



COMUNE DI STAZZONA

(Provincia di Como)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO

ADOZIONE	Delibera C.C. n. 29	del 30.12.2013
COMPATIB. P.T.C.P.	Prov. Dirig. n. 22790	del 06.06.2014
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n.	del
PUBBL. B.U.R.L.	n.	del

Elaborato **PSO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E PROGRAMMATICA



Studio di Architettura
arch. Marco Mazza
Via Luigi Cadorna 178
22017 MENAGGIO CO
Tel. +39 0344/61040
marco.mazza@archiworld.it
marco.mazza@archiworldpec.it
Ordine APPC di Como n. 861

v2.0

luglio 2014

INDICE

TITOLO I	GENERALITA'	2
1.	LA LEGGE REGIONALE 12/2005	2
1.1.	La Legge Regionale 12/2005. Lo strumento centrale delle politiche ed azioni di governo delle aree e strutture pubbliche, di interesse pubblico e della dotazione ed offerta di servizi	2
1.2.	IL PIANO DEI SERVIZI: CONTENUTI E INDIRIZZI METODOLOGICI	5
TITOLO II	ANALISI	9
2.	LA COSTRUZIONE DELLE ANALISI SU BASE INFORMATIZZATA. UNO STRUMENTO DI SUPPORTO PER LA GESTIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	9
TITOLO III	INDIRIZZI E CONTENUTI DEL PROGETTO DI PIANO	11
3.	METODOLOGIA E SCELTE DI PROGETTO	11
3.1.	Le due componenti del progetto	11
3.1.1.	La componente strutturale	13
3.1.2.	Computo della capacità insediativa	15
3.1.3.	Dotazioni quantitative e distribuzione territoriale delle aree per attrezzature di interesse generale	16
3.1.4.	Modalità attuative	22
3.1.5.	La costruzione di una "città più vivibile"	24
3.2.	LA COMPONENTE PIANIFICATORIA	25
3.2.1.	Il progetto dello spazio collettivo	25
3.2.2.	Il nuovo assetto urbanistico della città pubblica e i criteri d'intervento per le aree di trasformazione	26
3.3.	INDICAZIONI PROGETTUALI	27
3.3.1.	Strutture per ospitare attrezzature pubbliche	27
3.3.1.1.	Il sistema dei percorsi (storici, escursionistici)	27
3.3.1.2.	Punti di osservazione paesaggistica	28
3.3.1.3.	Aree di sosta attrezzate	28
3.3.1.4.	L'area di valorizzazione turistica ed ambientale di "Ciazz de Chee"	28
3.3.1.5.	Il Rifugio di Mottafoiada	29
3.3.2.	Interventi per la viabilità	29
3.3.3.	Interventi sull'ambiente	29
3.3.3.1.	Verde naturalistico di contenimento ambientale	29
3.3.3.2.	Ambiti paesaggistici, ecologici e di tutela ambientale	30
3.3.3.3.	Alberi monumentali	31
3.3.4.	Interventi di riqualificazione del centro abitato	32
4.	IL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGGS)	33
4.1.	CRITERI DI REDAZIONE	33
5.	ALLEGATO A – Compendio Servizi Esistenti e in Progetto	35

TITOLO I GENERALITA'

1. LA LEGGE REGIONALE 12/2005

1.1. **La Legge Regionale 12/2005. Lo strumento centrale delle politiche ed azioni di governo delle aree e strutture pubbliche, di interesse pubblico e della dotazione ed offerta di servizi.**

La L.R. 16 marzo 2005, n. 12, 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, 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 costituisce, pertanto, 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, pertanto, una duplice dimensione del Piano dei Servizi: analitica e progettuale. La ricognizione conoscitiva dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti costituisce un'operazione propedeutica 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 della loro posizione" prescelti per nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, appaiono condizioni necessarie alla valutazione delle qualità e delle potenzialità del servizio. 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 delle reali prestazioni offerte, al fine di costituire un più efficace supporto per l'Amministrazione nella gestione e nell'indirizzo delle risorse da investire. In questo si manifesta già un primo livello del carattere programmatico del Piano dei Servizi; che non appartiene alla sola componente progettuale, ma che comincia con la costruzione di un apparato analitico conoscitivo in grado di orientare le strategie di gestione e pianificazione della "città collettiva".

Il Piano dei Servizi deve garantire la qualità delle scelte relative alla politica dei servizi, attraverso il soddisfacimento di alcune condizioni prestazionali generali (fruibilità e accessibilità) ma anche attraverso la verifica delle condizioni di fattibilità. Questa diventa 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 ai meccanismi espropriativi 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 delineate 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, quindi, la centralità ambientale ed ecologica del verde quale elemento strutturante nel disegno urbano definito dal Piano dei Servizi.

Allo stesso tempo la legge regionale 12/2005 introduce alcune significative modificazioni sia nelle quantità minime di standard, come definito nella superata normativa, 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 della 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 popolazione

stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici.

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.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 9 comma 2 e 3 della L.R. 12/2005) 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 agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi 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.

Inoltre, il piano, deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione urbanistica, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziaria, 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 di Stazzona in quanto costituisce l'armatura principale su cui si reggono le altre componenti del territorio (ambiti residenziali, produttivi, commerciali e terziari), ovvero l'armonizzazione tra insediamenti privati e città pubblica.

Il piano, quindi, ha provveduto all'individuazione del "catalogo" dei servizi di interesse pubblico e generale ovvero l'offerta attuale nella realtà comunale di Stazzona, censita all'interno di una serie di cartografie descrittive e relative tabelle analitiche che raccolgono le caratteristiche quanti/qualitative dei servizi.

Infine, il Piano ha provveduto a definire complessivamente i nuovi utenti, considerando i criteri sopra enunciati, pertanto nella definizione di utenti si considerano non solo la popolazione

residente (abitanti anagrafici), ma anche tutti i soggetti che per diversi altre motivazioni (lavoro, strutture presenti, strutture ricettive turistiche, ecc.) gravitano sul territorio di Stazzona.

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

1.2. IL PIANO DEI SERVIZI: CONTENUTI E INDIRIZZI METODOLOGICI

La L.R. 12/2005 introduce all'art. 9 il Piano dei Servizi come elaborato indipendente e di accompagnamento del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), finalizzato all'attuazione di una concreta politica dei servizi e di interesse pubblico.

Si tratta di uno strumento relativamente nuovo, che impone ai Comuni di affrontare il tema dei servizi, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non più solo in termini quantitativi, misurati e dimostrati semplicemente attraverso un bilancio di aree destinate a tali funzioni in riferimento ad un parametro di legge predefinito, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, accessibilità, fattibilità e distribuzione. Questo documento assume le caratteristiche di strumento di pianificazione e programmazione delle attività di realizzazione e predisposizione dei servizi e delle attrezzature sia da parte pubblica che privata.

A partire dai principi definiti dall'articolato di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei "criteri regionali", si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del nuovo strumento pianificatorio.

La dimensione *analitica* costituisce una delle componenti fondative 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 areale 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.

Innanzitutto verificando il grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, individuando inoltre per ogni tipologia di servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano le condizioni qualitative in essere. In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi costituisce un aspetto importante sia nella ricognizione puntuale dei servizi esistenti, quanto 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 del vecchio "standard". 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 dall'esistenza di apposite strutture, ma che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari. Si fa presente, tuttavia, che il Piano dei Servizi redatto attribuisce un valore diversificato alle diverse tipologie dei servizi presenti, attribuendo un'importanza particolare alle aree dove insistono dei servizi rispetto a tutta quella gamma di servizi che non possiedono una determinata struttura edilizia riconoscibile, in quanto non partecipano nella realizzazione del disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale, pur svolgendo un ruolo qualificante che la collettività locale, nel tempo, riconosce come basilari in termini qualitativi.

Per un'efficace valutazione dell'offerta esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, l'indagine analitica deve prendere le mosse da una verifica del reale fabbisogno espresso dalla comunità attraverso un esame della domanda esistente e prevedibile, operando una selezione in base alle tipologie differenziate dei bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto delle domande generate da eventuali utenti temporanei del paese. In quest'ambito è stata opportuna e preziosa l'attivazione, durante le fasi di indagine, di momenti di confronto e di ascolto preliminare con la società locale, attraverso anche la formulazione di un questionario indicante le priorità rilevate dagli abitanti stessi.

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; individua la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature e la loro tipologia funzionale; verifica e dimostra il corretto dimensionamento dei servizi offerti ai sensi dei minimi di legge previsti e sulla base

della capacità insediativa nonché dalle criticità emerse durante le fasi redazionali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS.).

In quanto strumento di quantificazione e di calcolo, 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 o trasformazione del territorio, le condizioni specifiche di computo e di acquisizione e/o cessione.

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 è al tempo stesso strumento di *programmazione*. Sulla base dei bisogni riscontrati e della capacità di rispondervi dei servizi esistenti definisce le scelte relative alla politica per i servizi di interesse pubblico e le specifiche priorità d'azione. Definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle prestazioni da fornire, 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 da urbanizzare. 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: le iniziative da assumere per riqualificare, differenziare, incrementare l'offerta dei servizi, valutate anche su una base di fattibilità economica e urbanistica (disponibilità di risorse pubbliche, possibilità di utilizzare risorse private, disponibilità dei suoli) e precisate per quanto riguarda le dotazioni che l'Amministrazione intende deferire all'iniziativa privata. Inoltre il quadro programmatico del Piano dei Servizi si dovrà integrare con altri strumenti di settore, in modo particolare con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, di cui il Piano dei Servizi costituisce una sorta di inquadramento redatto su scale temporali e territoriali di più ampio respiro.

Come già evidenziato le indicazioni introdotte dalla nuova legislazione urbanistica regionale, per commisurare la capacità teorica del P.G.T., possono determinare, rispetto alle modalità previste dalla superata legislazione, 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 (dotazione dovuta). Insieme a ciò si consideri che l'allargamento operato dalla legge verso una maggior "misurabilità" delle aree

e delle attrezzature di interesse generale, sia in termini dimensionali prestazionali (superficie di pavimento occupata - SLP) che tipologici (servizi privati) ha, di fatto, ampliato l'elenco dei servizi computabili all'interno della categoria delle attrezzature e servizi urbanistici. 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 difficile reiterazione (sentenza C.C. 179/99) nonché le difficoltà attuative connesse con modalità di tipo espropriativo, garantendo il perseguimento degli obiettivi di interesse generale e le condizioni di equità delle trasformazioni.

Come affermato in precedenza, il presente piano riconosce un ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto elementi fondamentali e reali nella costruzione della "città pubblica". Una differente ottica di lettura rischierebbe, infatti, di indurre ad una sempre maggior "economicizzazione" del valore delle aree come servizio, allontanandosi da quegli obiettivi di qualità urbana e di prestazione che hanno invece guidato la formulazione del presente Piano dei Servizi.

TITOLO II ANALISI

2. LA COSTRUZIONE DELLE ANALISI SU BASE INFORMATIZZATA. UNO STRUMENTO DI SUPPORTO PER LA GESTIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.

Il Piano dei Servizi si configura come un'importante occasione per l'Amministrazione comunale di conoscenza approfondita del proprio patrimonio, relativamente alle aree e ai servizi esistenti sul territorio, di proprietà e gestione sia pubblica che privata, riconducibili ad una comune accezione di interesse generale. Conoscere le risorse disponibili ed attivabili e i beni da valorizzare costituisce una premessa indispensabile per calibrare opportunamente le strategie d'azione e di gestione in vista del miglioramento dell'efficacia dell'intervento pubblico nonché del monitoraggio che dovrà essere condotto per la verifica di attuazione, della raggiungibilità degli obiettivi e della fase finale del processo di VAS.

Nell'ambito del processo di elaborazione del Piano dei Servizi uno dei momenti fondativi è rappresentato dalla costruzione dell'archivio informativo, strumento di supporto conoscitivo e gestionale finalizzato all'ordinamento e alla classificazione dei materiali di analisi raccolti a partire dalle informazioni in possesso dalla stessa Amministrazione comunale, puntualmente aggiornate e integrate attraverso un'indagine diretta sul territorio e incrociate con la verifica del livello di attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente in materia di "standard". Questo processo finalizzato alla costruzione di una base dati comune appare rilevante in quanto consente la condivisione dei materiali analitici conoscitivi provenienti da settori e uffici diversi. Le aree e le attrezzature esistenti e in corso di realizzazione nei piani attuativi, sono state cartografate nella tavola **PS2** e quantificate nelle tabelle allegate agli elaborati.

Da queste valutazioni si sono definite la struttura ed i contenuti specifici del sistema informativo, garantendo la possibilità di una continua verifica e implementazione delle informazioni presenti nell'archivio, definito con l'obiettivo di fornire uno strumento di gestione e di monitoraggio che permetta di avere sotto controllo il quadro generale in essere del sistema dei servizi e di arricchire nel tempo, con nuove informazioni gli elementi descrittivi quantitativi e prestazionali riconducibili ad ogni singola area o attrezzatura.

L'archivio informativo raccoglie informazioni quantitative e qualitative sul patrimonio dei servizi di interesse generale esistenti già identificati come "standard" dal P.R.G., sulle aree

destinate a "standard" dal P.R.G. vigente ma non ancora attuate e sui servizi di interesse generale a gestione e/o di proprietà privata.

Per ogni servizio esistente sono state classificate informazioni di carattere identificativo, localizzativo e dimensionale necessari ad un'individuazione puntuale sul territorio e ad una prima valutazione sulle prestazioni erogate e messa a sistema. (Vedere **Allegato A** – **Compendio Servizi Esistenti**)

TITOLO III INDIRIZZI E CONTENUTI DEL PROGETTO DI PIANO

3. METODOLOGIA E SCELTE DI PROGETTO

3.1. Le due componenti del progetto

Il progetto di Piano dei Servizi di Stazzona è rappresentato nella tavola PS2 "Servizi esistenti e in progetto"

La tavola PS2 si compone dal punto di vista descrittivo di due componenti: una prima componente "strutturale" ed una seconda componente "pianificatoria". Nella prima componente "strutturale", il Piano dei Servizi configura il quadro complessivo dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti; ne definisce l'assetto territoriale in relazione ai sistemi infrastrutturale, ambientale e delle trasformazioni; ne identifica infine le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione dei servizi.

Nella seconda componente "pianificatoria" il Piano dei Servizi individua le aree, le azioni, le prestazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi nonché la messa a sistema rispetto al patrimonio esistente. In questa prospettiva definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come "disegno urbanistico" nel quale si organizzano i rapporti reciproci tra i diversi spazi destinati ad attrezzature di interesse comune e le aree urbane consolidate e da urbanizzare. Nello specifico, il disegno urbanistico delineato nella componente "pianificatoria" è definito dal "Progetto dello spazio collettivo" e dai "Criteri d'intervento per le Aree di Trasformazione", attraverso l'indicazione di specifiche azioni progettuali, anche con riferimento all'elenco delle opere pubbliche del programma triennale.

I "Criteri d'intervento per le Aree di Trasformazione", delineati nel Documento di Piano, definiscono 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 dell'intervento. Le indicazioni grafiche sono supportate da una serie di schede descrittive che illustrano gli obiettivi e che appartengono al materiale redazionale del Documento di Piano. In tali schede sono illustrati i caratteri e gli elementi irrinunciabili di ogni singolo ambito soggetto a trasformazione urbanistica.

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 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.

In questo modo si riafferma quanto contenuto all'art. 9 della L.R. 12/2005, ovvero la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione fra territorio rurale e quello edificato con una loro razionale distribuzione; ovvero quella di prevedere una riserva di aree non spendibili subito, ma indispensabili per ragionare in tempi medio -lunghi (che sono i tempi costitutivi della pianificazione). Così facendo si può garantire un progetto di riduzione delle densità insediative, che consente al paese e ai cittadini "di respirare" e alle amministrazioni di poter disegnare nel medio periodo una rete ecologica urbana, da integrare con quella territoriale, al fine di partecipare attivamente alla realizzazione di uno degli obiettivi più condivisi dalla pianificazione di area vasta.

Se si considerano sia il ruolo strategico che quello pianificatorio del Piano, si potrebbe ipotizzare una diversa durata dello strumento: uno schema di lunga permanenza nella struttura soprattutto morfologica del territorio comunale, progressivamente alimentato dalle scelte puntuali ed incrementali dei diversi programmi di opere pubbliche; un insieme di regole adattabili periodicamente per il funzionamento del sistema dei servizi locali e soprattutto degli accordi pubblico/pubblico e pubblico/privati per l'implementazione dell'offerta.

In sintesi si può sostenere che il Piano dei Servizi, in coerenza con gli strumenti di programmazione settoriale (con particolare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche), individua gli elementi strutturali del territorio e un set di azioni programmatiche (le priorità per la costruzione della "città pubblica"), definiti rispetto al sistema ecologico - ambientale, al sistema infrastrutturale e al sistema insediativo; i tre grandi sistemi che restituiscono il quadro territoriale complessivo.

Gli elementi strutturali e le azioni programmatiche costituiscono le "invarianti" pubbliche, cioè il quadro di riferimento imprescindibile per la valutazione di tutte le proposte di trasformazione urbana. Infatti, il Piano dei Servizi, attraverso il disegno dello spazio pubblico ed il disegno infrastrutturale, determina le condizioni insediative irrinunciabili per le trasformazioni, sulle cui basi negoziare, di volta in volta, le compensazioni in suolo, opere e prestazioni. In questa logica, il Piano dei Servizi è una sorta di "carta" degli impegni assunti dall'Amministrazione, comprendente l'insieme di opere e progetti programmati nel

quinquennio, ma soprattutto le regole di tale programmazione, che necessariamente deve tener conto del contributo attuativo dell'operatore privato. Si tratta di regole progettuali da un lato e di regole attuative e gestionali dei servizi pubblici, dall'altro. Per le prime, l'importanza di recuperare la qualità dello spazio pubblico pone come prioritaria la definizione di regole prescrittive, orientative e prestazionali. 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 (progetto degli spazi pedonali, delle piste ciclabili, dei percorsi turistici e storici e del sistema del verde).

Le regole attuative e gestionali sono invece alla base di uno schema di concertazione con i privati, operatori, progettisti ed attuatori delle trasformazioni urbane, affinché le strutture private possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo dei servizi urbanistici. Riconoscere il ruolo fondamentale dei privati nella predisposizione, fornitura e gestione dei servizi (nello spirito, anche culturale, della legge) significa in primo luogo incentivare gli operatori a fornire un contributo prezioso per la costruzione della città, 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.

3.1.1. La componente strutturale

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

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

Il **Sistema Ambientale** individua gli elementi del paesaggio naturale e antropico, della mobilità sostenibile, le fasce o zone destinate per il verde di mitigazione e/o compensazione ambientale, che rappresentano un elemento importante nel garantire la compatibilità ecologica e la costruzione del nuovo sistema paesistico del territorio comunale. Per tali ragioni il Piano introduce una disciplina specifica per le fasce destinate a verde naturalistico di contenimento ambientale in territori sensibili: è, infatti, previsto un complesso di interventi di mitigazione e ambientazione (alberature, fasce alberate, aree di rigenerazione ecologica) destinate a ridurre gli impatti e gli inquinamenti esistenti e/o futuri.

Le indagini relative al sistema ambientale del territorio di Stazzona si sono poste l'obiettivo di accompagnare e guidare il processo di trasformazione urbanistica a favore di uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente orientato, fondato sulla considerazione che l'ambiente non va inteso come variabile subordinata ai processi di trasformazione, ma anzi quale vero e proprio fattore determinante di 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 riqualificazione dello spazio pubblico urbano. Il verde è finalizzato a creare una rete ambientale urbana (connessioni verdi) ed è a sua volta integrato e rafforzato dalle previsioni della rete ecologica comunale del Documento di Piano: corridoi ecologici primari di valenza sovracomunale, e ambiti paesaggistici ecologici di tutela ambientale.

Nodo centrale del sistema ambientale, nel progetto di piano, è rappresentato dall'ampia area denominata "Ciazz de Chee" dove è prevista la realizzazione di un Parco Avventura, Paintball, percorsi vita e mountain bike, area picnic, punti di osservazione paesaggistica. Ciò, come indicato anche dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 03.08.2012 avente ad oggetto "Atto di indirizzo programmatico per la redazione del Piano di Governo del Territorio", deve essere intesa come una opportunità strategica di valorizzazione ambientale e turistica di un'area di pregio appartenente alla rete ecologica sovracomunale.

Necessario riferimento per le scelte di progetto del Piano e strumento per la tutela interdisciplinare del territorio è stato il rilievo ambientale condotto durante le fasi di screening del processo di VAS., redatto parallelamente all'elaborazione degli atti del P.G.T.

Nella direzione della sostenibilità delle trasformazioni si muove anche la disciplina in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli urbani, perseguita attraverso la definizione di alcuni parametri (rapporti di copertura e indici di permeabilità) per gli interventi sia estensivi che intensivi, nonché dalla predisposizione di specifiche prescrizioni ecologiche e ambientali relative alla tutela del verde e a quantità di alberature da mettere a dimora descritte invece nel Piano delle Regole.

Il sistema delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individua gli elementi strutturanti dello spazio pubblico e del sistema dei servizi, sia esistenti sia di nuova formazione. Il Piano dei servizi si propone di valorizzare il ruolo della città pubblica, a partire da alcune strategie specifiche:

- il riequilibrio, sia quantitativo che localizzativo, delle dotazioni territoriali;
- la costruzione di una "città più vivibile" attraverso il ridisegno ed il potenziamento di spazi e luoghi pedonali, l'estensione della rete di percorsi escursionistici, la riorganizzazione del sistema della sosta.

Il sistema delle trasformazioni è rappresentato prevalentemente dagli ambiti di trasformazione urbanistica così come individuati dalle relative schede facenti parte del Documento di Piano.

Nelle schede dei vari ambiti sono indicate le relative modalità di attuazione nonché le eventuali aree da destinare ad uso pubblico per parcheggi o aree verdi. Negli ambiti aventi estensione maggiore è stata prevista, quale forma di compensazione diretta, la riconduzione alla rete ecologica comunale delle porzioni non edificate così come rappresentato nella scheda "schema planimetrico".

Inoltre tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica sono stati assoggettati a compensazione ecologica preventiva.

Un aspetto altresì rilevante è contenuto nella già citata deliberazione della giunta comunale mediante la quale sono state dettate le linee di indirizzo per la redazione del PGT, ovvero la volontà di procedere, da parte dell'Amministrazione, all'alienazione dell'edificio sede delle ex-scuole elementari.

L'Amministrazione Comunale dovrà prevedere le modalità di cessione consentendo agli acquirenti la possibilità di cambio di destinazione d'uso in residenziale o in gruppi funzionali compatibili con la residenza.

3.1.2. Computo della capacità insediativa

Come già enunciato in precedenza, l'articolo 9 della L.R. 12/2005 modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione stimata in base ai flussi turistici; 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.

Per quanto riguarda la definizione del numero di utenti, si è preso in considerazione la popolazione reale (dato anagrafico comunale di dicembre 2012), a cui si è proceduti ad aggiungere la popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano; infine è stata aggiunta una terza componente della popolazione appartenente a quella derivante dai flussi turistici stagionali.

Nella relazione generale accompagnatoria del P.G.T., sono riportate le tabelle dettagliate contenenti il computo complessivo della popolazione insediata proposta.

Di seguito si riporta la tabella indicante la capacità insediativa teorica al 2022.

Descrizione	n°
Residenti al 31.12.2012	625
Residenti stagionali (seconde case)	50
TOTALE AL 31.12.2012	675
Nuovi residenti da aree di trasformazione	27
Abitanti fluttuanti da presenze turistiche future	359
CAPACITA' TEORICA AL 2022	1.061

TABELLA 1 - Capacità insediativa teorica

3.1.3. Dotazioni quantitative e distribuzione territoriale delle aree per attrezzature di interesse generale

Sotto il profilo quantitativo, la dotazione esistente di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è pari a **26.840 mq.** per una popolazione effettivamente residente di **675 abitanti (al 31.12.2012)** e conseguentemente una dotazione attuale di aree per aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di **39,76 mq/ab.**

Il progetto complessivo incrementa tale dotazione di partenza di **2.321 mq.** (non è stata conteggiata l'area di Ciaz de Chee pari a mq. 141.159) per arrivare ad un patrimonio di aree per attrezzature pubbliche pari a **29.161 mq.,** che corrisponde ad una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di **27,48 mq/ab,** in relazione ad una capacità teorica di **1.061 abitanti/utenti.** Se si conteggiasse anche l'area di Ciaz de Chee tale indice sarebbe pari a 160,53 mq/ab.

Le successive tabelle restituiscono la quantificazione completa delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti, di progetto e complessive (esistenti e di progetto).

Servizi esistenti

S1 - Istruzione		S2 - Verde-ambienti urbani		S3 - Interesse comune		S4 - Parcheggi e mobilità	
Area	Sup. mq.	Area	Sup. mq.	Area	Sup. mq.	Area	Sup. mq.
101	531	201	1.522	301	875	401	152
102	2.194	202	695	302	1.019	402	43
		203	4.316	303	169	403	320
				304	1.276	404	46
				305	658	405	150
				306	100	406	179
				307	246	407	119
				308	736	408	95
				309	836	409	151
				310	100	410	70
				311	100	411	74
						412	357
						413	45
						414	46
						415	115
						416	115
						417	324
						418	90
						419	75
						420	707
						427	30
Subtotale	2.725	Subtotale	6.533	Subtotale	6.115	Subtotale	3.303
TOTALE SERVIZI ESISTENTI		18.676					

TABELLA 2 - Servizi esistenti

<u>Servizi in progetto</u>			
<u>S1 - Istruzione</u>	Area	Sup. mq.	
	Subtotale	-	
<u>S2 - Verde-ambientanti urbani</u>	Area	Sup. mq.	
	211	141.159	
	Subtotale		
<u>S3 - Interesse comune</u>	Area	Sup. mq.	
	314	742	
	315	208	
	Subtotale	950	
<u>S4 - Parcheggi e mobilità</u>	Area	Sup. mq.	
	424	319	
	425	301	
	426	419	
	427	332	
	Subtotale	1.371	
TOTALE SERVIZI IN PROGETTO			2.321

TABELLA 4 - Servizi in progetto

Servizi esistenti+previsti da PRG+progetto

<u>S1 - Istruzione</u>		<u>S2 - Verde-ambienti urbani</u>		<u>S3 - Interesse comune</u>		<u>S4 - Parcheggi e mobilità</u>	
Area	Sup. mq.	Area	Sup. mq.	Area	Sup. mq.	Area	Sup. mq.
servizi esistenti	2.725	servizi esistenti	6.533	servizi esistenti	6.115	servizi esistenti	3.303
servizi prev. PRG	-	servizi prev. PRG	6.901	servizi prev. PRG	545	servizi prev. PRG	718
servizi in progetto	-	servizi in progetto	-	servizi in progetto	950	servizi in progetto	1.371
TOTALE	2.725	TOTALE	13.434	TOTALE	7.610	TOTALE	5.392

TOTALE SERVIZI ESISTENTI	18.676
TOTALE SERVIZI PREVISTI DAL PRG	8.164
TOTALE SERVIZI IN PROGETTO	2.321
TOTALE SERVIZI (Esist.+Prev. PRG+Progetto)	29.161

TABELLA 5 - Servizi esistenti, previsti da PRG e in progetto

CATEGORIA SERVIZI	TOTALE Sf (mq.)	DOTAZIONE mq/ab PROCAPITE Sf/ab
S1 - Istruzione	2.725	2,57
S2 - Verde-ambienti urbani	13.434	12,66
S3 - Interesse comune	7.610	7,17
S4 - Parcheggi e mobilità	5.392	5,08
TOTALE	29.161	27,41

TABELLA 6 – Dotazione a servizi per abitante

3.1.4. Modalità attuative

L'attuazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è nella prassi di oggi ancora, spesse volte, demandata prevalentemente 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 più difficile, infatti, per i Comuni utilizzare il meccanismo attuativo previsto dalla legge nazionale n. 1150 del 1942, basato essenzialmente su un modello di tipo espropriativo. L'attuale modalità di acquisizione di aree per la collettività attraverso l'espropriazione 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 dei suoli", in altre parole una disparità di trattamento tra le proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità (poi raramente espropriate ed 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 reiterabilità, ribadita dalla Corte Costituzionale con la sentenza 179/99.

Una seconda motivazione è di tipo economico. Le casse comunali non sono in grado di sostenere, in 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.

Tale possibilità prevista peraltro dall'art. 11 della L.R. 12/2005 nel caso del Comune di Stazzona, in considerazione anche dell'esiguità delle aree soggette a trasformazione urbanistica, non è stata ritenuta applicabile dall'Amministrazione Comunale.

Al contrario si è deciso di adottare dei criteri di compensazione ecologica preventiva finalizzati alla valorizzazione della rete ecologica comunale.

Ogni intervento di trasformazione urbanistica finalizzato alla realizzazione di nuove costruzioni sarà subordinato al pagamento di una somma a titolo di compensazione ecologica.

Il calcolo degli importi dovuti è dato dalla seguente formula:

$$Ce = St \times (Vamt + Vss \times 50\%)$$

dove:

Ce = Importo compensazione ecologica preventiva

St = Superficie territoriale

Vamt = Valore agricolo medio terreni

Vss = Valore soprassuolo

Il valore agricolo medio dei terreni è riferito all'anno 2012 e, nel caso di Stazzona, aventi destinazione a seminativo. Tale valore è desunto dal Comunicato Regionale 9 gennaio 2012, n. 1 – paragrafo 5.2.d e ai valori comunicati annualmente da Regione Lombardia.

Il Valore del soprassuolo, riferito all'anno 2012, deriva dal Decreto n. 13143 del 15.12.2010 della Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio della Regione Lombardia.

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005.

Ogni anno tali valori saranno adeguati in conformità alle variazioni del valore agricolo medio dei terreni e a quello del soprassuolo.

Gli introiti così generati dovranno essere accantonati dal Comune in apposito capitolo di bilancio e vincolati alla realizzazione degli interventi previsti per la rete ecologica comunale.

In alternativa alla monetizzazione il soggetto richiedente l'intervento di trasformazione urbanistica potrà realizzare direttamente le opere previste dal Piano a titolo di compensazione ecologica preventiva purchè l'ammontare delle stesse non sia inferiore a quanto previsto dalla monetizzazione.

Nella tabella seguente sono riportati gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT e i relativi importi da corrispondere al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo.

TABELLA IMPORTI RELATIVI ALLA COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA

Ambito di Trasformazione	Titolo abilitativo	Superficie territoriale (St)	Superficie soggetta a compensazione	Valore agricolo medio terreni anno 2012 Prato	Valore soprassuolo Anno 2012 Decreto n. 13143 del 15.12.2010 (applicato al 50%)	Importo monetizzazione per compensazione ecologica preventiva	Importo monetizzazione compensazione ecologica ridotto del 30% per interventi edilizi con classe energetica B o superiore
		mq.	mq.	€/mq	€/mq	€	€
AT01	Stralciato a seguito parere VAS Provincia						
AT02	PdC conv	732	732	4,01	1,211	3.822	2.675
AT03	P. A.	2.616	1.718	4,01	1,211	8.970	6.279
AT04	PdC conv	1.065	1.065	4,01	1,211	5.560	3.892
AT05	PdC conv	672	672	4,01	1,211	3.509	2.456
AT06	PdC conv	631	631	4,01	1,211	3.294	2.306
AT07	Stralciato a seguito parere VAS Provincia						-
AT08	PdC conv	918	918	4,01	1,211	4.793	3.355
AT09	Stralciato a seguito parere VAS Provincia						-
AT10	P. A.	1.439	1.004	4,01	1,211	5.242	3.669
TOTALE		8.073	6.740			35.190	24.633

A tale somma va dedotto, qualora previsto, l'importo dovuto per la maggiorazione del contributo sul costo di costruzione previsto dall'art. 43, comma 2bis. LR 12/2005

3.1.5. La costruzione di una "città più vivibile"

Le azioni urbanistiche ed ambientali sono indirizzate alla realizzazione di spazi pubblici e nuove centralità per servizi, ma anche alla costruzione di una trama pedonale attrezzata (con pavimentazioni, alberature, verde) che tuteli la percorribilità ai vari livelli di fruibilità del territorio comunale, a favore di residenti e non che soggiornano a Stazzona.

Tali realizzazioni dovranno incentivare l'interconnessione tra l'ambito urbanizzato e le aree ambientali interne (le zone di pregio ambientale) nonché le aree di pregio esterne confinanti con il Comune di Stazzona. Si tratta in particolare di organizzare i percorsi secondo uno schema completo ed unitario, solo parzialmente realizzato e programmato, ed estenderne la progettazione e l'interconnessione lungo i percorsi storici principali così come rappresentati nella "Carta del Paesaggio" del Documento di Piano.

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

Per gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziali, che interessano aree non urbanizzate ed esterne al centro abitato si prevedono interventi di nuova edificazione con una destinazione compatibile con il contesto e l'ambiente naturale che li circonda.

3.2. LA COMPONENTE PIANIFICATORIA

La costruzione della struttura degli elementi fondativi del territorio (individuati nella precedente componente strutturale) si accompagna in questa seconda parte alla definizione di alcuni temi progettuali strettamente interrelati con l'attuazione delle aree di trasformazione.

3.2.1. Il progetto dello spazio collettivo

L'importanza di recuperare la qualità dello spazio collettivo pone come condizione prioritaria la definizione di regole normative e di indirizzi prestazionali, soprattutto in materia di caratteristiche qualitative degli elementi e degli spazi della mobilità (progetto degli spazi pedonali, sistema dei percorsi storici, viabilità locale). In questa direzione una parte consistente del Piano dei Servizi, nella sua componente progettuale, è costituita dalle proposte di articolazione della maglia dei percorsi pedonali storici ed escursionistici, che si dettaglia in:

Percorsi di collegamento tra i nuclei di antica formazione e i nuclei montani sparsi: sono i vecchi percorsi di collegamento tra i vecchi nuclei e i nuclei montani sparsi.

Tali assi viari storici meritano un attento interesse al fine di una loro rivitalizzazione e valorizzazione storica nell'ottica di un miglioramento anche in termini di fruibilità turistico-ambientale.

Alcuni interventi dovranno essere inseriti in un programma alla scala comunale e riguarderanno sostanzialmente interventi di sistemazione con allestimento di idonea segnaletica. Altri invece dovranno far parte di un contesto più ampio, sovracomunale, di valorizzazione della rete ecologica provinciale.

Aree verdi, gioco sport, spazi pubblici: rappresentano l'elemento qualificante nel disegno "dell'ossatura portante" della città pubblica, in quanto contribuiscono all'innalzamento del livello della vita sociale nonché alla valorizzazione dell'identità collettiva all'uso degli spazi pubblici come luoghi deputati agli scambi delle tensioni sociali, politiche ed economiche e a migliorare anche la fruibilità turistica. Inoltre contribuiscono all'arricchimento del patrimonio arboreo complessivo ed al miglioramento del microclima urbano (verde naturalistico di compensazione ambientale);

3.2.2. Il nuovo assetto urbanistico della città pubblica e i criteri d'intervento per le aree di trasformazione.

Le seguenti previsioni infrastrutturali per la strutturazione del territorio assieme alle indicazioni, riguardano elementi che vengono considerati irrinunciabili ai fini del conseguimento di una maggiore qualità nel disegno dello spazio collettivo:

Connettività ambientale (Corridoi verdi connettivi): rappresentano gli elementi primari costitutivi della rete ecologica al servizio dell'intera struttura del territorio comunale, così come definiti dal Documento di Piano, dotati di percorsi pedonali, *e/o aree a verde attrezzato di valorizzazione ambientale e turistica.*

Percorsi pedonali: rappresentano i collegamenti pedonali da prevedere e realizzare mediante alberature e elementi di arredo urbano, che consentono una continuità tra spazi pubblici e aree verdi.

Parcheggi di uso pubblico: è prevista una quota di parcheggi attrezzati in sede propria da utilizzare per la sosta ad uso pubblico soprattutto al servizio delle nuove aree di trasformazione urbanistica e delle frazioni che allo stato attuale presentano una dotazione specifica carente.

Aree a verde a localizzazione vincolata: identifica con valenza prescrittiva, salvo minimi e motivati adeguamenti, la localizzazione e il dimensionamento delle aree da destinare a verde ambientale *e/o* attrezzato o da ricondurre ad elemento della rete ecologica comunale nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche.

L'attuazione degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica dovrà rispettare, laddove previsto nei criteri di intervento del Documento di Piano, le indicazioni progettuali, urbanistiche e ambientali sopra descritte.

3.3. INDICAZIONI PROGETTUALI

Sono interventi di progetto quelle azioni che l'Amministrazione comunale considera qualificanti per caratterizzare il proprio impegno nel settore dei servizi, coerentemente con gli obiettivi delineati nel Documento di Piano e che pertanto intende realizzare nel medio-lungo periodo.

Si possono riconoscere quattro categorie di interesse prevalente:

- A. Strutture per ospitare attrezzature pubbliche;**
- B. Interventi per la viabilità;**
- C. Interventi sull'ambiente;**
- D. Interventi di riqualificazione nel centro abitato.**

3.3.1. Strutture per ospitare attrezzature pubbliche

Comprende interventi necessari per ampliare l'offerta dei servizi esistenti e di rispondere a determinate esigenze specifiche soprattutto in ambito turistico e ricreativo. Questi progetti sono finalizzati, quindi, ad assicurare qualità e appropriatezza alle strutture individuate quali "erogatori di servizi" come il sistema dei sentieri, i punti di osservazione paesaggistica, le aree attrezzate lungo i percorsi storici ed escursionistici, la grande area di valorizzazione ambientale e turistica di "Ciazz de Chee".

3.3.1.1. Il sistema dei percorsi (storici, escursionistici)

Si evidenzia la priorità di intervenire sui percorsi storici indicati nella tavola DP12.1 "Carta del Paesaggio" e in particolare sul tracciato guida paesaggistico rappresentato dalla "Via dei Monti Lariani" appartenente tra l'altro alla rete dei percorsi individuati dal Piano Paesaggistico Regionale.

3.3.1.2. Punti di osservazione paesaggistica.

In considerazione dell'elevato grado di panoramicità esercitato da quasi tutta la parte alta di Stazzona, si ritiene fondamentale valorizzare questa potenzialità attraverso la realizzazione di punti panoramici dai quali sia possibile cogliere lo "spettacolo" inscenato dal Lago di Como e dalla relativa catena montuosa circostante.

Oltre a quello già esistente lungo la strada per S. Jorio (già censito anche nel PTCP) che rappresenta un terrazzo di osservazione privilegiato si vanno ad aggiungere anche altri quattro punti rispondenti ai requisiti richiesti individuati sulla tav. DP12.1 "Carta del Paesaggio".

3.3.1.3. Aree di sosta attrezzate

Si potranno realizzare aree attrezzate in supporto ai punti di osservazione paesaggistica in particolare lungo i percorsi storici ed escursionistici esistenti.

Gli arredi dovranno essere realizzati secondo quanto indicato nel "Quaderno delle Opere tipo" del Grande Progetto di Montagna della Provincia di Como.

3.3.1.4. L'area di valorizzazione turistica ed ambientale di "Ciazz de Chee"

L'area individuata dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole dovrà essere assoggettata a pianificazione attuativa nonché a procedura VAS per stabilirne il livello di compatibilità delle soluzioni proposte con l'ambiente circostante.

L'intenzione dell'amministrazione comunale è quella di realizzare un'occasione di richiamo turistico finalizzato alla valorizzazione ambientale attraverso strutture integrate nel contesto e strettamente dipendenti da questo.

La morfologia dell'area, l'accessibilità, la presenza di boschi alternati ad ampi spazi destinati a prato si prestano ad un possibile utilizzo quali Parco Avventura, Paintball, percorsi vita e mountain bike, area picnic, punti di osservazione paesaggistica completamente integrate all'interno della rete ecologica. A supporto delle attività previste sarà consentita la costruzione di manufatti edilizi quali chioschi, alloggi per i gestori, aree coperte di uso collettivo, aree e fabbricati per la riproduzione della fauna locale, ecc. previa verifica di compatibilità con il PTCP.

3.3.1.5. Il Rifugio di Mottafoiada

Il Rifugio di Mottafoiada costituisce un sicuro punto di riferimento legato all'escursionismo montano. Anche l'area di pertinenza è soggetta ad alcune attenzioni programmatiche dell'Amministrazione Comunale, quali, ad esempio, la realizzazione di attrezzature per lo svago ed il tempo libero (percorso vita, aree di gioco per bambini, aree pic-nic, ecc.)

3.3.2. Interventi per la viabilità

Una delle priorità per l'Amministrazione Comunale, emersa anche dai vari incontri, è quella di completare la costruzione della viabilità agrosilvopastorale prevista nel Piano VASP della Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio.

Tali tracciati sono rappresentati nella tav. DP13.1 *"Carta delle previsioni di Piano"* e nella tav. PS3 *"Elementi costitutivi della rete ecologica comunale"*.

3.3.3. Interventi sull'ambiente

Comprende alcune azioni di particolare rilevanza ambientale al fine di garantire la compatibilità ecologica e l'inserimento paesistico delle infrastrutture.

3.3.3.1. Verde naturalistico di contenimento ambientale

E' costituito dalle aree deputate alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente e alla riqualificazione di elementi fitologici (alberate, boschine, ecc.) da attuarsi tramite la ricostruzione ambientale del bosco e/o ambiti naturali. Le aree a verde naturalistico di contenimento ambientale sono scelte in ragione della loro intrinseca valenza ecologica (protezione di aree suscettibili di intensa degradazione, ricostituzione della continuità della copertura vegetale, creazione di corridoi ecologici ecc.) e secondo ragioni che derivano dalla configurazione delle operazioni progettuali sugli elementi di paesaggio degli spazi aperti (formazione e riqualificazione di elementi lineari del paesaggio, ricostituzione e valorizzazione

degli elementi di connessione ecologica, realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali, creazioni di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto, ecc.).

La consapevolezza delle effettive problematiche legate al raggiungimento di tali scopi, difficilmente perseguibili con le sole risorse a disposizione dell'Amministrazione Comunale, dovrà vedere il coinvolgimento di altri Enti (Comunità Montana, Consorzio Forestale, ecc.) nonché delle realtà private presenti sul territorio.

In altri termini, è data facoltà agli operatori di partecipare direttamente alla salvaguardia del territorio e alla valorizzazione del paesaggio mediante la cessione delle aree al Comune e la piantumazione delle stesse, in conseguenza all'attivazione delle procedure di trasformazione urbanistica previste.

3.3.3.2. Ambiti paesaggistici, ecologici e di tutela ambientale

Sono costituiti dall'insieme delle aree individuate nel Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, al fine di favorire la connettività ambientale ed il recupero dell'attività agricola in stretta relazione con la rete ecologica provinciale, per valorizzare la risorsa paesistica ed ambientale mediante la riforestazione dei boschi, il recupero delle zone di pregio ambientale e i percorsi di interesse paesistico.

Una soddisfacente qualità urbana non può prescindere da una valutazione in ordine allo standard ecologico-ambientale, dalla considerazione della funzione paesistico-ambientale del verde e dal concorso al miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano.

Centrale in questa prospettiva è il principio di sviluppo sostenibile, ricercando condizioni di crescita che soddisfino le esigenze attuali senza compromettere quelle delle generazioni future e perseguendo l'obiettivo di auto sostenibilità. Sostenibilità a livello ambientale significa essenzialmente conservare il capitale naturale; ne consegue che il tasso di consumo delle risorse materiali rinnovabili, di quelle idriche e di quelle energetiche non deve eccedere il tasso di ricostituzione rispettivamente assicurato dai sistemi naturali e che il tasso di consumo delle risorse non rinnovabili non superi il tasso di sostituzione delle risorse rinnovabili sostenibili.

Sostenibilità dal punto di vista ambientale significa anche che il tasso di emissione degli inquinanti non deve superare la capacità dell'atmosfera, dell'acqua e del suolo di assorbire e trasformare tali sostanze. Inoltre, la sostenibilità dal punto di vista ambientale implica la conservazione della biodiversità, della salute umana e delle qualità dell'atmosfera, dell'acqua e

dei suoli a livelli sufficienti a sostenere nel tempo la vita e il benessere degli esseri umani nonché degli animali e dei vegetali.

In questo senso è posta l'attenzione sul ruolo dell'ambiente, sia attraverso la salvaguardia di qualità riconosciute nei beni naturali e culturali, sia attraverso la proposta di esperienze di rinaturalizzazione di vaste aree del territorio comunale.

La ricerca di una nuova qualità delle aree verdi è stata perseguita anche attraverso il rispetto e la valorizzazione dei paesaggi locali con cui gli ambiti urbani vengono in contatto.

Particolare ruolo riveste l'obiettivo di creare, sul territorio comunale, delle aree di valorizzazione ambientale ed ecologica che nello specifico sono rappresentate dalla parte più montana del territorio comunale. Gli ambiti ad elevata naturalità di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche del PPR costituiscono un'articolazione di un sistema di aree protette più esteso, con specifica finalità a svolgere una funzione importante per il mantenimento, la valorizzazione e il governo delle risorse locali e che rivestono, in un più ampio orizzonte di riferimento, un ruolo imprescindibile quale elemento della rete ecologica regionale e locale.

3.3.3.3. Alberi monumentali

Tra i suoi obiettivi di salvaguardia, il PTCP si pone anche quello di tutelare il patrimonio naturalistico, paesaggistico e culturale rappresentato dagli alberi monumentali presenti sul territorio provinciale. Per quanto riguarda il Comune di Stazzona il PTCP ha classificato tre alberi monumentali di acero montano presenti nelle seguenti località:

- Località Bolturegna quota 1.315 m.s.l.m.
- Località Monte Ario quota 1.180 m.s.l.m.
- Località Piazzuchero quota 1.090 m.s.l.m.

Il Comune dovrà pertanto monitorare e tutelare le aree circostanti con adeguati interventi di valorizzazione utilizzando i proventi derivanti dall'applicazione della compensazione ecologica preventiva

3.3.4. Interventi di riqualificazione del centro abitato

Riguarda le trasformazioni all'interno del centro abitato in particolare la frazione Cassia dove sono presenti diversi fabbricati degradati e non utilizzati.

Il Comune dovrà monitorare l'evolversi della situazione cercando di intervenire con adeguate azioni incentivanti e compensative per fare in modo che nel medio periodo si faciliti un rinnovato interesse da parte del privato verso consistenti parti del tessuto urbano consolidato in progressivo stato di abbandono.

4. IL PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGGS)

4.1. CRITERI DI REDAZIONE

La legge regionale n° 12/2005 e ss.mm.ii. prevede che il piano dei servizi sia integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 e secondo i criteri fissati nel regolamento regionale n° 3 del 28 febbraio 2005.

A tale strumento è demandato il compito di definire uno scenario di possibili trasformazioni del sottosuolo comunale in relazione agli indirizzi di sviluppo dello strumento urbanistico.

Attraverso il PUGSS si conseguono i seguenti principali obiettivi:

- coordinare gli interventi di manutenzione, di riparazione e di messa in opera delle reti; conoscere la collocazione delle reti nel sottosuolo e realizzare una loro mappatura georeferenziata;
- migliorare la dotazione infrastrutturale con servizi multipli che permettano di passare ad un sistema organizzato con strutture sotterranee polifunzionali percorribili per il passaggio coordinato di più servizi.

Il Piano deve essere integrato con il Regolamento e con l'istituzione dell'Ufficio del Sottosuolo.

Il PUGSS, quale strumento per l'analisi integrata del sistema territoriale con le infrastrutture di rete ed i relativi servizi, deve essere congruente con le previsioni dello strumento urbanistico generale e con le sue varianti, e costituisce un elemento propulsivo per l'applicazione di tecnologie d'opera innovative e non invasive. Esso si articola in:

- a) descrizione delle principali caratteristiche tecniche del sottosuolo e dei suoi possibili utilizzi;
- b) valutazione dei vincoli di qualsivoglia natura gravanti sul territorio comunale;
- c) criteri localizzativi e realizzativi delle infrastrutture sotterranee, con l'esplicitazione delle tecniche di scavo e di realizzazione;
- d) cronoprogramma degli interventi.

Al fine di conseguire omogeneità a livello regionale, la redazione del piano deve essere uniformata alle indicazioni del regolamento, proporzionando le attività sulla base delle caratteristiche e delle esigenze di ogni singolo Comune.

Si tratta di attività multifattoriali e interdisciplinari complesse nelle quali devono essere coinvolti, oltre al Comune, i Soggetti che istituzionalmente o per concessione gestiscono le reti dei sottoservizi; tali soggetti sono:

- ENEL distribuzione, per quanto riguarda le reti di fornitura di energia elettrica;
- ENEL Sole, per quanto riguarda le reti della illuminazione pubblica;

Nel corso della redazione del PGT sono state attivate le prime fasi conoscitive dello stato delle reti giungendo, almeno per i servizi di acquedotto e rete fognaria, a rappresentare cartograficamente lo stato di fatto delle reti ed a istituire un primo momento di coordinamento con tutti i gestori e con gli Enti titolati al rilascio delle prescritte autorizzazioni di legge.

Così come richiesto durante la seconda Conferenza di Valutazione V.A.S. il Comune dovrà provvedere ad ottenere dalla Provincia di Como le prescritte autorizzazioni alle captazioni di acqua per uso potabile nonché quella relativa agli scarichi fognari.

Il Comune di Stazzona pertanto dovrà provvedere alla redazione del PUGSS secondo quanto stabilito dalle norme regionali vigenti in materia.

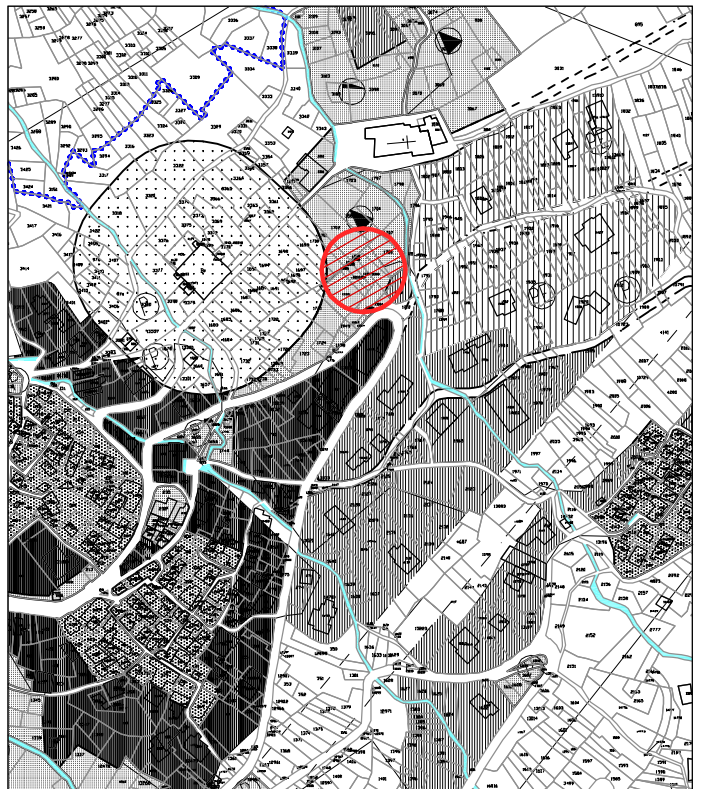
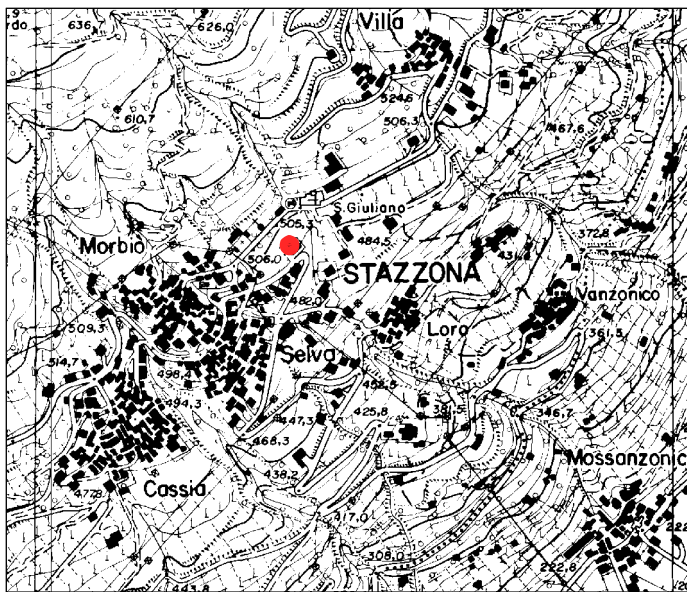
5. **ALLEGATO A** – Compendio Servizi Esistenti e in Progetto



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: EX SCUOLA ELEMENTARE
INDIRIZZO : VIA PROVINCIALE
FRAZIONE :
CODICE : **101**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria :
Sup. coperta : 333 mq

NOTE

101 – EX-SCUOLA ELEMENTARE

Localizzazione: **STAZZONA**

Numero piani fuori terra: **2**

Numero piani seminterrati: **1**

Slp: mq. **531**

Area pertinenza: mq. **695**

Note:

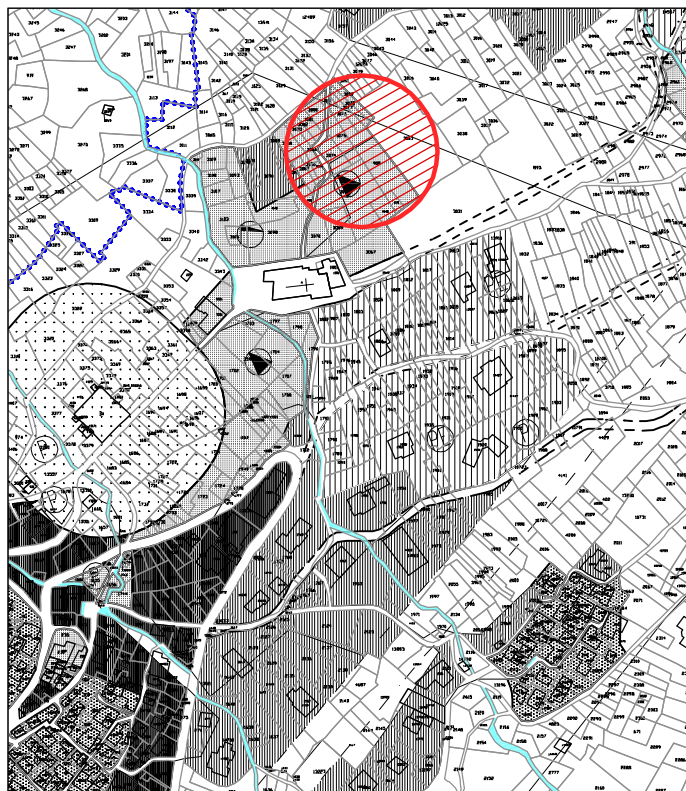
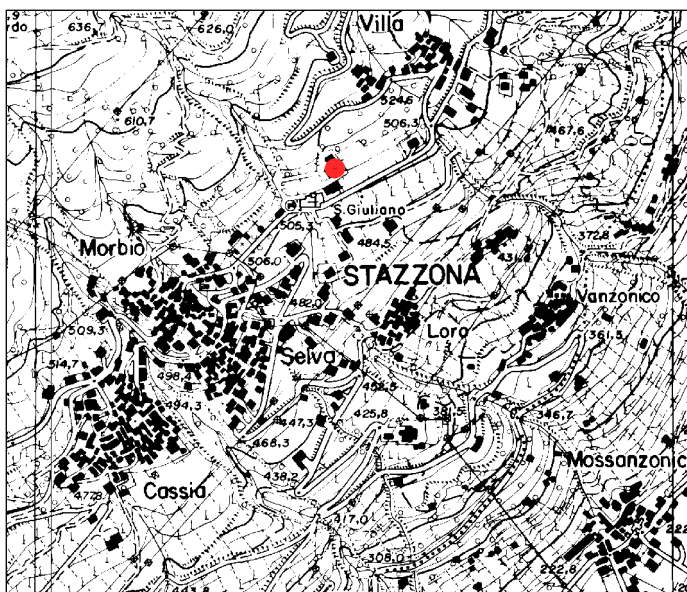




COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: SCUOLA MATERNA

INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA

FRAZIONE :

CODICE : **102**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 2.194 mq

Sup. coperta :

NOTE

NELLA SUPERFICIE E' COMPRESA ANCHE L'AREA DI APPARTENENZA

102 – SCUOLA MATERNA

Localizzazione: **STAZZONA**

Numero piani fuori terra: **1**

Numero piani seminterrati: **1**

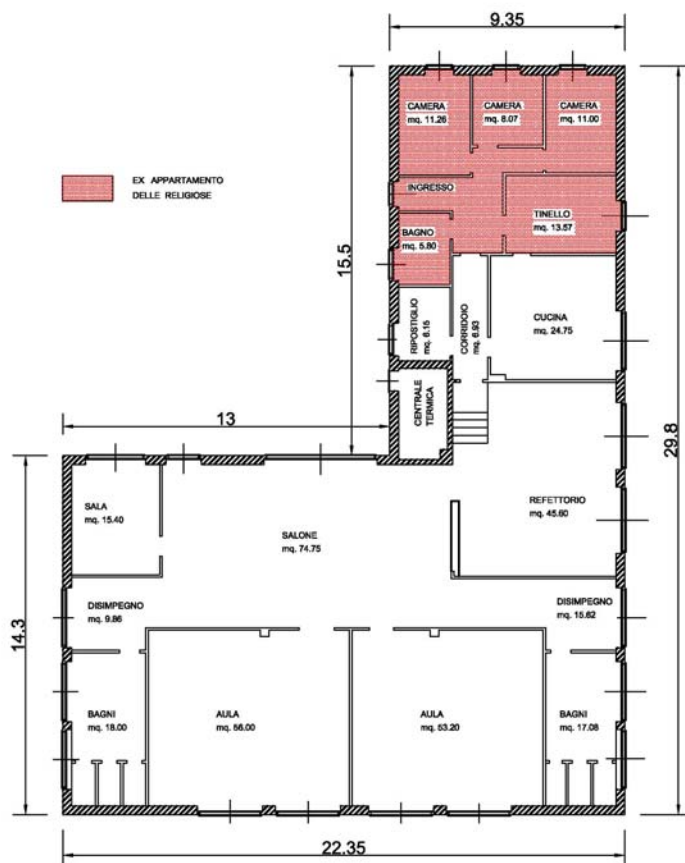
Slp: mq. **465**

Area pertinenza: mq. **2.194**

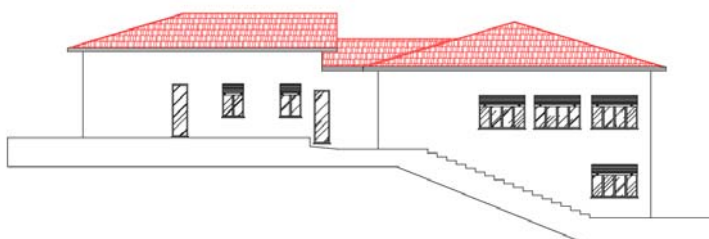
Note:



PIANTA PIANO RIALZATO



PROSPETTO OVEST

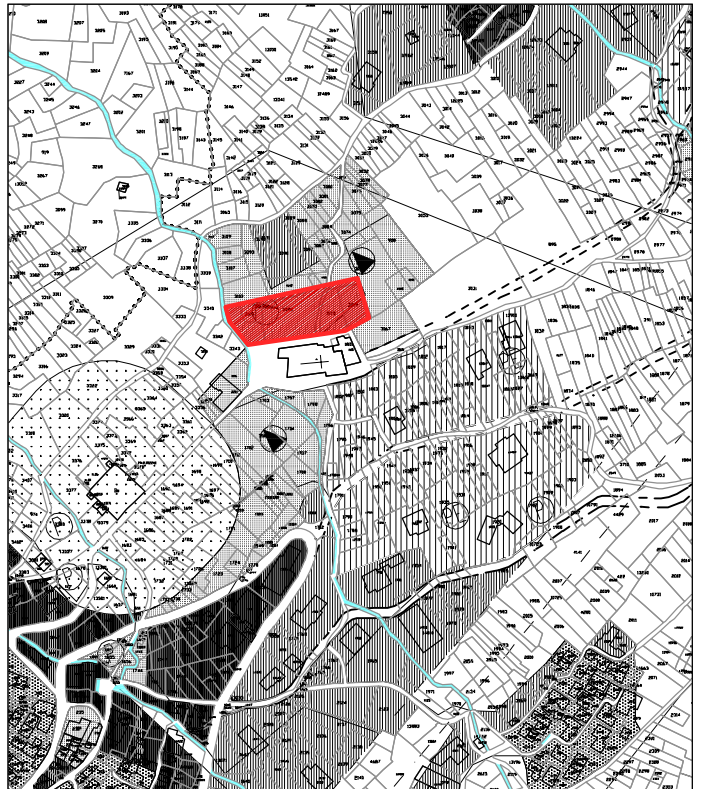
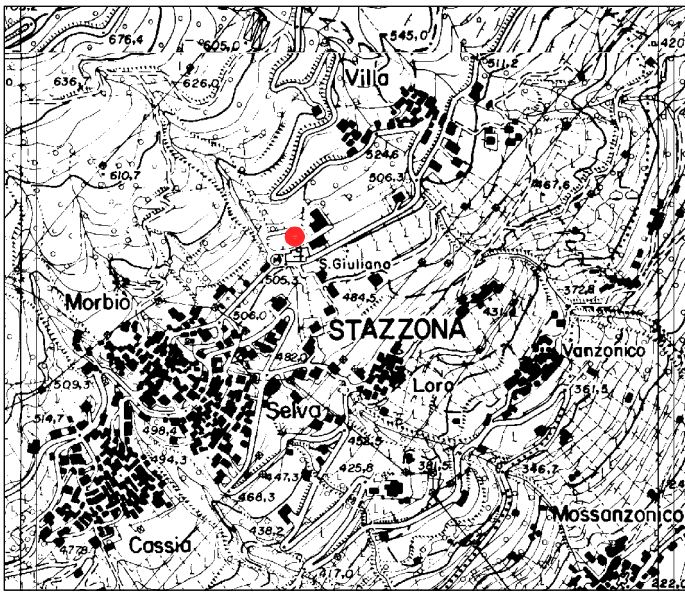




COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: CAMPO SPORTIVO
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE :
CODICE : **201**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

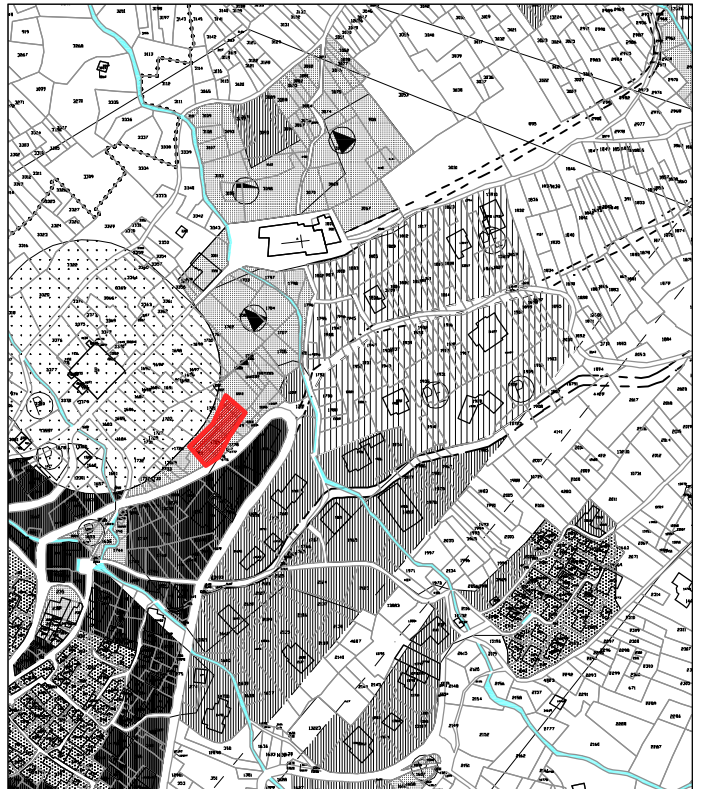
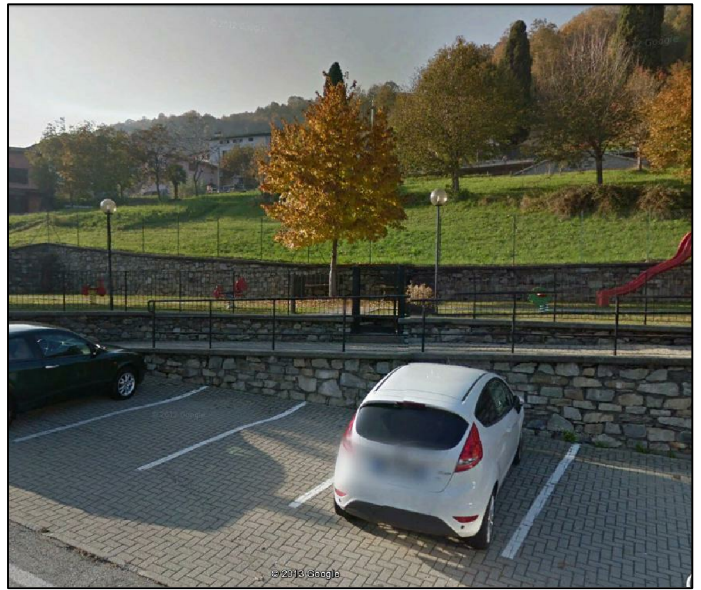
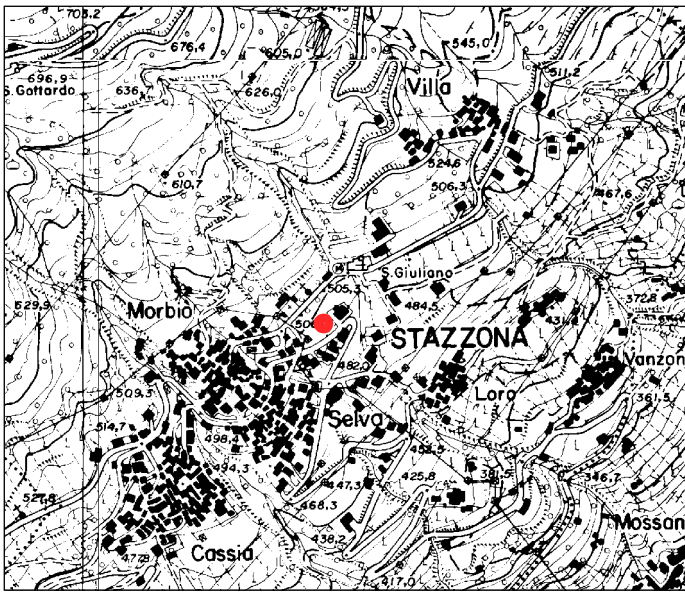
DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 1.522 mq
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como
PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCO GIOCHI
INDIRIZZO :VIA PROVINCIALE
FRAZIONE :
CODICE : **202**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 695 mq
Sup. coperta :

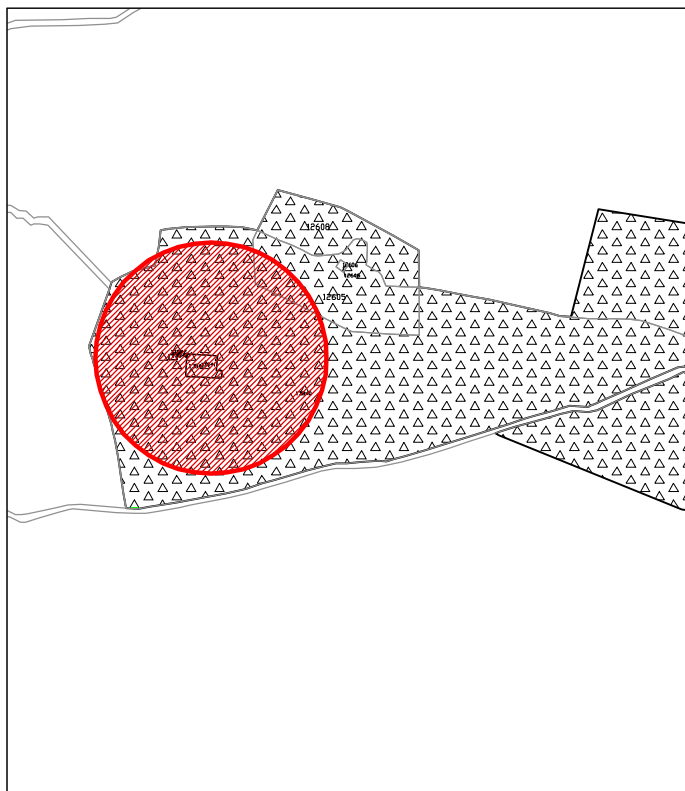
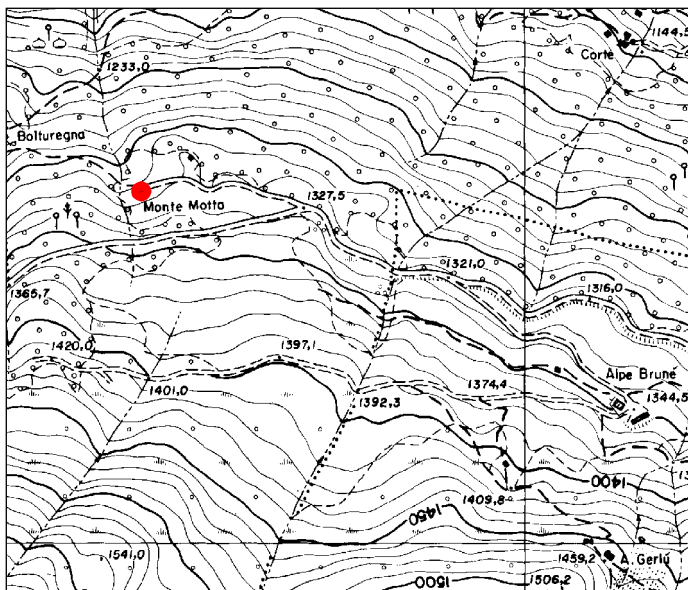
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: MOTTAFOIADA
INDIRIZZO :
FRAZIONE : MOTTAFOIADA
CODICE : **203**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 4.316 mq
Sup. coperta :

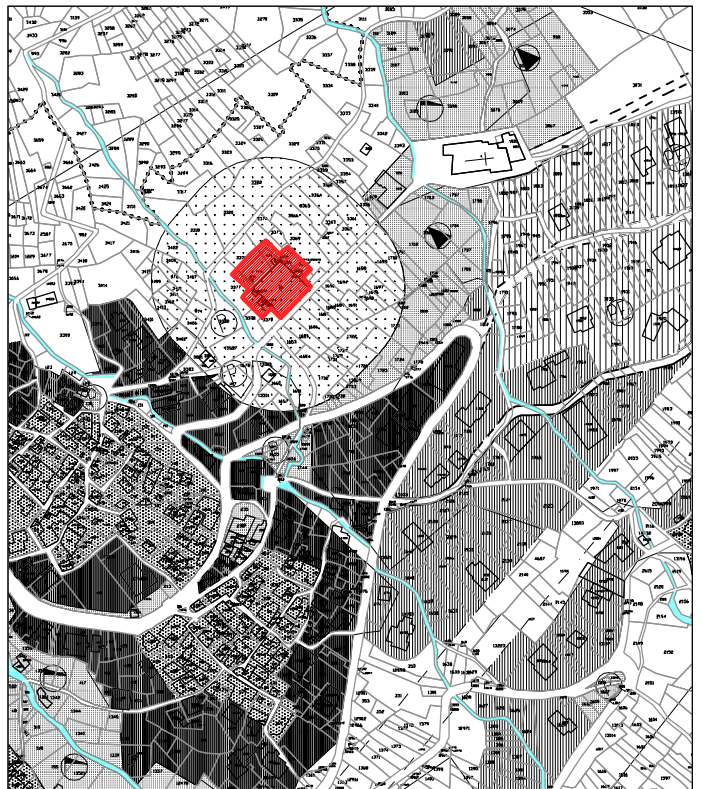
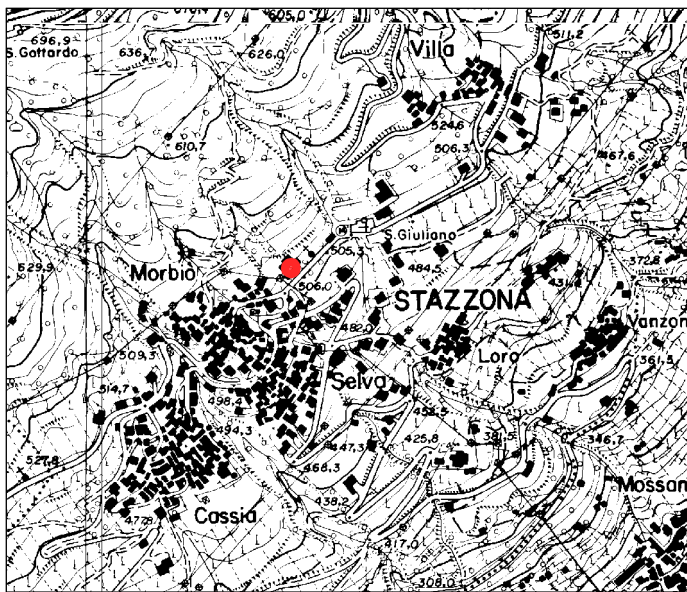
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: CIMITERO
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE : VILLA
CODICE : **301**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 875 mq
Sup. coperta :

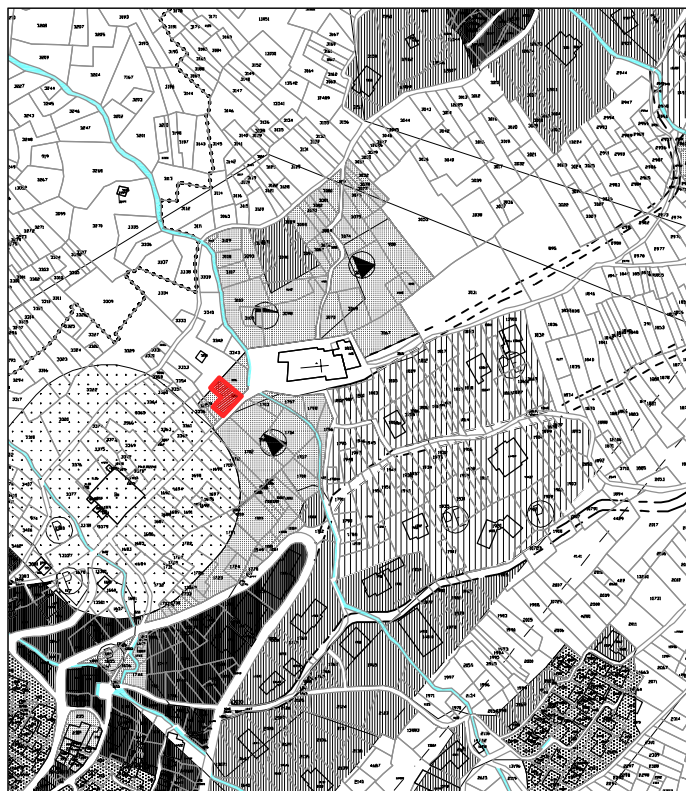
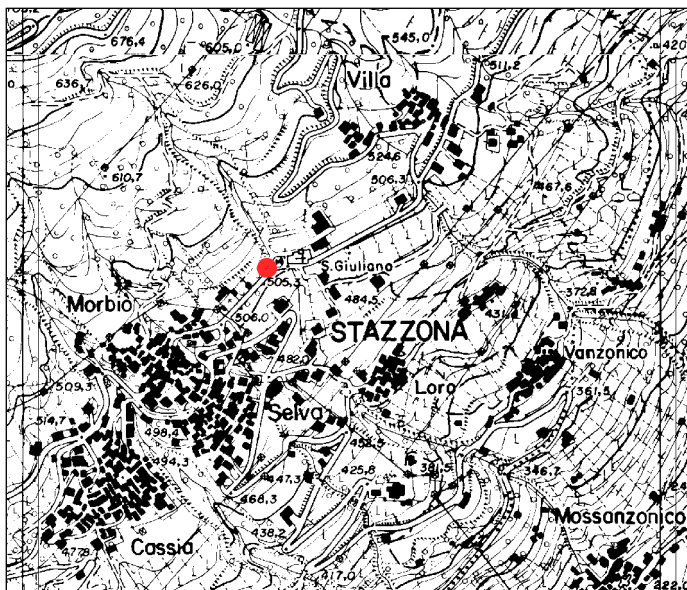
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: COMUNE E UFFICI POSTALI
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE :
CODICE : **302**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria :
Sup. coperta : 1.019 mq

NOTE

302 – MUNICIPIO

Localizzazione: **STAZZONA**

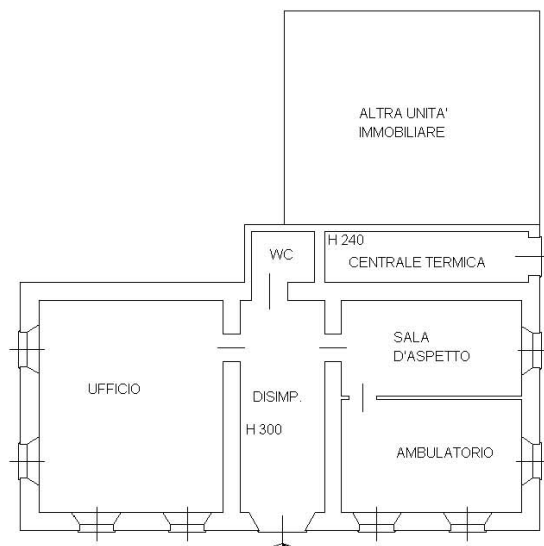
Numero piani fuori terra: **1**

Numero piani seminterrati: **1**

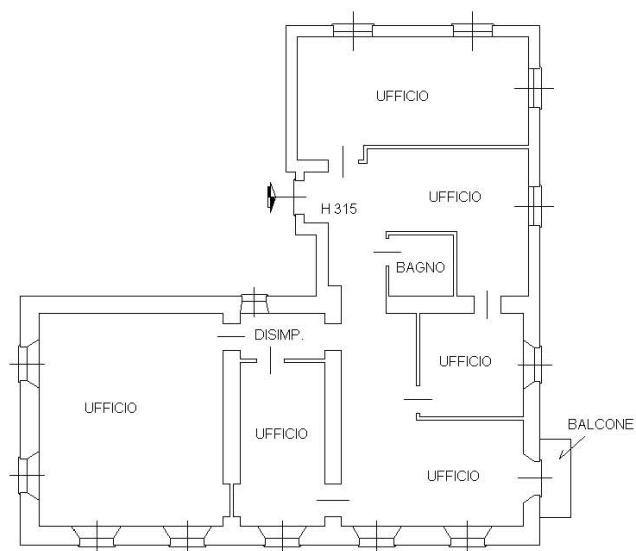
Slp: mq. **1.019**

Area pertinenza: mq. **300**

Note:



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA



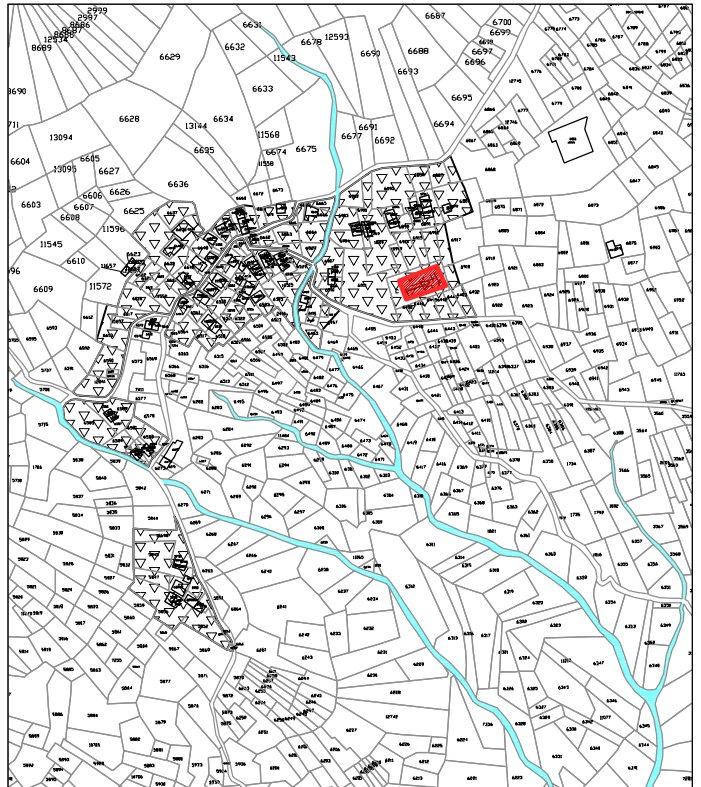
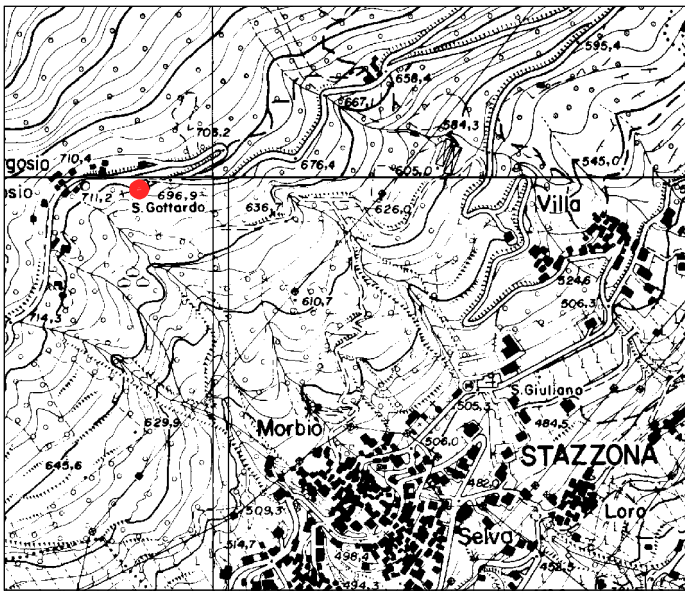
PIANO TERRA



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: CHIESA DI S. GOTTARDO
INDIRIZZO :
FRAZIONE : VERGOSIO
CODICE : **303**
PROPRIETA' : PARROCCHIA
SITUAZIONE : ESISTENTE

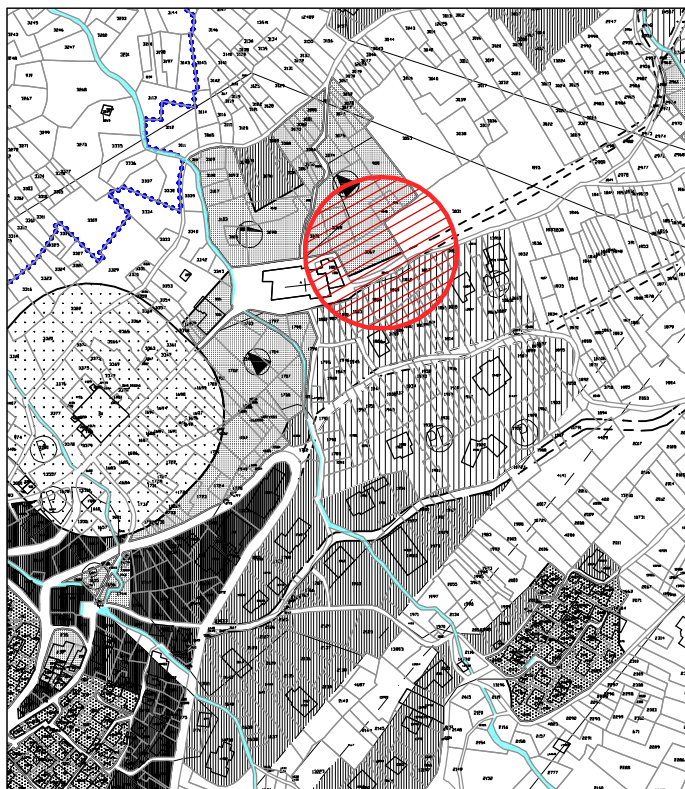
DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria :
Sup. coperta : 169 mq

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como
PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: ORATORIO
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE :
CODICE : **304**
PROPRIETA' : PARROCCHIA
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 1.276 mq
Sup. coperta :

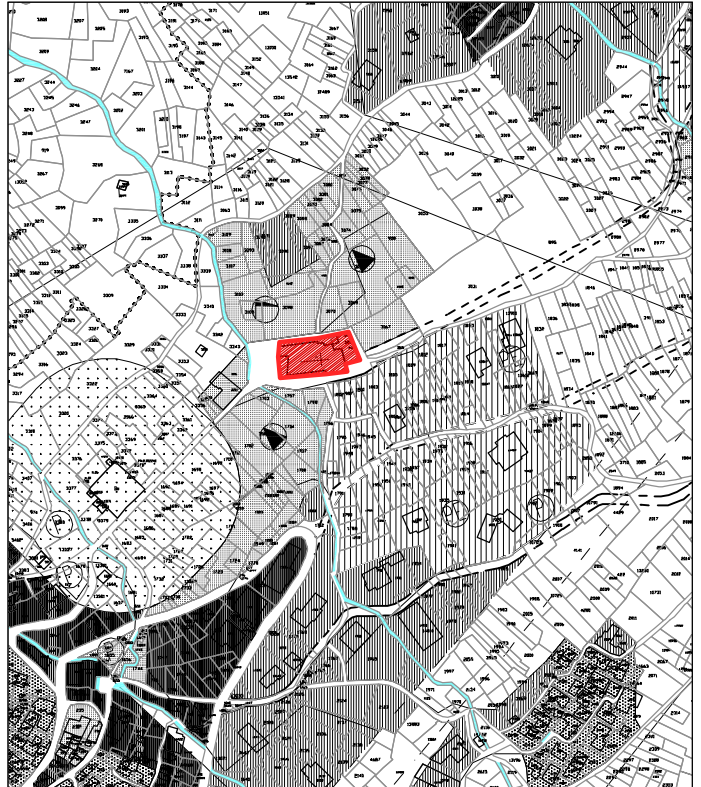
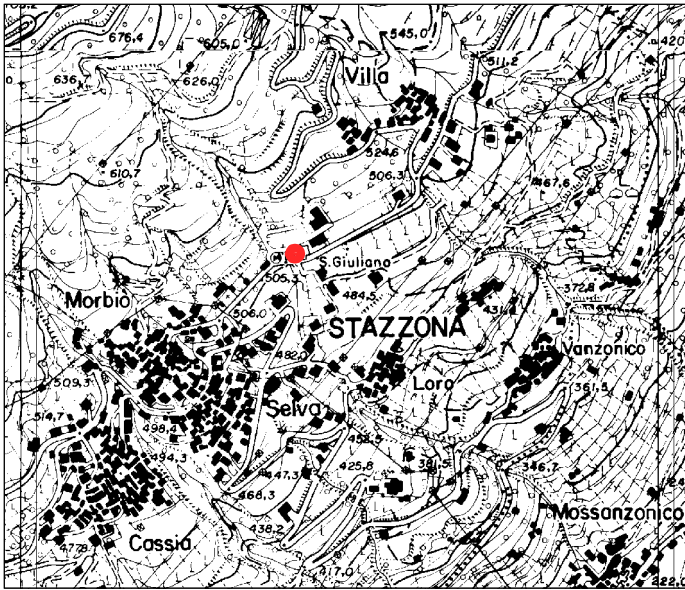
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: CHIESA DI S. GIULIANO
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE :
CODICE : **305**
PROPRIETA' : PARROCCHIALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

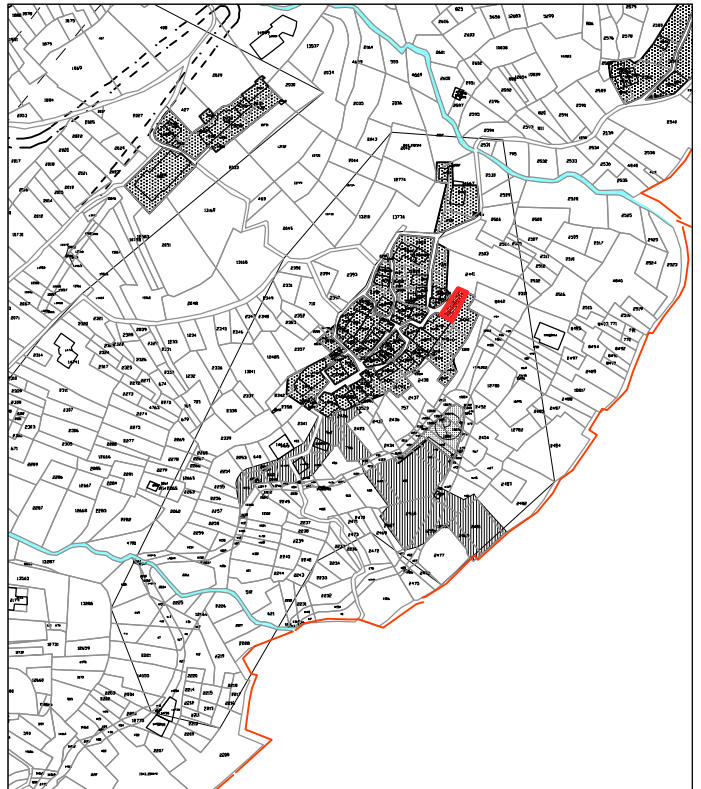
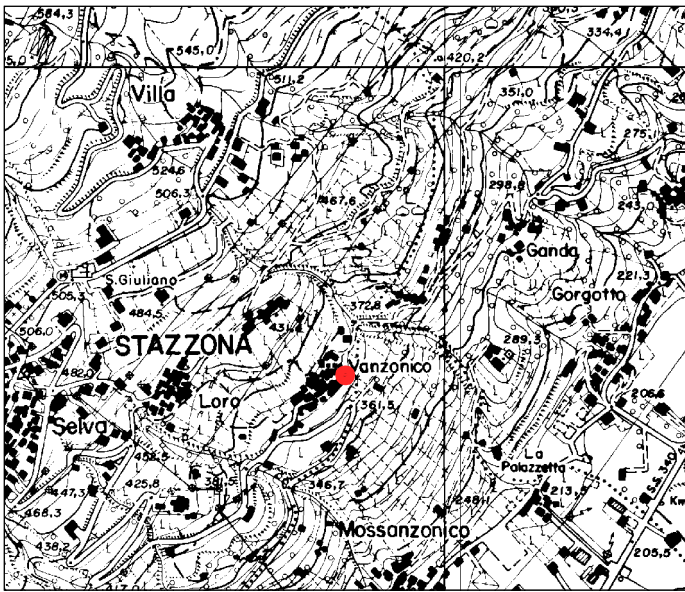
DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria :
Sup. coperta : 658 mq

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como
PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: ORATORIO dell'IMMACOLATA
INDIRIZZO :
FRAZIONE : VANZONICO
CODICE : **306**
PROPRIETA' : PARROCCHIA
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria :
Sup. coperta : 100 mq

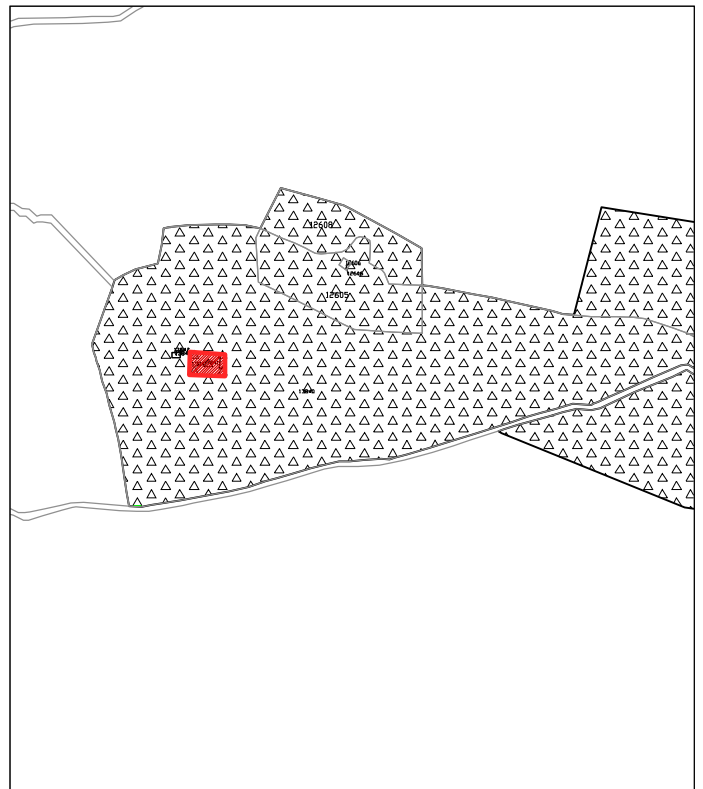
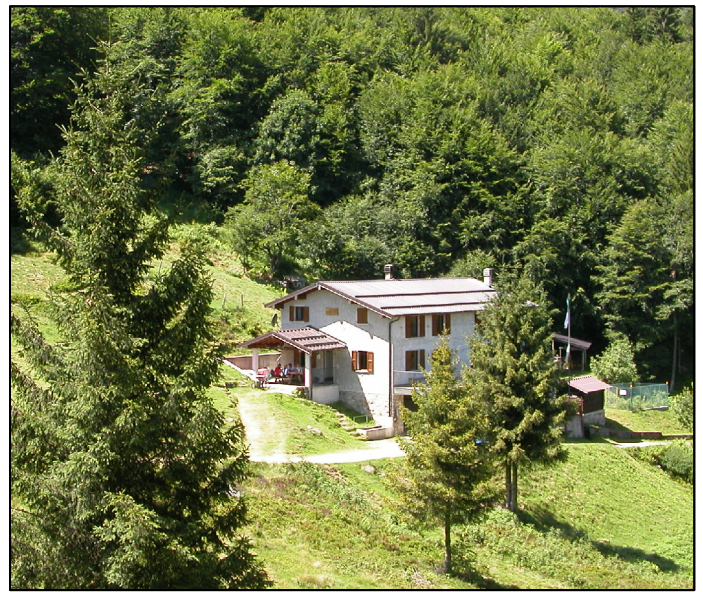
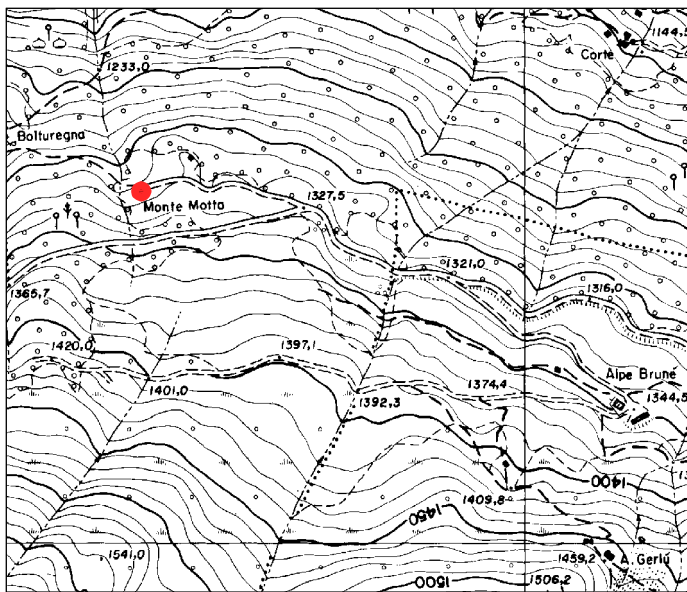
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: RIFUGIO
INDIRIZZO :
FRAZIONE : MOTTAFOIADA
CODICE : **307**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria :
Sup. coperta : 246 mq

NOTE

307 - MOTTAFOIADA

Localizzazione: **MOTTAFOIADA**

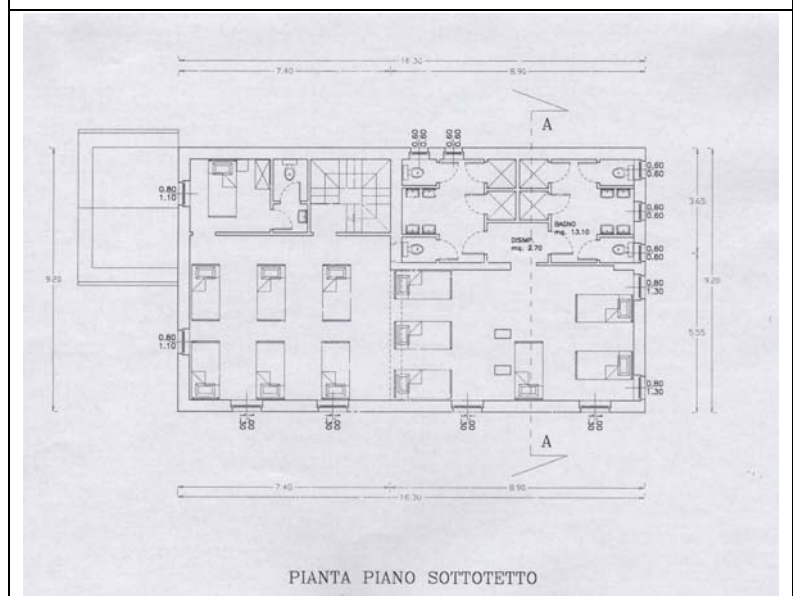
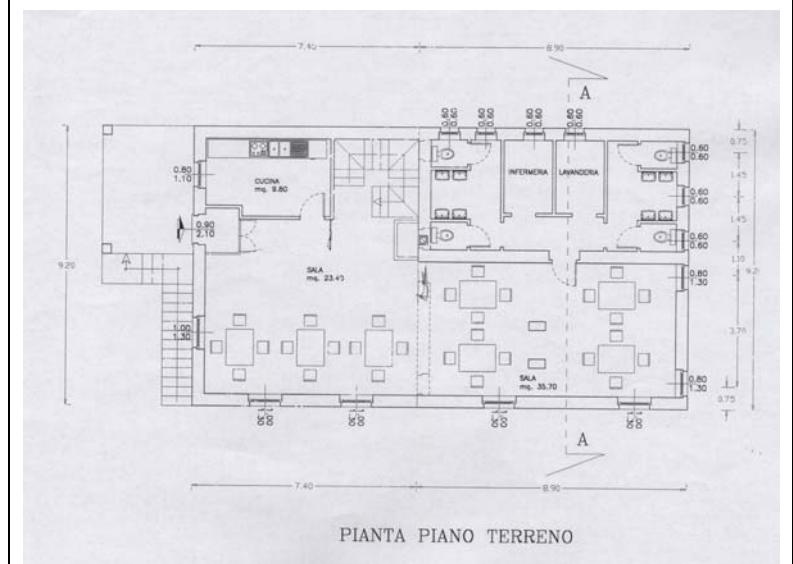
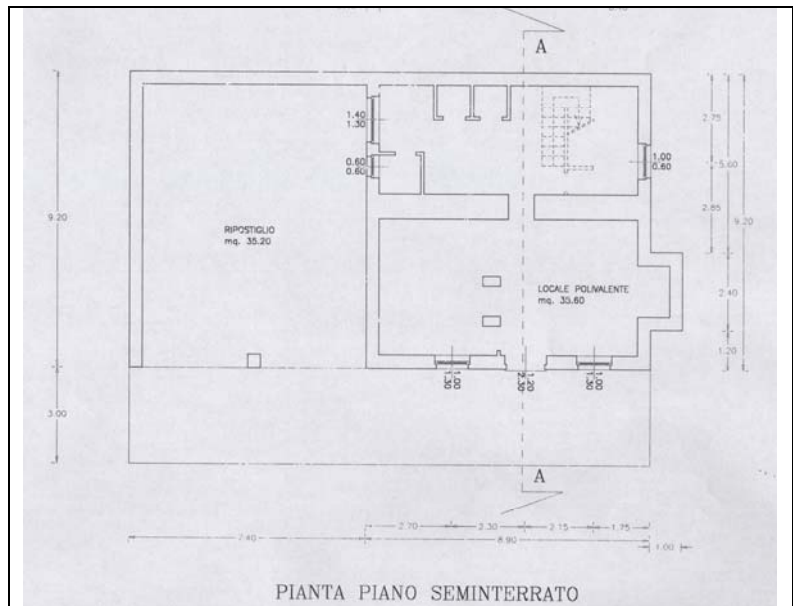
Numero piani fuori terra: **2**

Numero piani seminterrati: **1**

Slp: mq. **246**

Area pertinenza: mq. **20.347**

Note:

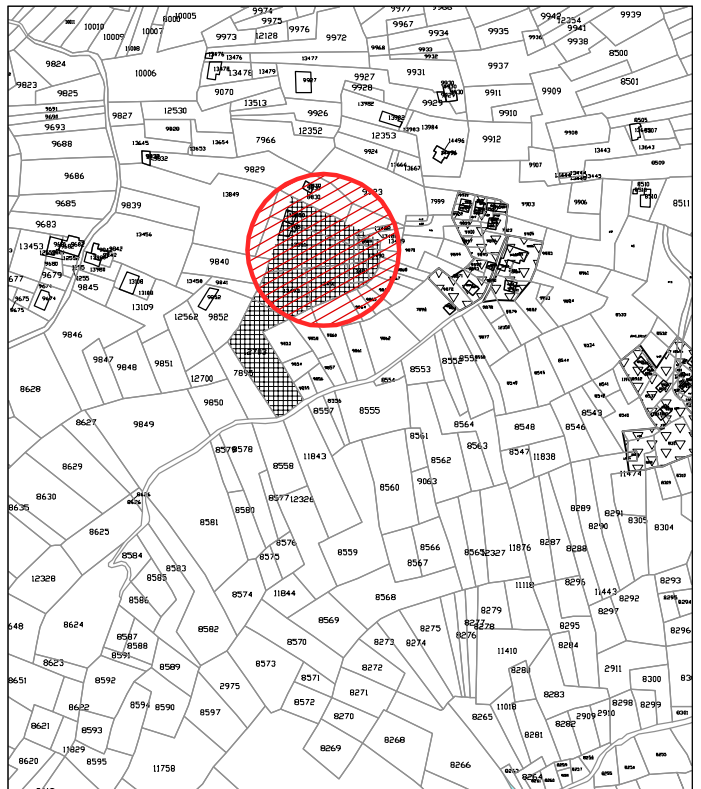
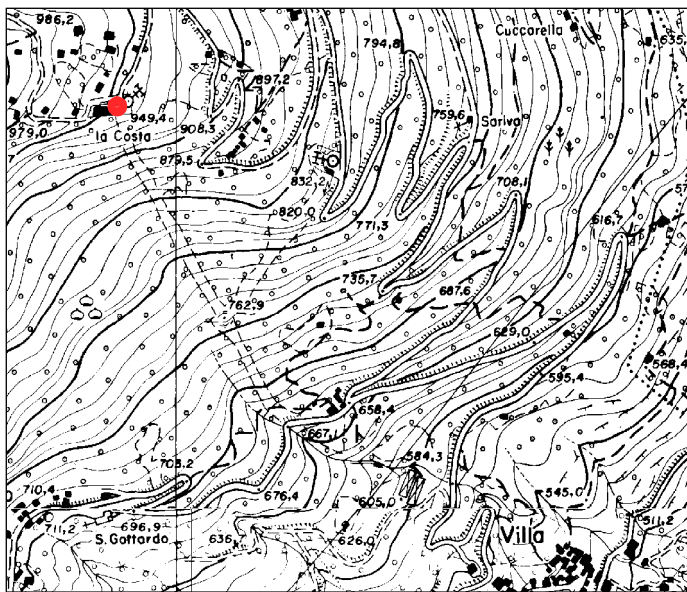




COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: ANTENNA RAI WAY

INDIRIZZO :

FRAZIONE :

CODICE : **308**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria :

Sup. coperta : 736 mq

NOTE

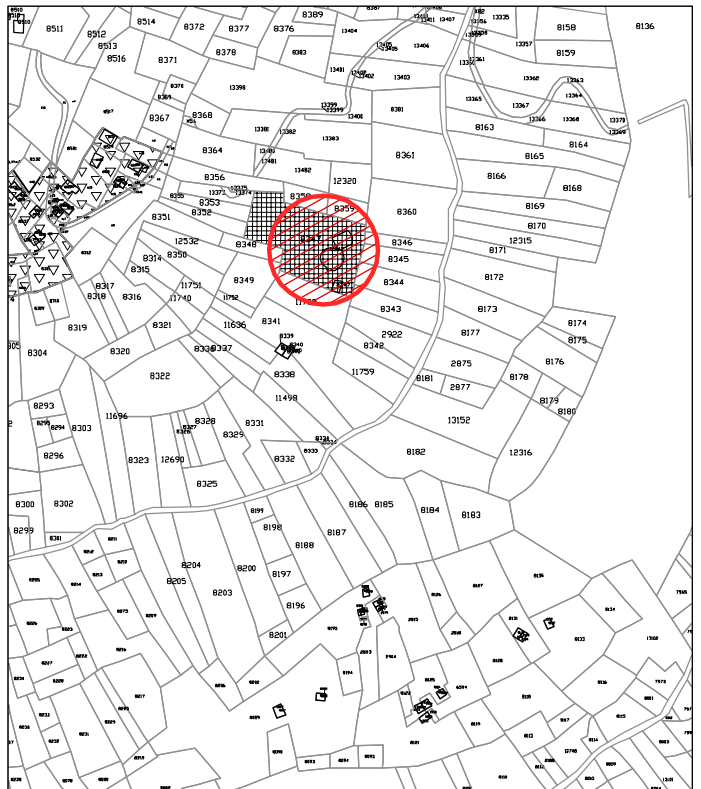
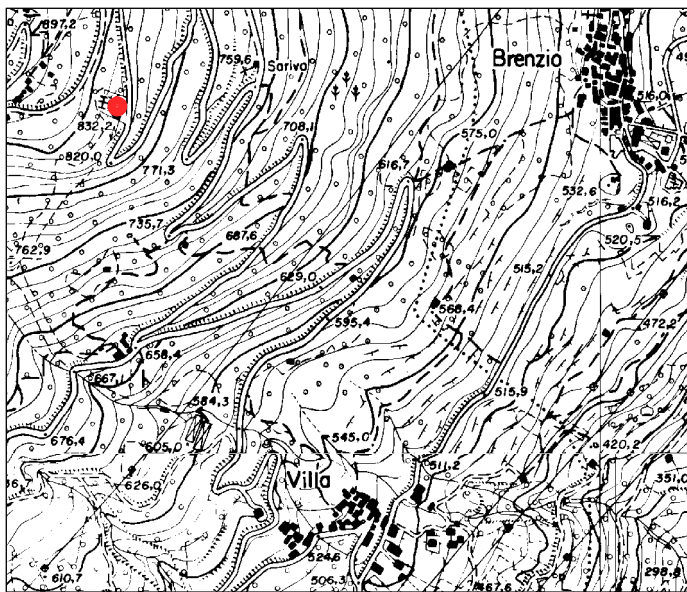
--



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: ANTENNA TELECOM

INDIRIZZO :

FRAZIONE :

CODICE : **309**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

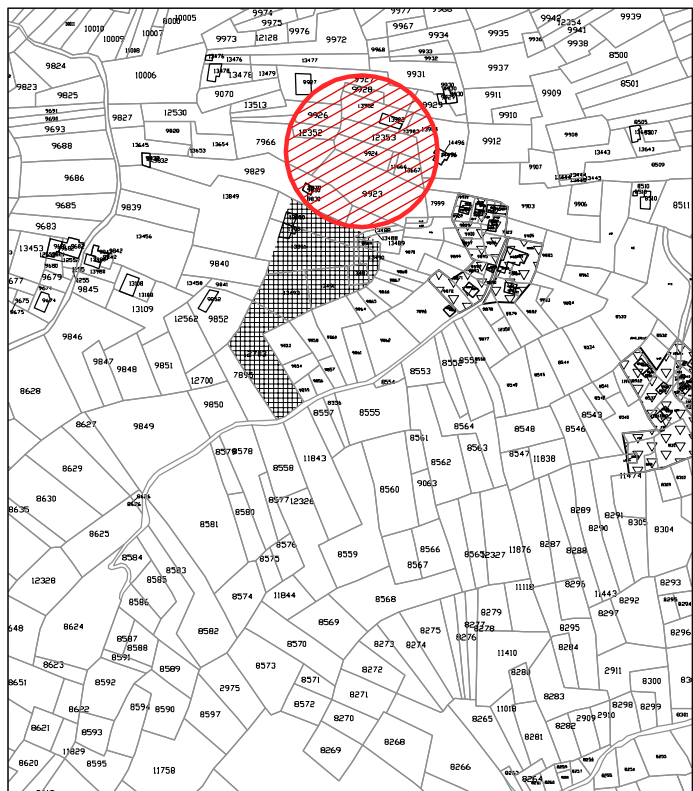
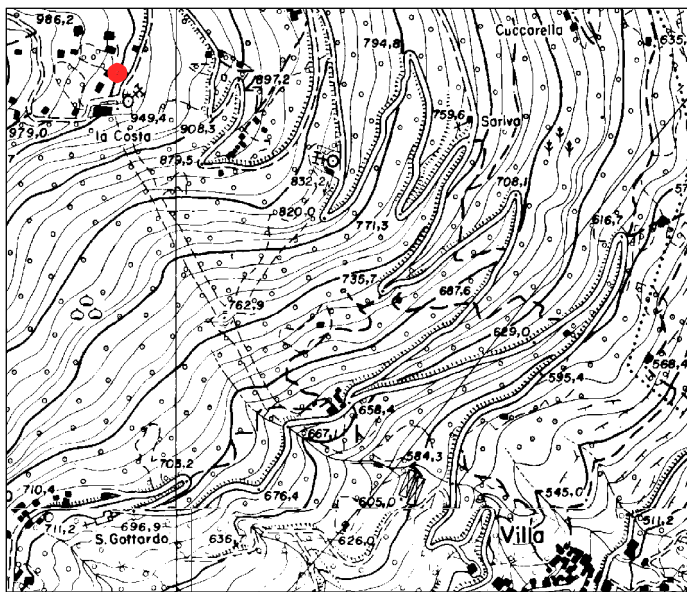
Sup. fondiaria :

Sup. coperta : 836 mq

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como
PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: ANTENNA GEG
INDIRIZZO :
FRAZIONE :
CODICE : **310**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria :
Sup. coperta : 100 mq

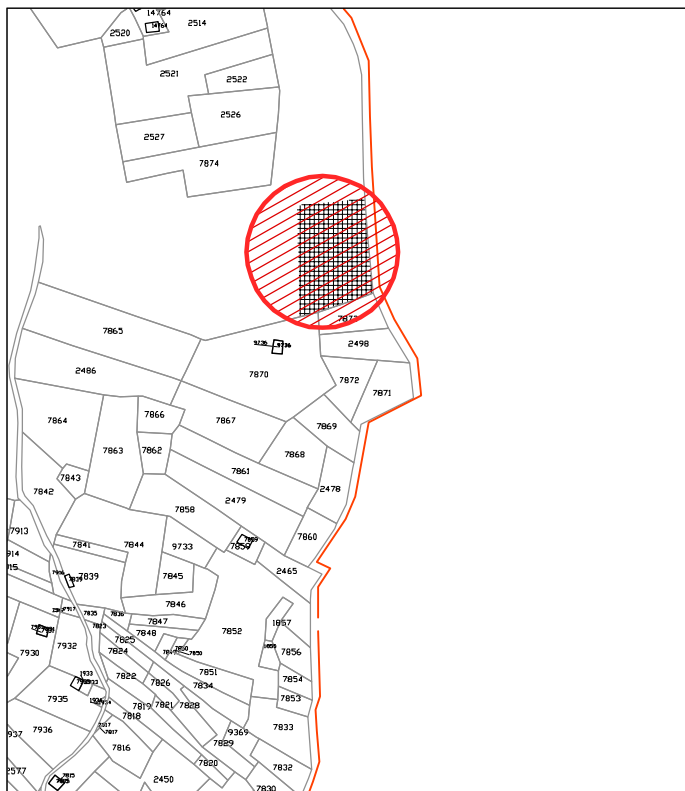
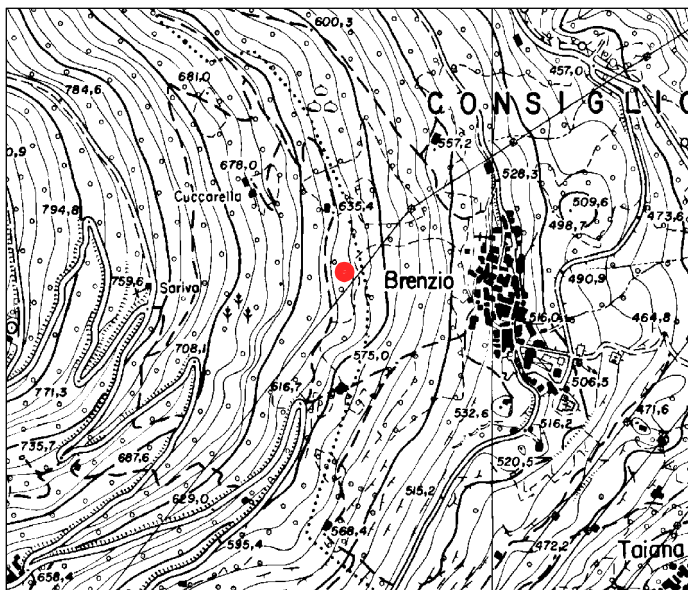
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: ANTENNA TOWERTELL

INDIRIZZO :

FRAZIONE :

CODICE : 311

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria :

Sup. coperta : 100 mq

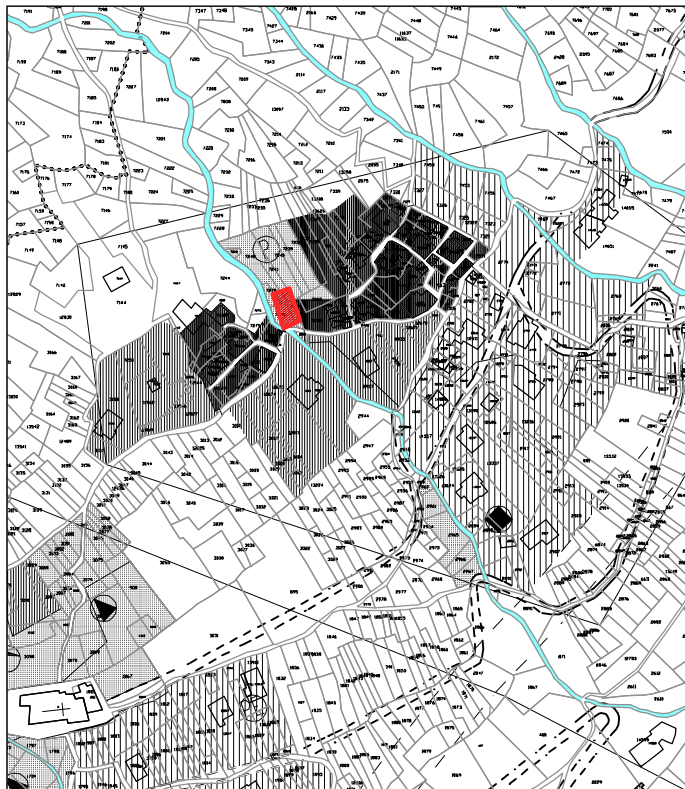
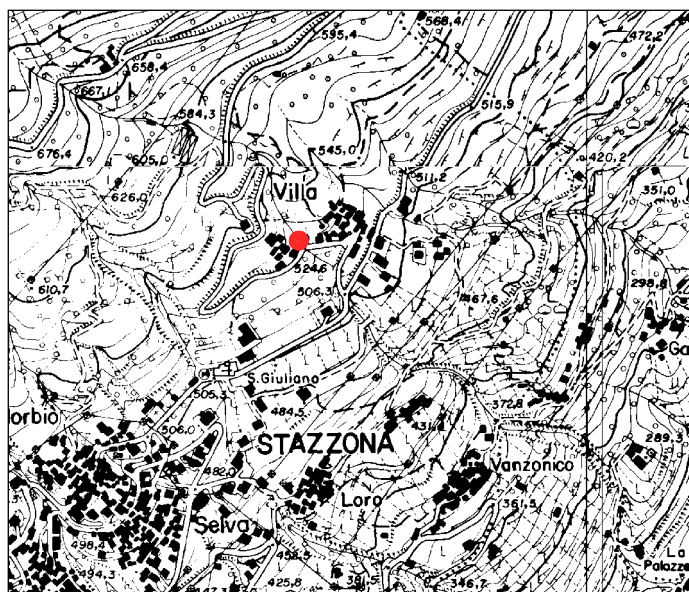
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO

INDIRIZZO : VIA VILLA

FRAZIONE : VILLA

CODICE : 401

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 152 mq

Sup. coperta :

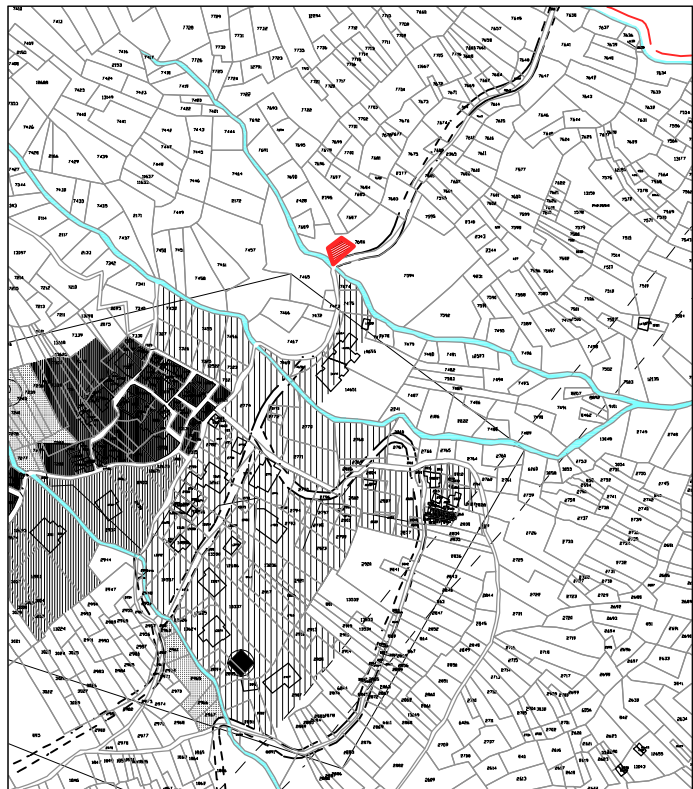
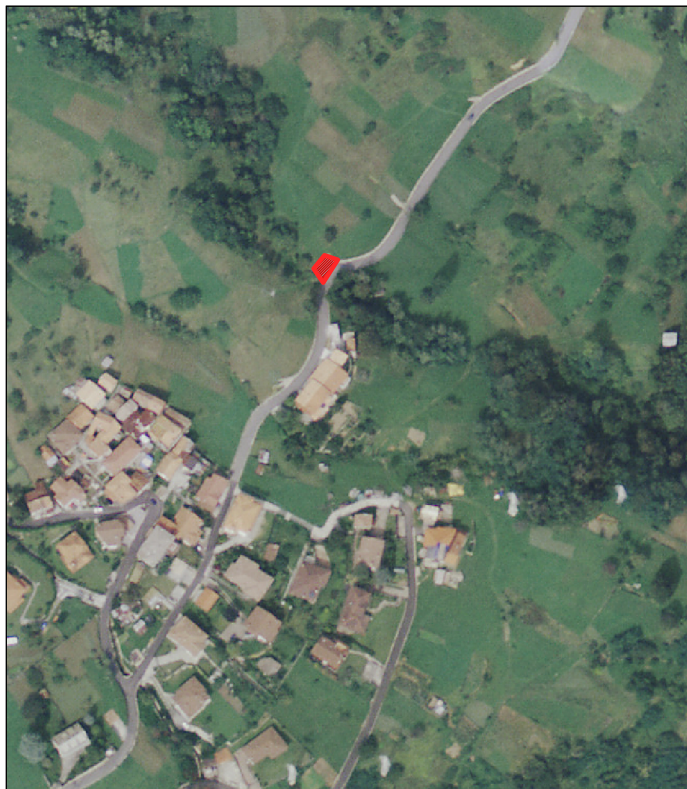
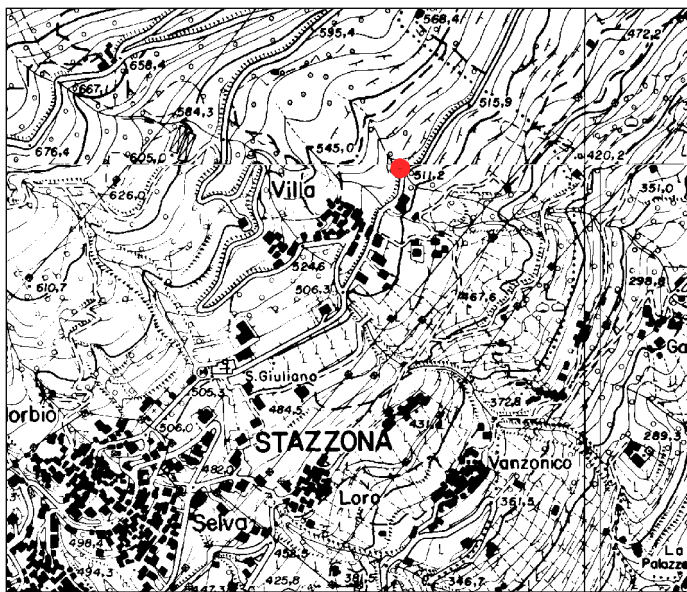
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE : VILLA
CODICE : **402**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 43 mq
Sup. coperta :

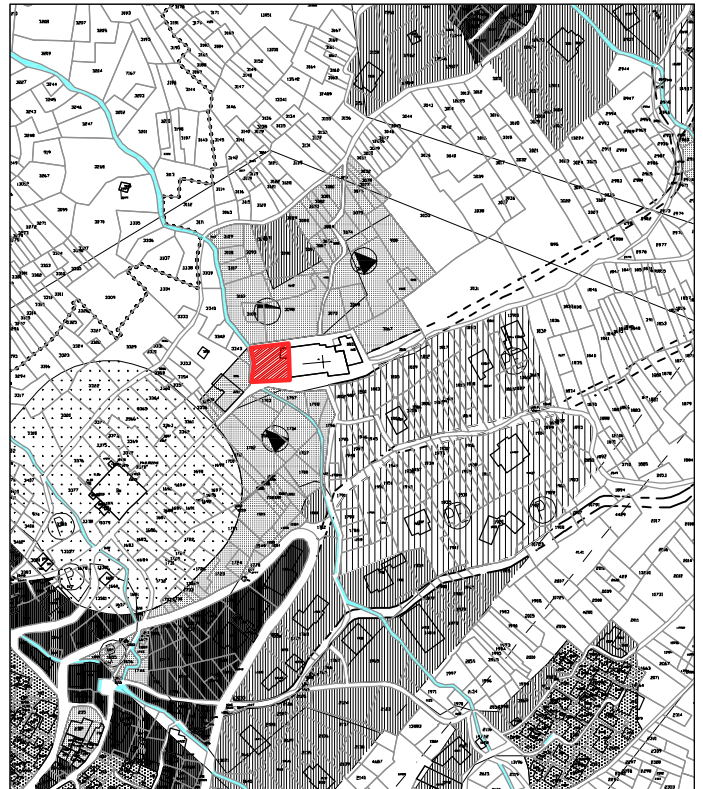
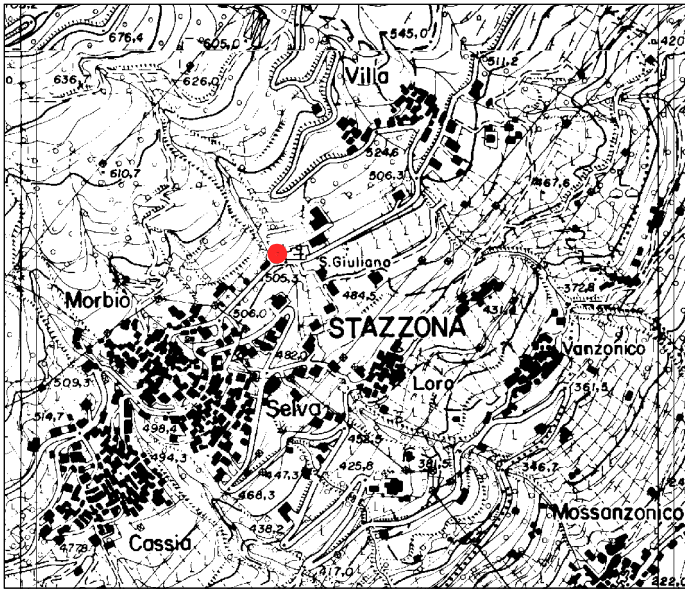
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: SAGRATO E PARCHEGGIO
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE :
CODICE : **403**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 320 mq
Sup. coperta :

NOTE

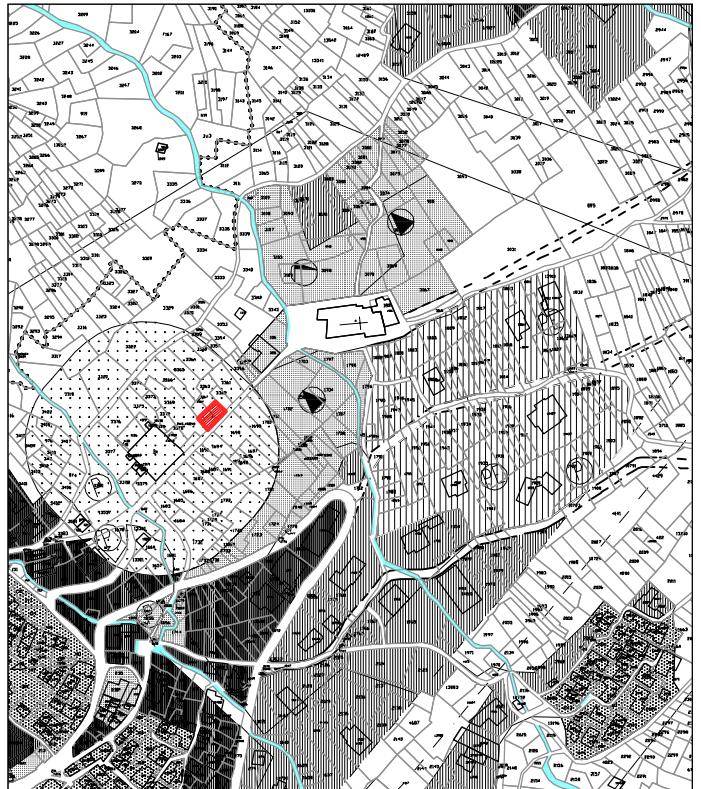
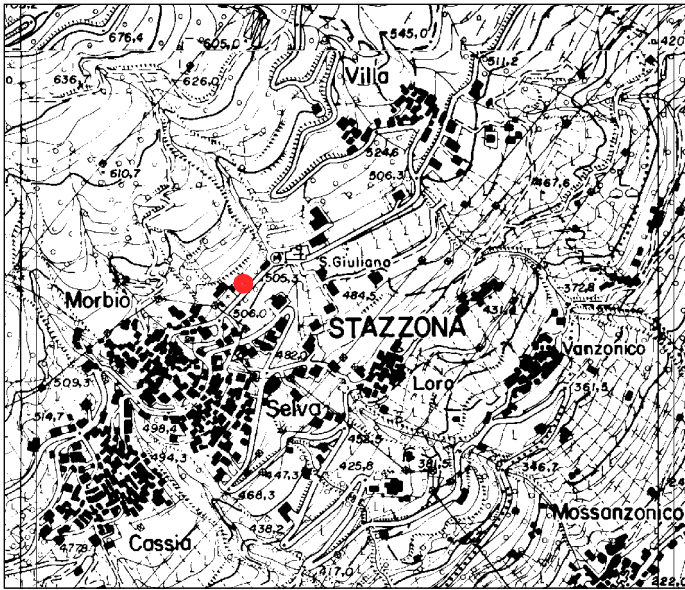
--



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE :
CODICE : **404**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 46 mq
Sup. coperta :

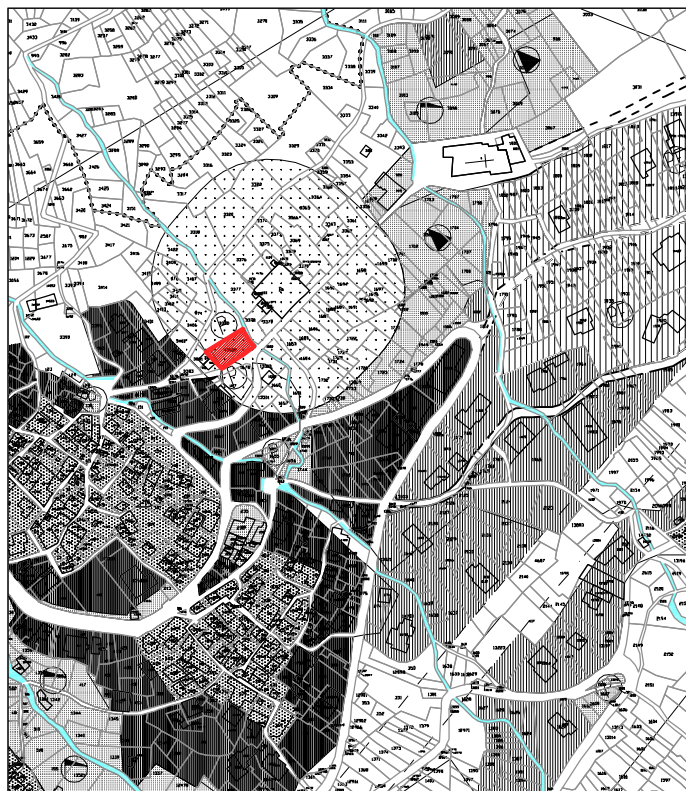
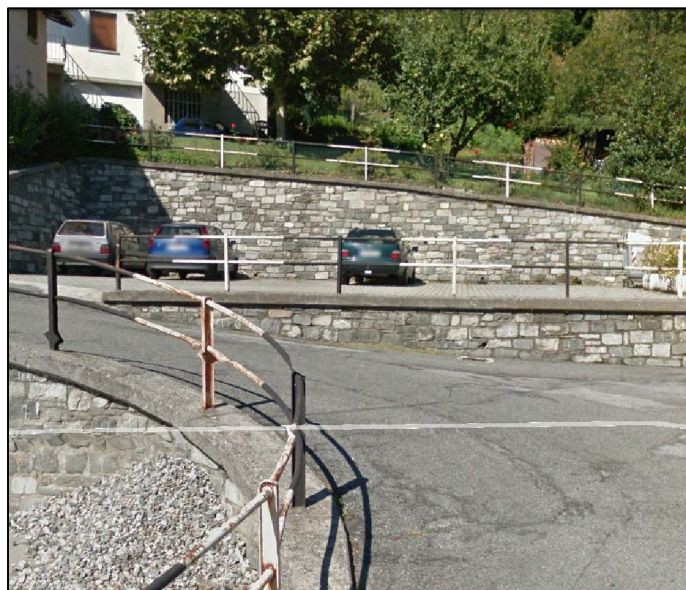
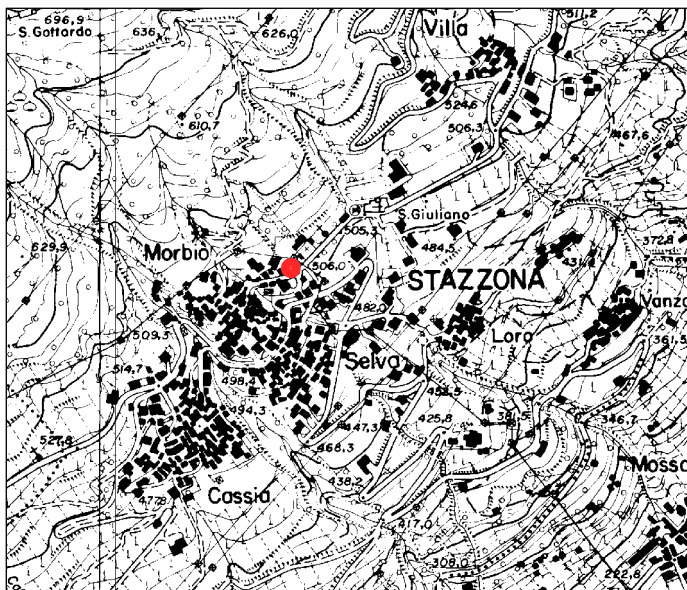
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE : MORBIO
CODICE : **405**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 150 mq
Sup. coperta :

NOTE

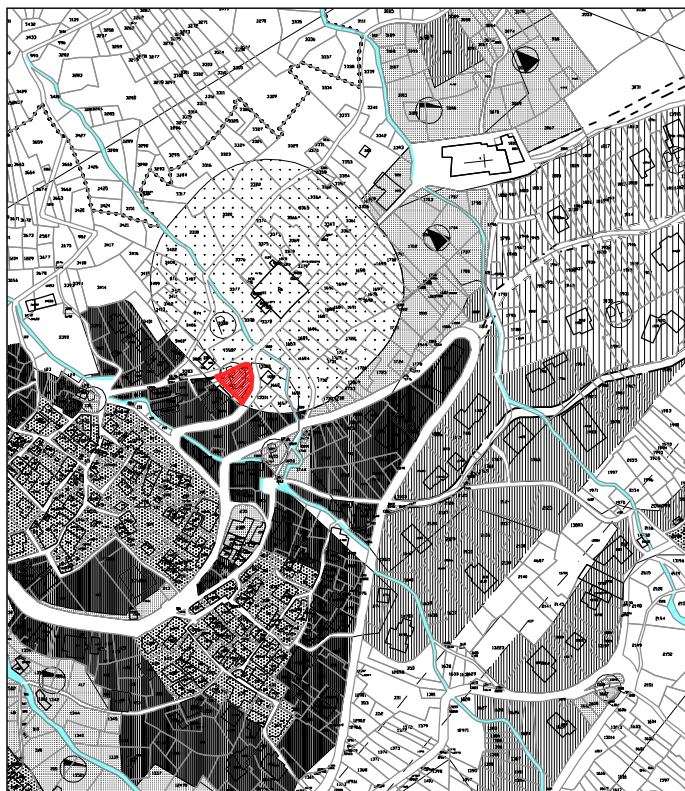
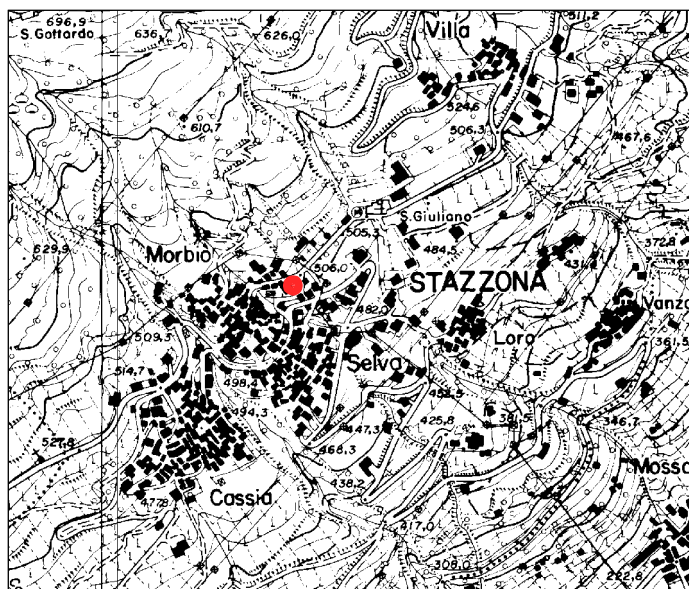
--



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE : MORBIO
CODICE : **406**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 179 mq
Sup. coperta :

NOTE

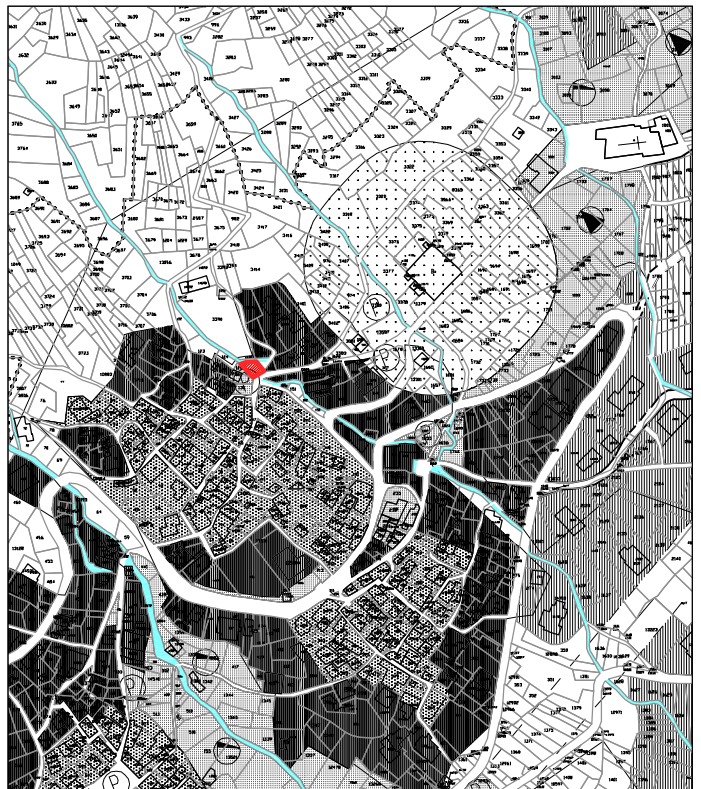
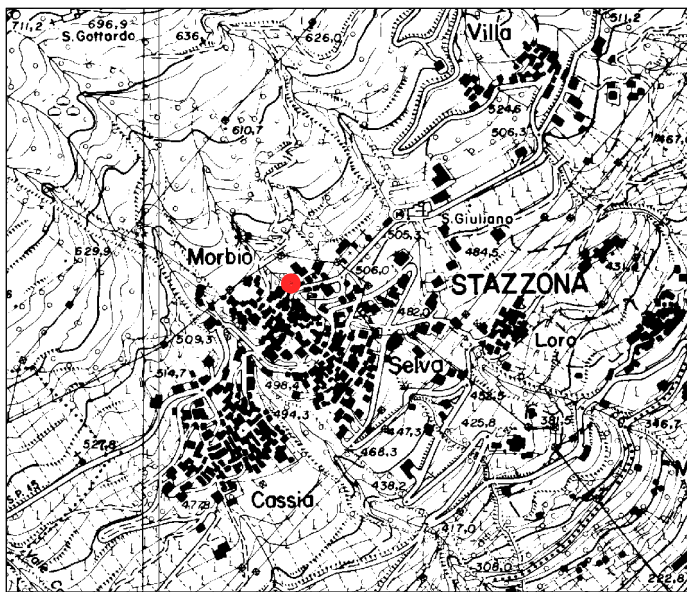
--



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO

INDIRIZZO :

FRAZIONE : MORBIO

CODICE : **407**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 119 mq

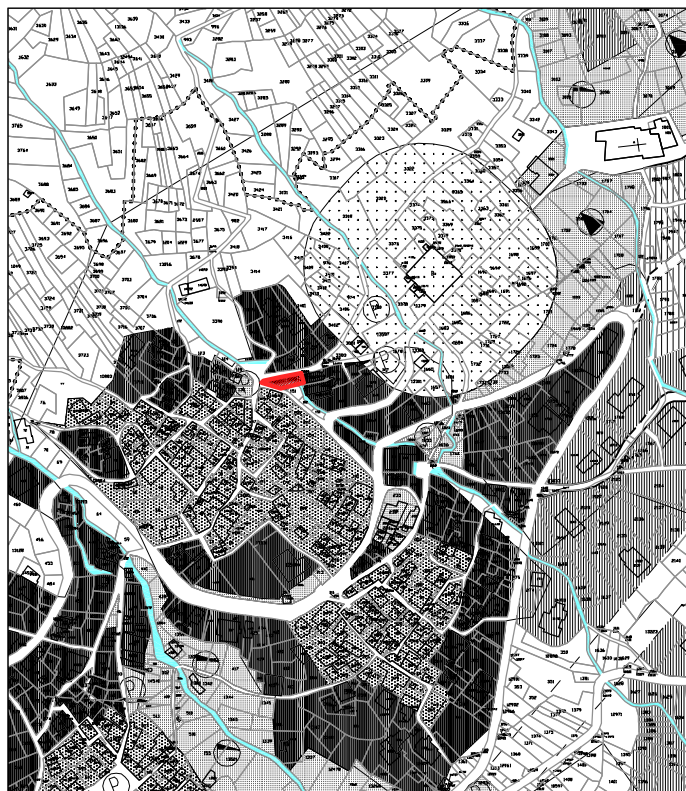
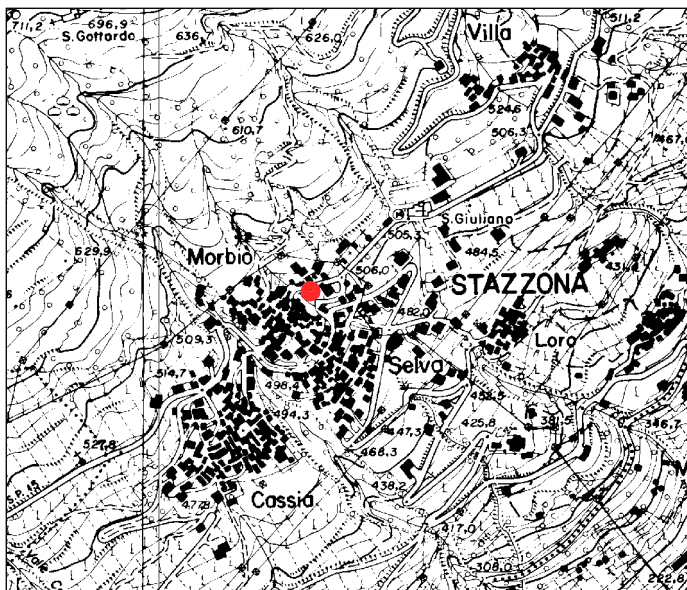
Sup. coperta :

NOTE

--



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como
PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO
INDIRIZZO :
FRAZIONE : MORBIO
CODICE : **408**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 95 mq
Sup. coperta :

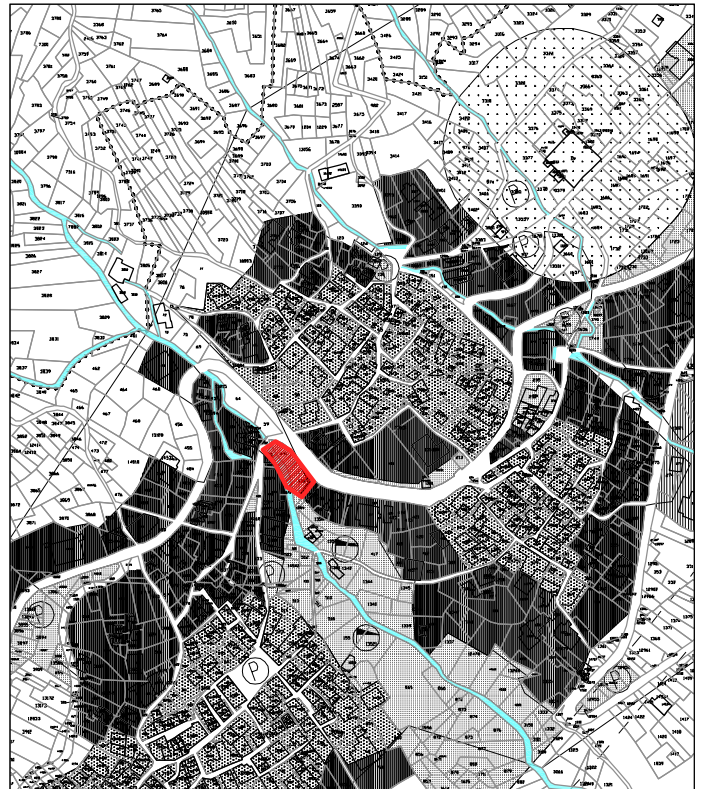
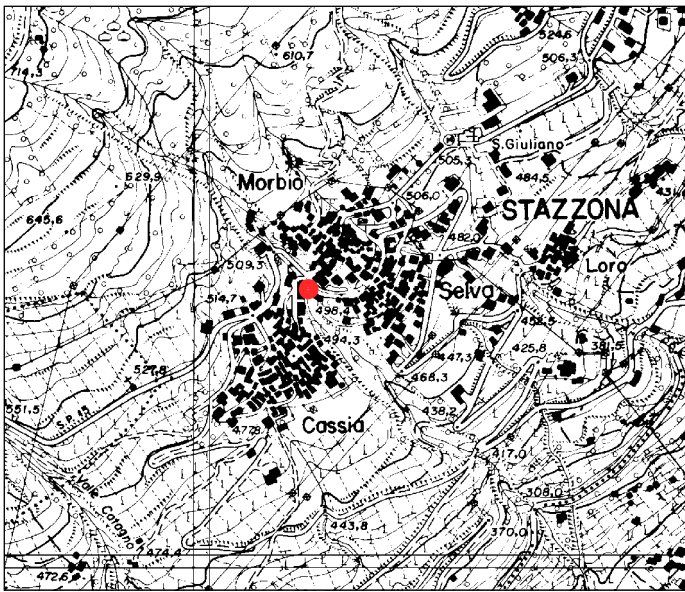
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO

INDIRIZZO :

FRAZIONE : SELVA

CODICE : **409**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 151 mq

Sup. coperta :

NOTE

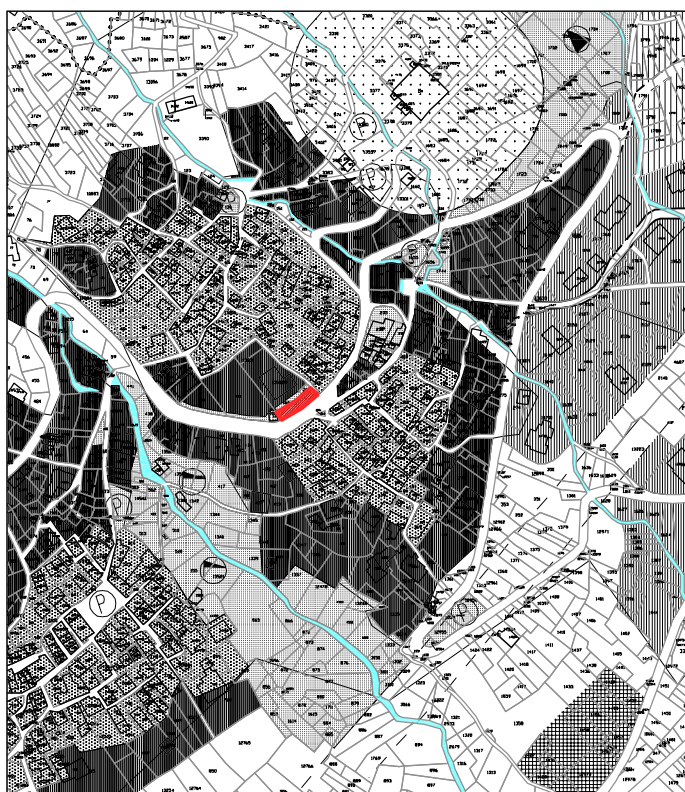
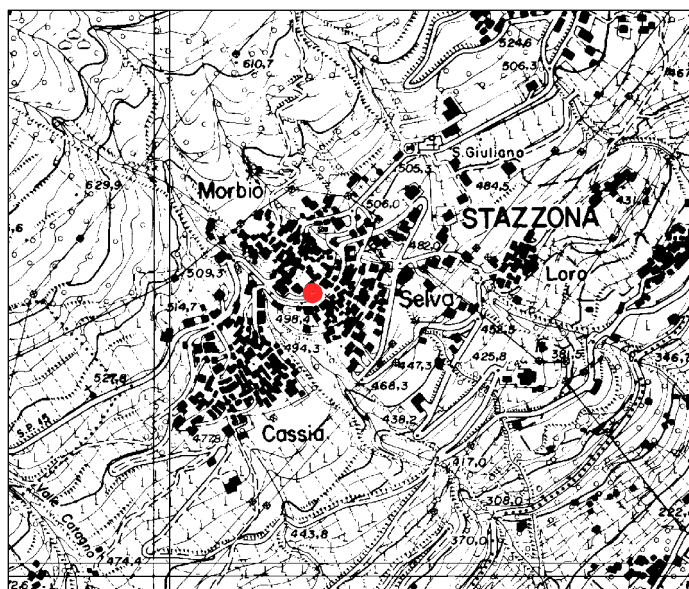
--



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO

INDIRIZZO :

FRAZIONE : MORBIO

CODICE : **410**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 70 mq

Sup. coperta :

NOTE

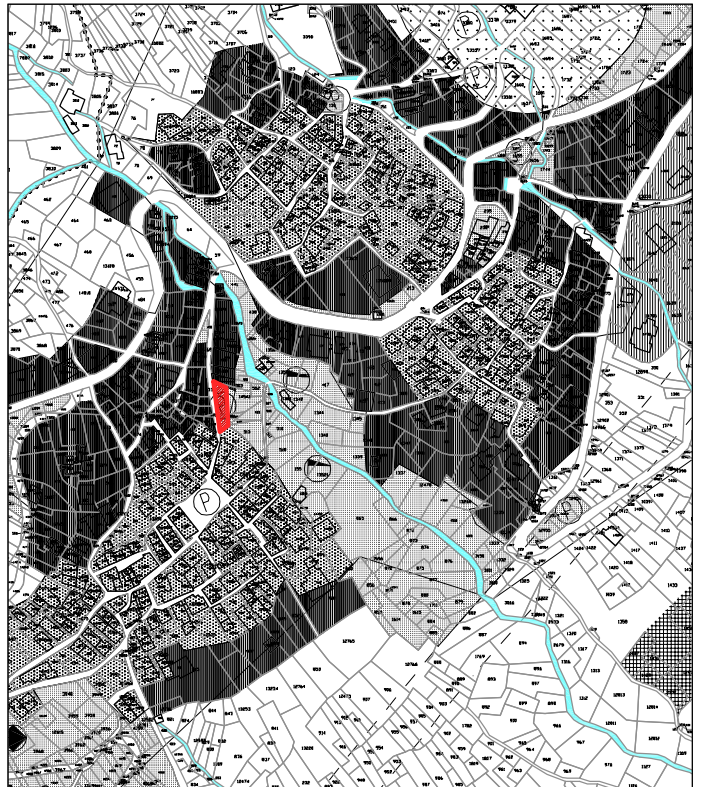
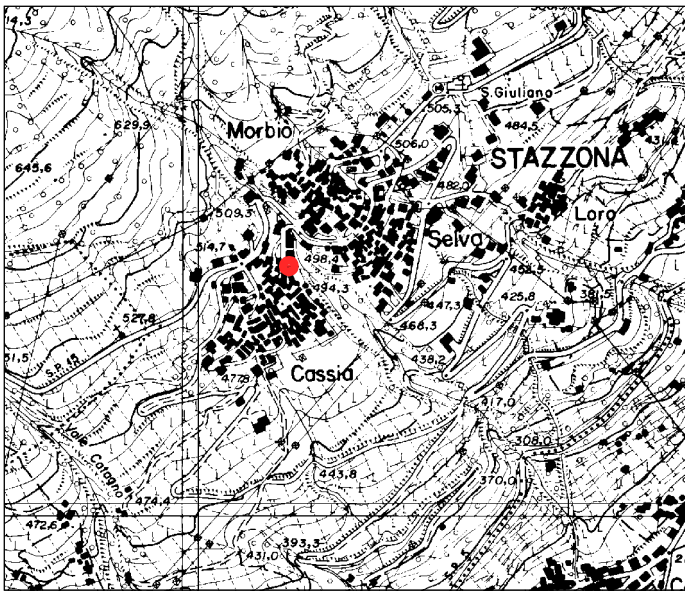
--



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO

INDIRIZZO :

FRAZIONE : CASSIA

CODICE : 411

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 74 mq

Sup. coperta :

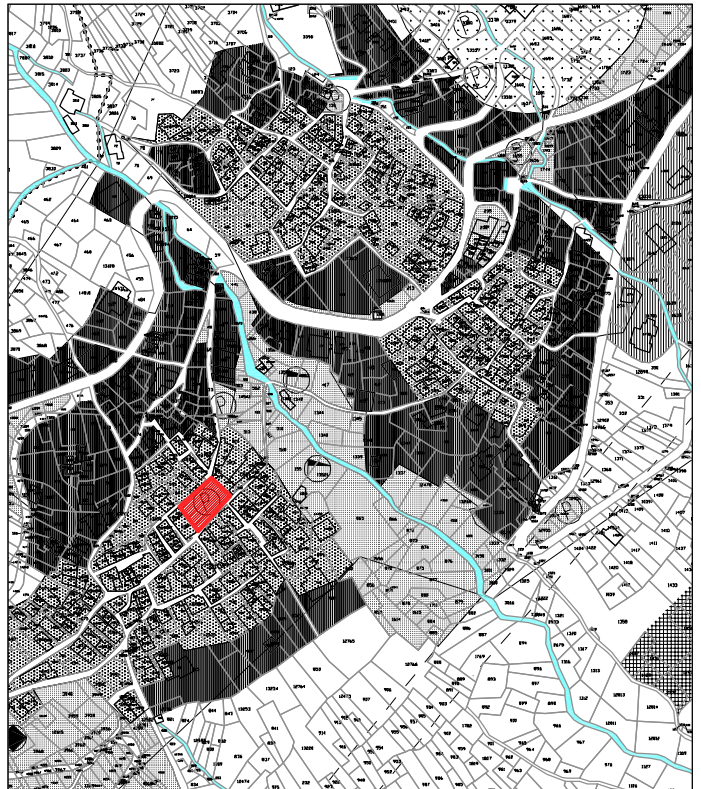
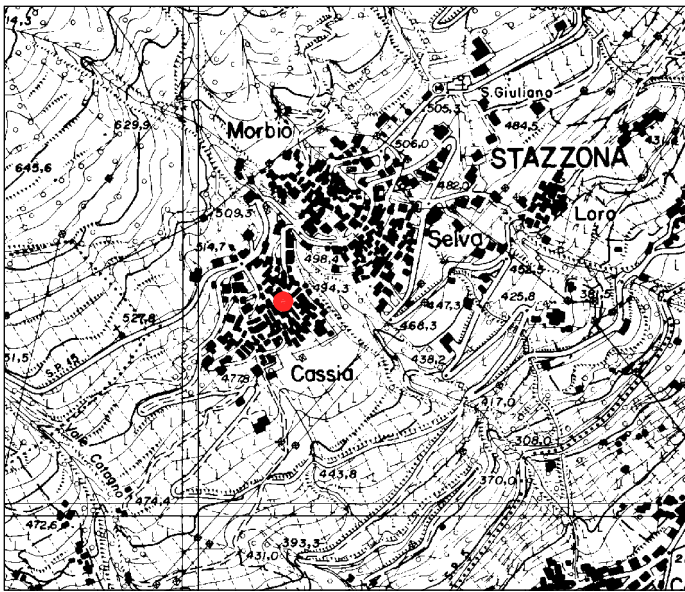
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO

INDIRIZZO :

FRAZIONE : CASSIA

CODICE : **412**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 357 mq

Sup. coperta :

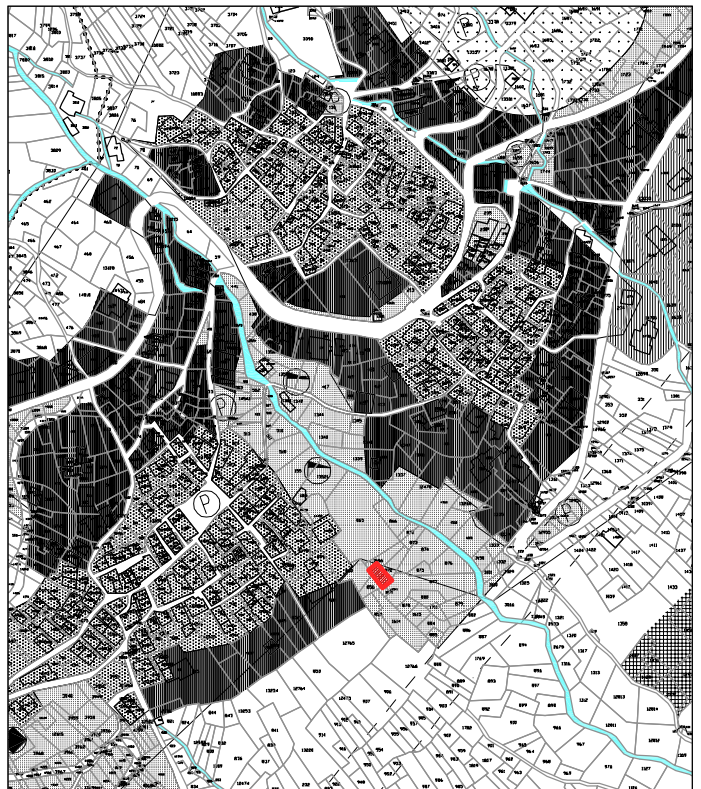
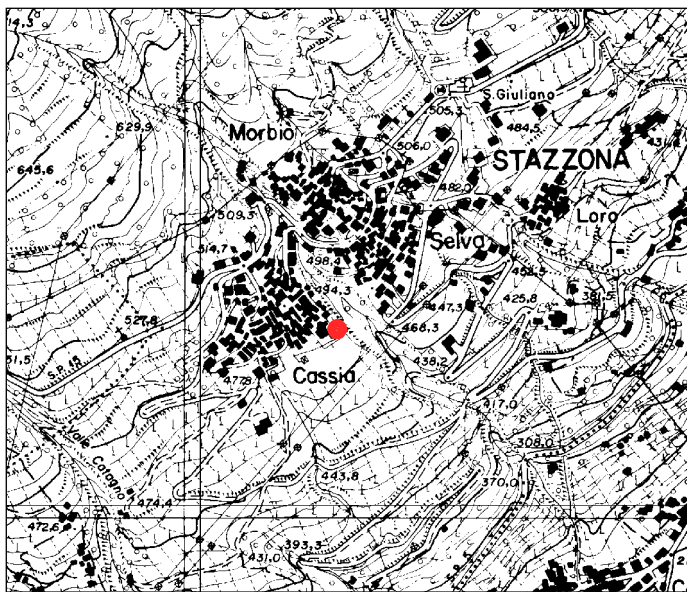
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO

INDIRIZZO :

FRAZIONE : CASSIA

CODICE : **413**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 45 mq

Sup. coperta :

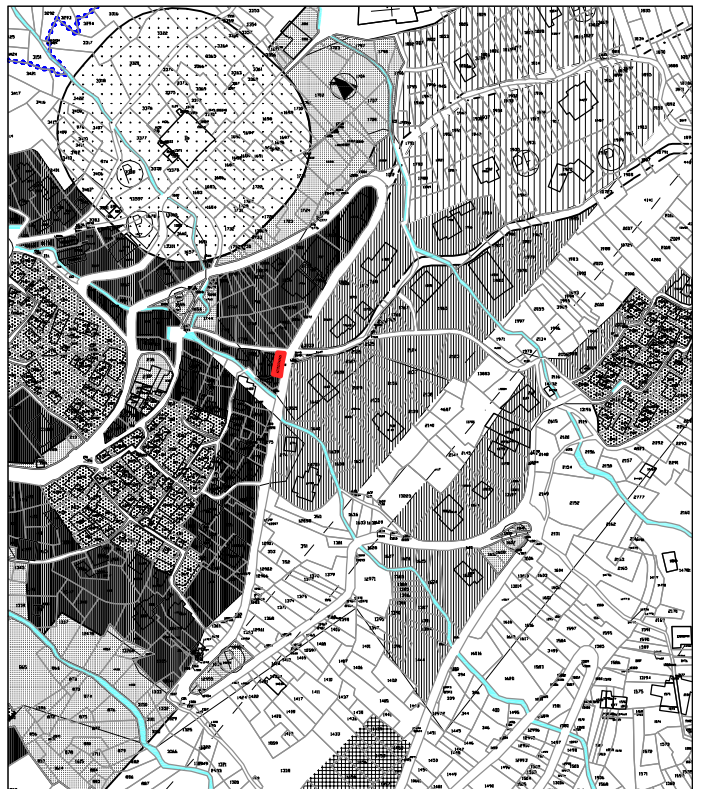
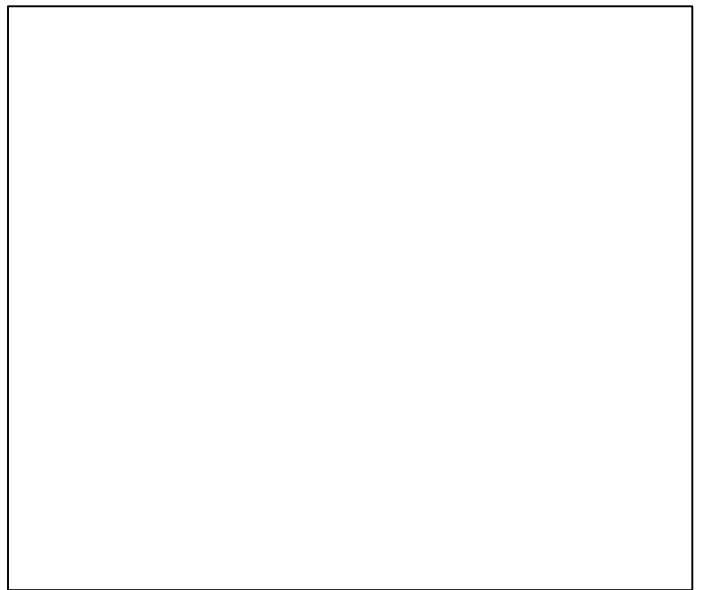
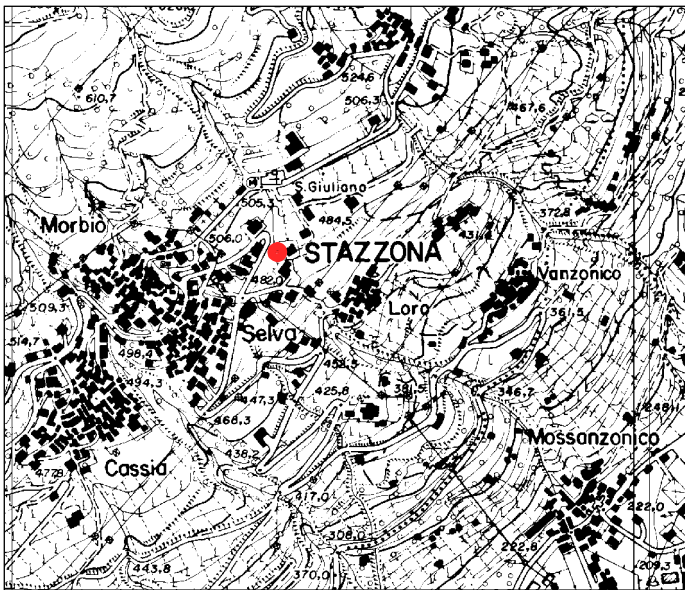
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO

INDIRIZZO :

FRAZIONE : SELVA

CODICE : **414**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 46 mq

Sup. coperta :

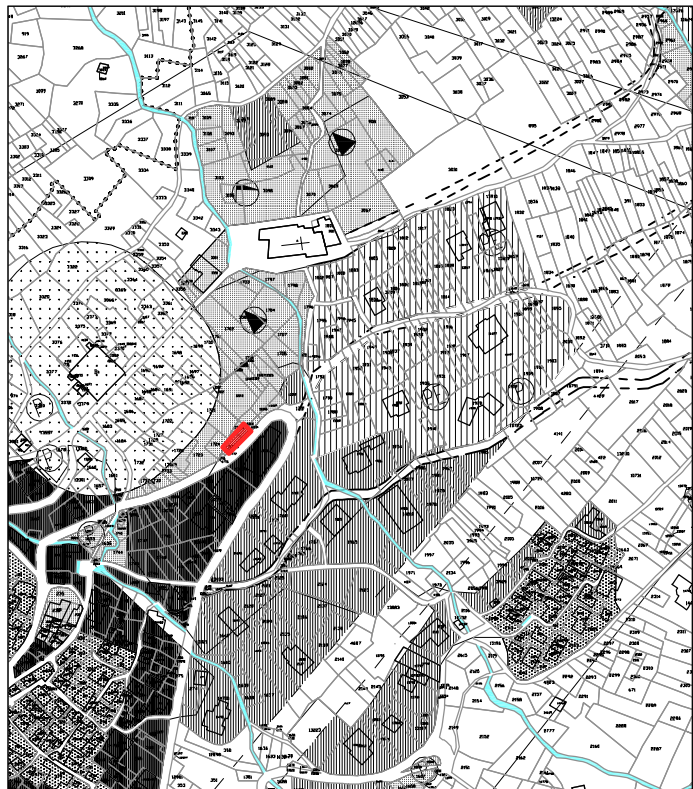
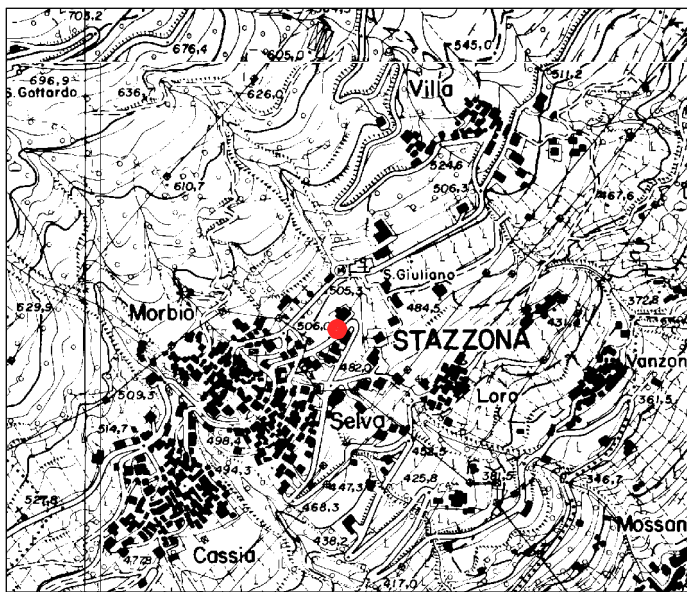
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO
INDIRIZZO : VIA PROVINCIALE
FRAZIONE :
CODICE : **415**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 115 mq
Sup. coperta :

NOTE

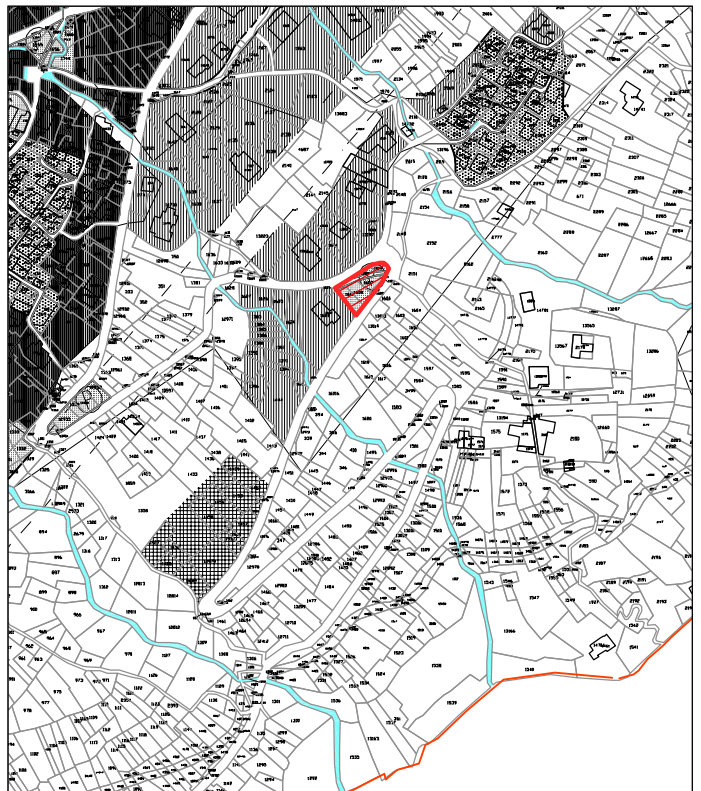
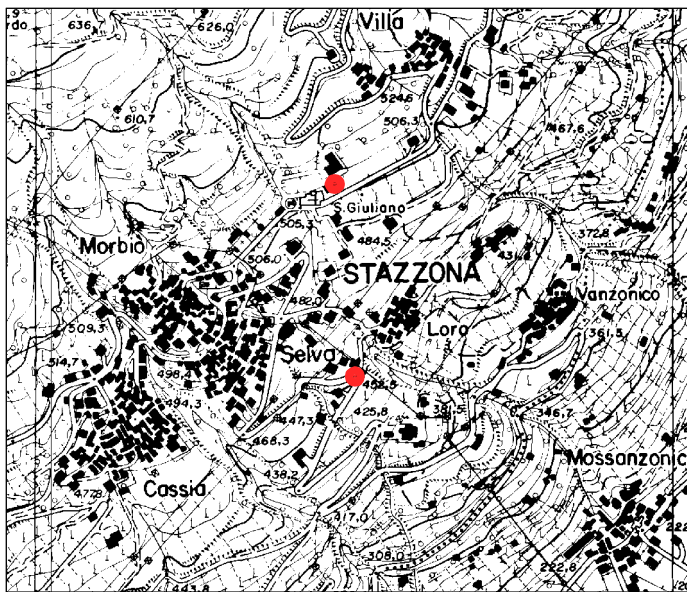
--



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO

INDIRIZZO : VIA PROVINCIALE

FRAZIONE :

CODICE : **416**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 115 mq

Sup. coperta :

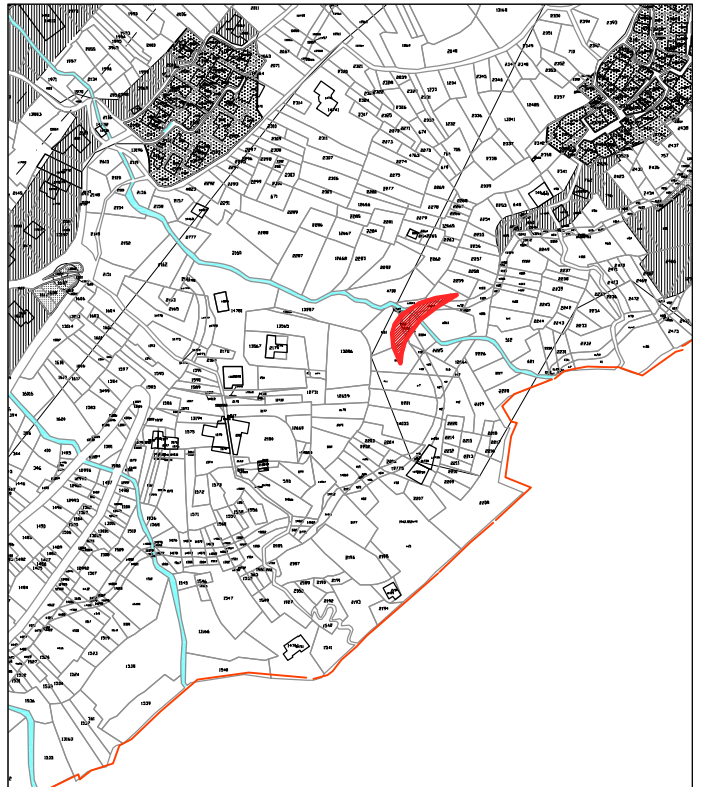
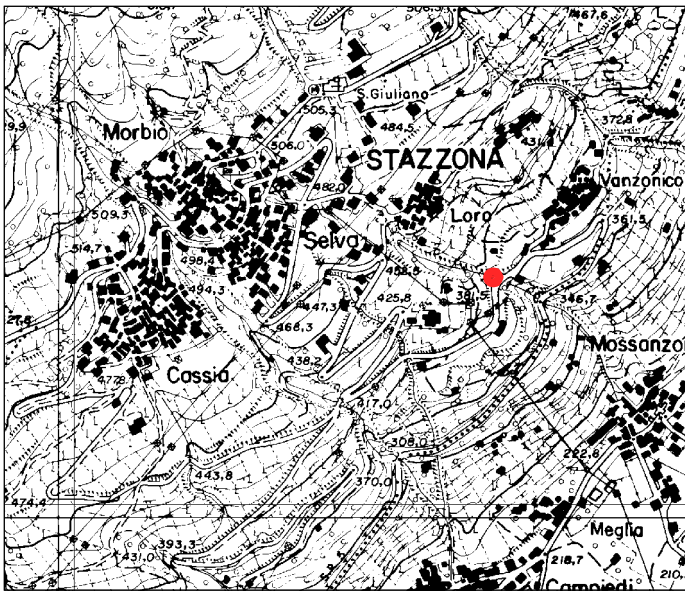
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO
INDIRIZZO : VIA PROVINCIALE
FRAZIONE :
CODICE : **417**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 324 mq
Sup. coperta :

NOTE

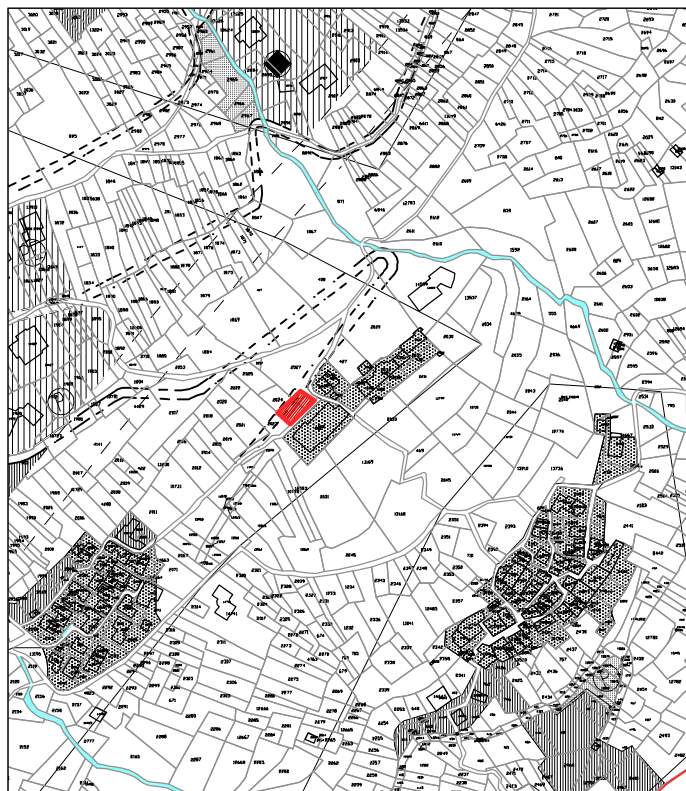
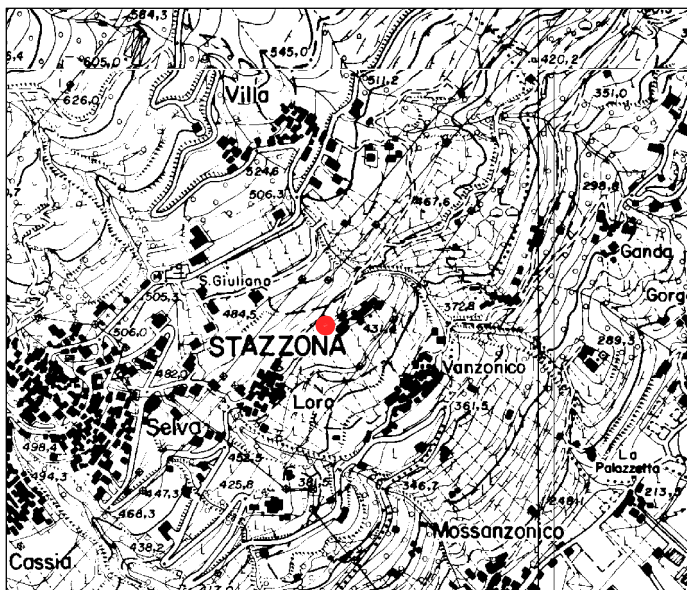
--



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO
INDIRIZZO : VIA CASTANEDO
FRAZIONE :
CODICE : **418**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 90 mq
Sup. coperta :

NOTE

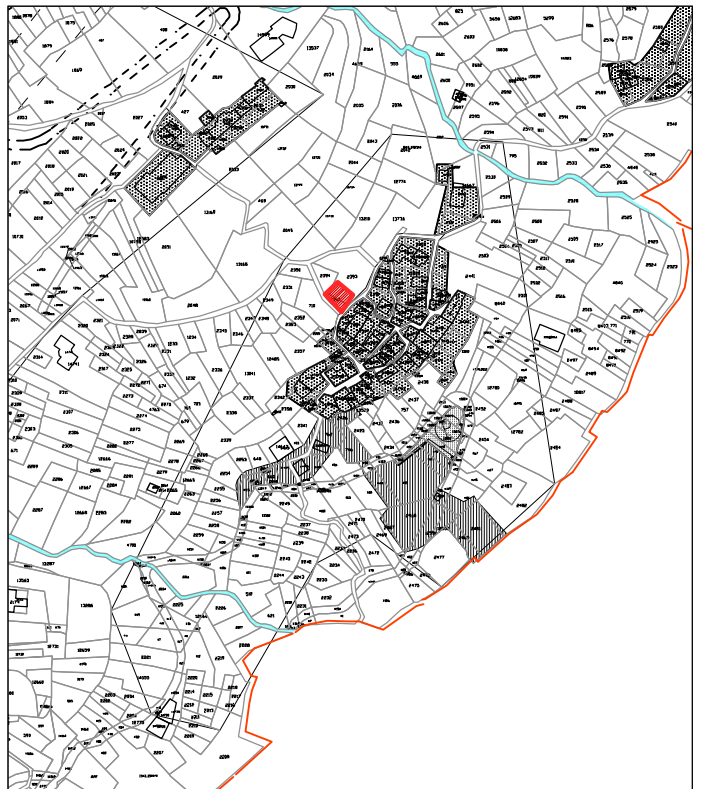
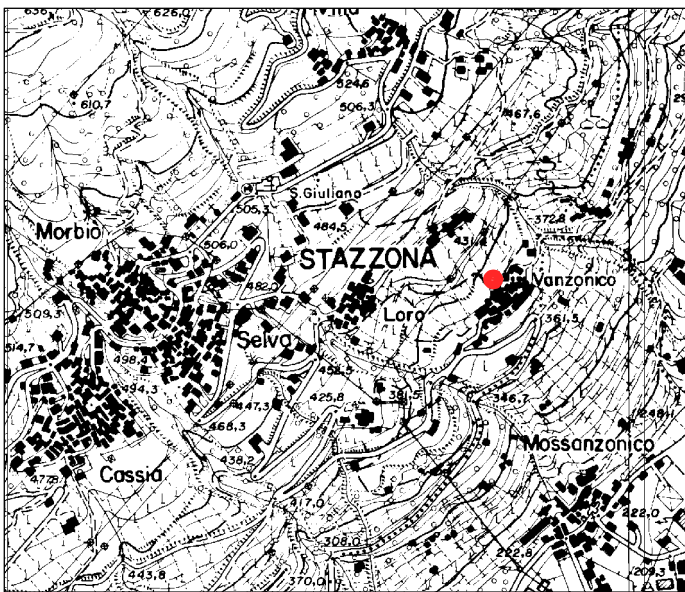
--



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO
INDIRIZZO :
FRAZIONE : VANZONICO
CODICE : 419
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 75 mq
Sup. coperta :

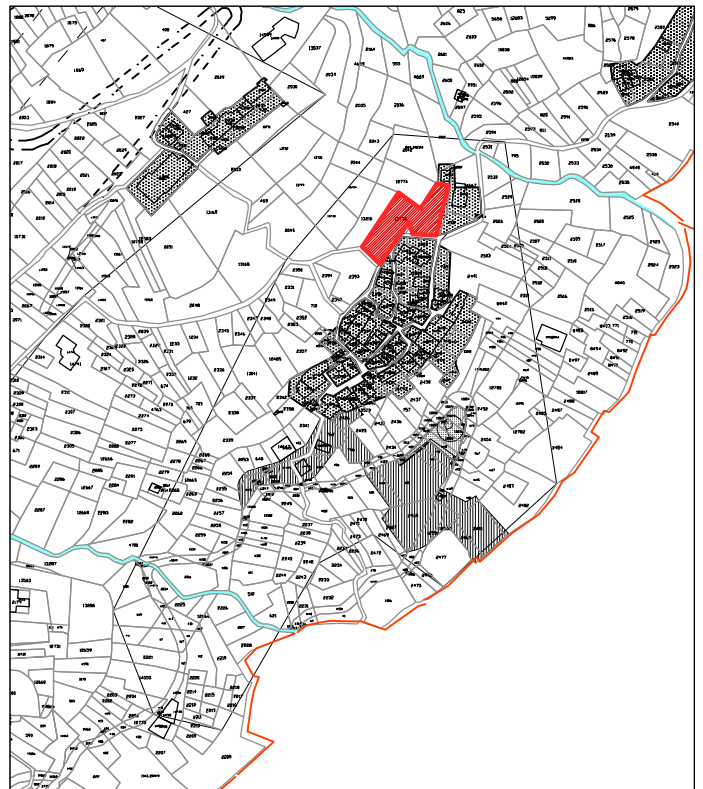
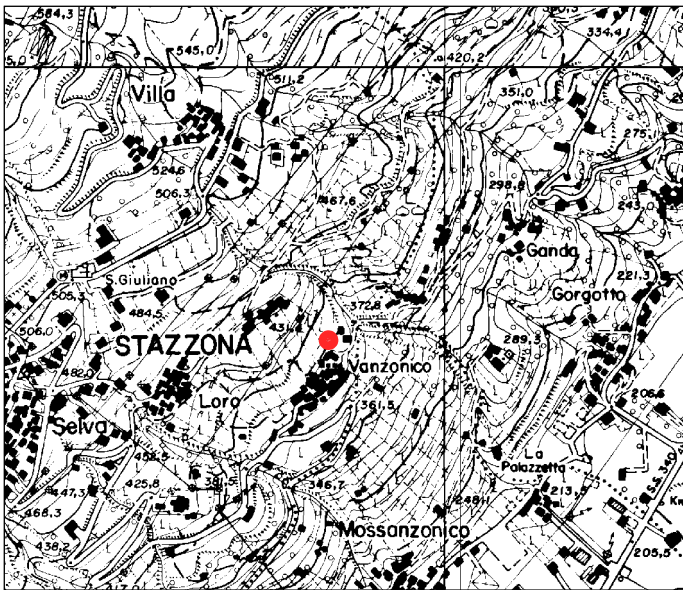
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO

INDIRIZZO :

FRAZIONE : VANZONICO

CODICE : **420**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 707 mq

Sup. coperta :

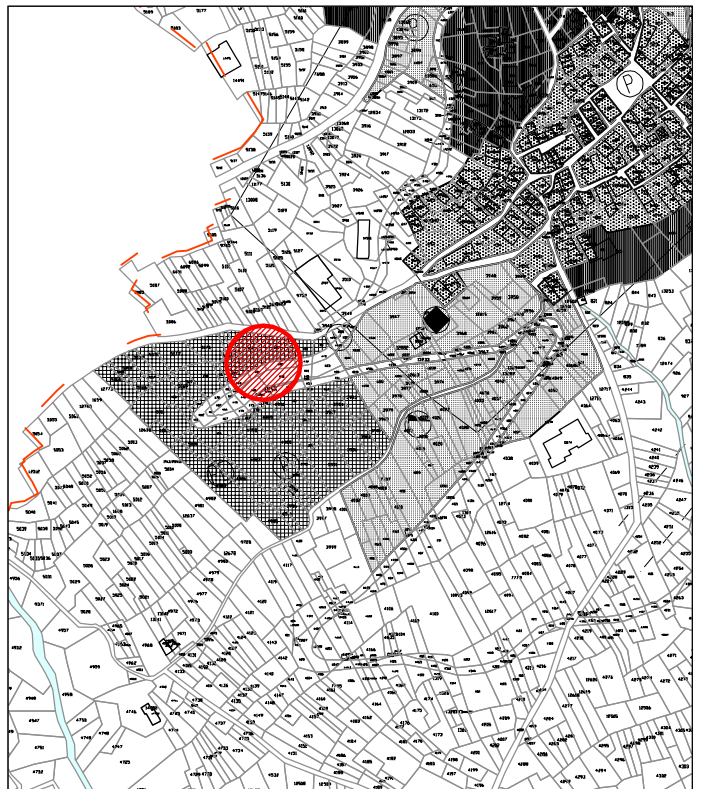
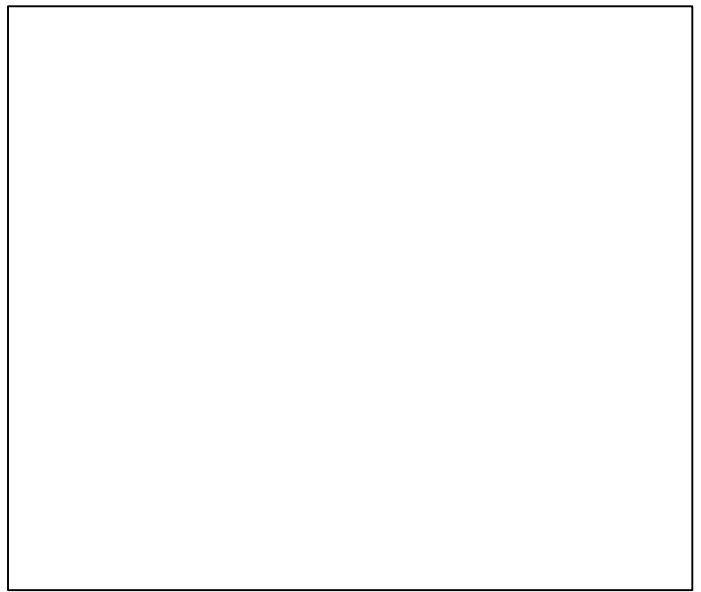
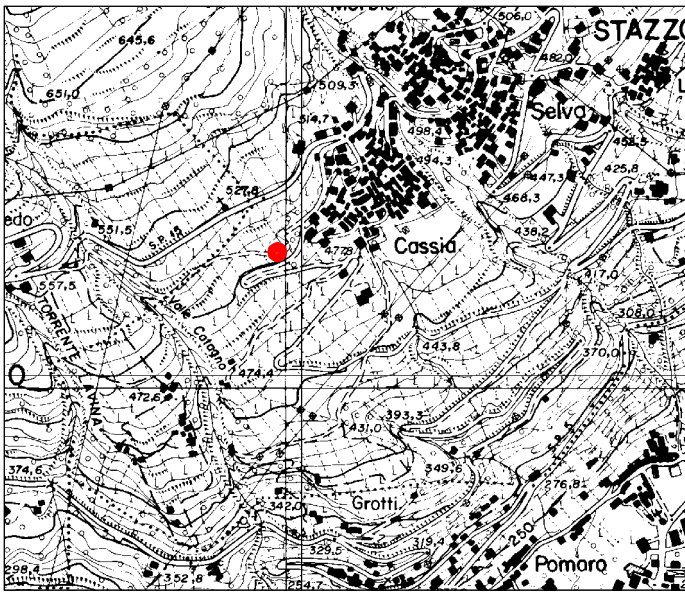
NOTE



COMUNE DI STAZZONA

Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PARCHEGGIO

INDIRIZZO :

FRAZIONE : CASSIA

CODICE : **427**

PROPRIETA' : COMUNALE

SITUAZIONE : ESISTENTE

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 30 mq

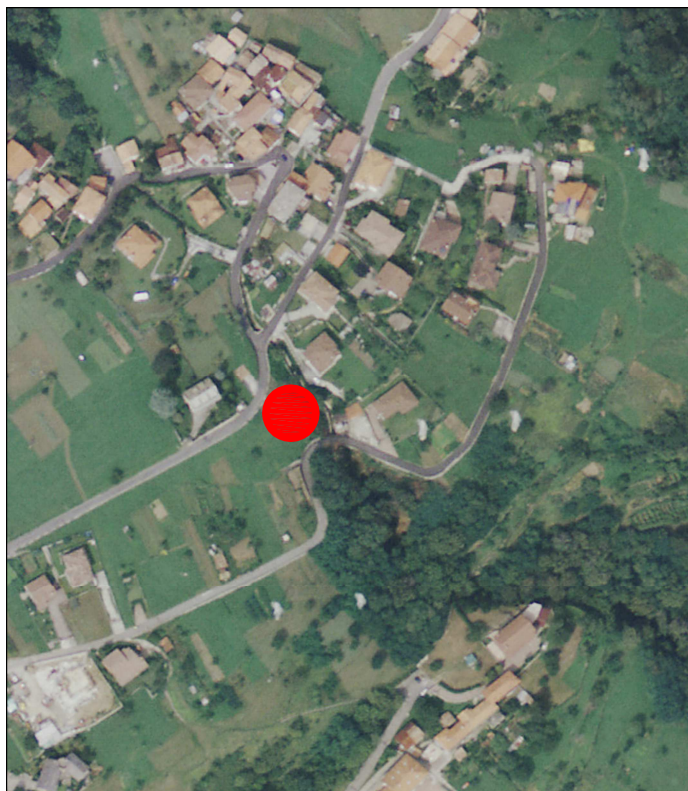
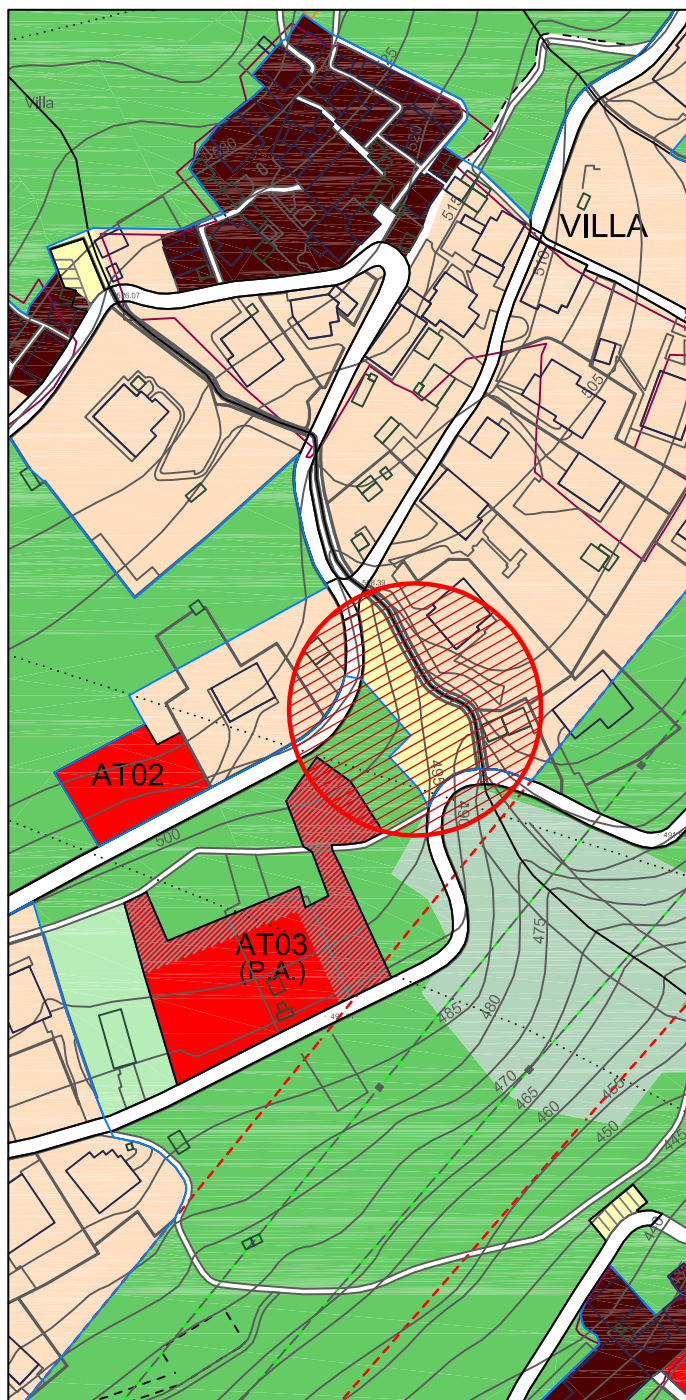
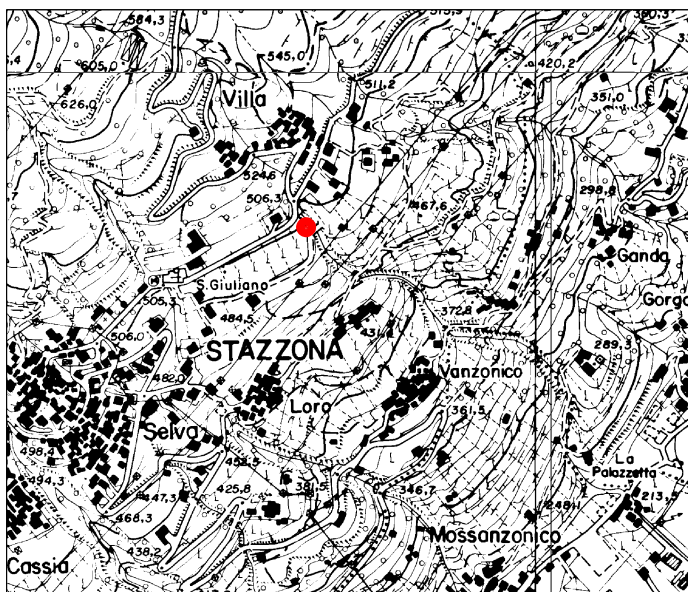
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO : VIA LUVRI'

FRAZIONE :

CODICE : **204**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : PREVISTA NEL P.R.G.

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 697 mq

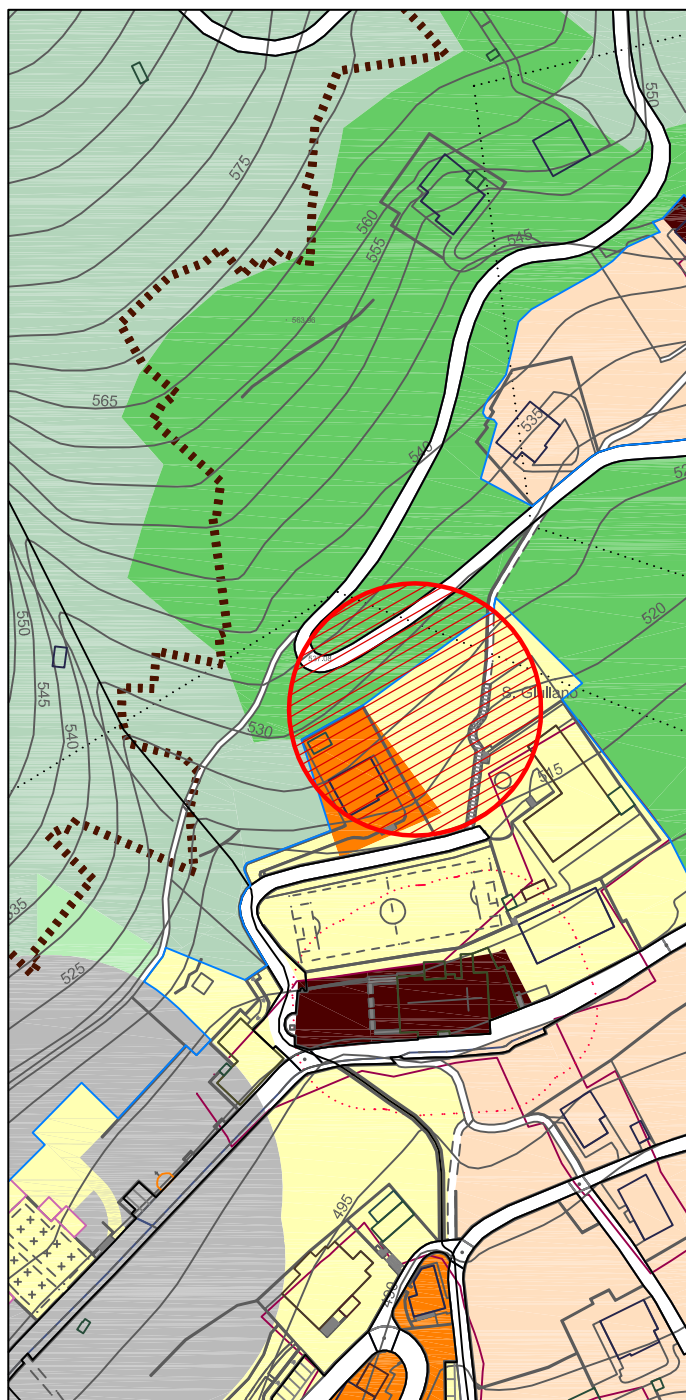
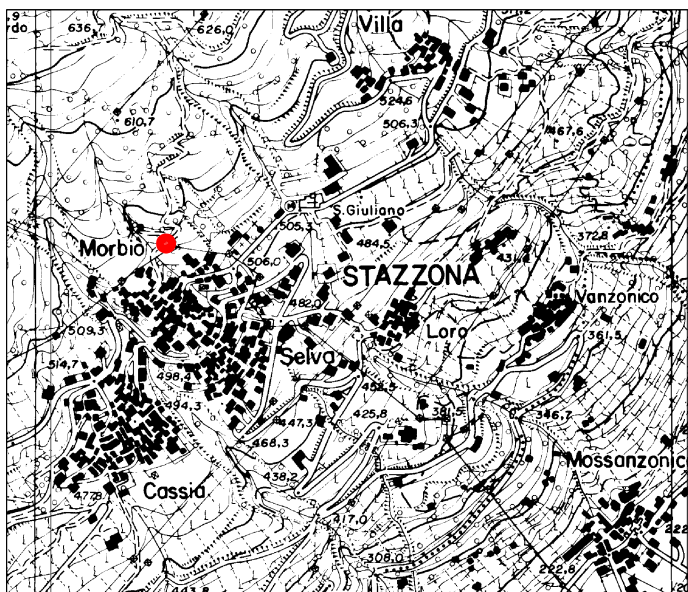
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA

FRAZIONE :

CODICE : **205**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : PREVISTA NEL P.R.G.

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 1.193 mq

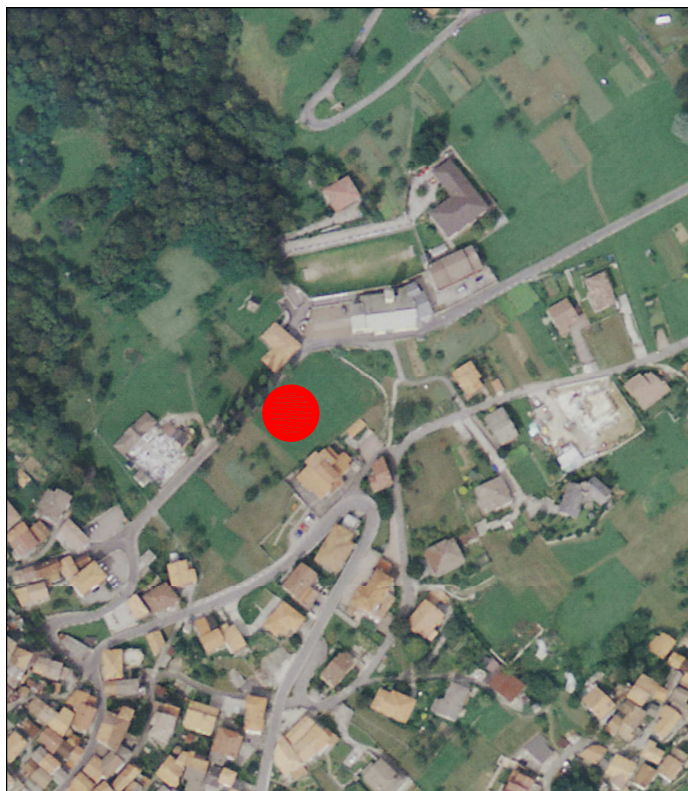
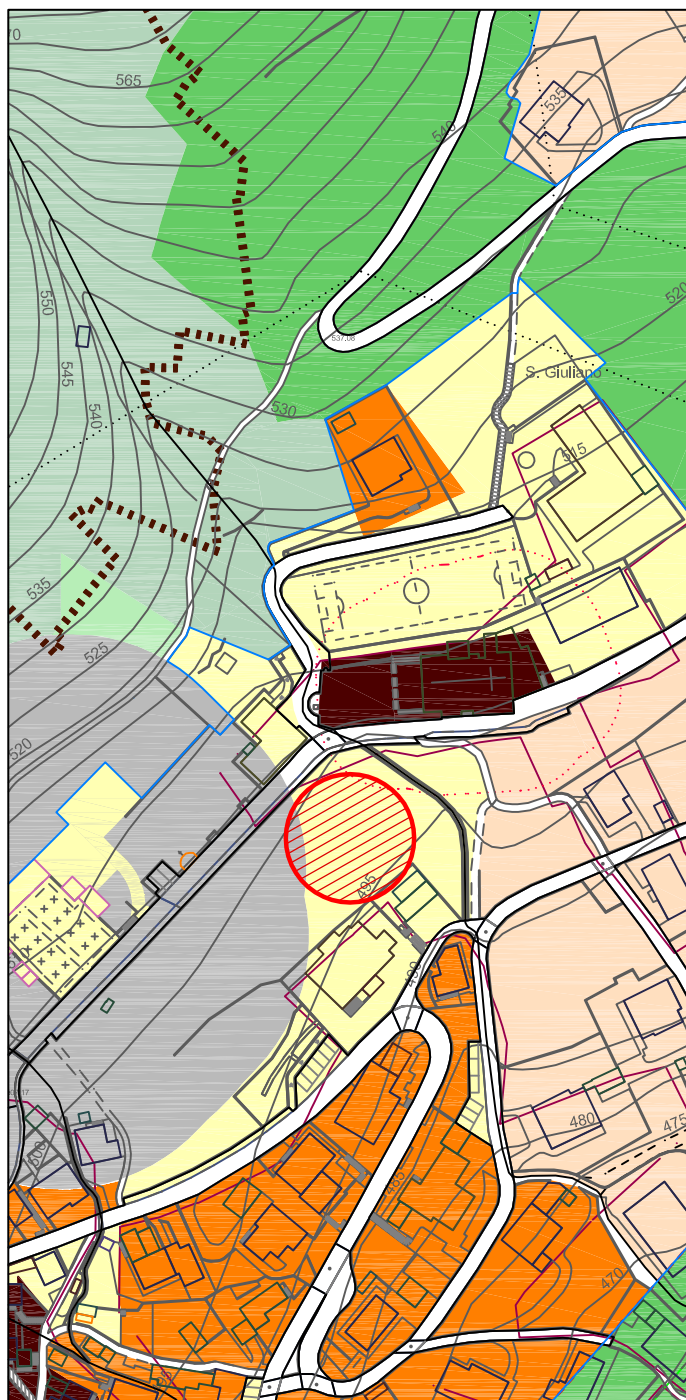
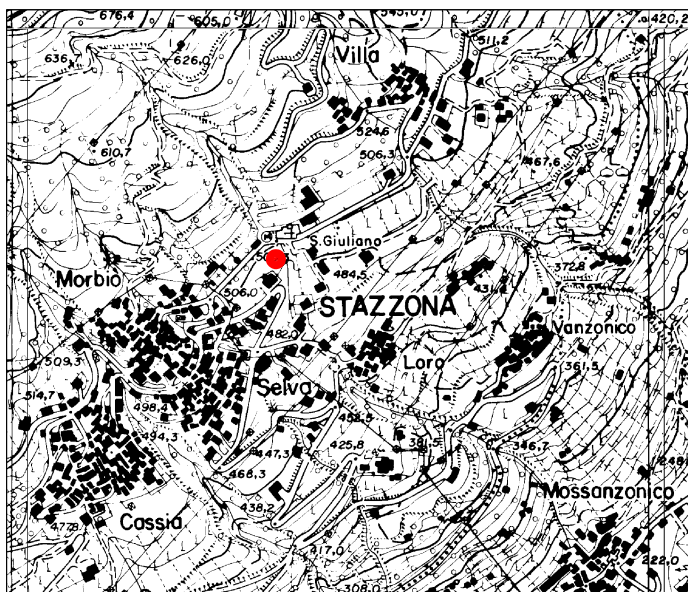
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO : VIA CIANOTT

FRAZIONE :

CODICE : **206**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : PREVISTA NEL P.R.G.

DATI URBANISTICI

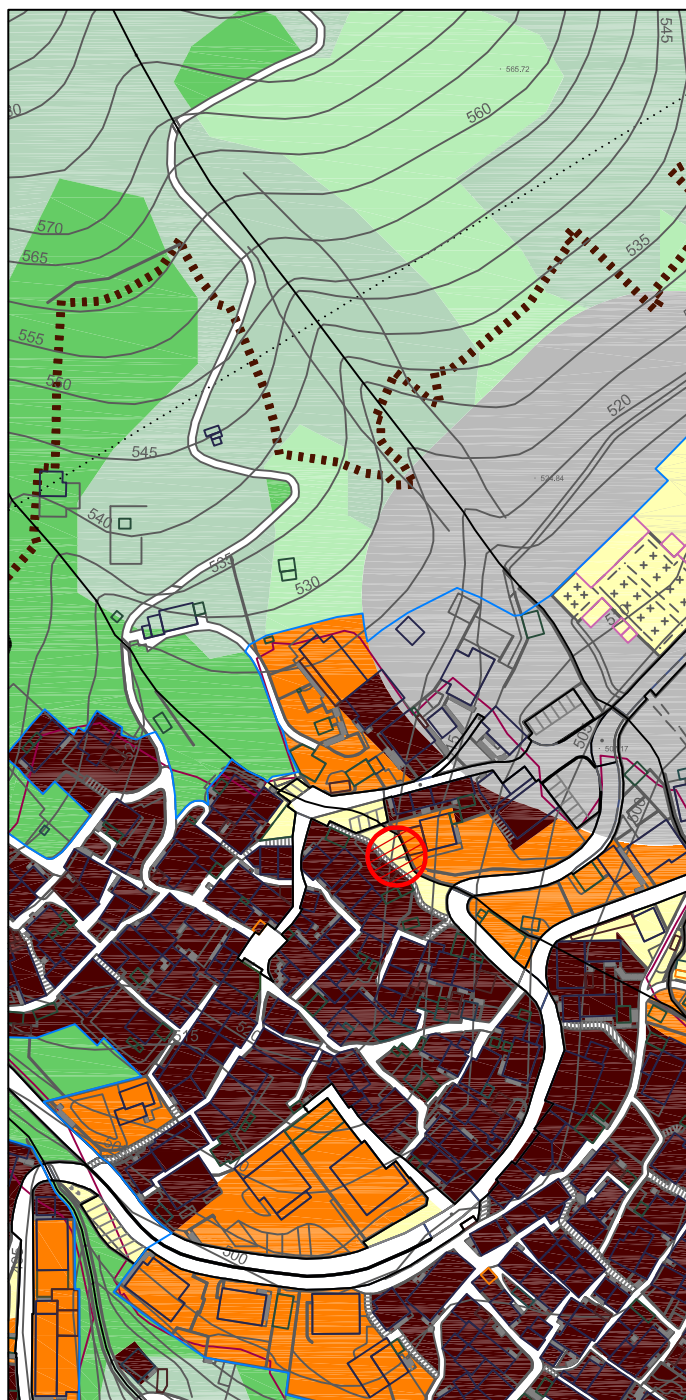
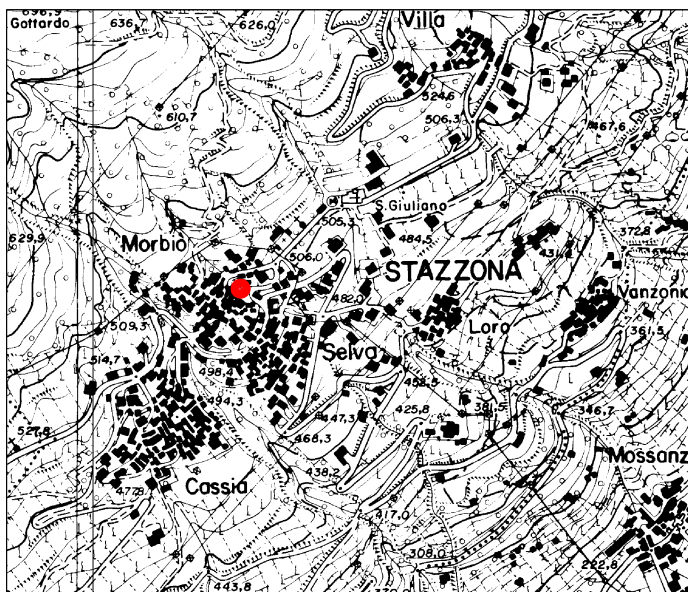
Sup. fondiaria : 2.355 mq

Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como
PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE :
CODICE : **207**
PROPRIETA' : PRIVATA
SITUAZIONE : PREVISTA NEL P.R.G.

DATI URBANISTICI

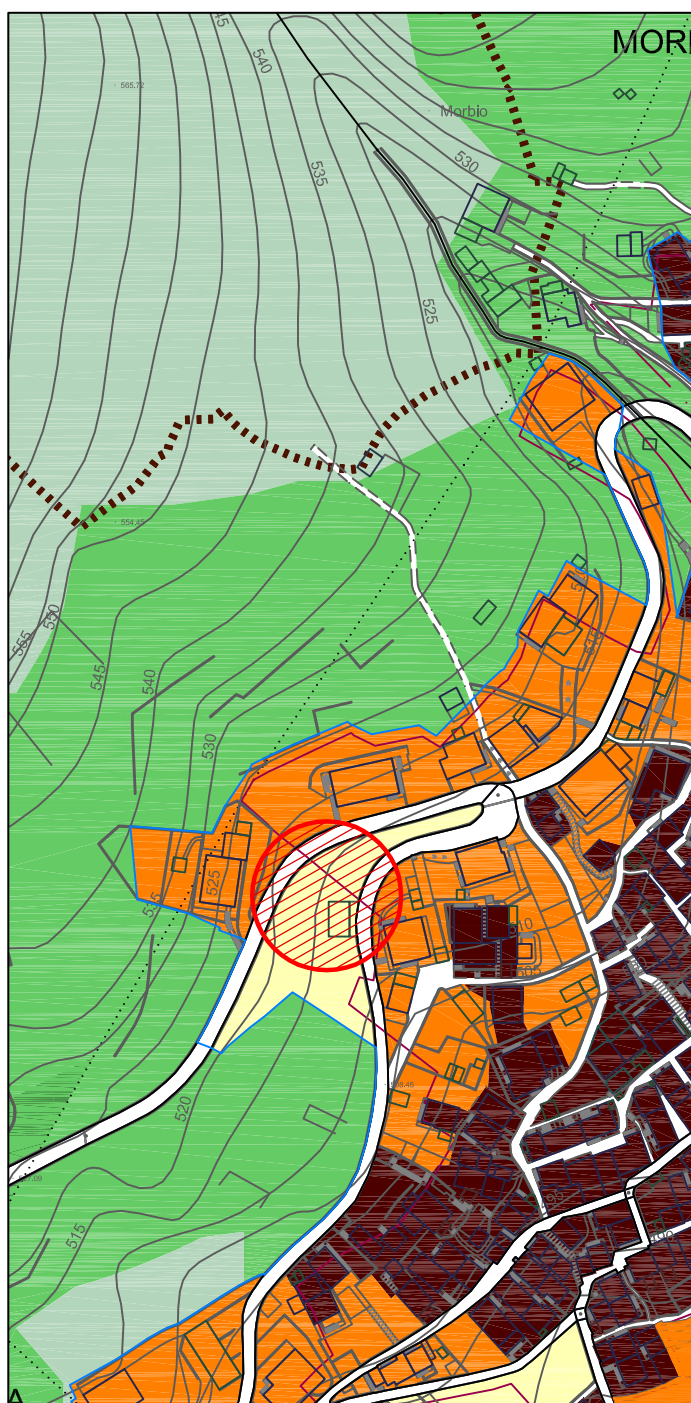
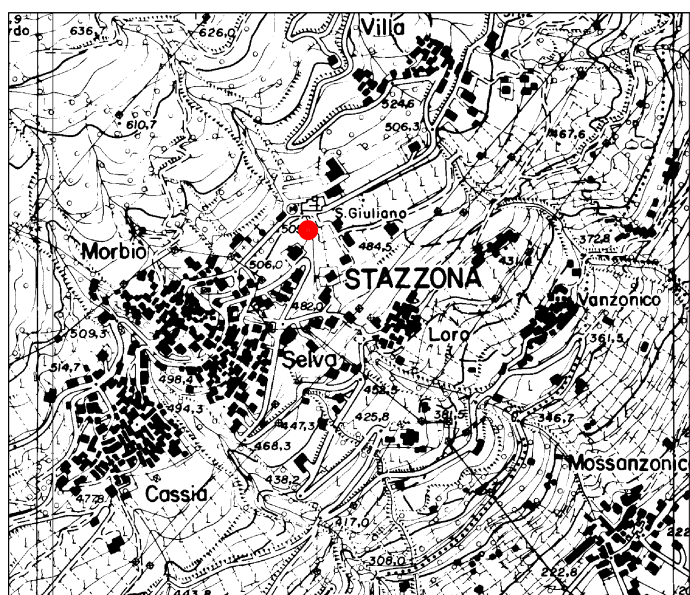
Sup. fondiaria : 140 mq
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO : VIA CASSIA

FRAZIONE : CASSIA

CODICE : **208**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : PREVISTA NEL P.R.G.

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 1.374 mq

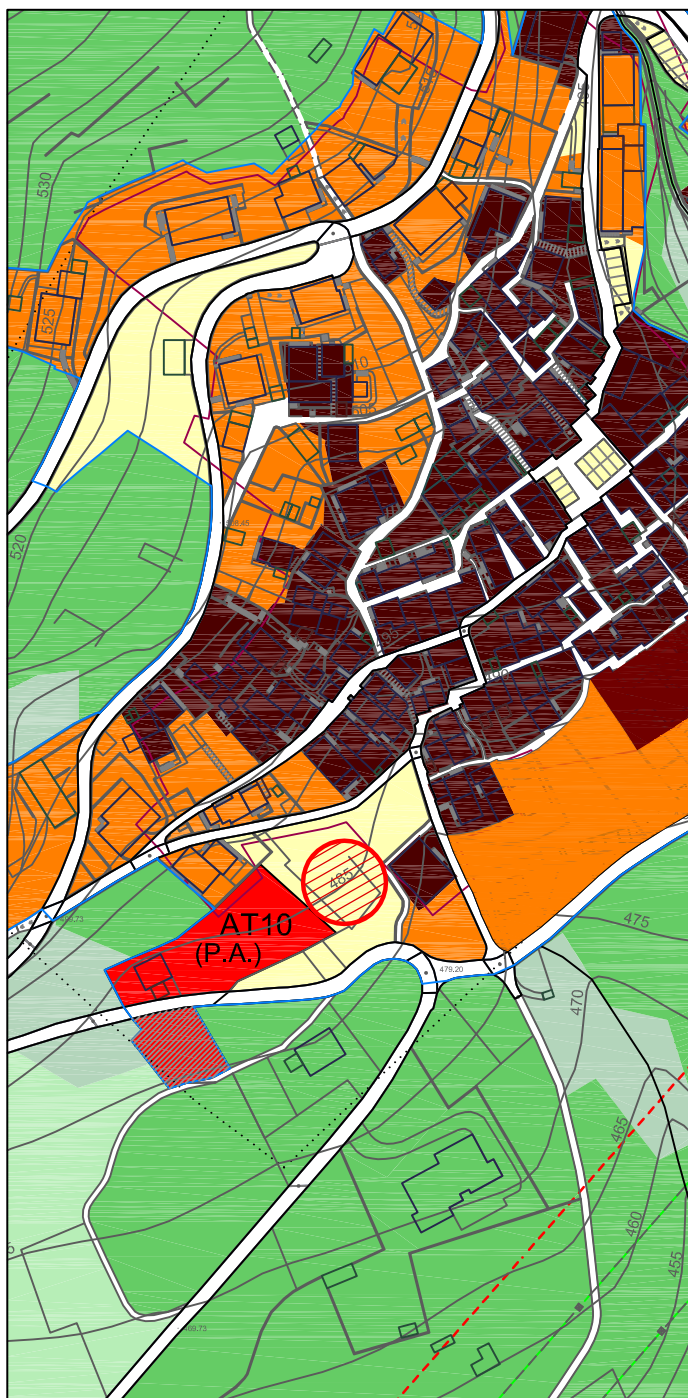
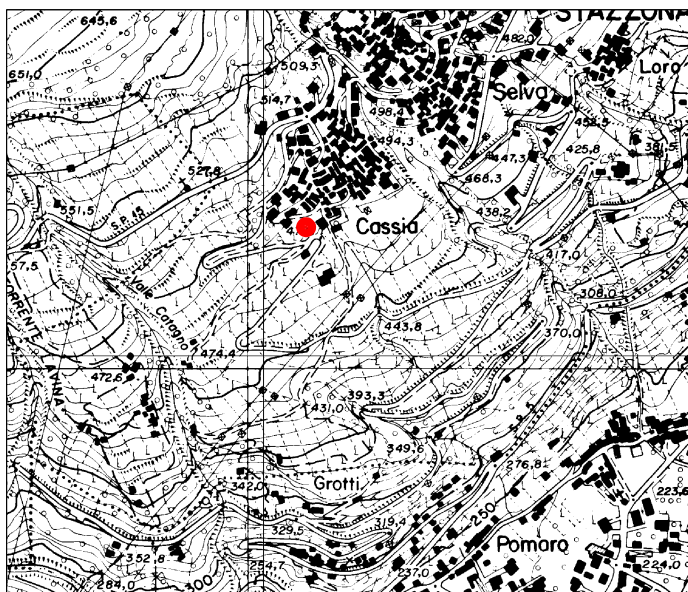
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO : VIA CASSIA

FRAZIONE : CASSIA

CODICE : **210**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : PREVISTA NEL P.R.G.

DATI URBANISTICI

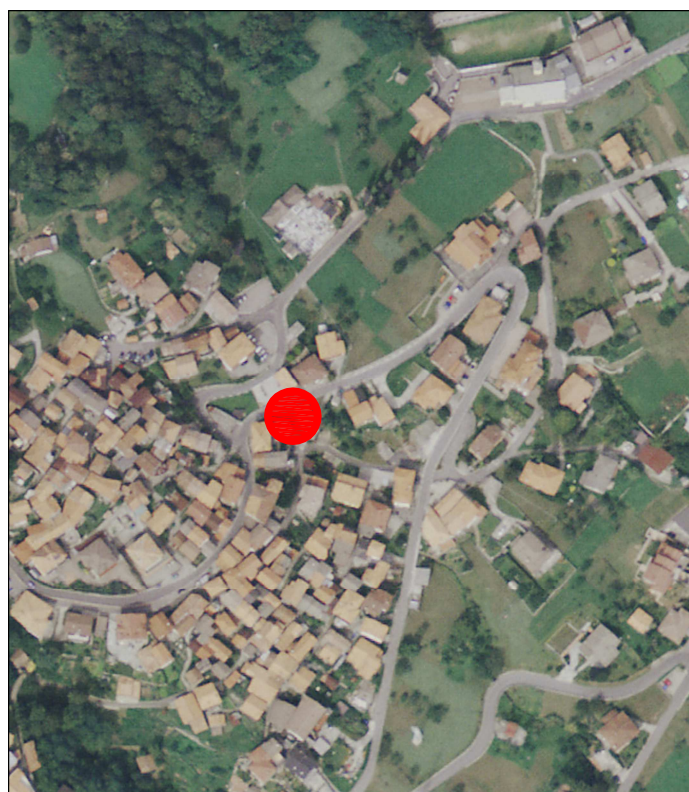
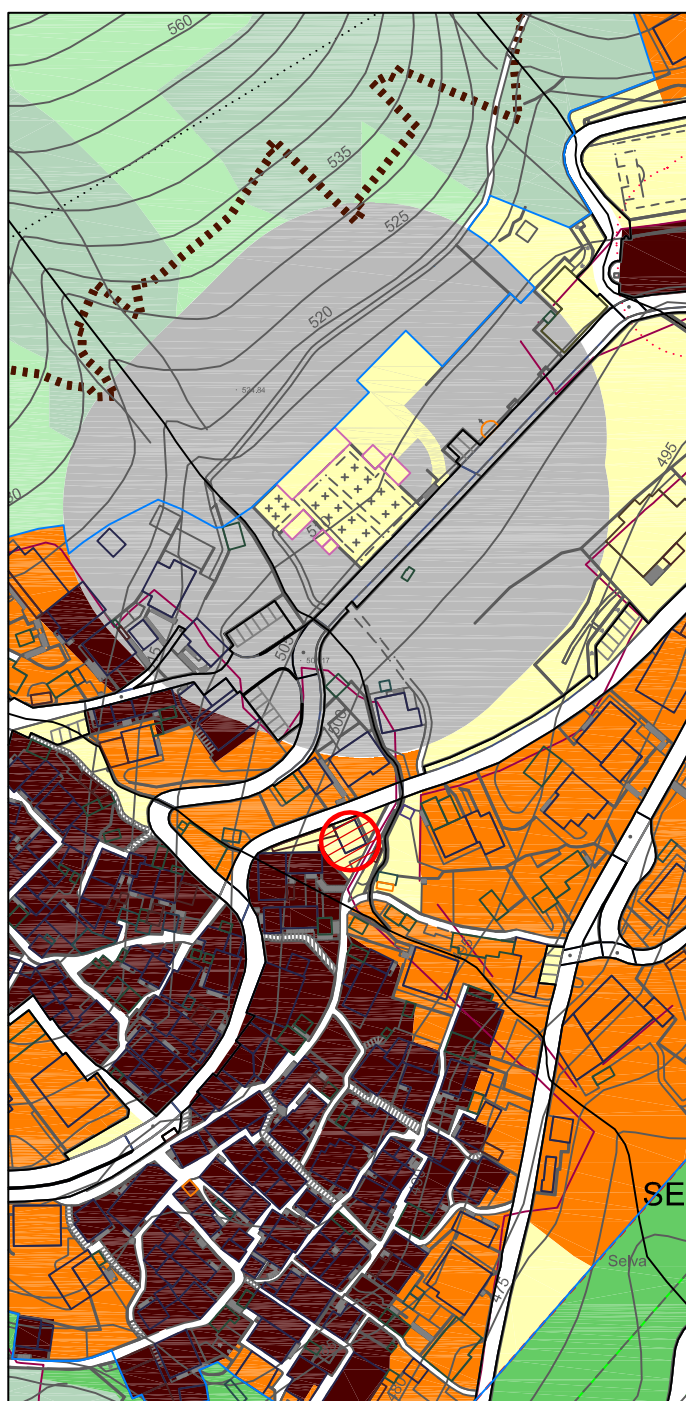
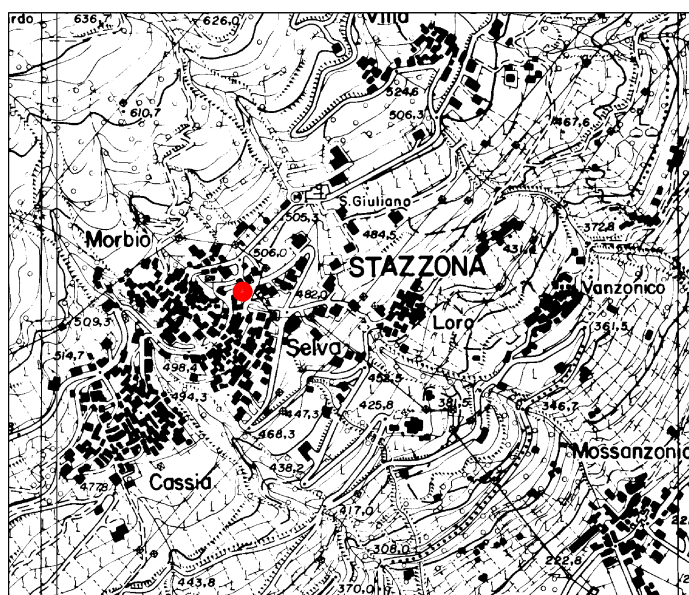
Sup. fondiaria : 1.142 mq

Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como
PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:
INDIRIZZO : VIA PROVINCIALE
FRAZIONE :
CODICE : **312**
PROPRIETA' : PRIVATA
SITUAZIONE : PREVISTA NEL P.R.G.

DATI URBANISTICI

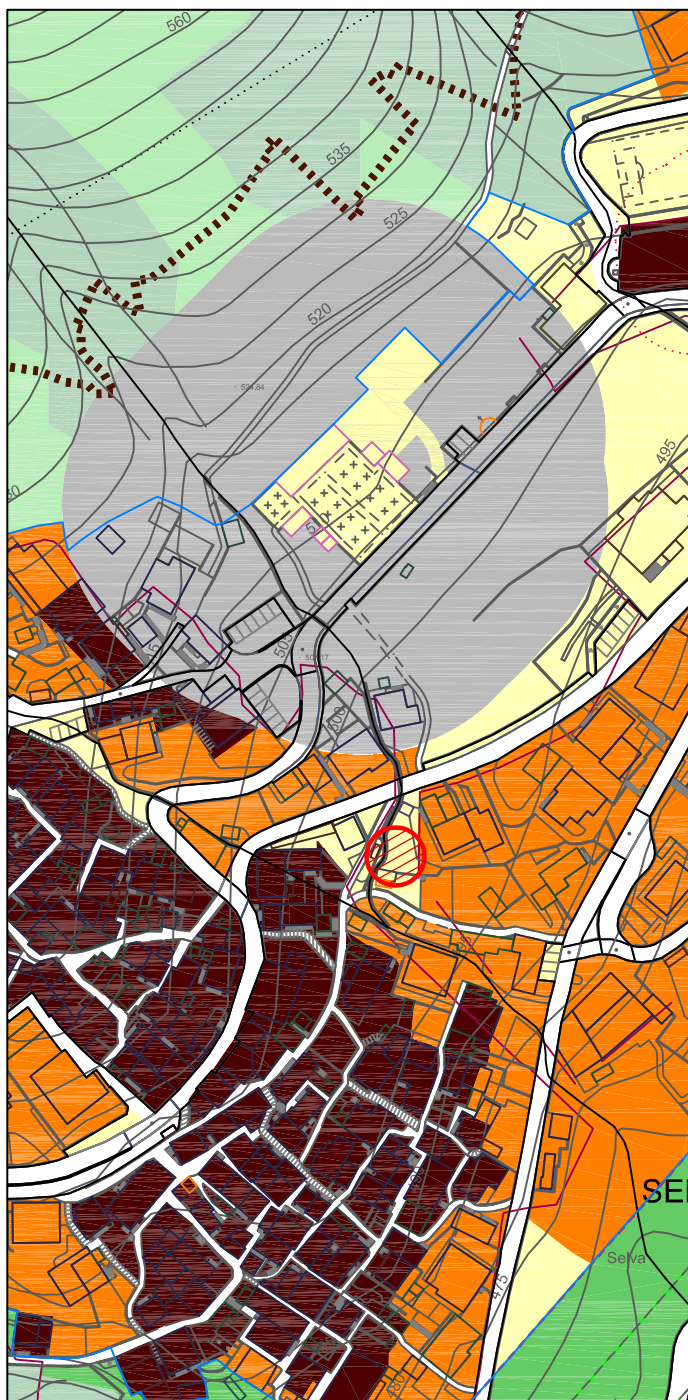
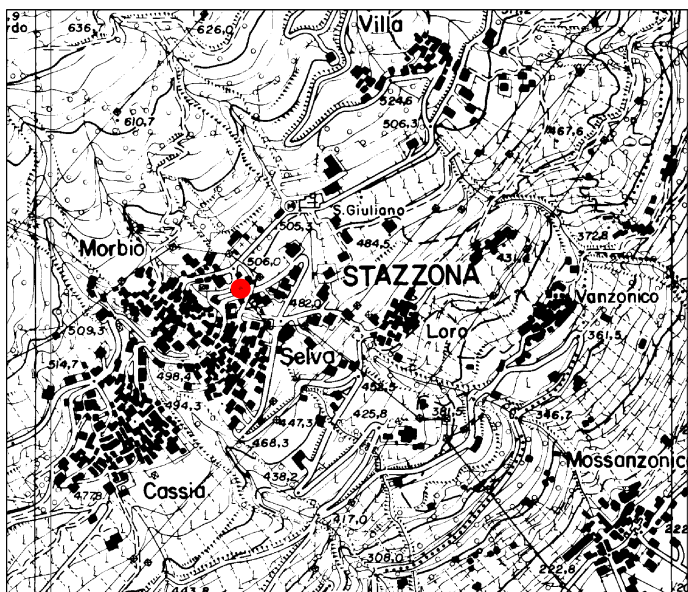
Sup. fondiaria : 221 mq
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:
INDIRIZZO : VIA PROVINCIALE
FRAZIONE :
CODICE : **313**
PROPRIETA' : PRIVATA
SITUAZIONE : PREVISTA NEL P.R.G.

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 324 mq
Sup. coperta :

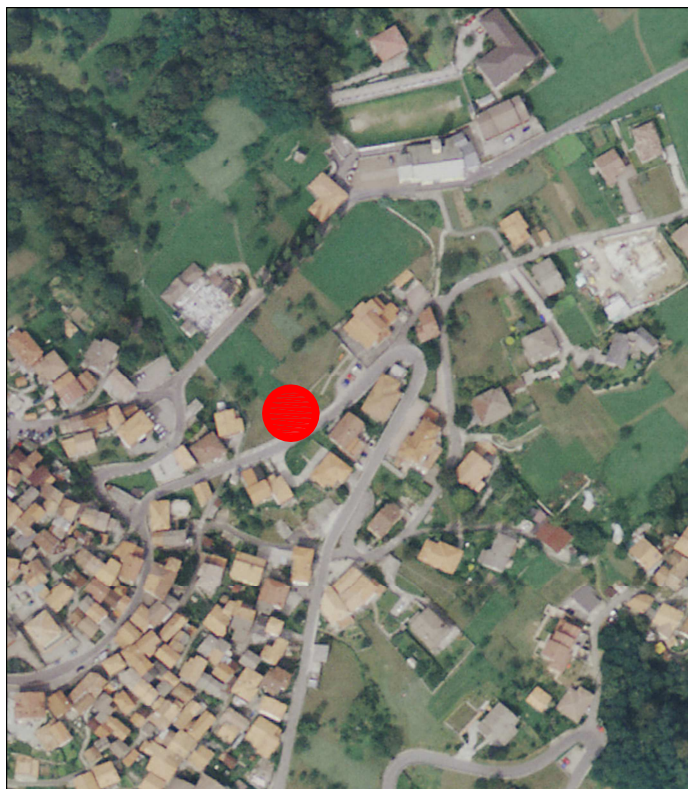
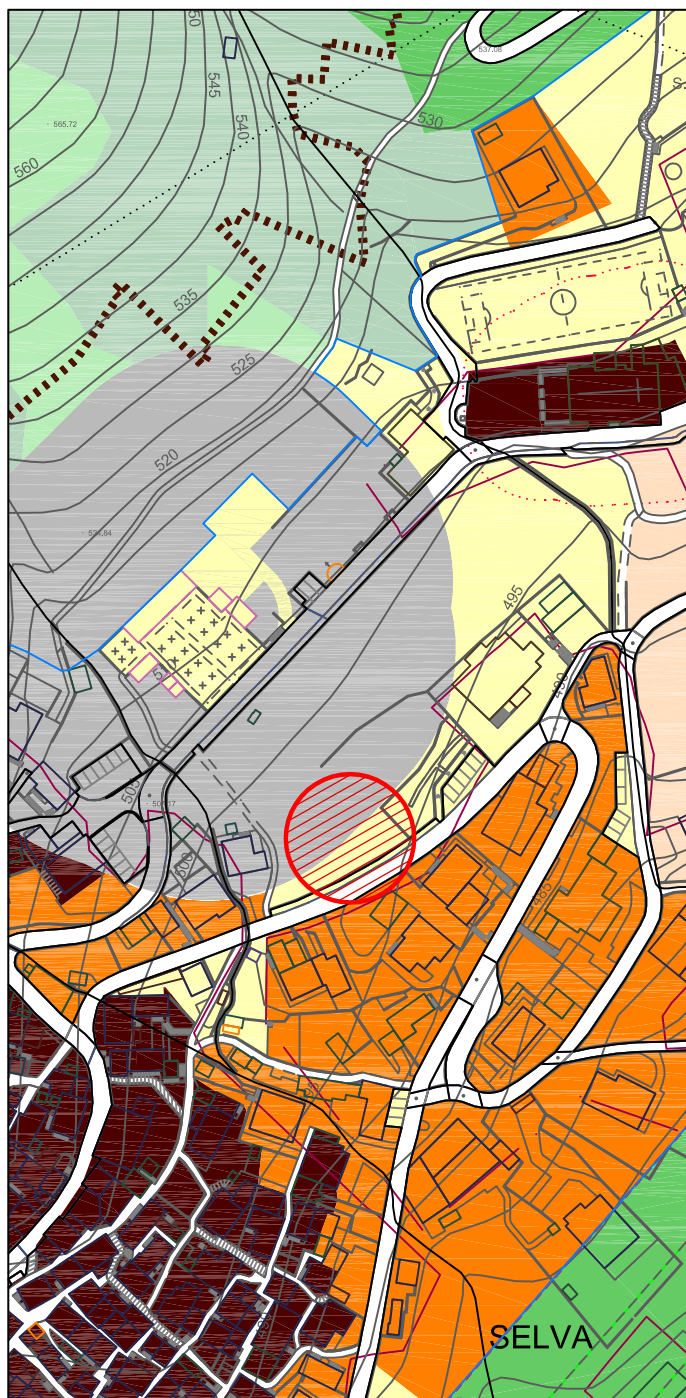
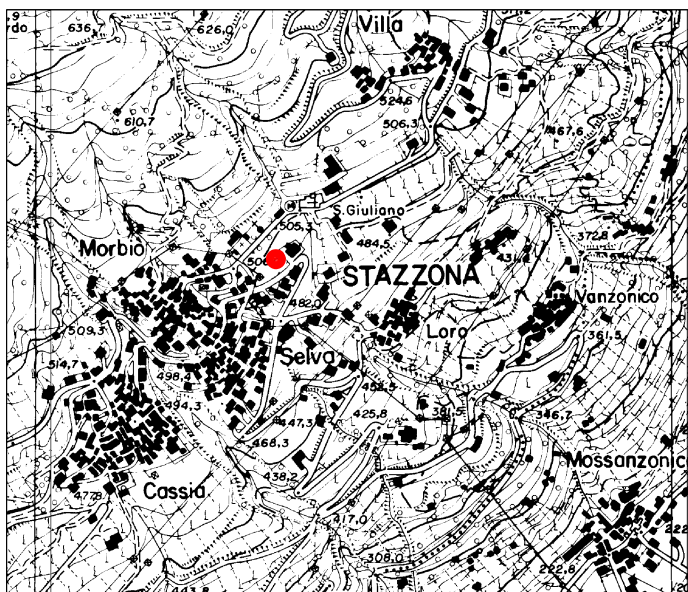
NOTE

--



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:
INDIRIZZO : VIA PROVINCIALE
FRAZIONE :
CODICE : **421**
PROPRIETA' : PRIVATA
SITUAZIONE : PREVISTA NEL P.R.G.

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 283 mq
Sup. coperta :

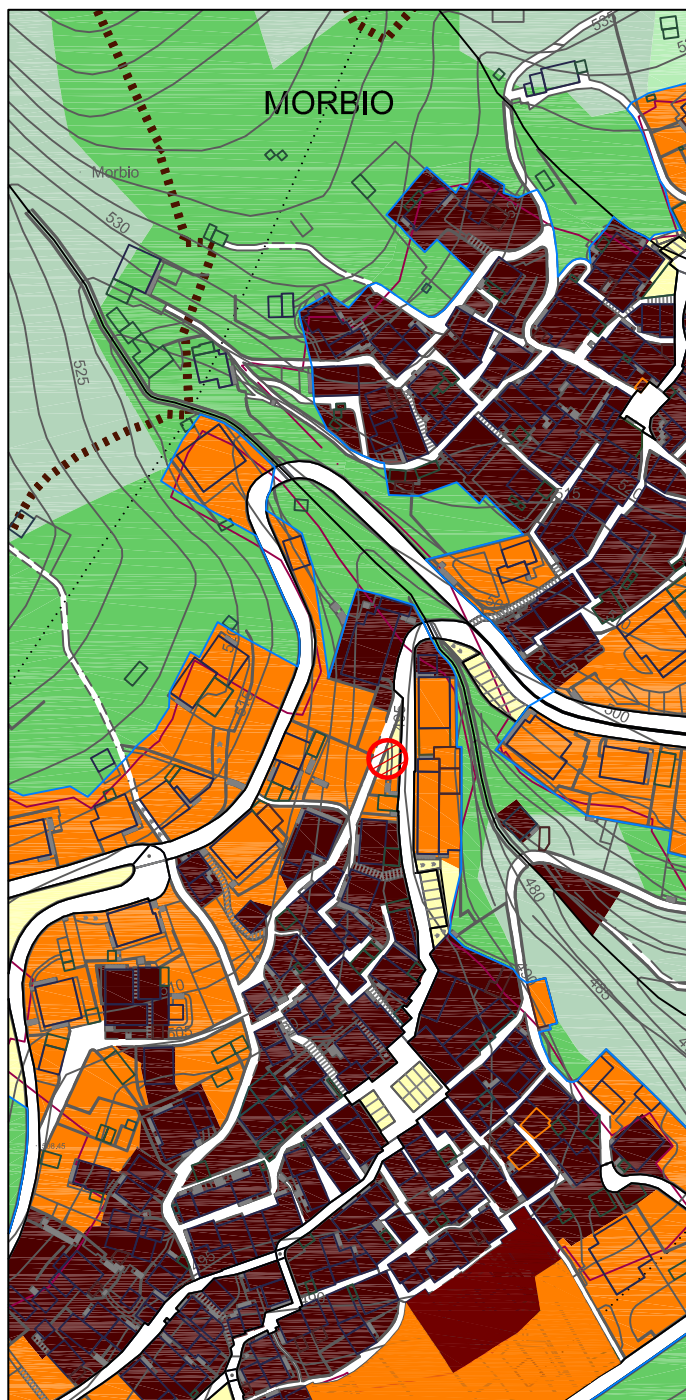
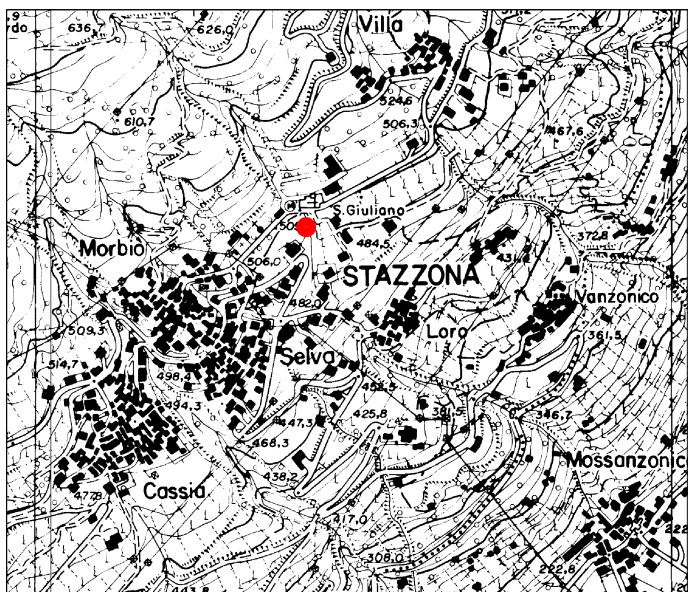
NOTE

--



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO :

FRAZIONE : CASSIA

CODICE : **422**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : PREVISTA NEL P.R.G.

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 65 mq

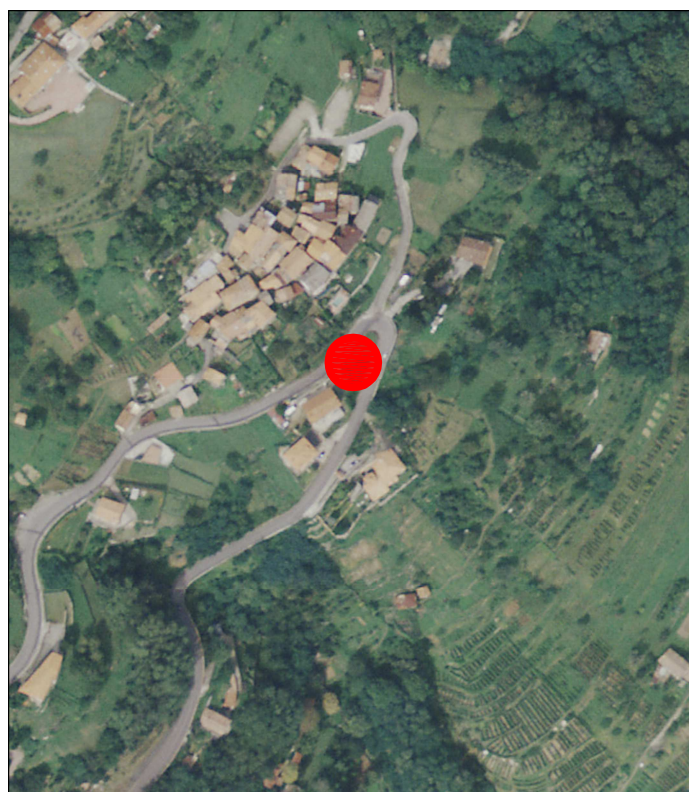
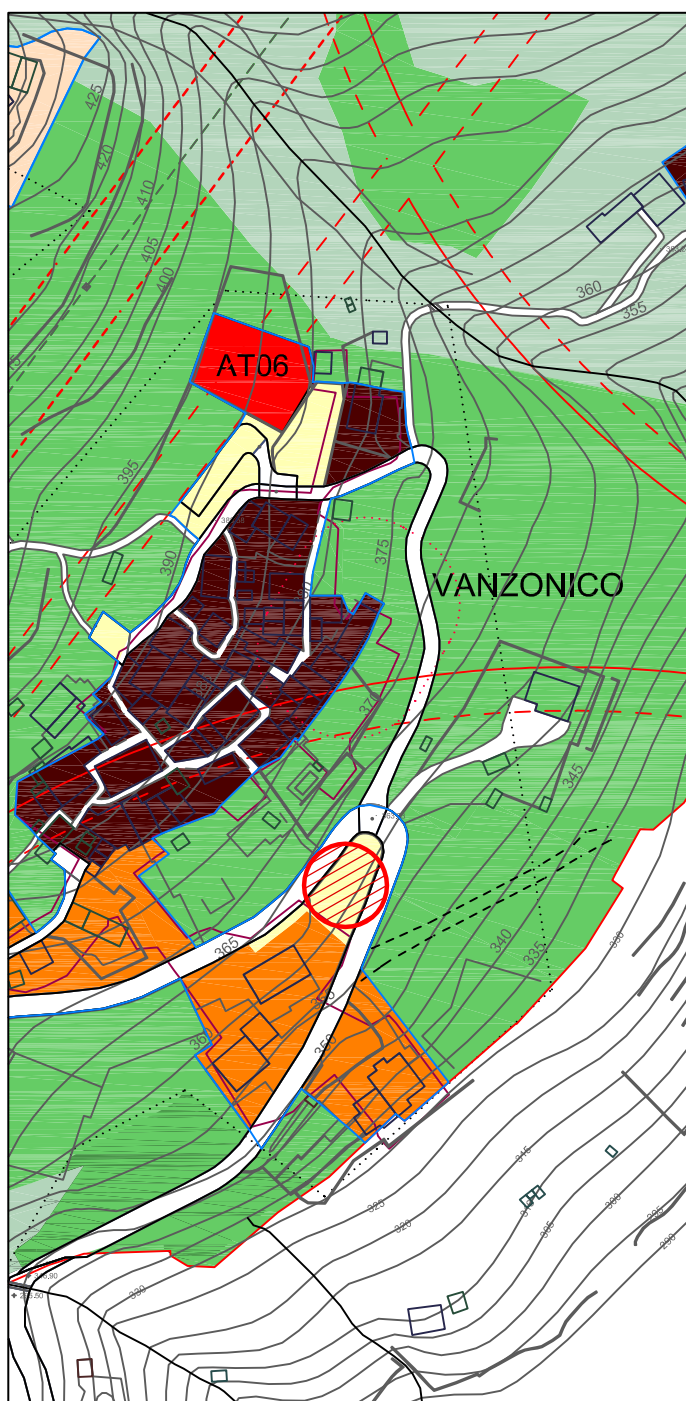
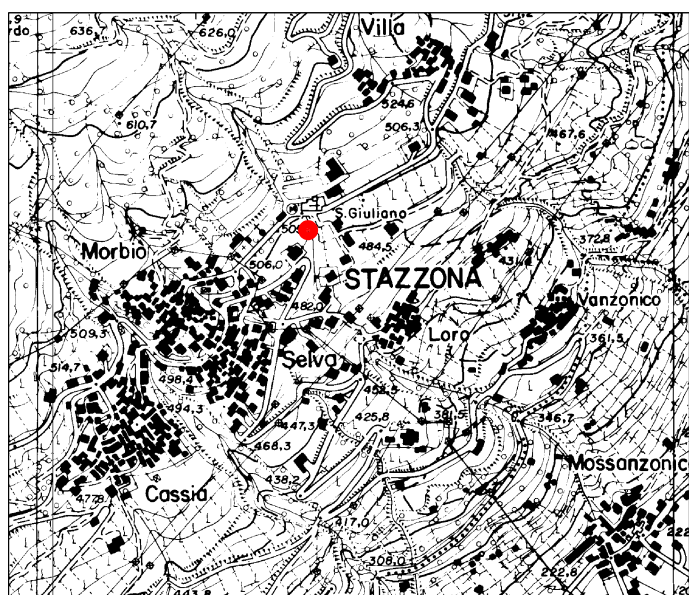
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO : VIA PROVINCIALE

FRAZIONE :

CODICE : **423**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : PREVISTA NEL P.R.G.

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 370 mq

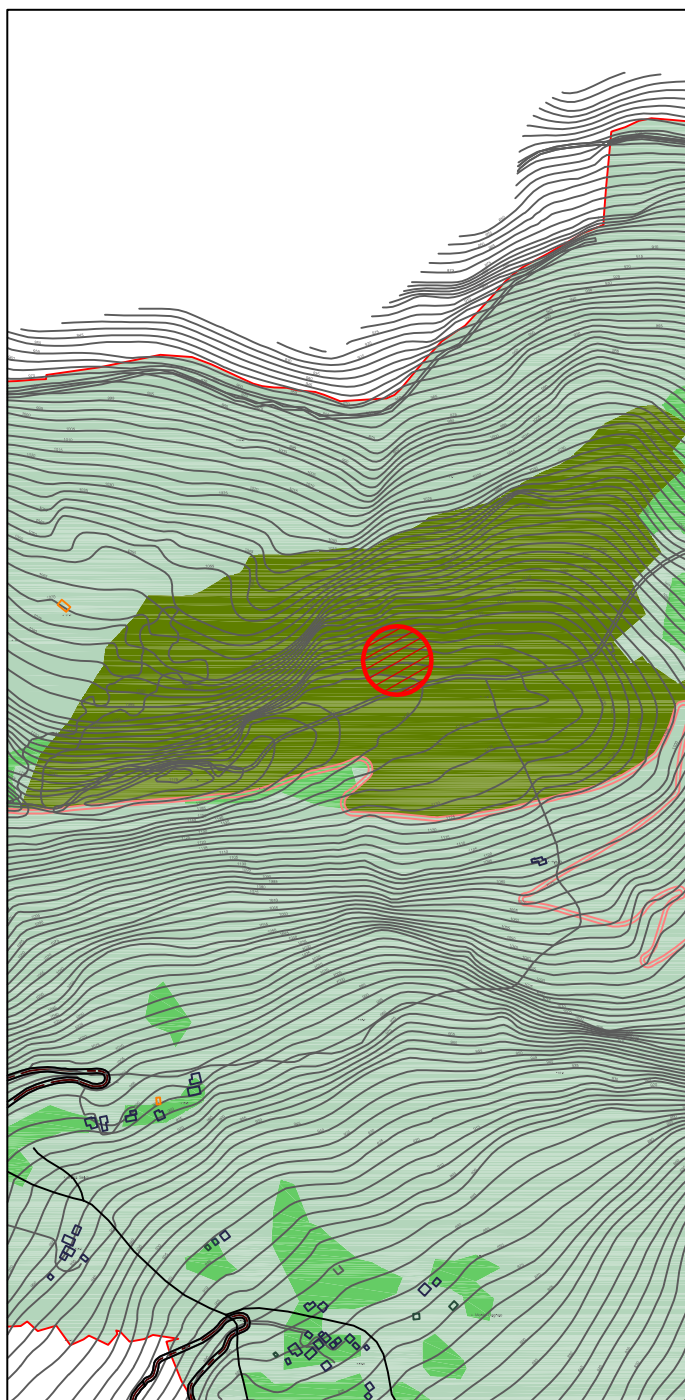
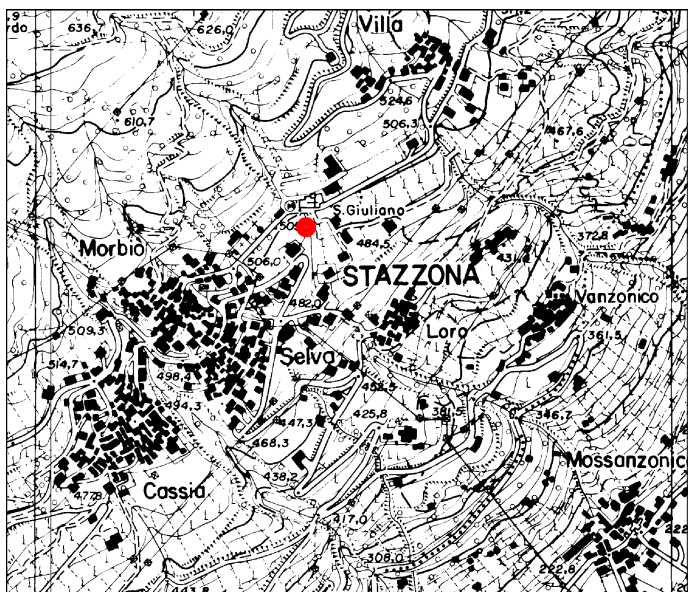
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE: PIAZZ DE CHEE
INDIRIZZO :
FRAZIONE : PIAZZ DE CHEE
CODICE : **211**
PROPRIETA' : COMUNALE
SITUAZIONE : IN PROGETTO

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 141.159 mq
Sup. coperta :

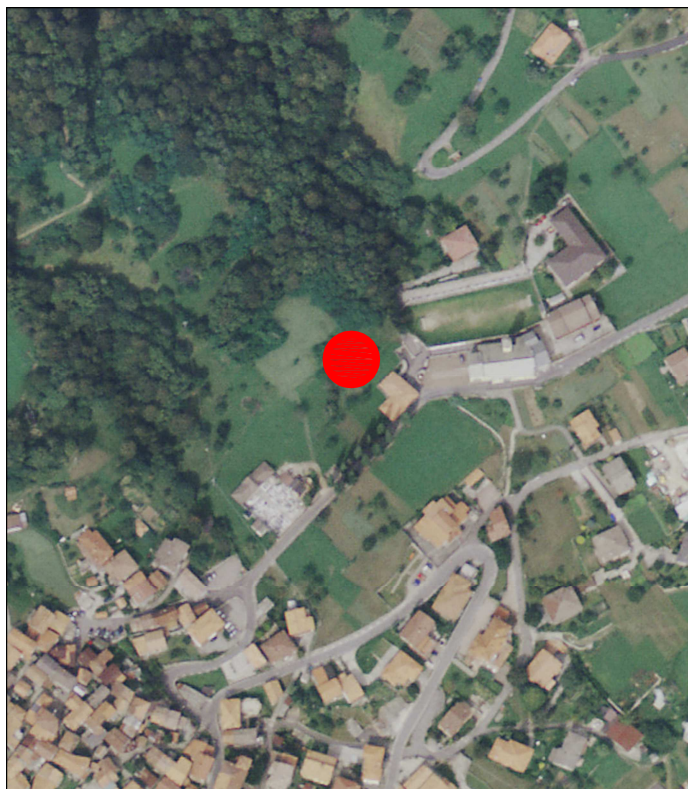
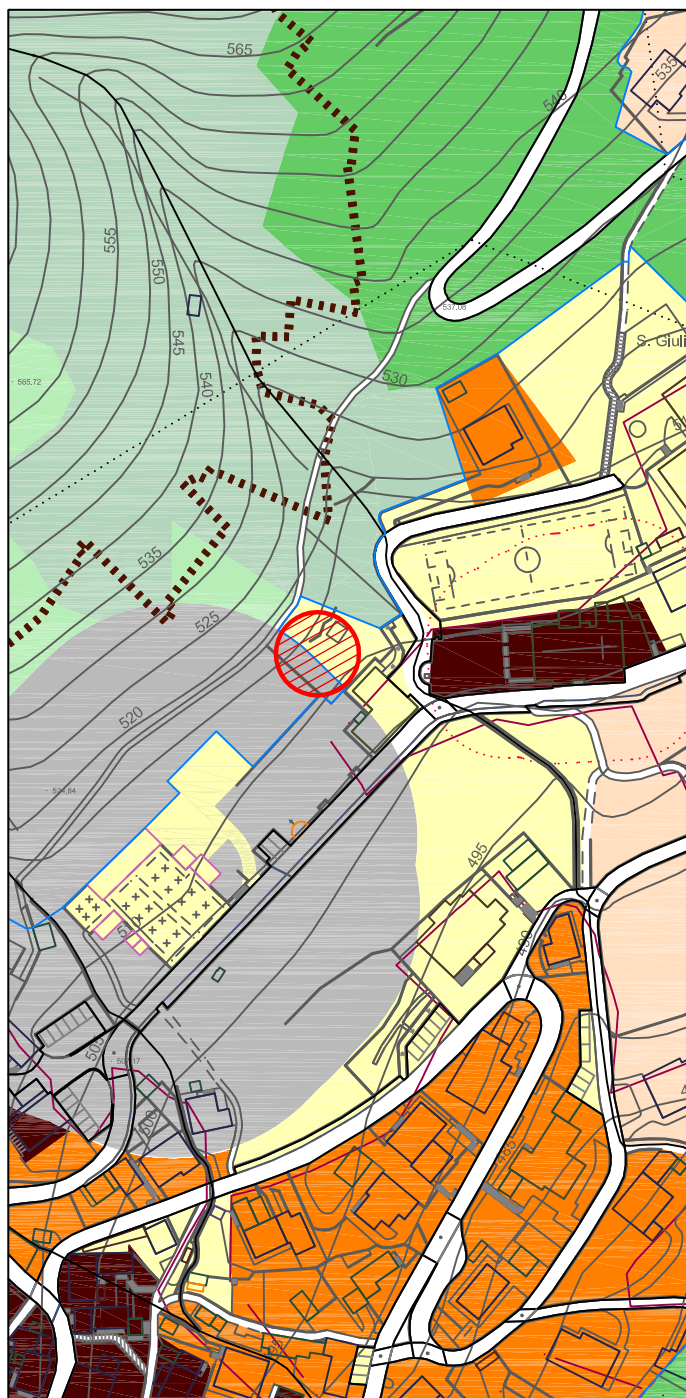
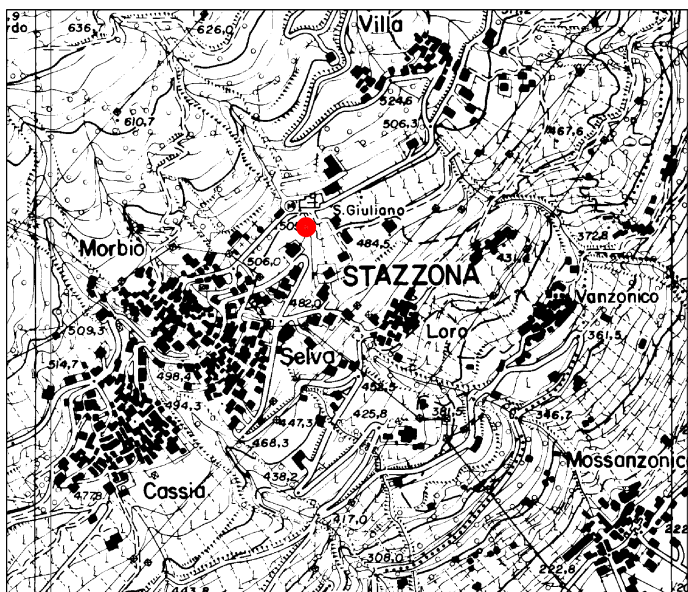
NOTE

--



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:
INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA
FRAZIONE :
CODICE : **314**
PROPRIETA' : PRIVATA
SITUAZIONE : IN PROGETTO

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 742 mq
Sup. coperta :

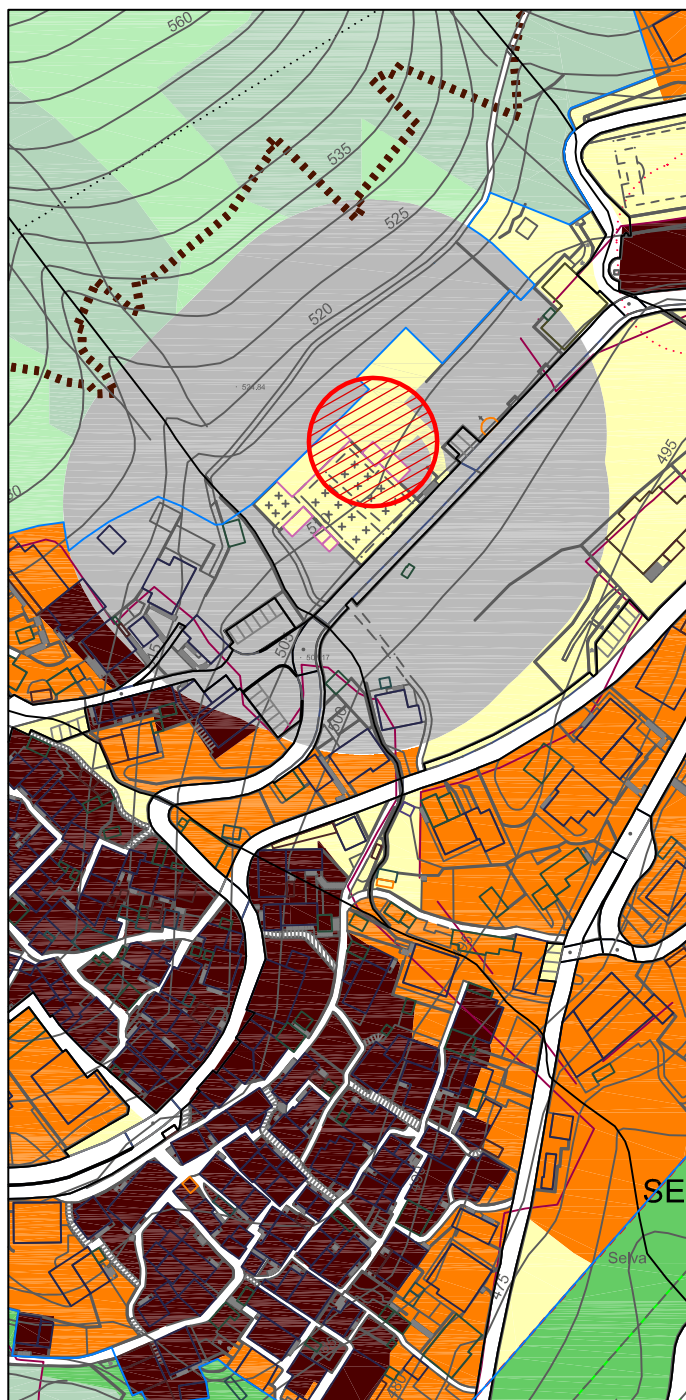
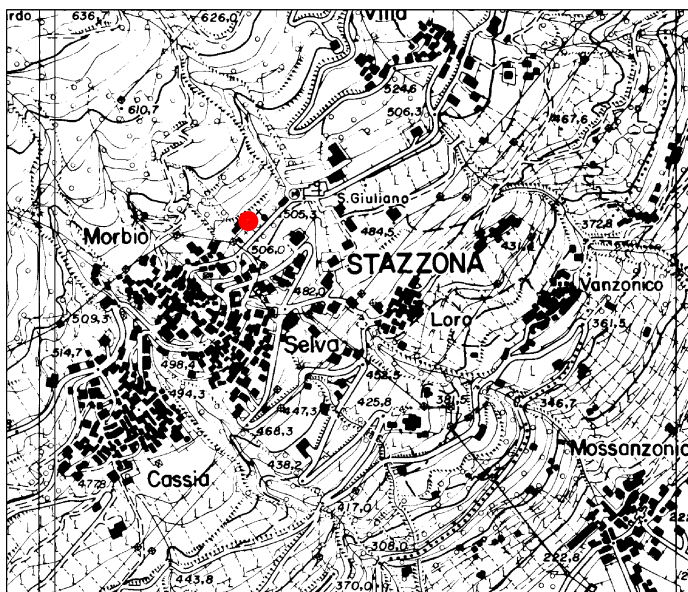
NOTE

--



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO : VIA PROVINCIALE

FRAZIONE :

CODICE : **315**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : PROGETTO

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 208 mq

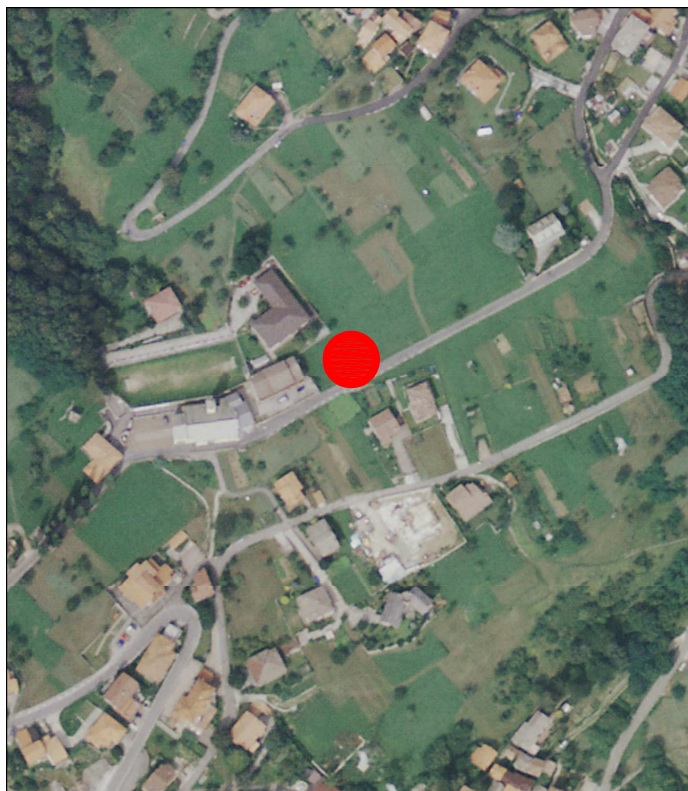
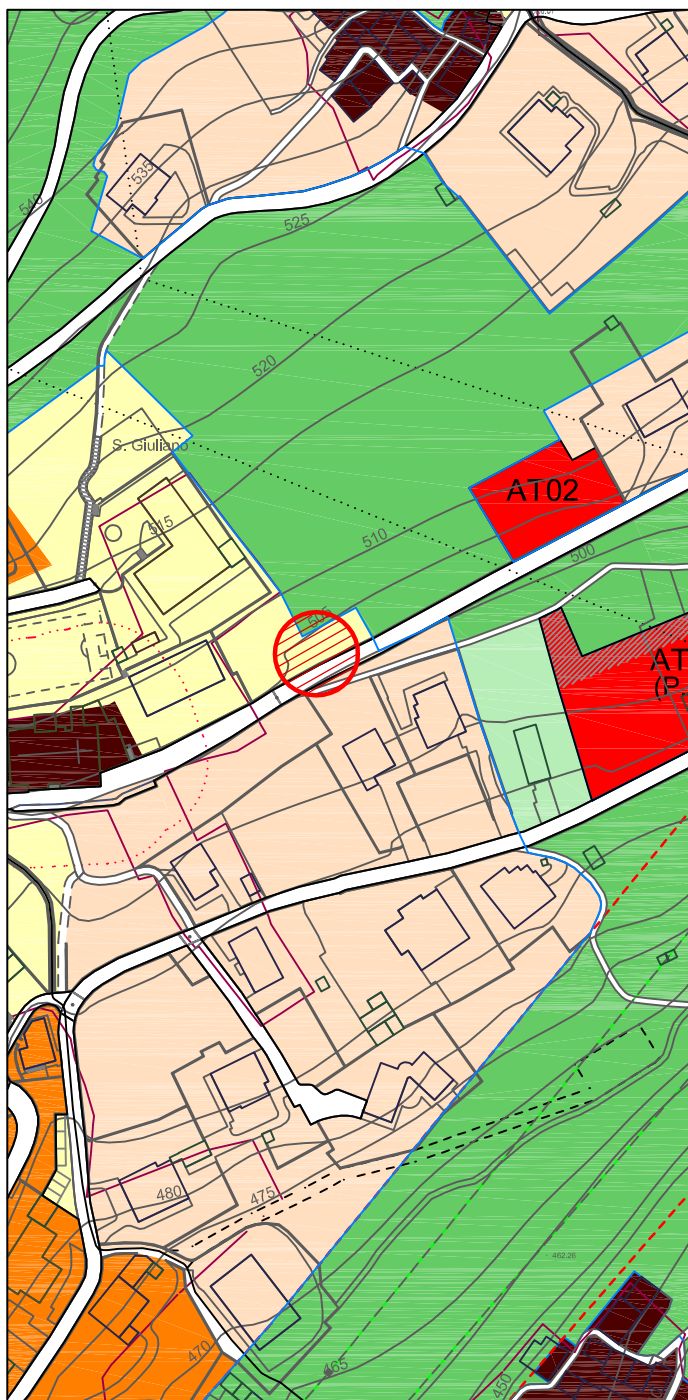
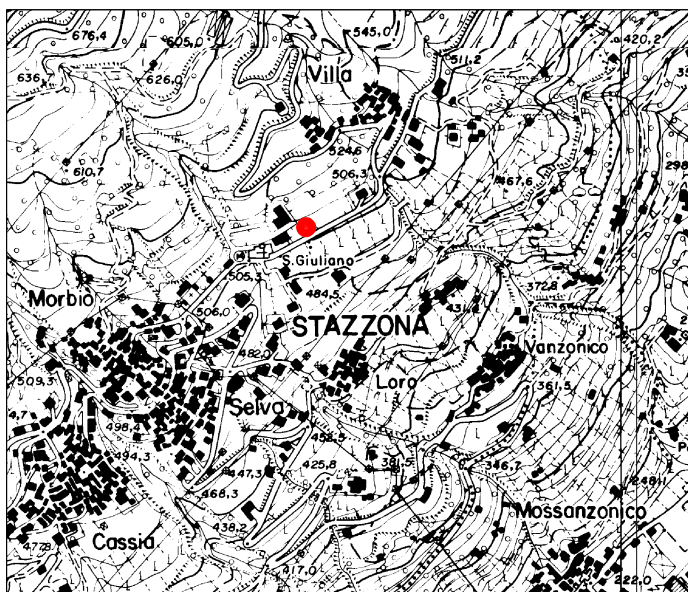
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA

FRAZIONE :

CODICE : **424**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : IN PROGETTO

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 319 mq

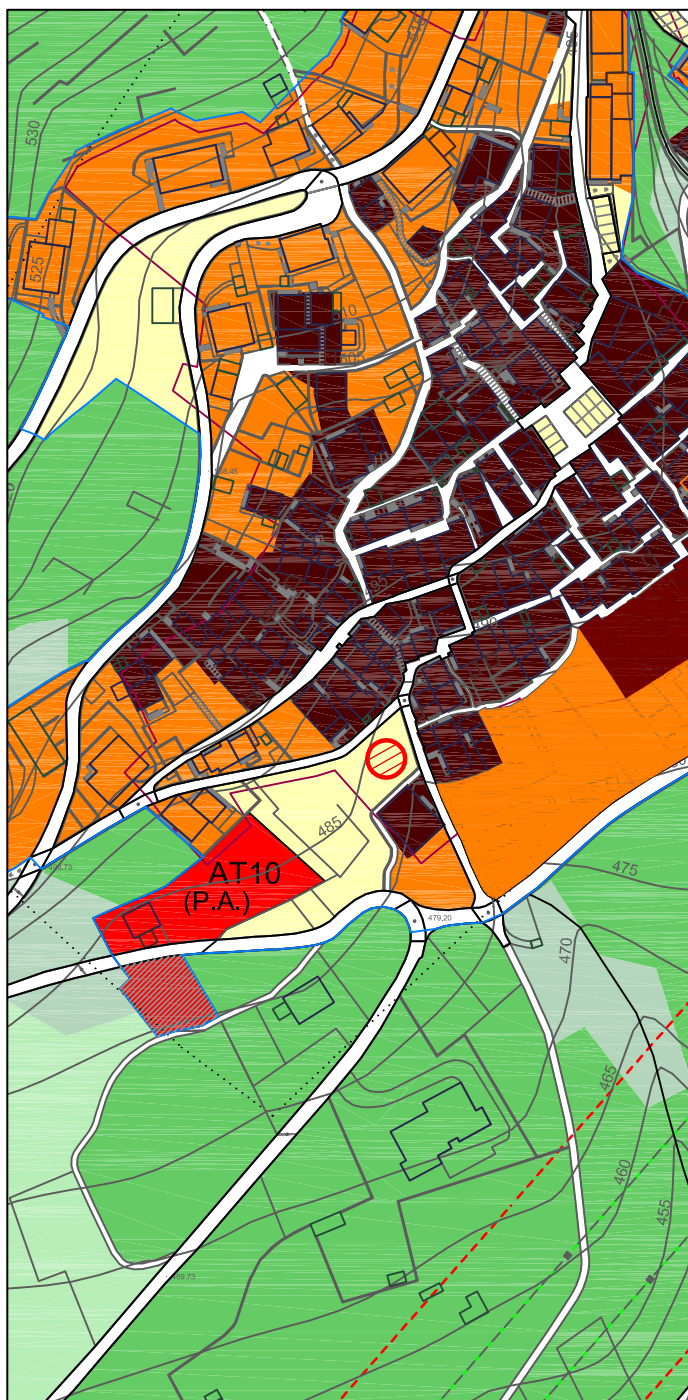
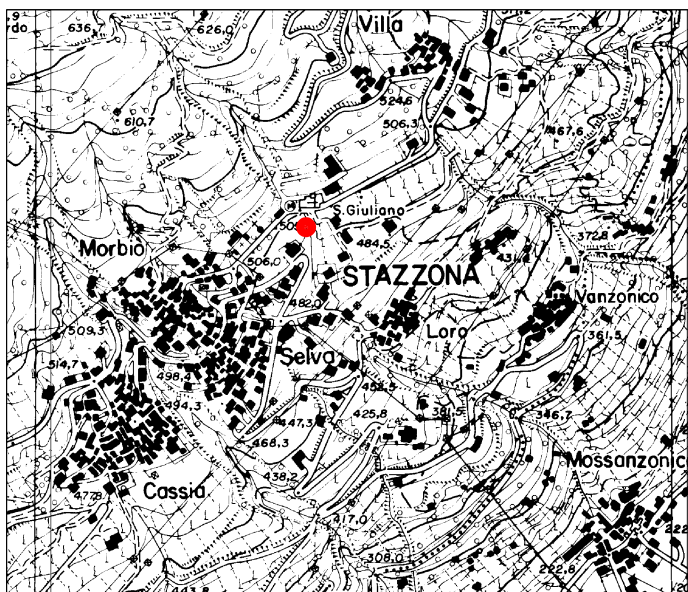
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO :

FRAZIONE : CASSIA

CODICE : **425**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : IN PROGETTO

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 301 mq

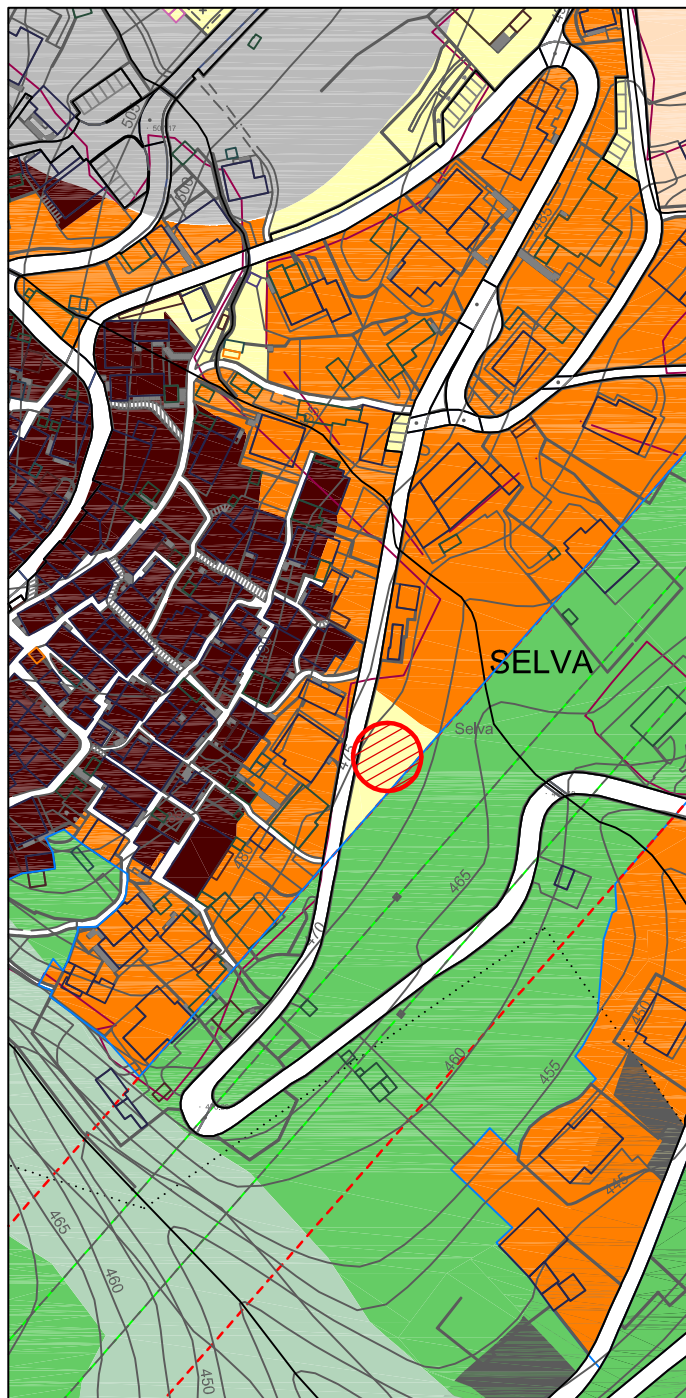
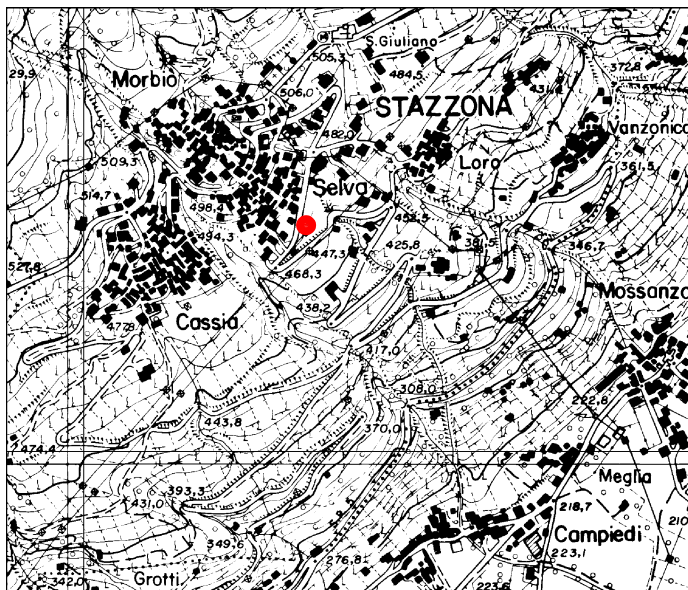
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO :

FRAZIONE : SELVA

CODICE : **426**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : IN PROGETTO

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 419 mq

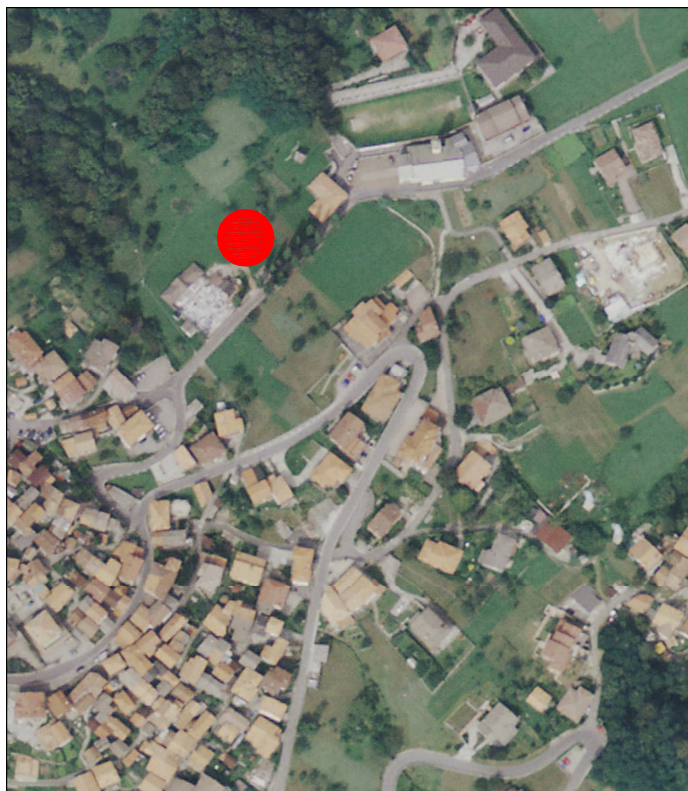
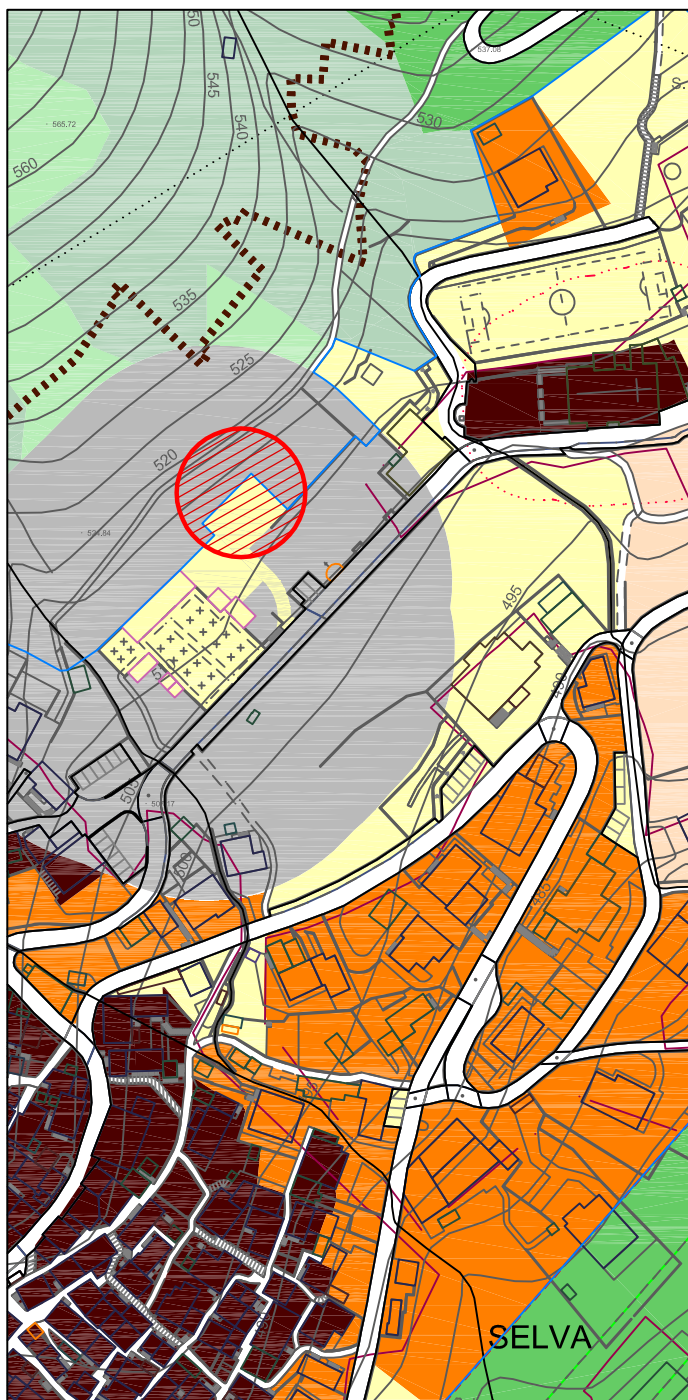
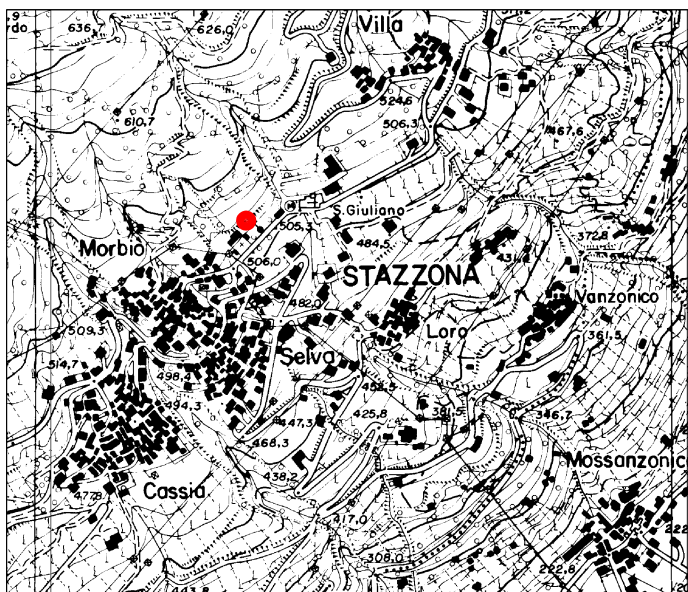
Sup. coperta :

NOTE



COMUNE DI STAZZONA
Provincia di Como

PIANO DEI SERVIZI



IDENTIFICATIVO

DENOMINAZIONE:

INDIRIZZO : VIA ALLA CHIESA

FRAZIONE :

CODICE : **428**

PROPRIETA' : PRIVATA

SITUAZIONE : PROGETTO

DATI URBANISTICI

Sup. fondiaria : 332 mq

Sup. coperta :

NOTE