in luogo della cessione in sito ed in via alternativa tra loro: **a.** la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie doppia di quella non ceduta; **b.** la cessione gratuita di aree esterne all'*ambito di trasformazione* in misura definita applicando il parametro 1,5 alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dalla cartografia.

CAPO 3 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DIVERSE

Art. 13 - Edilizia residenziale pubblica

I singoli piani attuativi o di programmazione negoziata possono prevedere l'insediamento di edilizia residenziale sociale a canone locatizio convenzionato e/o a riscatto convenzionato, ovvero possono prevedere la cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

Art. 14 - Dotazione di parcheggi privati

La dotazione di parcheggi privati, al di fuori dei piani attuativi e PCC, dovuti ai sensi ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, è stabilita dall'art. 8 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle regole.

Art. 15 - Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

Si intende per *centro di telefonia in sede fissa* qualsiasi struttura ove è svolta, in via prevalente, l'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate nonché l'attività di vendita di schede telefoniche.

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nei limiti delle attività commerciali di cui dalle presenti norme del Piano delle regole soltanto se compatibile con la viabilità di accesso alla zona di localizzazione e con le funzioni urbane del contesto e solo:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità o monetizzazione di aree a parcheggio pari al 50% della Slp e comunque non inferiore a quanto prescritto per l'ambito di collocazione;
- in conformità con la normativa specifica regionale che si intende prevalente.

Art. 16 - Rete ecologica e verde di connessione fra territorio rurale ed edificato

Il Documento di piano/tavola strategica e il Piano dei servizi individua, come possibili aree interesse generale e con apposita simbologia negli elaborati grafici allegati, più tracciati da intendersi come corridoi ecologici ed elementi di connessione fra territorio rurale e territorio edificato, alcuni dei quali sono corrispondenti a corsi d'acqua naturali presenti nel tessuto urbano mentre altri interessano particolari componenti del paesaggio (cfr., le aree a valenza paesistica e le fasce di rispetto di cui alla carta del paesaggio e a quella delle percezioni).

Le aree destinate a verde di connessione, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare e da mantenere aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici tra amministrazione comunale e privati proprietari.

Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento di cui all'art. 4, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale a fronte di rilevanti benefici per la collettività e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Art. 17 - Rete ecologica provinciale e comunale

Il PGT recepisce e conferma nel Piano dei Servizi la rete ecologica provinciale relativamente ai nodi di primo livello che comprendono i PLIS (PLIS del Parco del Lura), nonché i nodi di secondo livello che comprendono le aree agricole strategiche di connessione, protezione e conservazione.

Il PGT individua quale rete ecologica comunale, il PLIS del Parco del Lura, e in particolare le aree agricole E2 di valenza paesistica e ambientale che rappresentano gran parte dell'intero territorio comunale.

Ulteriori elementi della REC sono il reticolo idrico, per il quale viene prevista, al di fuori del centro abitato, una fascia di rispetto di ml. 10 dalle rive.

Per quanto concerne i corridoi di primo livello della REP, è presente il torrente Lura, roggia a confine con il Comune di Cassina Rizzardi.

Rispetto ai corridoi di secondo livello provinciale (REP), si richiama quanto sopra relativamente agli ambiti lineari lungo la rete dei corsi d'acqua, i varchi di connessione ecologica, e la connessione con il PLIS del Parco del Lura.

A scala comunale le aree agricole E2 di valenza paesistica ambientale rappresentano l'integrazione rispetto il PTR e PTCP della rete ecologica.

Per i suddetti elementi e componenti si rimanda alla normativa delle aree agricole di cui ai precedenti articoli.

A scala comunale le fasce di rispetto del reticolo idrico minore rappresentano l'integrazione rispetto il PTR e PTCP della rete ecologica. Gli interventi ricadenti entro tali fasce sono regolamentati dal precedente articolo.

Sono comunque richiamate le modalità di cui all'Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio – PR 2.

Art. 18 – Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Parco del Lura (PLIS)

In cartografia di piano è individuato il Parco di Interesse Sovracomunale del parco del Lura istituito con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 5311 del 24.11.1995, ai sensi dell'art. 34 della LR 30 novembre 1983 n. 86. Per tale ambito sono integralmente fatti salvi e recepiti gli obiettivi e gli indirizzi normativo/disciplinari contenuti nel vigente Piano Particolareggiato del Parco.

Art. 19 - Rete dei percorsi per la mobilità lenta (RML)

Il Piano dei servizi prevede un sistema di percorsi di mobilità lenta, in parte già realizzati, da completare che interessano le direttrici.

La rete prevede la realizzazione di percorsi ciclabili attrezzati (piste ciclabili) e l'utilizzo di percorsi poderali e interpoderali.

Riguardo l'utilizzo ad uso pubblico di quest'ultimi (aree di proprietà privata), la normativa del

Piano delle regole, prevede limitazioni agli sbarramenti delle strade rurali e limiti al transito veicolare per i non residenti. Ulteriori forme di incentivazione all'uso della maglia interpodereale potrà trovare sostegno nell'utilizzo dell'incentivazione di cui all'art. 20 e altre formule riguardanti alla eventuale compartecipazione alle spese di manutenzione ordinaria delle strade poderali e eventuali contributi derivanti dal progetto di PLIS.

Art. 20- Incentivazione nelle aree di rilevanza paesistica e ambientale

Le aree individuate in cartografia di Piano come agricole "E2 area agricola di valenza paesistica ambientale", sono soggette ad interventi di piantumazione o di forestazione di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità con utilizzo dei proventi di cui all'art. 43, co. 2-bis della L.R. n. 12/2005 e relative le "Linee guida" approvate con DGR 22.12.2008, n. 8757 (BURL S.O. n. 2 del 12.1.2009) e ammesse, per tali finalità, ad incentivazione economica da parte dell'Amministrazione comunale.

L'obiettivo di tale incentivazione è di promuovere l'innalzamento della funzione ecologica delle aree agricole, e quindi di coinvolgere gli agricoltori nella realizzazione di miglioramenti ambientali e piantumazione su base volontaria e attraverso convenzionamento che riconosca l'interesse generale.

Il meccanismo di incentivazione può prevedere la messa a disposizione da parte dell'Amministrazione comunale di un contributo economico pluriennale finalizzato alla realizzazione ed al mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale e destinato ai proprietari delle aree i quali possono aderire alla proposta sottoscrivendo una convenzione con il Comune ed impegnandosi a realizzare e a gestire gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturalizzazione.

Il contributo per l'incremento della funzione ecologica e paesistica delle aree agricole è calcolato sulla differenza tra le coltivazioni più redditizie di tipo locale e quelle promosse e proposte dall'Amministrazione comunale nonché per la realizzazione di zone boscate che prevedano l'accesso al pubblico.

L'erogazione di contributi e incentivi per le suddette opere di riqualificazione potrà essere definita e articolata mediante approvazione di un Regolamento comunale di "Interventi di riqualificazione ambientale" o dal Regolamento edilizio.

Rientrando tali opere tra le finalità e gli obiettivi del Piano dei servizi, potranno altresì essere utilizzati i proventi derivanti dall'introito degli oneri di urbanizzazione, costo di costruzione o di monetizzazione in luogo della realizzazione dei servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Art. 21 - Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Nelle more dell'acquisizione e/o asservimento all'uso pubblico e attuazione delle aree per attrezzature pubbliche (soggette a vincolo espropriativo), è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio anche precario in contrasto con le previsioni d'uso del presente Piano,

nonché la formazione di discariche e/o qualunque tipo di depositi all'aperto.

Art. 22 - Regime delle aree per attrezzature e servizi esistenti di proprietà privata

Per i servizi pubblici destinati a verde, parcheggio, viabilità e servizi a rete, non convenzionati né regolati da apposito atto di asservimento, di proprietà privata, realizzati e completati dai proprietari anche attraverso l'intervento diretto comunale si applica il regime previsto dall'art. 9, comma 13, della L.R. n. 12/2005.

I proprietari hanno sempre la facoltà di proporre il convenzionamento od un atto di asservimento all'uso pubblico in coerenza con i criteri del Documento Piano e le indicazioni del Piano dei servizi.