

Comune di Albiolo
Provincia di Como



Piano di Governo del Territorio
VARIANTE GENERALE

al P.G.T. approvato con D.C.C. n. 33 del 23.07.2008 e
pubblicato sul Burl. n° 43 del 22.10.2008 redatto da arch. Mazzotta G. - arch. Monza F. - dott. Ciarmiello A. (Vas)

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12
Legge per il governo del territorio

PIANO DEI SERVIZI
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PS 1.1

Dott. Ing. Aurelio MARAZZI

Il Sindaco:

Dott. Alessandro Ciarmiello (VAS)

Il Segretario:

ADOZIONE
DELIBERA DI C.C. n. 29 del 30.09.2011

data:

APPROVAZIONE
DELIBERA DI C.C. n. del

scala:

INDICE

Premessa.....	3
S1. PIANO DEI SERVIZI	3
S1.1. Coordinamento degli strumenti di PGT	3
S1.2. Le azioni di piano	4
Infrastrutture e servizi amministrativi	5
Infrastrutture e servizi di assistenza socio sanitaria	5
Infrastrutture e servizi per l'istruzione	5
Infrastrutture e servizi ricreativi culturali	6
Infrastrutture e servizi sportivi	7
Aree verdi	7
Impianti e servizi tecnologici	9
Mobilità	9
S1.3. Le priorità	11
S1.4. Quadro economico e fattibilità delle azioni di Piano	11
S1.5. Indennizzo	15
S1.6. Fonti di finanziamento	16
S1.7. Perequazione e incentivazione	17
S1.7.1. Perequazione	17
S1.7.2. Incentivazione	20
S1.7.3. Criteri e scelte per la realtà di Albiolo	21
S1.8. Requisiti delle aree per servizi	23
S1.9. Quantificazione e verifica delle aree per servizi	23
Quantificazione delle aree per servizi	23
Equiparazione delle tipologie di servizi	24

PREMESSA

Il Comune di Albiolo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.33 del 23/07/2008 divenuto esecutivo a seguito della pubblicazione sul BURL n.43 del 22/10/2008.

La presente costituisce la prima variante generale che ridefinisce l'assetto del territorio in relazione alle nuove esigenze socio-economiche, politiche ed ambientali emerse in sede di gestione del territorio e di programmazione del suo sviluppo edilizio-urbanistico.

Il contesto di riferimento è il PGT vigente il quale rimane pertanto la base di partenza e di tutta la programmazione e la regolamentazione per lo sviluppo del territorio comunale con la legislazione regionale (L.R. 12/2005 e s.m.i.), ed i Piani Territoriali Provinciali e Regionali.

Il Piano dei Servizi viene rielaborato con l'adeguamento alle nuove finalità emerse dalle varianti apportate nel rispetto della programmazione comunale e delle esigenze funzionali e di sviluppo del territorio. Le mutate esigenze di sviluppo e della programmazione delle opere pubbliche ha comportato lo stralcio di alcuni interventi e, per contro, l'inserimento di nuove previsioni di opere. Tra le opere di maggior rilevanza si segnala la soppressione della programmata nuova scuola sostituita dall'adeguamento funzionale del plesso esistente. Si prevede inoltre il miglioramento in generale della viabilità ed in particolare il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali.

Nella fase di adozione il presente elaborato viene proposto con la comparazione tra vigente e nuova elaborazione al fine di meglio evidenziare le varianti apportate. In rosso sono indicati le parti soppresse ed in blu la nuova formulazione.

S1. PIANO DEI SERVIZI

S1.1. Coordinamento degli strumenti di PGT

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

Il presente PS è strutturato in forma di piano/programma con specifica valenza progettuale in quanto rimanda la componente prettamente urbanistica alle "Norme di attuazione" del PGT, dove è contenuta la specifica disciplina degli interventi nonché i limiti edilizi e le destinazioni d'uso. Allo stesso modo sono rimandate al Piano delle regole l'individuazione e la classificazione delle "aree per servizi" quali spazi (esistenti e previsti) per le strutture.

L'elaborato S2 – Esempificazioni progettuali è stato redatto al fine di far comprendere al meglio le proposte contenute nel Piano dei servizi. E' evidente che tale elaborato non ha alcuna cogenza in termini geometrici o progettuali e non comporta vincoli per i progetti che si svilupperanno sulle aree

interessate. L'obiettivo di queste esemplificazioni è fornire un'immagine semplice e immediata delle soluzioni ipotizzate in sede pianificatoria.

S1.2. Le azioni di piano

Le proposte che seguono raccolgono in aree tematiche di intervento i diversi servizi individuati. Si tratta di strutture da realizzare ex novo, di ampliamenti, di rifunionalizzazioni, di ristrutturazioni, ma anche di attività da avviare o da potenziare perché ritenute insufficienti rispetto al fabbisogno. Laddove possibile sono stati individuati gli spazi più adatti allo svolgimento del servizio nonché le modalità operative e di gestione. Tali indicazioni preliminari saranno chiaramente da verificare in sede di attivazione dello specifico servizio in relazione alle disposizioni normative di settore, alle disponibilità finanziarie e alla tempistica.

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

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

Gli obiettivi dell'Amministrazione dovranno essere, in questi casi:

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

Non sono infine da escludere altre modalità operative che vedono il Comune entrare in modo più forte anche nella fase di gestione pur senza averne la totale responsabilità: le società a capitale misto pubblico-privato.

La materia è in forte evoluzione, anche normativa, e deve scontare una serie di inerzie e di reciproche diffidenze, ma potrebbe diventare una nuova e positiva strada per coniugare l'efficienza dei servizi con le disponibilità finanziarie degli Enti locali.

Infrastrutture e servizi amministrativi

Posta

L'attuale sede postale si trova in locali privati in affitto. Tale localizzazione, in posizione centrale, garantisce una buona accessibilità e dotazione di parcheggi.

Infrastrutture e servizi di assistenza socio-sanitaria

Ambulatorio

Si prevede l'apertura di un punto prelievi, meglio se convenzionato con altri Comuni, che possa fornire un servizio ambulatoriale di analisi a tutti coloro che non possono raggiungere strutture fuori comune. Si intende attrezzare l'ambulatorio esistente con un sistema di apertura\chiusura automatizzata dell'ingresso per permettere agli utenti di attendere l'apertura dei gabinetti medici in un luogo riparato anche anticipatamente rispetto agli orari di visita e di garantire la sicurezza al termine del servizio.

Farmacia

L'attuale farmacia, privata, è localizzata in posizione di buona visibilità e accessibilità e con sufficiente parcheggio.

Comunità alloggio "Casa Enrico"

Il PS propone di ampliare in loco la struttura al fine di ottimizzare alcuni spazi di servizio e garantire l'accoglienza di ulteriori ospiti.

Infrastrutture e servizi per l'istruzione

Scuola materna

Si prevede la messa in sicurezza della zona antistante la scuola:
creando un'isola protetta e separata rispetto al traffico veicolare per l'ingresso e l'uscita dei bambini.
rallentando il traffico di via San Francesco attraverso un disallineamento della sede;
realizzando un attraversamento pedonale sicuro verso il centro storico;
garantendo la continuità dei collegamenti ciclopedonali.

Nell'elaborato S2 – Esempificazioni progettuali si riporta una possibile soluzione progettuale. In particolare si suggerisce:

la realizzazione di una corsia dedicata per il servizio di scuolabus;

- la creazione di zone di sosta per l'attesa dei genitori;
- la realizzazione di un attraversamento pedonale che sia in continuità con la via pedonale all'Asilo che conduce al centro storico;
- la realizzazione di un nuovo collegamento pedonale dal parcheggio di Via Indipendenza alla Via dei Chiosi con nuovo accesso alla struttura;
- la modifica del sedime stradale di via San Francesco per rallentare la velocità veicolare.

Scuola elementare

L'attuale plesso scolastico è costituito da un complesso oggetto di recenti interventi di adeguamento e potenziamento. E'adiacente al Centro Civico e consente ulteriori adeguamenti attraverso la porzione limitrofa al Centro Civico stesso. E' inoltre possibile e previsto un miglioramento della fruizione delle aree esterne.

Infrastrutture e servizi ricreativi culturali

Biblioteca

Si ritiene che la struttura, peraltro di recente ristrutturazione, sia idonea alle esigenze locali E' ubicata in prossimità del centro abitato, di facile accessibilità e ben dotata di parcheggi.

Le attività che si propongono per incentivare l'utilizzo della Biblioteca sono:

- formazione del personale (in accordo con le iniziative promosse all'interno del sistema interbibliotecario);
- promozione delle iniziative attraverso strumenti pubblicitari dislocati in punti strategici della città che riescano a raggiungere un maggior numero di persone;
- maggior collaborazione con le scuole (potenziamento dei momenti di dialogo e iniziative comuni per il sostegno della lettura);
- integrazione della dotazione con CD didattici.

Centro Civico

Il Centro Civico Comunale è una struttura di recente realizzazione integrato con il sistema scolastico. La sua posizione è centrale, ben inserita e con disponibilità dei parcheggi di Via Indipendenza.

Si ritiene utile sia per le attività didattiche che per gli usi civici.

Associazioni

Le strutture esistenti sono idonee e sufficienti a garantire il funzionamento delle associazioni presenti sul territorio.

Area feste

L'intervento proposto per questa attrezzatura è soprattutto di tipo gestionale al fine di garantire un utilizzo efficiente delle strutture esistenti. A tale scopo è ipotizzabile un coordinamento comunale che elabori un calendario in grado di alternare eventi di genere diverso e cadenzati nel tempo.

E' inoltre possibile attrezzare l'area del parcheggio adiacente con strutture e rampe per la creazione di uno "skatepark".

Infrastrutture e servizi sportivi**Attrezzature sportivo-ricreative**

Coerentemente con le scelte delle amministrazioni comunali attuali e del passato, il PS propone di sostenere l'attività promossa dalla Polisportiva Intercomunale (della quale Albiolo fa parte) e di concentrare quindi le risorse, le attività e le strutture nel centro sportivo di Cagno.

Tale politica appare efficiente dal punto di vista economico e gestionale e consente di avere strutture di buon livello e un'offerta ampia e variegata di attività anche ai "piccoli comuni".

L'esperienza di molti anni della Polisportiva ha inequivocabilmente dimostrato che solo attraverso la collaborazione fra Comuni e la concentrazione delle risorse è possibile fornire un servizio adeguato alle aspettative dei cittadini.

Ad integrazione e supporto dei servizi esistenti il PS propone un accordo con i Comuni confinanti al fine di creare un collegamento ciclabile con Cagno che consenta di raggiungere il Centro sportivo in modo sicuro.

A livello locale si ripropone l'adeguamento del campo sportivo di Via Manzoni ridimensionato per le attività da sviluppare sul territorio comunale in alternativa o a supporto di quelle intercomunali.

Aree verdi**Parchi sovracomunali**

L'assunto di partenza è che appare opportuno salvaguardare e valorizzare le aree boscate e agricole ancora presenti nel territorio comunale al fine di garantire una struttura territoriale sovracomunale sostenibile dal punto di vista ambientale e storicoculturale (l'identità e la riconoscibilità dei centri) oltre che contrastare fenomeni conurbativi tendenti alla saldatura dei centri urbani.

Il PS ritiene che tale azione possa essere positivamente svolta attraverso la partecipazione ai Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) già esistenti nei comuni limitrofi.

Fra i principali effetti positivi derivanti dall'aggregazione ai PLIS già riconosciuti vi sono:

la possibilità di accedere a finanziamenti per la valorizzazione delle aree in senso sia agricolo sia paesistico (agricoltura biologica, marchio di qualità dei prodotti agricoli, colture tradizionali, ecc.);
il mantenimento della continuità ecosistemica anche attraverso azioni che scavalcano i confini amministrativi;

la valorizzazione della sentieristica;

la promozione del territorio comunale mediante canali, risorse e iniziative che consentono di raggiungere una platea più vasta.

Considerata la distribuzione e la struttura territoriale che caratterizza il territorio extra urbano di Albiolo si è scelto di proporre la partecipazione ai:

PLIS Sorgenti del Torrente Lura per la valle del Luretta e il Colle Mufetta.

Alla base di tale decisione del PLIS, vi sono ragioni di ordine sia sovracomunale sia locale ma anche la concretizzazione di una volontà amministrativa e pianificatoria che oltre a tutelare vuole anche valorizzare il territorio.

Il PS propone le seguenti azioni e interventi per la riconoscibilità e la fruizione delle aree comprese nel PLIS:

Creazione di “porte” d’accesso al parco (punti strategici e attrezzati attraverso i quali sarà possibile accedere alle aree verdi);

rete fruitiva extraurbana.

PLIS Sorgenti del Torrente Lura

La rete fruitiva extraurbana potrà essere messa in continuità con quella urbana attraverso itinerari pedonali così da garantire una continuità di percorso in modo sicuro e il più possibile separato dal traffico veicolare.

Nell’elaborato S2-Esemplificazioni progettuali sono state individuate delle proposte sia per le “porte” del parco sia per i parcheggi di servizio alle “porte”. Queste aree potrebbero essere attrezzate con sedute, cestini, fontane, porta bici e bacheche informative. La continuità tra il centro e i vari percorsi che conducono al parco potrebbe essere evidenziata attraverso il completamento della pavimentazione delle strade in porfido già presente nel centro storico.

Parco urbano

L’ampia dotazione di aree verdi nel territorio extraurbano non esclude la possibilità necessità di individuare ulteriori spazi all’interno del tessuto consolidato anche perché sono evidenti le differenti modalità di utilizzo e il target di riferimento degli utenti.

Tra le indicazioni di PS appare importante sottolineare la necessità di garantire una fruibilità ampia e continua delle attrezzature all’interno dell’area e di creare una continuità fisica e paesistica con il centro storico.

Il PS prevede inoltre il ripristino nella sua destinazione naturale dell'ampia area boschiva a nord dell'abitato.

Impianti e servizi tecnologici

Piazzola ecologica

E' necessario migliorare l'ingresso e l'uscita alla piazzola eventualmente separando i due flussi. A tale scopo il PS prevede di spostare l'ingresso su Via per Casanova con la possibilità di utilizzare il parcheggio del cimitero e di continuare ad usare l'attuale accesso da Via per Caversaccio come uscita. Si propone inoltre l'installazione di telecamere per evitare gli scarichi abusivi e l'informatizzazione del servizio mediante carte ai residenti.

Rete fognaria e depuratore

In un tempo brevemedio è necessario rivedere a livello sovracomunale la capacità di carico del depuratore in quanto ormai prossima a livelli di attenzione.

Tra le soluzioni complementari proposte appare necessario ridurre i quantitativi, in termini di volumi d'acqua, che vengono conferiti all'impianto.

Tale azione deve essere portata avanti da tutti i Comuni attraverso regolamenti fognari che vietano il conferimento delle acque meteoriche nella rete fognaria.

Così facendo si evita anche un sovraattività dell'attuale stazione di pompaggio.

Si prevede la revisione degli impianti fognari con particolare riferimento alla stazione di pompaggio presente lungo la Via per Gaggino. La nuova previsione deve comportare riduzione dei costi di esercizio a fronte di una maggiore efficienza e sicurezza negli smaltimenti.

E' inoltre auspicabile una revisione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche che comporti maggior rispetto dell'ambiente e minori costi di esercizio delle strutture.

Mobilità

Piste ciclabili

Il PS propone di riqualificare i due tratti di pista ciclopedonale esistenti su via per Cagno e via per Caversaccio attraverso la realizzazione di adeguata segnaletica verticale e orizzontale oltre che la piantumazione di alberature al fine di rendere ombreggiato e protetto tutto il percorso. Si propone poi di realizzare un terzo tratto di pista ciclopedonale che, a partire dal centro storico (più precisamente a partire dalla scuola materna) percorre lungo via San Francesco e via per Casanova fino al comune di

Valmorea al fine di proteggere sia il percorso urbano che conduce alla scuola materna sia il percorso extraurbano che i ragazzi di Albiolo possono compiere per recarsi alle scuole medie del comune limitrofo. A tal proposito si auspica una collaborazione di tipo sovracomunale per far sì che queste attrezzature non rimangano casi isolati che non trovano continuità sui territori comunali confinanti.

Nell'elaborato S2 – Esemplicazioni progettuali si ipotizza:

- la pavimentazione delle piste ciclopedonali con adeguati materiali che possano garantire la riconoscibilità del tracciato;
- la posa di cordoli o altri elementi a terra per la separazione, e quindi protezione dei percorsi ciclopedonali dalle sedi stradali;
- la piantumazione di alberi per l'ombreggiatura dei percorsi.

Con la presente variante si prevede inoltre il potenziamento dei percorsi ciclopedonali con particolare riguardo alla Via Pozzi, Via Cavour, Via Mazzini, Via Indipendenza, Via per Gaggino e zona del parco comunale.

Parcheggi

La situazione dei parcheggi necessita alcuni interventi di razionalizzazione e integrazione in quanto sono stati riscontrati da una lato alcuni spazi sotto utilizzati e dall'altro alcuni ambiti urbani con fenomeni di sosta irregolare o con carenze.

Il PS propone in particolare la creazione di nuovi parcheggi a corona dell'Ambito Storico che dovrebbero essere utili sia per le soste brevi sia per i cittadini residenti.

Si prevedono nuovi parcheggi in Via Cavour, Via Michelangelo, Via Monte Rosa, Via della Fontana, Via Garibaldi, Via XX Settembre.

Il PGT definisce inoltre livelli qualitativi e prestazionali di tipo progettuale da seguire per la realizzazione di parcheggi nei diversi ambiti del territorio in funzione delle caratteristiche del contesto.

Asse urbano via Pozzi via Mazzini

Il PS individua la necessità di regolamentare il flusso veicolare sull'asse via Pozzi – via Mazzini.

L'intervento consiste nella realizzazione di attraversamenti pedonali rialzati all'altezza di via dei Chiosi e all'incrocio di via Pozzi con via Michelangelo e via Zafferani.

Queste opere permetteranno di ridurre la velocità dei veicoli e di garantire degli attraversamenti pedonali sicuri (anche in direzione delle "porte" dei parchi extraurbani).

Si prevede inoltre l'installazione di rilevatori di velocità.

Interventi per la riduzione della velocità veicolare – via Cavour

Un ulteriore attraversamento pedonale rialzato è ipotizzabile all'incrocio tra via Cavour e via Indipendenza. Anche in questo caso si riuscirà ad ottenere una riduzione della velocità veicolare (in un tratto stradale assai stretto) oltre che un attraversamento pedonale sicuro che metta in collegamento il centro con la via pedonale Garibaldi e, più in là, con il colle Mufetta e il PLIS.

Rete della fruizione urbana

Per far fronte alle richieste dei cittadini di mettere in sicurezza i percorsi pedonali si propone:

- di realizzare, ove possibile, dei nuovi marciapiedi (via Indipendenza, Via Cavour, ecc.). Si osservi a tal proposito la proposta di marciapiede lungo la Via Cavour, la Via Indipendenza, la Via Pozzi e la Via per Gaggino.
- di rendere riconoscibile la rete dei percorsi pedonali che nasce dal centro storico e si dirama su tutto il territorio comunale in direzione dei parchi. In particolare si propone di proseguire la pavimentazione in porfido già esistente in ambito storico.

S1.3. Le priorità

Il presente PS ritiene fondamentale l'attuazione delle iniziative atte a migliorare la viabilità, la mobilità ciclopedonale e la sicurezza viaria in genere.

Ulteriore struttura di particolare interesse e meritevole di valutazione

Si deve ricordare che sono possibili convenzioni, protocolli, accordi di partenariato o altre forme di collaborazione tra Enti finalizzate alla creazione di servizi e strutture di interesse o valenza sovracomunale, eventualmente facendo ricorso a strumenti e dispositivi di perequazione territoriale.

S1.4. Quadro economico e fattibilità delle azioni di Piano

Di seguito si riportano due dei principali strumenti gestionali e finanziari per la definizione degli interventi pubblici: il quadro generale delle previsioni di entrate/uscite per l'anno 2011 e il programma triennale delle opere pubbliche 2011/2013.

Tali schemi consentono di valutare il quadro economico programmatico di competenza comunale.

QUADRO GENERALE DELLE PREVISIONI DI ENTRATE/USCITE PER L'ANNO 2011

ENTRATE	COMPETENZA	SPESE	COMPETENZA
Entrate tributarie	334.220,00	Spese correnti	1.678.241,18
Entrate derivanti da contributi e trasferimenti correnti dello stato, della regione e di altri enti pubblici anche in rapporto all'esercizio di funzioni delegate dalla regione	561.676,00	SPESE IN CONTO CAPITALE	334.500,00
Entrate extra-tributarie	662.132,00		
Totale entrate finali	1.558.028,00	Totale spese finali	2.012.741,18
Entrate derivanti da cessione di prestiti	0,00	Spese per servizi conto terzi	173.500,00
Entrate da servizi per conto terzi	173.500,00		
Totale	1.731.528,00	Totale	2.186.241,18
Avanzo di amministrazione	150.377,18	Disavanzo di amministrazione	
Totale complessivo entrate	1.881.905,18	Totale complessivo spese	2.186.241,18

**Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2011/2013
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI ALBIOLO - AGGIORNAMENTO**

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Importo Totale
	Disponibilità Finanziaria Primo anno 2011	Disponibilità Finanziaria Secondo anno 2012	Disponibilità Finanziaria Terzo anno 2013	
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di immobili ex art. 19, c. 5-ter L. n. 109/94 e s.m.i.	0,00	0,00	500.000,00	500.000,00
Stanziamenti di bilancio	163.000,00	0,00	100.000,00	263.000,00
Altro (1)	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00

Note:

Il responsabile del servizio
(dott.ssa Silvia La Greca)

(1) compresa la cessione di immobili

**SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2011/2013
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI ALBIOLO - AGGIORNAMENTO
ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA**

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm.n e (2)	CODICE ISTAT			Tipologia (3)	Categoria (3)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cessione immobili (4)	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Pro v.	Com.				Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale		Importo	Tipologia (5)
1		003	013	005	01 NUOVA COSTRUZIONE	A05 08 EDILIZIA SOCIALE E SCOLASTICA (comprese scuole, biblioteche, centri sociali e case di riposo)	Ristrutturazione edificio via Indipendenza per potenziamento strutture scolastiche	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00	S	0,00	
2		003	013	005	01 NUOVA COSTRUZIONE	A02 15 RISORSE IDRICHE	Manutenzione straordinaria dei cementi armati del bacino aereo dell'acquedotto comunale	163.000,00	0,00	0,00	0,00	N	0,00	
TOTALE								0,00	0,00	600.000,00	600.000,00		0,00	

Note:

**Il responsabile del servizio
(dott.ssa Silvia La Greca)**

- (1) Numero progressivo da 1 a N. a partire dalle opere del primo anno.
 (2) Eventuale codice identificativo dell'intervento eventualmente attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
 (3) Vedi Tabella 1 e Tabella 2.
 (4) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 19 comma 5-ter della Legge 109/94 e s.m.i. quando si tratta d'intervento che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.
 (5) Vedi Tabella 3.

**SCHEDA 2b: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2011/2013
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI ALBIOLO - AGGIORNAMENTO**

**ELENCO DEGLI IMMOBILI DA TRASFERIRE
ex articolo 19 comma 5 ter della legge 109/94 e s.m.i.**

Elenco degli immobili da trasferire ex art. 19 c. 5 ter della L. 109/94						
Riferimento intervento	Descrizione immobile	Solo diritto di superficie	Piena Proprietà	1° anno 2011	2° anno 2012	3° anno 2013
1	Appartamento di via XX Settembre e via Manzoni 38	NO	SI	0,00	0,00	500.000,00
TOTALE				0,00	0,00	500.000,00

Note:

**Il responsabile del servizio
(dott.ssa Silvia La Greca)**

- (1) viene riportato il numero progressivo dell'intervento di riferimento

**SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2011/2013
DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNE DI ALBIOLO - AGGIORNAMENTO**

ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO - CUI (2)	DESCRIZIONE INTERVENTO	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annualità	Importo totale intervento	FINALITA (3)	Conformità		Priorità (4)	STATO PROGETTAZIONE approvata (5)	Tempi di esecuzione	
			Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			TRIM/ANNO INIZIO LAVORI	TRIM/ANNO FINE LAVORI
-	8000553013 6-2011-01	Manutenzione straordinaria dei cementi armati del bacino aereo dell'acquedotto comunale	Stefano	Grossi	163.000,00	163.000,00	CPA	S	S	1	SF	3/2011	4/2011
			TOTALE		0,00								

Note:

**Il responsabile del servizio
(dott.ssa Silvia La Greca)**

- (1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto)
- (2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.
- (3) Indicare le finalità utilizzando la tabella 5.
- (4) Vedi art. 14 comma 3 Legge 109/94 e s.m.i. e secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1=massima priorità; 3=minima priorità).
- (5) Indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da Tabella 4.

Al fine di stimare il quadro di spesa derivante dal complesso degli interventi proposti, si elencano di seguito una serie di costi parametrici, riferiti a strutture tipo, che possono essere presi a riferimento per la definizione di un programma finanziario di medio-lungo periodo nonché per l'attivazione degli opportuni canali di finanziamento (pubblici o privati). Si deve sottolineare che i costi di seguito indicati non possono essere considerati preventivi di spesa per le specifiche attrezzature, vista l'assenza di progetti dettagliati ma, viceversa, sono finalizzati all'inquadramento economico del progetto dei servizi nell'ambito dei Bilanci e nei Programmi comunali. I costi parametrici sono desunti da realizzazioni già eseguite, da prezzi ufficiali di Enti pubblici o associazioni di categoria, pubblicazioni di settore, ecc..

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

S1.5. Indennizzo

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

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

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

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

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

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

una valutazione dell'effettiva necessità comunale;

una attenta e misurata programmazione dei servizi;

la definizione di strumenti e modalità per l'espletamento di servizi da parte di soggetti/strutture private.

La sommatoria di questi aspetti consente:

il giusto dimensionamento delle aree rispetto al fabbisogno;

la risposta a tutte le necessità pur in assenza di completa copertura finanziaria ricorrendo al convenzionamento con i privati;

la concentrazione delle risorse economiche comunali verso quei servizi che impongono una iniziativa e gestione pubblica.

In via preliminare si individuano i seguenti valori come parametri di riferimento per la determinazione dei suddetti indennizzi:

1) Aree agricole o assimilabili

Prezzo di esproprio medio = 4 €/mq

Tasso di interesse legale = vigente al momento dell'esproprio

Indennizzo annuo lordo = 0,24 €/mq

Indennizzo annuo netto (40%) = 0,01 €/mq 2)

2) Aree edificabili

Prezzo di esproprio medio = 85 €/mq

Tasso di interesse legale = vigente al momento dell'esproprio

Indennizzo annuo lordo = 1,3 €/mq

Indennizzo annuo netto (40%) = 0,52 €/mq

S1.6. Fonti di finanziamento

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

In via generale si possono quindi individuare le seguenti fonti:

1) Direzioni Generali dell'Unione Europea, in particolare quelle legate all'ambiente, all'agricoltura, alla cultura, all'interno dei programmi:

Leader + (20002006), che prevede azioni finalizzate ad incoraggiare gli operatori rurali a prendere coscienza delle potenzialità del territorio agricolo;

Cultura 2000, grazie al quale possono essere chiesti finanziamenti legati al recupero del patrimonio storicoarchitettonico e alla creazione di eventi e manifestazioni culturali di vario genere.

INTEREG (per la valorizzazione delle risorse ambientali e culturali in ambiti di confine – si veda l'esempio di Valmorea)

2) Ministeri statali (Ambiente e tutela del territorio, Infrastrutture e Trasporti, Beni e attività culturali, Lavoro e Politiche sociali). Ad esempio: i bandi del Ministero dell'Ambiente legati al risparmio energetico degli edifici pubblici, alla creazione di zone a traffico limitato, all'attivazione di Agenda 21 locale (che prevede azioni mirate alla sostenibilità territoriale in tutti i settori: dalla mobilità alle politiche sociali alla riqualificazione urbana).

3) Regione Lombardia, attenta alle tematiche legate ai trasporti, al sociale, allo sviluppo turistico, in particolare di quello agriturismo, allo sport, all'ambiente, ai trasporti, compresa la mobilità ciclabile, alla formazione.

4) Provincia di Como, che incentra la sua azione verso l'implementazione della rete di piste ciclabili, la valorizzazione del territorio rurale e l'equipaggiamento vegetazionale, la creazione e la valorizzazione delle aree verdi (parchi locali di interesse sovracomunale e rete ecologica), l'integrazione sociale, lo sport, la formazione.

5) Fondazioni private, la cui azione comprende una vasta gamma di aree di intervento (si può ricordare, perché già attiva in territori adiacenti, la Fondazione Cariplo).

A queste forme di sostegno economico possono infine essere aggiunte altre modalità che vedono coinvolti in prima persona i soggetti privati attraverso sponsorizzazioni o compartecipazione alla fase

sia realizzativa sia gestionale: project financing, società di trasformazione urbana, ecc..

S1.7. Perequazione e incentivazione

S1.7.1. Perequazione (criteri generali)

La perequazione urbanistica può essere definita come uno strumento di gestione dell'attività edificatoria che, attraverso una redistribuzione dei diritti (a costruire) e dei doveri (a realizzare le opere di urbanizzazione) fra tutti i proprietari, consente di "ammortizzare" le differenze di rendita immobiliare connesse con la localizzazione delle aree e di parificare la posizione dei cittadini rispetto alle scelte di pianificazione compiute dall'Amministrazione nell'interesse complessivo. Per chiarire: la pianificazione è assolutamente svincolata da valutazioni di ordine fondiario, ovvero non tiene conto delle proprietà in quanto compie scelte nel solo interesse della collettività. Ciò a volte comporta che vi siano dei soggetti che trovano vantaggio dalle scelte di piano (edificabilità dei suoli) e altri che, viceversa, devono sopportare l'onere di contribuire con le proprie aree alla costruzione della città pubblica oppure non vedono concretizzate le aspettative di edificazione. Per livellare, seppur in parte, queste differenze sono introdotte misure di perequazione che attribuiscono anche alle aree non soggette a edificazione dei diritti edificatori commerciabili che ristorano economicamente i proprietari e li rendono partecipi del processo urbanistico complessivo.²

Questo principio rende in pratica indifferente il vantaggio immobiliare dalla localizzazione delle previsioni. E' necessario però a questo punto esprimere un giudizio realistico sul meccanismo perequativo e in particolare ricordarlo con le situazioni territoriali e urbanistiche rispetto alle quali tali principi di "democratizzazione" sono applicati.

I pochi e contestati casi finora attuati in Italia hanno dimostrato che il principio è sicuramente valido e funzionante. Hanno però anche evidenziato che l'applicazione generalizzata della perequazione provoca difficoltà di gestione.

In pratica, come peraltro sottolineato anche dalla Regione nelle "Modalità per la pianificazione comunale", la scelta di utilizzare la perequazione e, soprattutto, con quale grado di incidenza applicarla, è lasciata ai Comuni, che decidono autonomamente sulla base della propria situazione territoriale.

Anche per ovviare alle criticità sopra esposte, la LR 12/2005 ipotizza due tipologie limite e lascia spazio a tutte le soluzioni intermedie; tali ipotesi sono:

Perequazione circoscritta = riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata

Perequazione generalizzata = estesa all'intero territorio comunale

²“Commerciabili” = un proprietario vende ad un altro la capacità edificatoria (ovvero la quantità di costruito ammesso) derivante dal terreno; tale “volume” sarà realizzato nell’area di proprietà del secondo soggetto.

La prima non è in realtà una novità, trattasi della normale ripartizione fra tutti i partecipanti ad un piano attuativo della capacità edificatoria ammessa e dei relativi oneri in termini di opere di urbanizzazione.

La seconda è viceversa la perequazione in senso completo, ovvero quella che coinvolge un comparto esteso all’intero territorio comunale e che crea il mercato diffuso dei diritti immobiliari. E’ questa però la versione che ha fatto emergere le maggiori difficoltà gestionali.

Una declinazione altrettanto interessante della perequazione è quella cosiddetta “territoriale” ossia quella che trova applicazione non a livello comunale bensì nelle iniziative tra comuni o, in generale, tra enti pubblici.

Anche in questo caso, forse ancor di più della precedente, non sono disponibili esempi ed esperienze che consentano di esprimere un giudizio conclusivo sui risultati. Si deve pertanto fare riferimento ad esperienze straniere o alla disciplina che in questi ultimi anni ha approfondito la tematica. A tale proposito si riportano una serie di esperienze raccolte nell’ambito di una ricerca condotta per la Provincia di Milano.

Definizione

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

In altri termini si tratta di stabilire in che modo possono essere ripartiti “oneri e onori” connessi ad un insediamento che, localizzato all’interno di un determinato comune, esplica i propri effetti anche su altri territori comunali.

Tali effetti possono essere di vario genere:

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

temporanei o definitivi

quantificabili o indefiniti

Si deve sottolineare che la materia in oggetto non è di facile approccio in quanto si scontra con notevoli problemi sia di ordine amministrativo (la potestà dei Comuni e le norme che regolano la finanza pubblica) che di tipo politico.

A ciò si aggiunge che non vi sono esperienze consolidate di perequazione territoriale che possano dare indicazioni concrete ne tantomeno normative che, in qualche modo, indirizzino le scelte. In

questo contesto è stato tentato un approccio “di buon senso” legato alle difficoltà e agli spunti innovativi emersi nel corso dei processi negoziali ai quali la Provincia di Milano ha recentemente partecipato.

Esperienze straniere

Gli esempi si riferiscono sia alla perequazione messa in campo nell’ambito di una pianificazione di area vasta sia ai meccanismi introdotti in concomitanza con particolari tipologie di insediamenti.

1) Ridistribuzione vantaggi derivanti da insediamenti lucrosi sulla scorta di approcci “Tax Base Sharing” (TBS) condivisione base imponibile.

Costituzione di un fondo di compensazione, alimentato da stanziamenti di regione, provincia e da quote di oneri concessori e ambientali finalizzato a ridimensionare i differenziali di gettito tra i comuni prevalentemente edificabili e quelli siti in zone di tutela paesaggistica o agricola.

2) Ridistribuzione costi e benefici derivanti da progetti strategici e/o localizzazione di funzioni rare.

Costruzione di un inventario degli interventi e loro ricomposizione in pacchetti alternativi di progetti coerenti per i quali viene compiuta una valutazione degli impatti attesi e delle mitigazioni da realizzare. Tale protocollo di “accettabilità locale” viene assunto come base sulla quale attivare processi decisionali di natura eminentemente negoziale.

3) Ridistribuzione vantaggi determinati da insediamenti “diffusi” sulla scorta di approcci “Transfer of Development Rights” (TDR) Trasferimento interlocale di diritti edificatori.

Il trasferimento interlocale di diritti edificatori consente a operatori di comuni sacrificati dalle scelte di Piano di compartecipare ai benefici determinati dagli insediamenti di interesse intercomunale previsti.

4) Ripartizione svantaggi determinati da insediamenti invasivi sulla scorta di approcci “Fair share” quote eque.

a) L’approccio Local Unwanted Land Uses (insediamenti invasivi) o simili assegna per via autoritativa quote eque di insediamenti intrusivi, previa loro classificazione sulla scorta di indici di indesiderabilità. Una volta definita l’entità della quota equa per ciascun comune, il modello non esclude il libero scambio tra comuni di progetti indesiderati contrassegnati da indici equipollenti.

b) L’approccio Public Dispute Program sollecita una continua e informata partecipazione pubblica al processo decisionale attraverso la predisposizione di una molteplicità di opzioni localizzative.

Una forma particolare di perequazione è quella che la LR 12/2005 definisce “compensazione”. Per ragioni di semplicità si è preferito, all’interno del presente PGT, mantenere una unica dizione pur comprendendo l’importanza di una precisa classificazione, anche nominalistica, dei diversi strumenti.

Il PS prevede pertanto l'utilizzo di una forma compensativa così come definita dalla Regione pur ricomprendendola nei meccanismi e negli strumenti che prendono il nome di "perequazione".

Uno degli elementi che mettono abitualmente "in crisi" il processo di attuazione dei piani urbanistici è la netta separazione fra aree edificabili (soggette quindi ad interventi privati) ed aree riservate a infrastrutture di interesse generale (prevalentemente riservate all'intervento pubblico).

Tale distinzione comporta da una parte, l'attribuzione di un "valore aggiunto" a determinate parti del territorio che favorisce spesso atteggiamenti speculativi; dall'altra rende più difficoltosa la realizzazione delle attrezzature pubbliche considerate come interventi avulsi dal comune processo di edificazione e privi di ritorno economico.

Per rispondere a questi fenomeni la disciplina urbanistica e la legislazione hanno assunto l'obiettivo di individuare e promuovere strumenti di riequilibrio tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie e quelli di aree vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche. Tali meccanismi assumono il nome di "compensazione".

Fra i diversi sistemi proposti dalla disciplina urbanistica quello che, a giudizio degli scriventi, ha dato risultati più interessanti si basa:

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

Il meccanismo si fonda sulla compartecipazione di più soggetti alle iniziative immobiliari o, in altri termini, sulla suddivisione della possibilità edificatoria fra aree per attrezzature pubbliche dotate di volume e aree residenziali/produttive dotate di superficie edificabile.

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

S1.7.2. Incentivazione

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

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

In campo comunale tale sistema si traduce nella concessione di:

Bonus edificatorio:

misura di incentivazione che consente un'edificazione addizionale rispetto a quella ammessa.

Bonus economico:

misura di incentivazione che consente la riduzione degli oneri finanziari dovuti al Comune.

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

negli ambiti soggetti a piano attuativo aventi come finalità la riqualificazione urbana è possibile concedere bonus edificatori fino al 15% della volumetria ammessa;

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

Tra le tematiche di maggiore interesse si possono citare:

la qualità urbana (ovvero la componente pubblica e sociale delle proposte);

la qualità edilizia (intesa sia come architettura sia come qualità del costruire);

la sostenibilità degli interventi (con specifico riferimento alla componente energetica);

l'integrazione paesistica (ovvero il contributo alla costruzione di un paesaggio qualificato).

S1.7.3. Criteri e scelte per la realtà di Albiolo

Sulla base dei criteri fissati dall'art.11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Comune di Albiolo intende adottare, ai fini della perequazione urbanistica, il seguente criterio:

Su alcune aree di proprietà comunale (individuata sulla tavola S4.1) viene istituito un indice edificatorio residenziale da attuare su altri comparti o lotti.

I diritti di tali aree saranno ceduti dal Comune agli operatori che, in forza delle previsioni contemplate nelle norme attuative del Piano delle Regole, devono acquisire il volume a saturazione dei diritti edificatori sugli immobili di propria competenza.

Ai fini della determinazione del volume edificabile sui comparti ove è prevista l'acquisizione del volume esterno, si precisa che tale parametro deve essere formato per l'intera quota del volume esterno e della quota del volume interno fino al raggiungimento del volume di progetto.

Le aree comunali a cui è assegnato un indice volumetrico residenziale di 0,2 mc./mq. ammontano complessivamente a mq, 38.580 da cui deriva un volume disponibile di mc. 7.716.

Il comune di Albiolo dovrà regolamentare tali cessioni attraverso regolari atti e con la tenuta di un apposito registro.

Per ogni ambito interessato dai sopra riportati criteri vengono definiti i limiti di edificazione interna e di quella esterna da acquisire dal Comune.

Al fine di garantire una maggiore fattibilità delle previsioni e di raggiungere gli obiettivi prefissati il PS prevede inoltre una disciplina delle aree per servizi di interesse pubblico che consenta l'attuazione delle attrezzature anche da parte di soggetti privati purché regolati mediante apposita convenzione di realizzazione e gestione.

Incentivazione

Il PGT introduce specifici meccanismi di incentivazione legati alla componente energetica. Tali misure di sostegno si applicano in modo assai ampio al fine di diffondere il più possibile una qualità del costruire che ha effetti positivi sull'ambiente.

Gli obiettivi di questa nuova politica edilizia/energetica sono:

migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;

ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;

diminuire le emissioni inquinanti;

indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;

introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;

concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;

incentivare le iniziative virtuose. Il PGT propone, in collaborazione con il Regolamento Edilizio, una disciplina che spinga verso l'innovazione tecnologica e l'efficienza energetica anche attraverso un'azione di sostegno che si concretizza in premi per coloro che attuano in modo virtuoso le indicazioni normative.

Il meccanismo proposto prevede:

1) Bonus edificatorio:

misura di sostegno che consente la realizzazione di una Superficie lorda di pavimento addizionale secondo le modalità applicative di seguito indicate. E' espresso in percentuale rispetto alla Slp di riferimento. Il bonus è applicato in funzione della consistenza della Slp di riferimento con le seguenti modalità:

5 % per Slp di riferimento superiore a 1000 mq

9 % per Slp di riferimento compresa tra 251 mq e 1000 mq

12 % per Slp di riferimento inferiore a 250 mq.

S1.8. Requisiti delle aree per servizi

Il PS individua in via preliminare le seguenti caratteristiche minime dei servizi: parcheggio: area dotata di alberatura di alto fusto e impianto di illuminazione notturna;

S1.9. Quantificazione e verifica delle aree per servizi

spazio aggregativo urbano: area pavimentata coerentemente con il contesto, dotata di impianto di illuminazione notturna, elementi di arredo; verde attrezzato: area sistemata a verde filtrante con dotazione arborea d'alto fusto superiore a 1 albero ogni 100 mq, camminamenti pavimentati, attrezzature ricreative;

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

La L.R. 12/2005 ha definitivamente cancellato il concetto di standard urbanistico, tradizionalmente inteso come superficie minima di territorio da destinare ai servizi per ogni abitante o per mq di attività produttiva o commerciale. La nuova legge attribuisce un parametro base da applicare a tutti i comuni indistintamente di 18 mq per abitante così come già espresso dal D.M. 02/04/1968 rimandando comunque alla pianificazione comunale il compito di garantire una adeguata dotazioni di servizi. Per quanto riguarda le aree produttive per le quali non esiste più alcun parametro di legge, è necessario considerare che le indagini effettuate hanno mostrato che la dotazione esistente in termini di aree (parcheggi) e infrastrutture soddisfa abbondantemente il fabbisogno indotto dalle attività insediate e, pertanto, non vi è alcun fabbisogno pregresso a cui far fronte con le nuove previsioni. La filosofia che connota il PGT si fonda quindi sul superamento del dato puramente quantitativo a favore di una verifica prestazionale dei servizi offerti o programmati; pertanto propone la definizione, all'interno dei singoli ambiti di trasformazione o riqualificazione, di uno specifico contributo espresso sia in forma quantitativa che qualitativa (es. realizzare una piazza). Si prevede inoltre la definizione di una procedura per la equiparazione delle diverse tipologie di servizi offerti o richiesti così come espresso dal Documento di Piano.

Quantificazione delle aree per servizi

In termini numerici, coerentemente con gli obiettivi espressi dal DP e con la classificazione operata dal PR, la dotazione delle aree per servizi nel territorio di Albiolo può essere desunta dalla Tabella A

- Verifica.
- Sono previsti complessivamente **96.101** mq di aree per servizi.

Queste sono suddivise in:

- Attrezzature civiche, per complessivi **8.389 mq**;
- Attrezzature religiose, per complessivi **13.089 mq**;
- Attrezzature scolastiche, per complessivi **16.622 mq**;
- Parcheggi, per complessivi **28.954 mq**;
- Attrezzature per verde, sport, tempo libero per complessivi **29.047 mq**;

Sulla base delle scelte di piano in materia di aree per servizi alla popolazione e con riferimento alla popolazione teorica prevista dal Documento di Piano (pari a 3443 abitanti) la dotazione di aree per servizi per abitante teorico risulta pari a 27.91mq.

Equiparazione delle tipologie di servizi

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

1 mq di area verde piantumata (superficie equivalente)	=	1,5 mq	<ul style="list-style-type: none"> •area agricola •aree all'interno degli Ambiti di salvaguardia •area libera non attrezzata e non piantumata Per aree site nella fascia di 100 m dal limite degli Ambiti del tessuto consolidato di cui all'Articolo 26
		3 mq	<ul style="list-style-type: none"> •area agricola •area all'interno degli Ambiti di salvaguardia •area libera non attrezzata e non piantumata
		0,3 mq	<ul style="list-style-type: none"> •area attrezzata per attività sportiva all'aperto (campo basket, volley, tennis, calcio, pista pattinaggio, ecc.) •parcheggio scoperto di cui all'Articolo 45 •spazio urbano (piazza, luogo per rappresentazioni all'aperto, ecc.)
		0,01 mq	Superficie lorda di pavimento in edifici agibili

	0,08 mq	area edificabile con intervento diretto
	0,15 mq	area edificabile con Piano Attuativo non adottato

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

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

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

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

S1.10. Tabelle di quantificazione

TABELLA 1

Comune di Albiolo - VARIANTE GENERALE AL PGT VIGENTE MAGGIO 2011

TABELLA A- VERIFICA

FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ALLA POPOLAZIONE

AREE RESIDENZIALI	VOLUME	ABITANTI
ABITANTI RESIDENZIALI 31.12.2007	/	2.525,00
LOTTI LIBERI RESIDENZIALI R1	2.060	20.60
LOTTI LIBERI RESIDENZIALI R2 & AMPLIAMENTI IN ZONA AGP	24.222	242,22
PIANI DI RECUPERO IN CORSO	5.080	50,80
PIANI ATTUATIVI IN CORSO	29.748	297,48
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA		0,00
AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	154,10	154,10
AREE SPECIALI	12.290	122,90
CAPACITA' TEORICA		3.413

CAMPO SPORTIVO SCUOLE RICONVERSIONE IN RESIDENZIALE.

Abitanti teorici	x	L.R. 12/05	=	Fabbisogno
3.413		18,0		61.436

FABBISOGNO RESIDENZIALE

61436

AREE PER SERVIZI ESTERNE AI PIANI ATTUATIVI E AI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

ATTUATI	+	NON ATTUATI	TOTALI
ATTREZZATURE CIVICHE	5.889	0	5.889
ATTREZZATURE RELIGIOSE	13.089	0	13.089
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	3.642	12.980	16.622
PARCHEGGI	19.588	2.637	22.225
VERDE -SPORT- TEMPO LIBERO	24.010	1.687	25.697
TOTALE	66.218	17.304	83.522

FABBISOGNO RESIDENZIALE

83522

TABELLA 2

AREE PER SERVIZI INTERNE AI PIANI ATTUATIVI E AI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI				
	ATTUATI	+	NON ATTUATI	TOTALI
PIANI ATTUATIVI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE				
ATTREZZATURE CIVICHE	0	+	2.500	2.500
ATTREZZATURE RELIGIOSE	0	+	0	0
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	0	+	0	0
PARCHeggi	3.639	+	2.530	6.169
VERDE - SPORT - TEMPO LIBERO	0	+	2.450	2.450
TOTALE	3.639	+	7.480	11.119
FABBISOGNO RESIDENZIALE				
				11119
				94641
VERIFICA DI PIANO				
TOTALI AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI	mq	94641	27,73	18 mq/ab
			>	

TABELLA 3

variante	pgt vigente	Descrizione	INTERNO A.U.	ESTERNO A.U.	DESTINAZIONE INIZIALE	DESTINAZIONE FINALE	Superficie	Volume	Standard	NOTE	Abitanti	
							INTERNO A.U.	ESTERNO A.U.	IN AUMENTO RISPETTO PGT VIGENTE	IN DIMINUZIONE RISPETTO PGT VIGENTE	IN AUMENTO RISPETTO PGT VIGENTE	IN DIMINUZIONE RISPETTO PGT VIGENTE
V1	TAV, PS 3.2	SP. 17 Recepimento prescrizioni della Provincia di Como contenute nella delibera del Consiglio Provinciale N. 59 del 02.08.2006 e nel provvedimento del Dirigente Settore Pianificazione Territoriale dell'11 giugno 2008 n. 16										
V2		Via Manzoni -Rinseimento di parte dell'Ambito di Trasformazione Residenziale AT2 rientranti in ambito residenziale già previsto nel precedente pgt e successivamente stralciato a seguito di parere di compatibilità provinciale -Dimensione del lotto mq. 2700		x	AMBITO AGRICOLO	AMBITO DI TRASFORMAZIONE						
V3	P 38	Via alla Fontana-Muffetta -Stralcio zona standard vigente con destinazione parcheggio pubblico -Inserimento di un ambito residenziale convenzionato con vincolo di cessione di posti auto esterni ad uso pubblico. -Zona edificabile mq. 650 - la restante area a parcheggi da realizzare e cedere ad uso pubblico	x		AMBITO PER SERVIZI	AREA SPECIALE	2700,00	2160,00	150,00	residenziale	22	0
V4	P 39	Via Monte Rosa -Stralcio zona standard vigente con destinazione parcheggio pubblico -Inserimento di un ambito residenziale convenzionato con vincolo di cessione di posti auto esterni ad uso pubblico. -Zona edificabile mq. 800 - la restante area a parcheggi da realizzare e cedere ad uso pubblico	x		AMBITO PER SERVIZI	AREA SPECIALE	850,00	640,00	120,00	residenziale	6	
V5	AC52	AR1 vigente (SCUOLE ELEMENTARI via indipendenza) -viene riportato come standard attrezzature e servizio per l'istruzione e cultura in aderenza all'effettivo stato dei luoghi)	x		AREA DI RIQUALIFICAZIONE PER SERVIZI	AMBITO PER SERVIZI	800,00	550,00	120,00		6	
V6	V AR2	AR2 vigente (CAMPO SPORTIVO via Mazzini) -viene riportato come standard attrezzature sportive per una superficie di mq. 5400 e per la parte rimane inserito nel nuovo comparto previsto con la Variante V7	x		AREA DI RIQUALIFICAZIONE SPECIALE	AMBITO PER SERVIZI	3500,00	9750,00	3500,00	istruzione		98
V7		Nuovo Ambito di trasformazione residenziale (Via Quarto dei Mille) AT5 -viene inserita una superficie totale di circa 5900 mq che comprende una parte di superficie dell'attuale campo sportivo di via Mazzini (circa 2800 mq.) e la zona di accesso su via Quarto dei Mille (circa 600 mq) con cambio di destinazione urbanistica e la rimanente parte (circa 2500 mq) come superficie in attesa di essere urbanizzata (C.U.E). http://www.comune.albiolo.vc.it/area/area_coe.html	x	x	AMBITO AGRICOLO AREA DI RIQUALIFICAZIONE SPECIALE	AMBITO DI TRASFORMAZIONE	8200,00	9000,00	5400,00	attrezzature sportive		90
V8	AT3	Via Garibaldi -Inserimento di una zona standard per parcheggio e verde pubblico adiacente all'ambito di trasformazione AT3	x		AMBITO RESIDENZIALE	AMBITO PER SERVIZI	2800,00	2500,00	400,00	residenziale	43	
V9	S3	Via Cavour -Inserire nell'ambito AS3 vigente una fascia di parcheggio lungo la via Cavour da cedere con destinazione posti auto pubblici	x		AREA SPECIALE	AREA SPECIALE			1800,00	attrezzato		
V10	S4	Via Indipendenza -Inserire nell'ambito AS4 vigente una fascia di parcheggi lungo la via	x		AREA SPECIALE	AREA SPECIALE			300,00	parcheggio pubblico		
									300,00	parcheggio pubblico		

TABELLA 4

variante	pgt vigente	Descrizione	INTERNO A.U.		ESTERNO A.U.		DESTINAZIONE INIZIALE	DESTINAZIONE FINALE	Superficie		Volume		Standard		NOTE	Abitanti	
			A.U.	ESTERNO A.U.	INTERNO A.U.	ESTERNO A.U.			IN AUMENTO RISPETTO PGT VIGENTE	IN DIMINUIZIONE RISPETTO PGT VIGENTE	IN AUMENTO RISPETTO PGT VIGENTE	IN DIMINUIZIONE RISPETTO PGT VIGENTE	IN AUMENTO RISPETTO PGT VIGENTE	IN DIMINUIZIONE RISPETTO PGT VIGENTE			
V11	S5	Via per Gaggino -Inserire nell'ambito AS5 vigente una fascia standard lungo la via per Gaggino da cedere con destinazione posti auto pubblici.	x				AREA SPECIALE	AREA SPECIALE									
V12		Via XX Settembre -Inserimento di zona standard a uso parcheggi	x				AMBITO STORICO	AMBITO PER SERVIZI							parcheggio pubblico		
V13	P14	Via San Francesco (Municipio) -previsione nella zona a standard di nuovi parcheggi in ampliamento di quello esistente	x				AMBITO PER SERVIZI	AMBITO PER SERVIZI					310,00		parcheggio pubblico		
V14		Via Monte Rosa -Inserimento di zona standard a uso parcheggi pubblici sull'area già a standard	x				AMBITO PER SERVIZI	AMBITO PER SERVIZI							parcheggio pubblico		
V15		Plis- Valle Lanza - viene stralciato il perimetro vigente in quanto la Plis non aderisce il Comune di Albiolo			x										parcheggio pubblico		
V16		Plis "Sorgenti del Torrente Lura" Viene ridimensionato il perimetro vigente come già concordato con l'ente interessato.			x										parcheggio pubblico		
V17	V46	Via per Casanova - (zona standard (V) a nord del parcheggio area feste) -da standard a zona proietta RNP (Riqualificazione naturale paesistica) per una superficie di circa mq. 48600			x		AMBITO PER SERVIZI	RIGUALDIFICAZIONE NATURALE PAESISTICA	48600,00					48600,00	verde sport tempo libero		
V18		Via per Gaggino -Inserimento di un ambito di trasformazione residenziale ATR4 di circa 4000mq.			x		AMBITO AGRICOLO	AMBITO DI TRASFORMAZIONE							residenziale	0	
V19		Via per Michelangelo Ampliamento zona R2 per completamento comparto			x		AMBITO AGRICOLO	AMBITO RESIDENZIALE		1600,00		1280,00			residenziale	13	
V20		Via per Caversaccio-Via per Cagno Ampliamento zona R2 per completamento comparto adeguando allo stato dei luoghi			x		AMBITO AGRICOLO	AMBITO RESIDENZIALE		760,00		608,00			residenziale	6	
V21		Via per Michelangelo Ampliamento zona R2 per adeguamento allo stato dei luoghi			x		AMBITO AGRICOLO	AMBITO RESIDENZIALE		600,00		480,00			residenziale	5	
V22		Inserimento percorso pedonale, adeguamento aree al servizio della scuola e riqualificazione dell'area urbana adiacente.		x									300,00				
V23	R2	Ridefinizione incrocio Via Pozzi-Via Cavour		x													
V24	16	Adeguamento all'attuale esecuzione dell'area già edificabile		x					250,00			200,00			residenziale	2	
V25	AT1	Adeguamento dell'ambito di trasformazione AT1 conseguente al recepimento della nuova viabilità della SP17		x													
V26		Adeguamento normativa di attuazione															0
TOTALI									64800	8160	10768	18750	42700	48600		102	188

TAV, PS 3.2

Dati riassuntivi

**PGT VIGENTE
S.A.E**

SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI Consumati con il PGT vigente	SENZA I.Ad	mq	11500	vedi Relazione Documento di Piano approvato pag. 39
		mq	1655	vedi Relazione Documento di Piano approvato pag. 55
RIMANE A DISPOSIZIONE	SENZA INCENTIVO I.Ad	mq	9845	

**PGT IN VARIANTE
S.A.E PREVISTA**

vedi tabella con i conteggi

in previsione con variante	mq	8160,00	
PER UN TOTALE DI		8160,00	< di 9845,00 a disposizione

l'Incremento addizionale delle espansioni previsto dai criteri premiali max 1,00%

I.Ad. Incremento addizionale delle espansioni (vedi conteggi tab. A)	%	0,79
--	---	------

L.A.E. (Limite ammissibile di espansione	%	1,30
--	---	------

S.A.E. (Superficie ammissibile di espansione) = AU x L.A.E.+ I. Ad

A.U. albiolo	mq	891000
L.A.E.+ I.Ad	%	2,09

S.A.E. ammissibile (891000 x 2,09%) =	mq.	18621,90
---------------------------------------	-----	-----------------

S.A.E. a disposizione per future varianti	mq	10461,90
---	----	-----------------