

Comune di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Provincia di Varese

RELAZIONE – NTA PIANO DEI SERVIZI



Piano di Governo del Territorio
Variante n.1 al PGT - 2019

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE E N.T.A.

AUTORITA' PROCEDENTE

REDAZIONE

Dott. Pianificatore Marco
Meurat

VERSIONE

Dicembre 2019



Sommario

TITOLO I	INTRODUZIONE	5
1	INDICAZIONI PRELIMINARI	6
2	DISAPPLICAZIONI E ABROGAZIONI A SEGUITO DELLA L.R.12/05	7
3	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	9
TITOLO II	METODOLOGIA DEL PIANO DEI SERVIZI	12
4	IL CONCETTO DI SERVIZIO E I PRINCIPI DEL PIANO DEI SERVIZI	13
4.1	Territorio e <i>attori</i>	13
4.2	Servizio e <i>progetto</i>	14
4.3	I <i>Principi</i> alla base del Piano	15
4.3.1	Il Principio dell'ascolto: il territorio in movimento	15
4.3.2	Il Principio di sussidiarietà: partecipazione pubblica come DNA del Piano	21
4.3.3	Il Processo nel sistema dei servizi: il metodo	25
4.3.3.1	<i>Servizi localizzati</i>	31
4.3.3.2	<i>Servizi da localizzare</i>	39
4.3.4	Applicazione del metodo	41
TITOLO III	IL SISTEMA DEI SERVIZI	43
5	LA BASE DI PARTENZA: GLI AMBIENTI	44
5.1	Gli Ambienti del Comune	44
5.1.1	Ambiente n° 1: centri storici e nuclei di antica formazione	45
5.1.2	Ambiente n° 2: tessuto consolidato ad anello	47
5.1.3	Ambiente n° 3: sistema dei nuclei indipendenti	49
5.1.4	Ambiente n° 4: sistema urbanizzato a pettine	51
5.1.5	Ambiente n° 5: sistema dell'edificato puntuale nel verde	53
6	SERVIZI LOCALIZZATI	55
6.1	Servizi localizzati: obiettivi prescrittivi	55
6.1.1	Obiettivi Ambiente n° 1	56
6.1.2	Obiettivi Ambiente n° 2	57



6.1.3	Obiettivi Ambiente n° 3	58
6.1.4	Obiettivi Ambiente n° 4	59
6.1.5	Obiettivi Ambiente n° 5.....	60
6.2	Classi di servizi localizzati	61
6.2	Gli ambiti di trasformazione	63
6.2.1	Ambito di trasformazione Tr.1	63
6.2.2	Ambito di trasformazione Tr.2	63
6.2.3	Ambito di trasformazione Tr.3	63
7	SERVIZI DA LOCALIZZARE.....	64
7.1	Servizi da localizzare: indicazioni per l'implementazione.....	64
7.1.1	Classi di servizi da localizzare.....	64
7.2	Abaco dei Servizi da localizzare	74
7.1.2	Vocazione degli Ambienti	75
7.1.3	Dotazione degli Ambienti	75
7.1.4	Tematiche di sviluppo per gli Ambienti	77
7.1.5	Abaco dei servizi	77
8	DOTAZIONE E NUMERO DI UTENTI DEI SERVIZI.....	78
8.1	Stima degli abitanti teorici risultanti dalla capacità di Piano	78
8.2	Stima della popolazione fluttuante	80
8.3	Stima del patrimonio delle seconde case ed edifici inutilizzati.....	83
9	PIANO URBANO DEI SOTTOSERVIZI.....	84
9.1	Piano Urbano dei Sottoservizi	84
9.2	Rete ATO.....	85
9.3	Stato di fatto servizi ATO	88
9.3.1	Acquedotto.....	88
9.3.2	Depurazione.....	89
9.3.3	Fognatura	92
9.3.4	Aspetti economici e tariffari	92



9.3.5	Piano interventi.....	93
10	DOTAZIONE COMMERCIALE.....	95
10.1	Commercio al dettaglio.....	95
10.2	Commercio - Medie Strutture di Vendita.....	100
11	PREVISIONE FINANZIARIA PER IL PIANO DEI SERVIZI.....	104
11.1	Costi previsti	104
11.2	Previsioni delle entrate	105
11.3	Valutazioni sintetiche	106
12	NORMATIVA.....	107
12.1	Soggetti Competenti alla realizzazione dei servizi	107
12.2	Conferma dei servizi pubblici e di interesse pubblico del PRG.....	107
12.3	Interventi nelle aree non soggette a Pianificazione Attuativa	108
12.4	Dotazione complessiva delle aree per servizi negli interventi con attuazione indiretta.....	108
12.5	parcheggi pertinenziali	109
12.6	Cessione al Comune delle Aree per Servizi.....	110
12.7	Monetizzazione delle Aree per Servizi	110
12.8	Opere di urbanizzazione e costo di costruzione	111
12.9	Aree destinate a servizi individuate come "Zona F – Aree a servizi".....	111
12.9	Zona F – Aree a servizi: norme di perequazione	112
12.10	impianti telecomunicazione.....	113
13	ELENCO ELABORATI	115



TITOLO I INTRODUZIONE



1 INDICAZIONI PRELIMINARI

Il Piano di Governo del Territorio è regolato dall'art. 6 capo II della Legge Regionale 11 marzo 2005 n°12. La norma introduce il concetto di governo del territorio quale indirizzo ben più esteso rispetto a quello tradizionale e "definisce l'assetto dell'intero territorio comunale".

L'articolazione dei contenuti della pianificazione comunale prevede nella legge una separazione degli strumenti che operano dentro ad un quadro strategico unitario e secondo questo concetto il PGT si articola in tre atti, che sono Documento di Piano , Piano dei Servizi e Piano delle Regole; nello specifico:

- Il piano dei servizi è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste;
- Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- Tuttavia il nuovo concetto che la legge ha voluto introdurre è che le scelte relative alle politiche dei servizi, non dovrà più seguire un criterio quantitativo (mantenuto solo per assicurare un livello minimo inderogabile di aree per i servizi), ma bensì adeguarsi a parametri qualitativi indicati dalla Amministrazione con il presente documento.
- Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.



2 DISAPPLICAZIONI E ABROGAZIONI A SEGUITO DELLA L.R.12/05

- 1) All'art. 103 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., "Disapplicazione di norme statali" è prevista la disapplicazione nel territorio regionale di vari articoli del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, in materia di espropriazione per pubblica utilità e del DM 2 aprile 1968, n.1444, in materia di indici edilizi e di standard urbanistici; con l'art. 104 "Abrogazioni" ha abrogato, tra le altre, la legge urbanistica regionale 15 aprile 1975, n. 51 e la L.R. 15 gennaio 2001, n. 1.
- 2) La determinazione della dotazione di aree pubbliche del PGT non risponde più ai criteri stabiliti con le normative sopra indicate, risultando solo prescritta dal comma 3. dell'art. 9 della L.R. n. 12/2005, riportato al punto 2. precedente, la dotazione minima di m.2 18 per abitante.
- 3) Anche se non è più richiesta obbligatoriamente la verifica degli standard, nei termini quantitativi delle normative abrogate, il concetto di servizi pubblici, di interesse pubblico e di uso pubblico viene mantenuto nel presente Piano dei Servizi con riferimento alle aree dei servizi e alle strutture esistenti già di proprietà del Comune o di enti pubblici e a quelle vincolate dal PGT, con destinazione a parcheggi, verde pubblico, edifici e attrezzature pubbliche, sia già previste dal PRG previgente e confermate nel Piano delle Regole sia di nuova individuazione, oltre a tutte le aree e le strutture di interesse generale, anche di proprietà di enti o soggetti privati a cui sono attribuite funzioni di servizi.
- 4) Sono servizi pubblici quelli direttamente realizzati dal Comune e o da enti pubblici o di diritto pubblico, ivi inclusi quelli destinati al culto.
- 5) Sono considerati pubblici i servizi, gli spazi, le infrastrutture realizzate da enti e soggetti privati e ceduti al Comune in attuazione di piani attuativi e di interventi edilizi che ne prescrivono la realizzazione.



- 6) Sono considerati di interesse generale e inclusi nella dotazione dei servizi pubblici sotto il profilo funzionale, le strutture, gli edifici e le aree destinate a funzioni sanitarie, scolastiche, socio-assistenziali, culturali, sportive, ricreative, per la sicurezza, giudiziarie, di trasporti pubblici, postelegrafoniche, di radio-tele- diffusione, gli spazi destinati a verde pubblico, a parcheggio per veicoli motorizzati, viari e di servizio alla viabilità, di servizio al mercato, di servizi bancari, finanziari, assicurativi e tutti i servizi di rete.
- 7) E' da corresponsione il contributo di costruzione nei casi di realizzazione di edifici con funzioni di servizi o di attribuzione delle dette funzioni a edifici esistenti o parti di essi che non possiedono la qualità specifica di sede di servizio pubblico del Comune o di Enti pubblici o di Enti religiosi ovvero che non siano destinati a uso pubblico a tempo indeterminato, mediante atto specifico, regolarmente stipulato tra il soggetto concedente l'uso e il Comune, registrato e trascritto.



3 **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

- 1) Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nel presente articolo;
- 2) Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.
- 3) Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato. Il piano dei servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale. In tal caso, in sede di prima approvazione del PGT, il piano dei servizi può fare riferimento ai soli aspetti prettamente comunali, rinviando a eventuale successiva variante gli adeguamenti derivanti dal piano sovracomunale. Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- 4) Negli interventi assoggettati a pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46 L.R. 12/2005, comma 1, lettera a), salvo specifiche



prescrizioni del piano dei servizi che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

- 5) Il piano dei servizi è 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 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).
- 6) Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.
- 7) Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
- 8) Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
- 9) I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato



approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

- 10) Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
- 11) La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.



TITOLO II METODOLOGIA DEL PIANO DEI SERVIZI



4 IL CONCETTO DI SERVIZIO E I PRINCIPI DEL PIANO DEI SERVIZI

4.1 Territorio e attori

Il territorio comunale può essere inteso come un sistema composto da quantità di flussi in movimento: persone, beni, dati, informazioni.

La base di partenza è sicuramente connessa ai movimenti legati alle persone fisiche. Flussi di persone che non sono solamente gli utenti finali dei nostri servizi, ma diventano attori e fornitori dei servizi stessi.

L'approccio del Piano è dunque indirizzare, orientare, ma non inscatolare o inserire in griglie rigide le correnti di tali attori. Per fare ciò non si deve mettere a punto un set di regole rigide, ma è necessario creare una matrice dinamica che permetta di visualizzare il comune come vorrebbe essere visto, le tipologie dei servizi, le priorità di intervento, quali bisogni.

Quello di cui si necessita è un sistema in grado di regolarsi e adattarsi di continuo, concentrandoci sui principi di relazione, connessione, comunicazione e interazione delle varie parti. Il progetto non è dunque inteso come dare forma a un qualcosa, quanto piuttosto indirizzare un processo volto a ridefinire e migliorare il meccanismo di funzionamento della città.

Progettare e implementare: è un processo continuo fatto di osservazioni, misurazioni, aggiustamenti continui dell'insieme. Processo caratterizzato dalla natura circolare e iterativa. Occorre dunque procedere per aggiustamenti e miglioramenti (graduali: in alcuni casi saranno limitati, in altri diffusi) sviluppati in contemporanea su più parti dell'insieme.

Un Piano dei Servizi dove i cittadini sono chiamati ad aderire agli obiettivi, a compartire il lavoro necessario, a dividerne i risultati. Dunque il piano dei servizi fa riferimento a un sistema atto a processare il cambiamento urbano sul medio/lungo termine.

Le operazioni su cui è articolato il lavoro sono dunque:

- 1) Osservazione



- 2) Visione d'insieme
- 3) Indirizzo/guida
- 4) Attuazione

Sulla base di questi obiettivi, la strada è affrontare un sistema di pianificazione territoriale (almeno per quello che riguarda i servizi) che deve agire intendendo la città come un paesaggio composto da attori tra di loro sovrapposti e intrecciati, un paesaggio che potrebbe essere definito “territorio inteso come mappa attiva”, popolata di persone, di attività che intrecciate tra di loro definiscono la contemporaneità e le complessità ad essa connesse. Un paesaggio costituito di reti, di sistemi digitali, ma anche e soprattutto di persone.

Un paesaggio che per essere compreso va osservato e interpretato a partire dai suoi fattori qualitativi senza limitarsi a ragionare solo sugli elementi quantitativi.

4.2 Servizio e progetto

La progettazione dei servizi è un'attività di tipo processuale che si occupa della pianificazione e organizzazione di tutte le persone, infrastrutture, componenti materiali e immateriali necessarie a fornire un dato servizio o al migliorare la qualità di un servizio esistente.

La considerevole rilevanza del settore dei servizi (sia pubblici che privati) nella vita di un comune richiede un'accurata attenzione alla loro progettazione e implementazione. E' altresì fondamentale garantire un'ottima interazione tra l'ente erogatore del servizio (o gli enti erogatori) e i suoi fruitori.

Da questo punto di vista diventa fondamentale l'idea per cui provvedere al soddisfacimento dei bisogni riferiti ai servizi non è più sufficiente: l'“esperienza” di chi fruisce del servizio è un altro elemento centrale in una corretta pianificazione del sistema complessivo.

L'esperienza è strettamente legata alla “percezione”. Se io in quanto fruitore ho la “percezione” che il dato servizio funziona male (o bene), quella “percezione” è in una certa qual misura la mia “realtà”. E con quella “percezione” occorre misurarsi.

Dal punto di vista metodologico può essere utile riferirsi ai tre passaggi:



- 1) Identificazione degli *attori* coinvolti nella definizione del servizio, utilizzando gli strumenti analitici più appropriati;
- 2) Definizione dei possibili *scenari*, verificando sequenze delle azioni, ruoli dei diversi attori. Tutto questo consente di definire le specifiche per il servizio e la sua strutturazione organizzativa;
- 3) Definizione dei possibili *servizi*.

4.3 I Principi alla base del Piano

Si individuano i tre principi alla base del piano: l'ascolto, il principio di sussidiarietà, e il processo: ovvero che il piano dei servizi non possa che essere inteso e applicato in termini di un flusso di input e di output monitorato e attivato secondo una modalità di ciclo continuo.

4.3.1 Il Principio dell'ascolto: il territorio in movimento

Il Piano di Governo del territorio propone una lettura del contesto territoriale differente da ogni altro strumento urbanistico precedente.

Sono innumerevoli le differenze con il Piano Regolatore, e la più interessante riguarda l'idea che il territorio non è considerato più "oggetto" di trasformazione, rappresentabile numericamente da indici e parametri che ne quantificano le proporzioni e ne traducono le proposte di chi lo usa, ma diventa "soggetto" attivo nel processo di trasformazione che il tempo inevitabilmente induce.

Tale processo parte tuttavia non da un'idea astratta e numericizzata che incentra il proprio ragionamento su "quanto urbanizzare e dove", ma dalla necessità di leggere il territorio secondo le peculiarità che lo caratterizzano, secondo i segni del tempo che lo hanno conformato e secondo la popolazione che lo abita e lo utilizza. Secondo i bisogni, dunque, espressi dal territorio stesso e che non necessariamente coincidono con le aspettative di gestione legate ad un'idea di urbanistica ormai superata di "forzature" legate più ad interessi economici che a volontà di comprendere le dinamiche evolutive di ciò che ci circonda e a cui "apparteniamo".

Il territorio "vive" di interazioni, segue logiche legate a spostamenti, ad abitudini, a necessità che prendono forma all'interno di forme urbane stratificate nel tempo: infrastrutture, forme dell'urbanizzato, servizi diffusi che



non dipendono da scelte stabilite a priori ma dalla continua evoluzione di un organismo vivo, e non di un oggetto che risponde ad aspettative e pretese.

Va da sé che questa logica risponde a una visione territoriale non solo comunale, ma che riguarda un contesto più ampio e articolato: “leggere” le peculiarità locali significa capire come queste si rapportano con il territorio limitrofo, e significa capire quali grandi sistemi sovra comunali creano i presupposti perché in un dato Comune si creino specifiche dinamiche e prendano forma determinate caratteristiche territoriali.

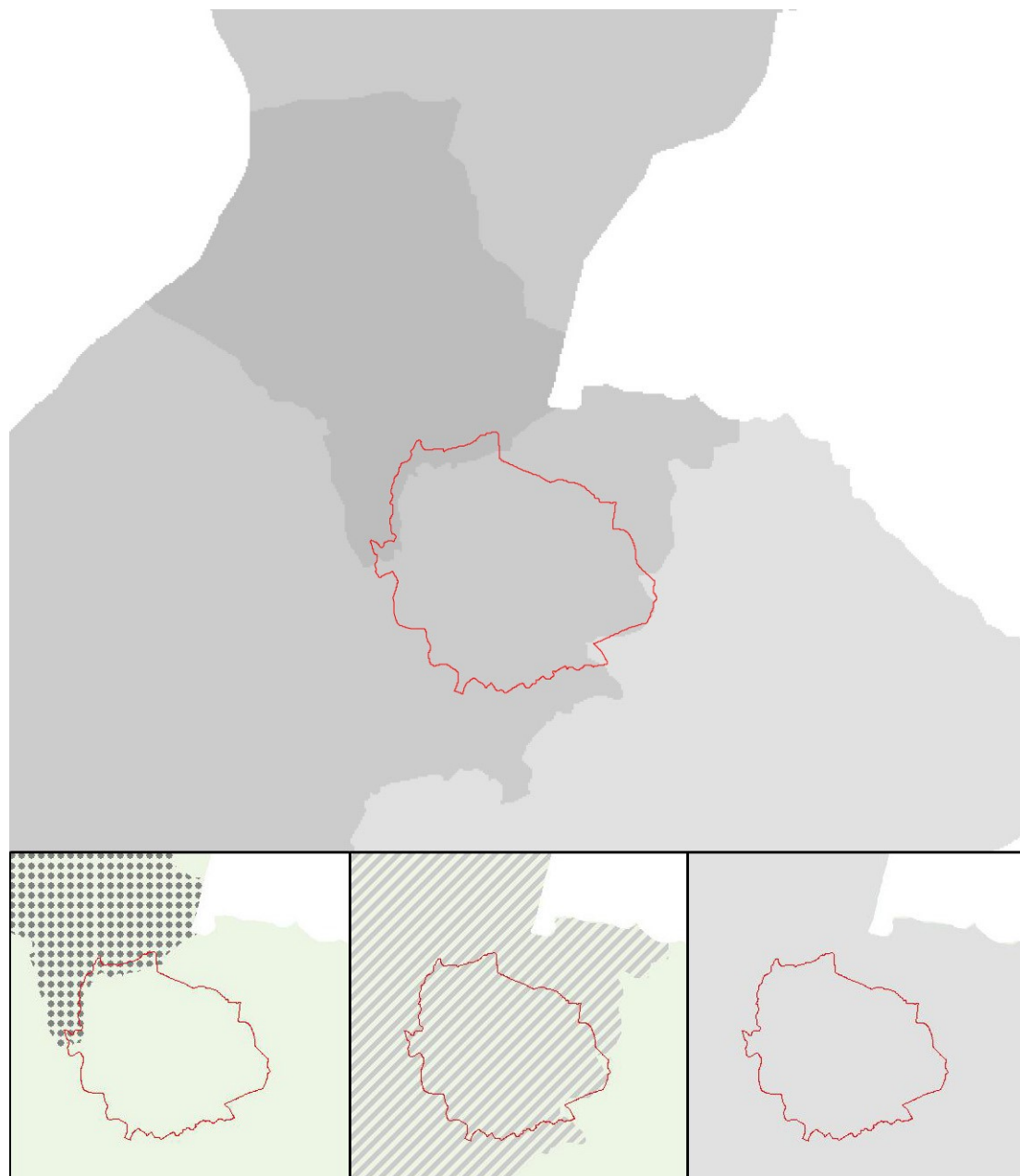


Figura 1 - Interazioni areali come chiave di lettura del Comune a scala sovra locale. SIT Regione Lombardia

Con il termine **interazione** si intende l'insieme di scambi e di relazioni che un contesto locale ha con l'intorno territoriale: i sistemi locali del lavoro, gli ambiti scolastici di base, i distretti industriali con i relativi settori di



appartenenza sono ad esempio elementi che concorrono a creare un sistema di interazioni (in questo caso areali, nel senso di “aree di appartenenza” entro le quali chi abita un territorio si muove e vive).

Allo stesso modo elementi puntuali e lineari come località significative, servizi a scala sovra locale e poli attrattori di differente natura, infrastrutture di collegamento e reti infrastrutturali ad ampio raggio concorrono a definire una “forma urbana” che non corrisponde semplicemente ai limiti amministrativi Comunali, ma ad un territorio definito da chi lo usa e lo vive, “disegnato” secondo i molteplici ambienti riconoscibili sul territorio proprio dal modo in cui vengono vissuti da chi vi transita o vi vive in pianta stabile.

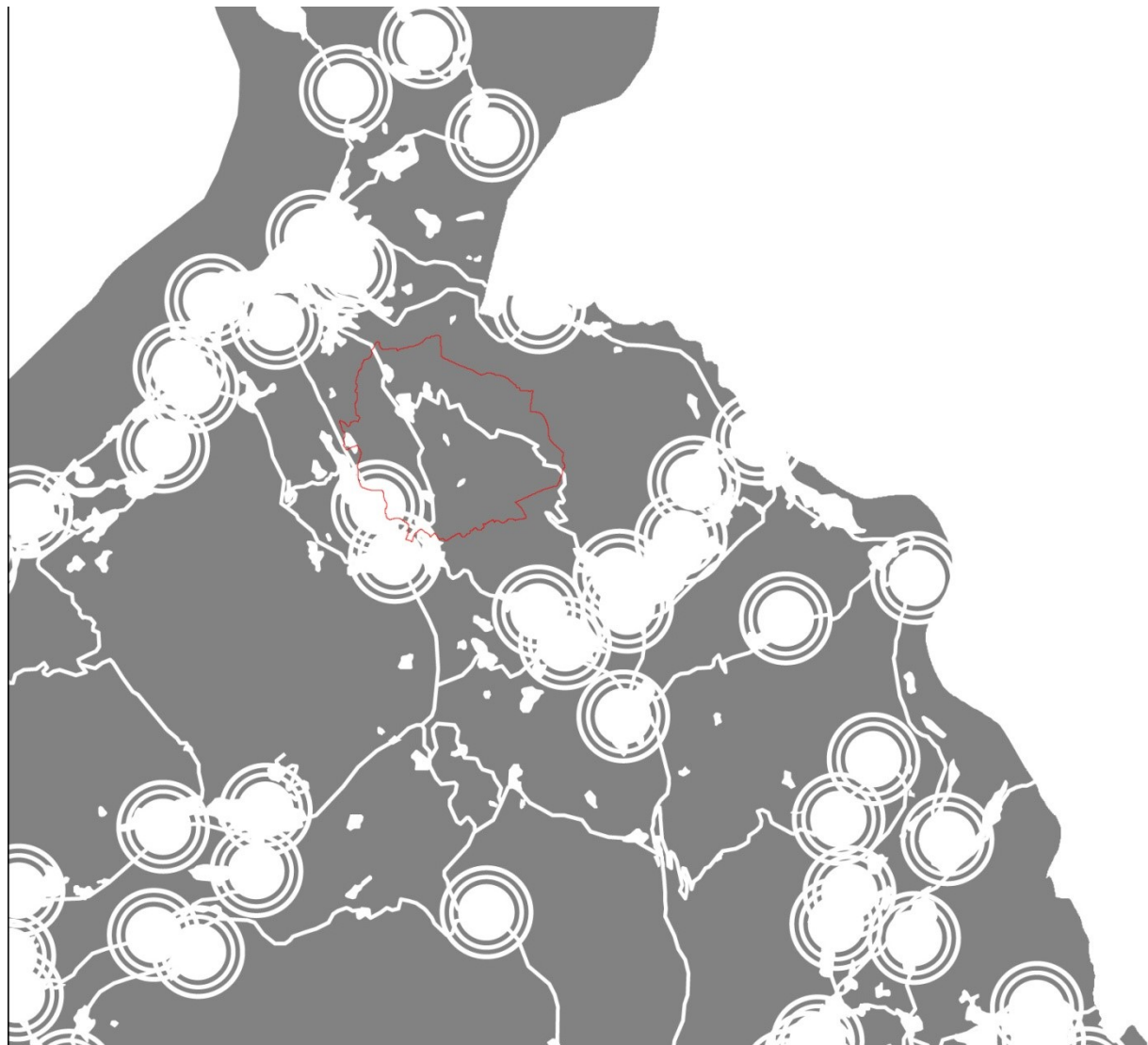


Figura 2 - Interazioni lineari come chiave di lettura del territorio " a rete". SIT Regione Lombardia

La lettura del territorio secondo le interazioni che in esso avvengono, secondo il disegno morfologico individuato, secondo l'individuazione degli ambienti riconoscibili in esso, e secondo la struttura dei pieni e dei vuoti territoriali porta ad un ulteriore aspetto che ne completa il disegno d'insieme: il **movimento**.

L'immagine fisica che fino ad ora si è delineata deve rappresentare il territorio come "soggetto attivo" delle dinamiche di trasformazione che lo coinvolgono, e dunque come tale deve essere letto come elemento "in movimento", non solo da un punto di vista statico.



Il territorio, sul quale sono stati individuati ambienti specifici, in base a come viene vissuto consente di individuare due modi diversi di muoversi e viverlo.

Il primo è descrivibile come *territorio lento*, e indica un modo di vivere il territorio legato alla qualità dell'abitare, ai servizi alla scala locale e alla mobilità capillare. Indica un territorio in cui le qualità e le peculiarità che lo caratterizzano dal punto di vista della vivibilità corrispondono ad una tendenza alla staticità delle dinamiche abitative e delle interazioni degli abitanti e dei fruitori.

Il secondo è descrivibile come *territorio veloce*, e indica un modo di vivere il territorio legato alla dinamica del lavorare, dei servizi alla scala territoriale e degli spostamenti a scala ampia all'interno del territorio del nord Varesotto in cui il Comune è localizzato.

Il disegno del territorio lento e territorio veloce è realizzato sovrapponendo diversi strati informativi: i tematismi già proposti in sede di definizione delle interazioni territoriali si fondono con informazioni "areali" riguardanti la tendenza insediativa o i poli attrattori individuati dal PTCP della Provincia di Varese, e con informazioni "a rete e puntuali" come la gerarchia delle infrastrutture o le polarità e servizi individuati a scala locale e scala sovra locale.

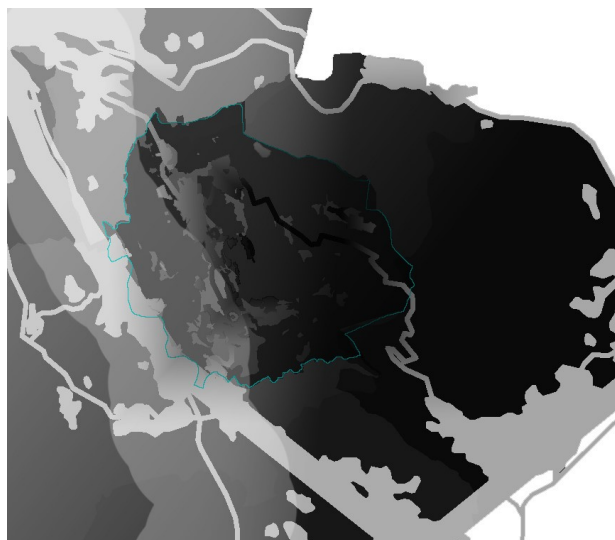
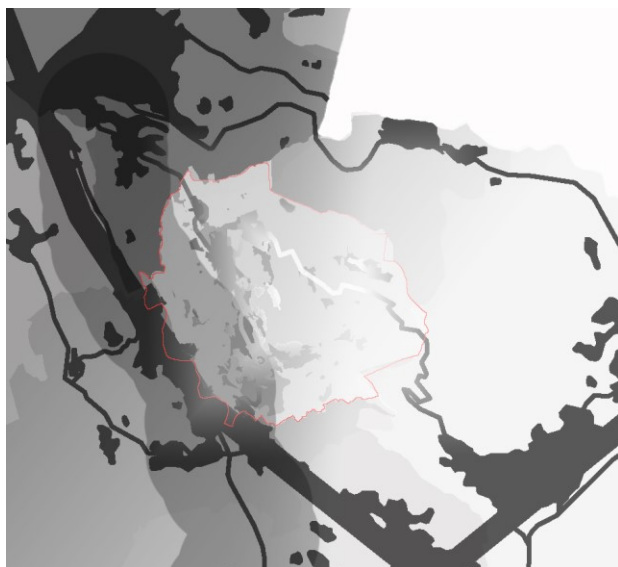


Figura 3 - Il territorio *veloce* e il territorio *lento*



La complessità di tutte queste informazioni viene tradotta graficamente con “linee ed aree di flusso”, la cui gradazione delle sfumature disegna un territorio lento ed un territorio veloce.

Tale modello individua la necessità di definire ad esempio la rete infrastrutturale legata alla mobilità veloce e di identificarla rispetto alle zone di mobilità più porosa e lenta, in grado di strutturare tessuti urbani caratterizzati da una vita di quartiere, adatti agli insediamenti residenziali e ai servizi alla persona, nonché più idonei a migliorare la fruizione del sistema del verde che caratterizza il Comune.

Una lettura questa fondata su criteri di compatibilità e sostenibilità del territorio.

4.3.2 Il Principio di sussidiarietà: partecipazione pubblica come DNA del Piano

Le riforme intervenute in questi anni nel nostro ordinamento, a livello nazionale così come a livello locale, definiscono cambiamenti profondi nei processi e nei contenuti del governo del territorio. A seguito della riforma del titolo V della Costituzione (art. 117, comma 3, Cost.) con cui la materia del ‘governo del territorio’ rientra nella competenza concorrente delle Regioni, la stessa dottrina giurisprudenziale si è interrogata sulla questione dell’ampiezza del termine, chiedendosi in che misura esso coincida con la materia amministrativa tradizionalmente definita come ‘urbanistica’.

Ne deriva una visione che tende opportunamente a distinguere tra urbanistica (disciplina di assetto e sviluppo delle città) e governo del territorio (attinente ad interessi che in parte si differenziano da quelli dell’urbanistica, come la politica delle infrastrutture, dello sviluppo economico, dell’agricoltura e dell’ambiente). In questa prospettiva, la politica urbana deve essere orientata a perseguire obiettivi di integrazione e coesione sociale: favorire il pieno sviluppo della persona e la piena partecipazione di chi effettivamente usufruisce e vive il territorio. Ciò segue dalla consapevolezza che il territorio è la sede della collettività e che dalla sua organizzazione dipende la migliore o peggiore qualità della vita.

E’ necessario dunque inquadrare il procedimento partecipativo all’interno dell’evoluzione del Piano del Comune.

Scelta dell’Amministrazione è una lettura dei bisogni del cittadino, attivata attraverso un processo capillare d’ascolto, che non è possibile introdurre unicamente aspetti quantitativi nel nuovo Piano, bensì è prioritario



individuare nuovi metodi più efficaci e dinamici in grado di monitorare costantemente questo tema, date le ampie opportunità di trasformazione e sviluppo del Comune nei prossimi anni.

I dati rilevati durante i pubblici incontri sono stati tradotti e incrociati in modo da individuare le diverse metodologie d'intervento possibili. I resoconti degli incontri sono stati analizzati in maniera sistematica, con lo scopo preciso di isolare con maggiore attenzione le diverse valutazioni rispetto ai bisogni che si sono via via delineati nel tempo.

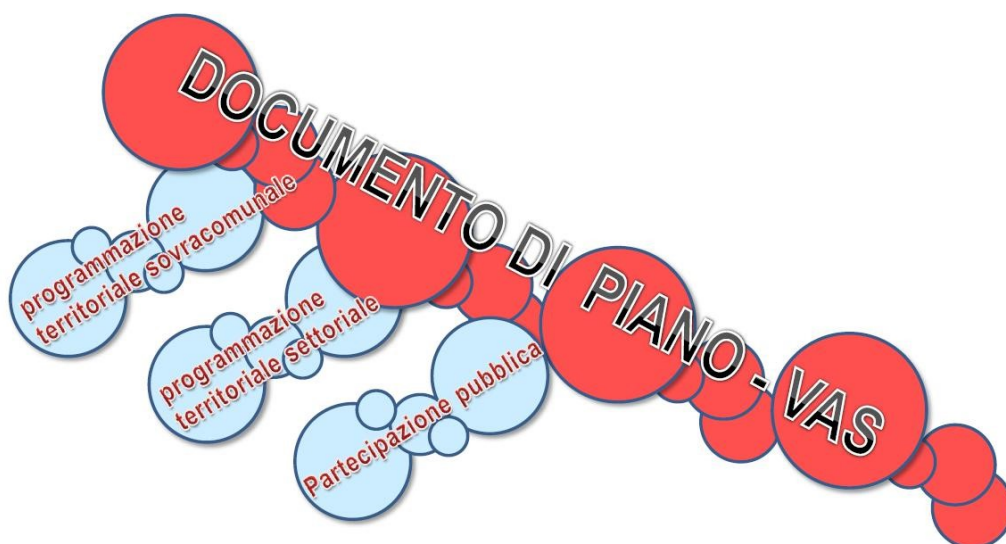


Figura 4 - Schema proposto nell'arco delle presentazioni pubbliche di PGT partecipato: partecipazione pubblica come DNA del procedimento di Piano

Viene di seguito riportato lo schema delle trasformazioni territoriali individuate e descritte nel Documento di Piano del PGT, risultante dalla concertazione pubblica e dal confronto con le scelte dell'Amministrazione Comunale.

L'elemento che a questo livello si intende porre in risalto riguarda la lettura del principio di sussidiarietà in una doppia valenza: è un fenomeno politico-istituzionale, ma anche prettamente socioeconomico.

La realizzazione del principio della sussidiarietà orizzontale richiede quindi che le pubbliche amministrazioni ad ogni livello non si limitino a riconoscere l'esistenza di forme organizzate per lo svolgimento di tali attività,



ma che piuttosto mettano in atto misure per favorirne l'emergere e l'operatività, con interventi che potenzialmente influiscono sia sulla dimensione della domanda che sulla dimensione dell'offerta.

L'azione richiesta alle amministrazioni segue il riconoscimento dell'emergere spesso spontaneo della sussidiarietà come fenomeno socio-economico, in quanto metodo per affrontare i bisogni concreti della persona e della collettività. Inoltre, la risposta della società civile organizzata ai bisogni espressi dagli individui tende ad avere carattere locale: ha quindi le potenzialità per adeguarsi alle esigenze specifiche del territorio più di quanto non possa fare l'attore pubblico, che necessariamente – per quanto su scala locale – deve adottare delle risposte standardizzate.

Naturalmente ciò non esclude la necessità di verificare che tale libertà di risposta non generi troppa variabilità nelle caratteristiche e nella varietà del servizio offerto, sollevando questioni di equità, e affermando quindi il ruolo dell'attore pubblico nell'assicurare determinati livelli minimi di qualità e quantità di servizio erogato. Ciò può avvenire indirettamente - attraverso l'accreditamento e la valutazione dei servizi erogati da soggetti terzi - o direttamente nei casi in cui l'intervento del soggetto pubblico erogatore si rende necessario.

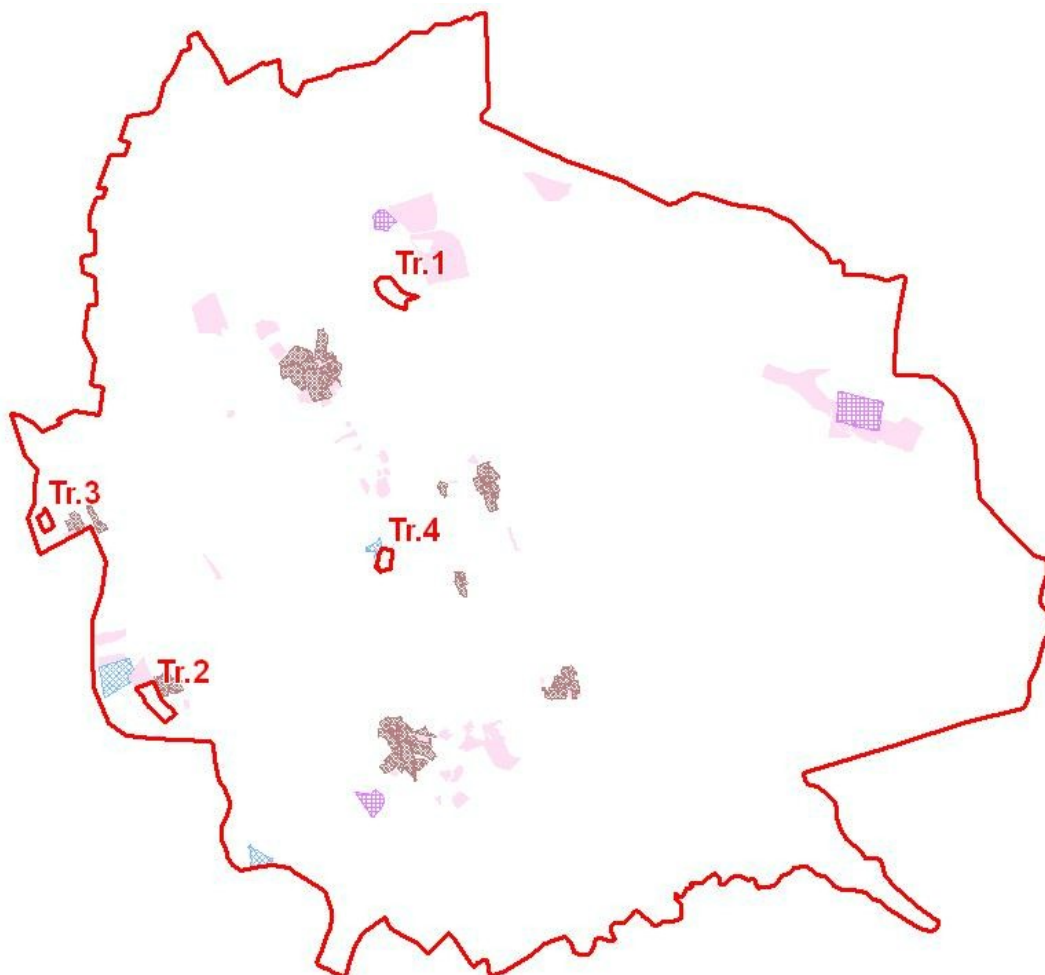


Figura 5 - Schema delle scelte strategiche espresse in sede di Documento di Piano come risultante dell'applicazione del principio di sussidiarietà

Accogliere la logica sussidiaria nel Piano di Governo del Territorio, e in particolare nel Piano dei Servizi, richiede un cambiamento di approccio rispetto alla visione tradizionale in cui progettazione ed erogazione dei servizi di interesse collettivo spettano all'attore pubblico.

E' utile distinguere due modi di intendere la logica sussidiaria nel Piano dei Servizi:

- nella *progettazione*, essa richiede l'adozione della prospettiva di ascolto e coinvolgimento dei cittadini, e definizione delle aree di intervento in ottica e modalità partecipata;



- nell'*implementazione*, essa prevede e promuove una varietà di modelli di erogazione dei servizi, con livelli crescenti di sussidiarietà e di autonomia dei privati.

E' importante osservare che ascolto dei cittadini non implica solo, e non tanto, attenzione per i bisogni espressi dagli individui, ai fini di progettare e fornire una risposta diretta ad opera dell'ente pubblico. A tale attenzione dovrebbero infatti accompagnarsi l'ascolto e la partecipazione dell'offerta privata dei servizi, finalizzati a meglio comprendere ed organizzare l'esistente e potenziale capacità di risposta alle esigenze della collettività.

Improntare il Piano dei Servizi alla logica della sussidiarietà richiede allora l'esplicitazione dei criteri e dei metodi da seguire per assicurare che la risposta sussidiaria ai bisogni risponda a condizioni di efficacia, efficienza, ed equità.

La prospettiva sussidiaria richiede di indicare i criteri e i modi per:

- riconoscere dove è posizionato il bisogno e come si manifesta;
- individuare le forme più adatte di risposta in termini di efficacia, efficienza, libertà di scelta ed equità, e il livello territoriale a cui esse si manifestano;
- mettere in moto processi e risorse esterni o interni che consentono la realizzazione di tali forme di risposta;
- predisporre sistemi di monitoraggio e di valutazione per assicurare in itinere ed ex post che le scelte fatte dal punto di vista delle forme di erogazione siano superiori rispetto a soluzioni alternative.

4.3.3 Il Processo nel sistema dei servizi: il metodo

Un processo è il complesso di trasformazioni o di trasferimenti di materiali, di energia e di informazioni realizzato in un corpo fisico, mente umana/artificiale, o in un impianto. Dal punto di vista sistemico, un processo è ogni cambiamento nel sistema.



Affrontare il tema della qualità nella pianificazione dei servizi rappresenta oggi una sfida, lavorando ad un vero e proprio rinnovamento in tema di pianificazione urbanistica. E' per questo che nel presente Piano dei Servizi la prassi non è più quella di cristallizzare aree per servizi e infrastrutture all'interno di uno schema ideale complessivo, ma di specificare le linee d'azione operative per arrivare a fornirli in maniera effettiva ed efficace; inoltre, l'attore pubblico si impegna a costruire e fornire un quadro di riferimento che abbia confini certi e chiaramente definiti (ad esempio, sugli obiettivi di interesse pubblico).

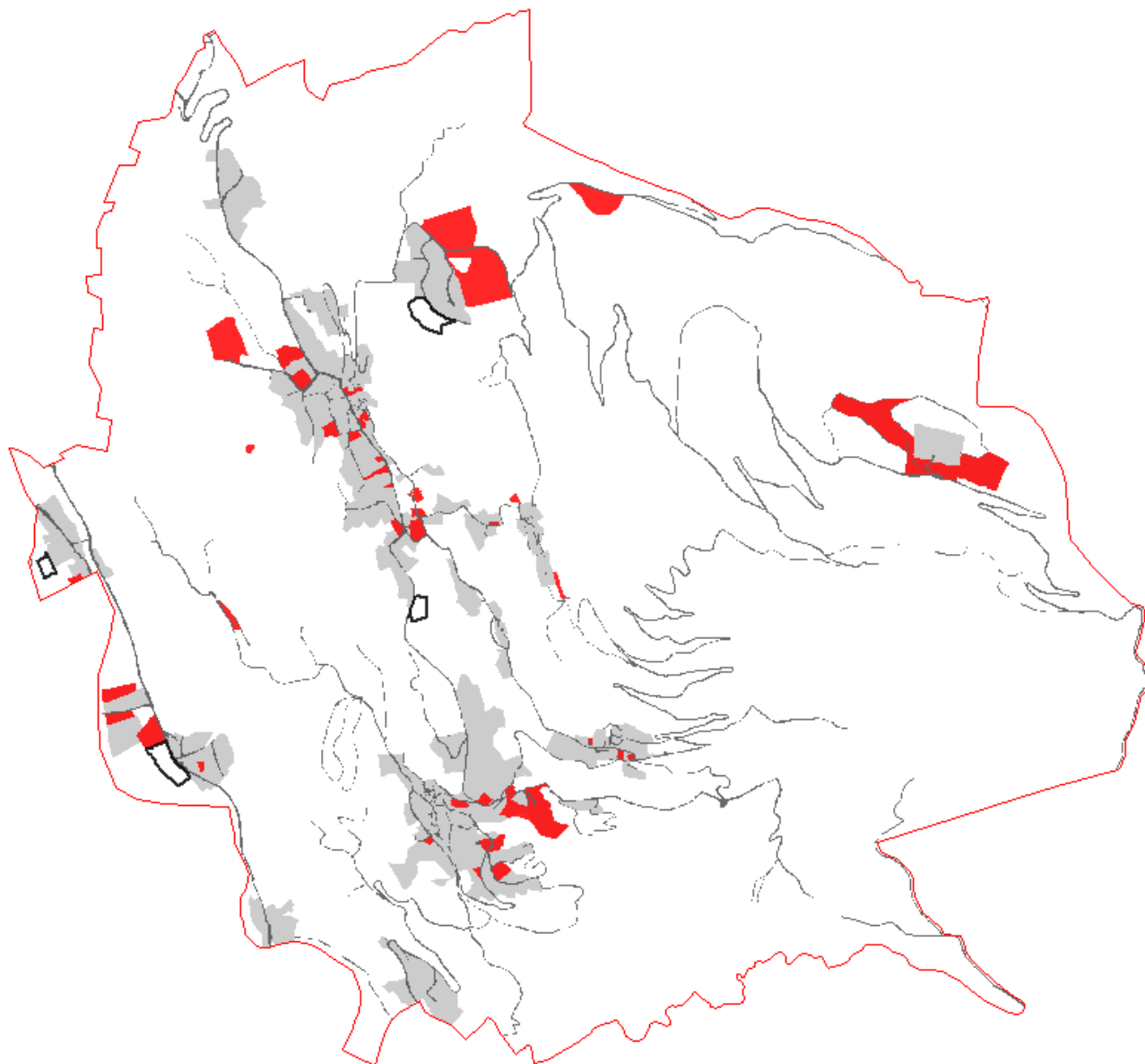


Figura 6 - il sistema dei servizi (rosso) evidenziato in riferimento al tessuto urbano consolidato (grigio), alle aree di trasformazione (nero) e al sistema infrastrutturale

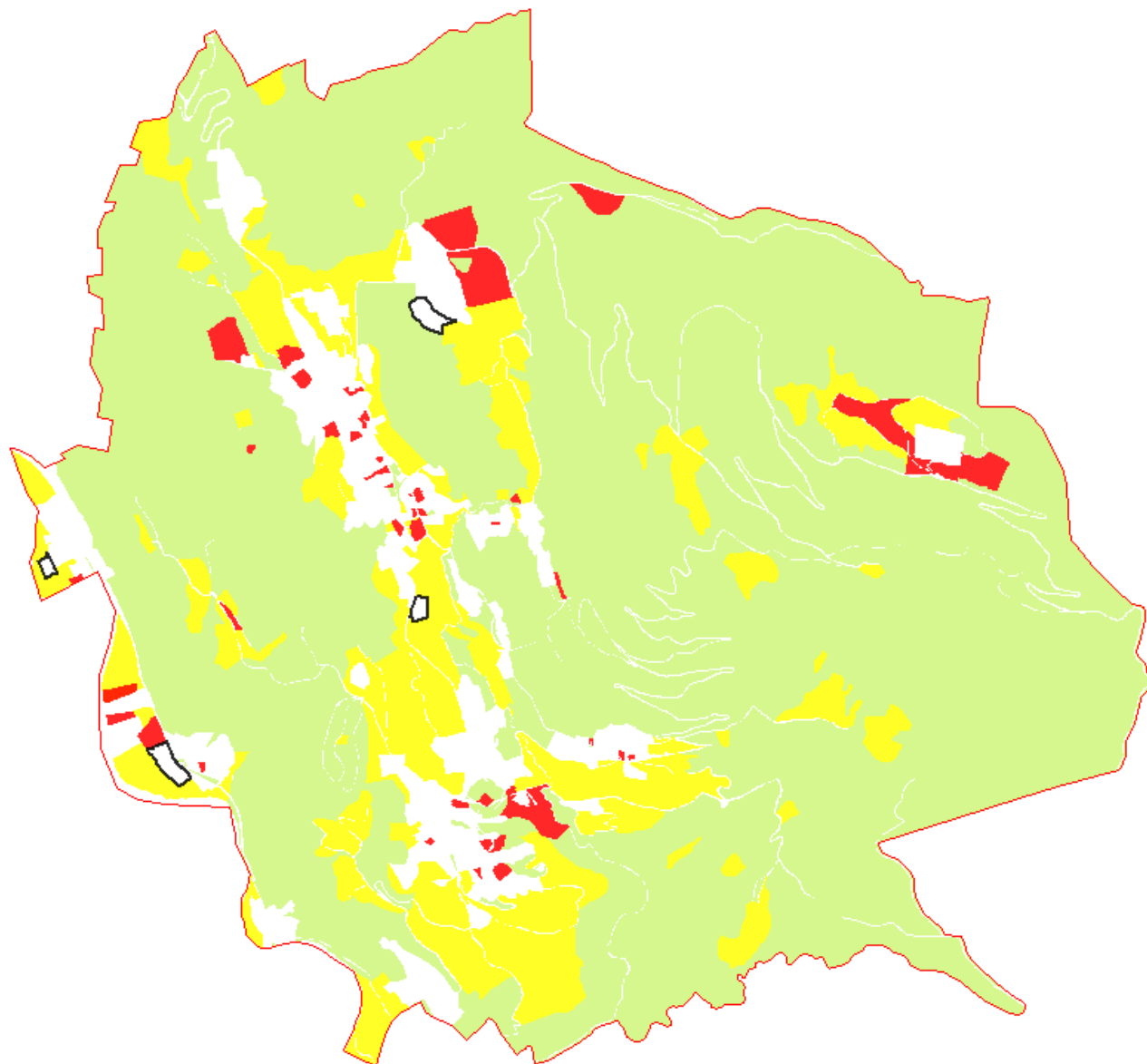


Figura 7 - I sistema dei servizi (rosso) evidenziato in riferimento al sistema agricolo (giallo), al sistema naturalistico – paesaggistico (verde) e alle aree di trasformazione (nero)

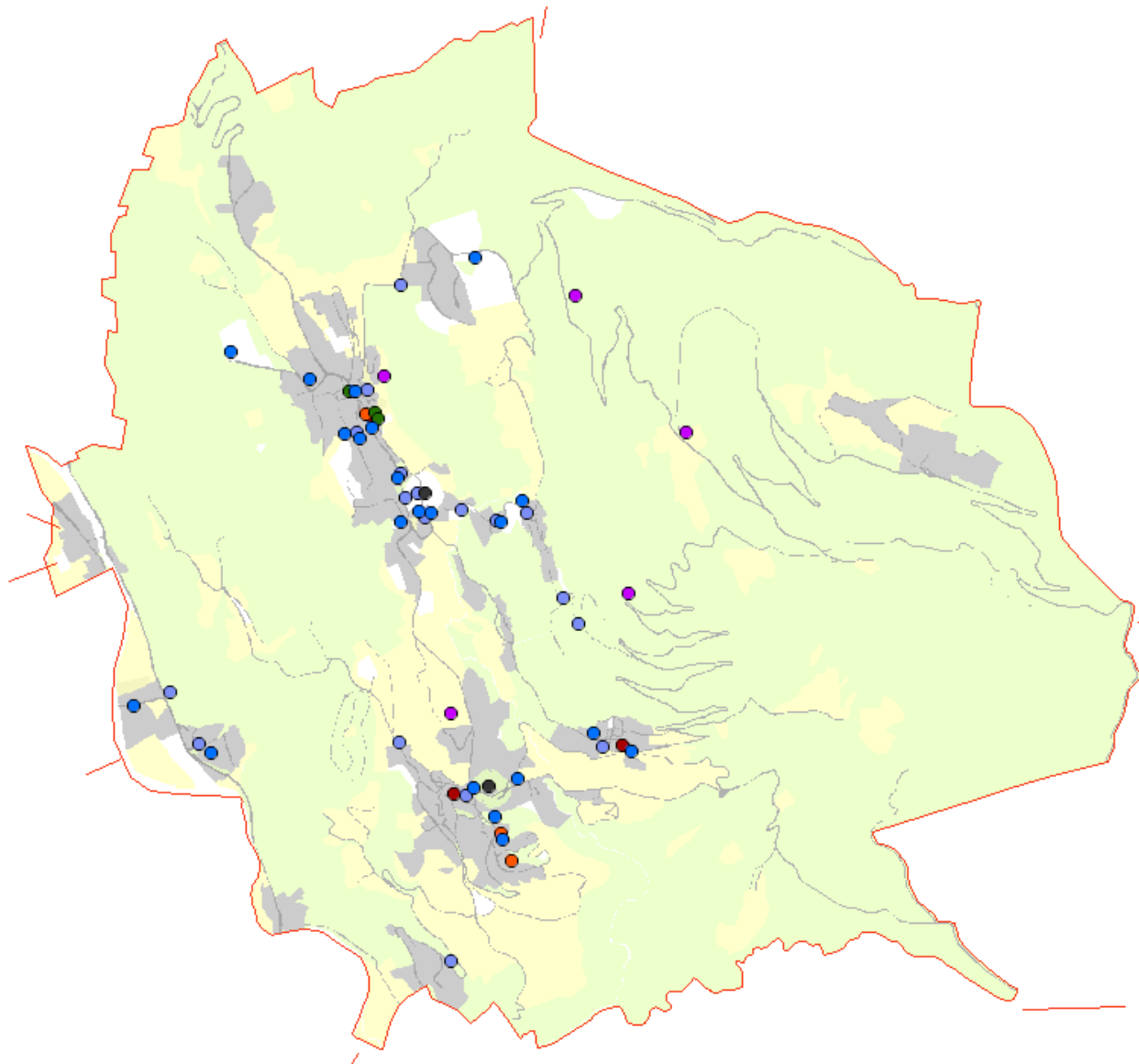


Figura 8 – L'individuazione puntuale dei servizi esistenti sul territorio, evidenziato in riferimento al sistema agricolo (giallo), al sistema naturalistico – paesaggistico (verde) e al tessuto urbano consolidato (grigio)

Occorre ricercare una chiave di lettura che permetta l'individuazione del metodo ottimale perché il sistema dei servizi del comune non venga trattato come mero elenco numerico di attrezzature localizzate sul territorio, ma divenga "sistema" nel senso più ampio del termine.



Sistema indica connessione, messa in rete, interazione e integrazione: tutte caratteristiche che, per poter divenire effettivamente caratteri portanti del Piano dei servizi necessitano un metodo operativo che ne garantisca la messa in gioco negli interventi futuri.

Il Piano Regolatore della passata stagione urbanistica definiva un elenco di attrezzature esistenti ed un elenco di attrezzature previste e già definite, quantificate, localizzate.

Il Piano di governo del territorio deve compiere uno sforzo in più: garantire un metodo per gestire, integrare e caratterizzare il sistema dei servizi in funzione dei bisogni del territorio che non possono essere definiti a tavolino sulla base di meri rapporti numerici dettati dalla normativa in atto.

Dunque si deve poter definire le scelte strategiche ad oggi oggetto di proposta, e in contemporanea si deve creare una chiave di lettura che instradi le esigenze che il territorio metterà in luce strada facendo, quando cioè il PGT si misurerà concretamente con il governo del territorio.

La risposta a tale obiettivo si intende dare attraverso un ulteriore passo avanti nell'analisi.

Si osserva infatti che la localizzazione puntuale delle attrezzature esistenti diviene nel contempo disegno del sistema dei servizi sul territorio, poiché esprime (e qui il soggetto è inteso come il territorio, portatore attivo dei fabbisogni espressi da chi lo abita) l'insieme delle interazioni¹ che si sono stratificate negli anni.

Esprime, nello specifico, una doppia visione del sistema dei servizi, inteso come:

- Servizi localizzati
- Servizi da localizzare

¹ Rif. *I caratteri distintivi del territorio comunale*, relazione Documento di Piano PGT, Cap.1



4.3.3.1 Servizi localizzati

SERVIZI LOCALIZZATI:

Il presente Piano dei Servizi determina in modo prescrittivo quelle sfere di servizio che possono essere definite come servizi localizzati. Si tratta dei due sistemi portanti:

- *il “sistema delle infrastrutture”*
- *il “sistema del verde”*

A queste si aggiungono anche:

- *le aree a servizi pubblico e di uso pubblico previste dagli Ambiti di Trasformazione*

Riferimento: Capitolo 5 “Realizzazione del Piano dei Servizi” ; Tavole S.1, S.2, S.3 del presente Piano



Il sistema delle infrastrutture schematicamente si rappresenta come segue:

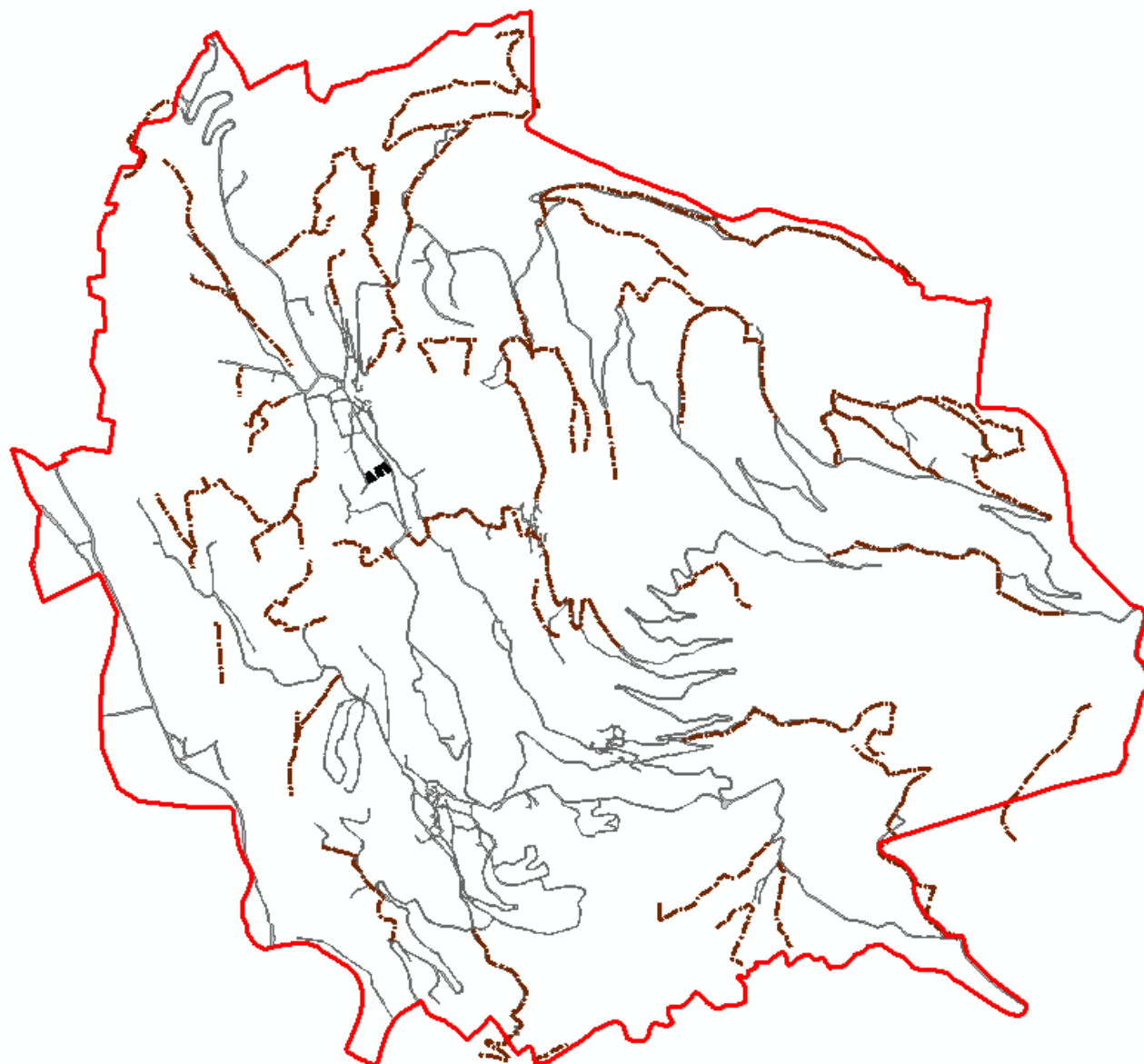


Figura 9 - Individuazione del sistema infrastrutturale (grigio), individuazione dei nuovi interventi infrastrutturali previsti (tratto nero); individuazione sentieristica da preservare (tratto marrone)



Il **sistema del verde** schematicamente si rappresenta come la sommatoria (non intesa come un insieme quantitativo di elementi a verde, ma come differenti strati qualitativi del sistema del verde, correlato alla fruizione del paesaggio e alla preservazione del sistema del verde) degli elementi costituenti:

- 1) la rete ecologica comunale (rif. Tavola S.1 del Piano dei Servizi)**
 - 2) i Servizi per verde pubblico e fruizione del paesaggio**
 - 3) le previsioni di spazi verdi pubblici compiute dalle aree di trasformazione**
-



1) la rete ecologica comunale (rif. Tavola S.1 del Piano dei Servizi):

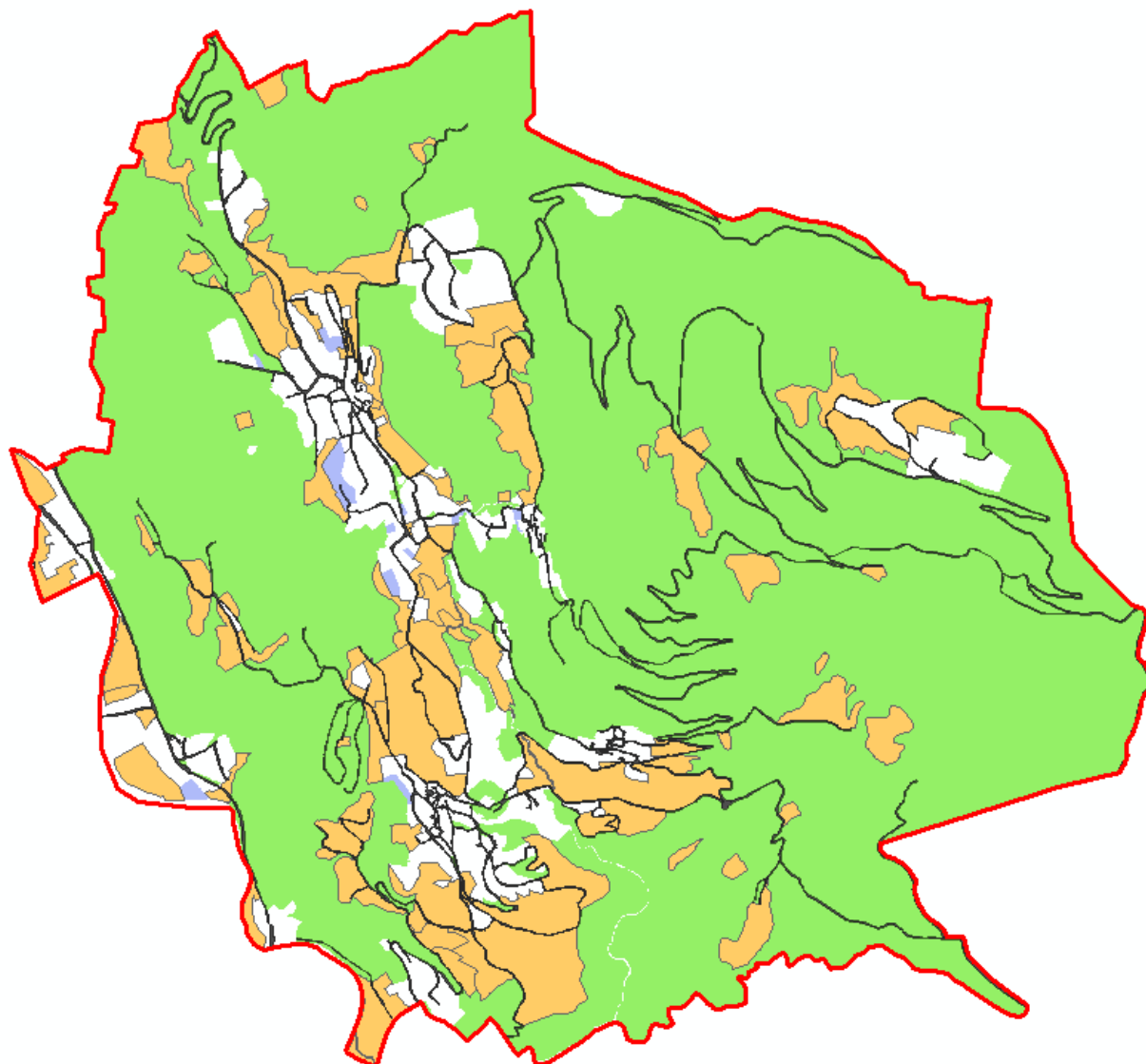


Figura 10 - Individuazione del sistema naturalistico e paesaggistico (verde - aree boschive; giallo - aree agricole - blu - aree di salvaguardia ambientale e perequazione urbanistica), che costituisce la Rete Ecologica Comunale (REC)



2) i Servizi per verde pubblico e fruizione del paesaggio:

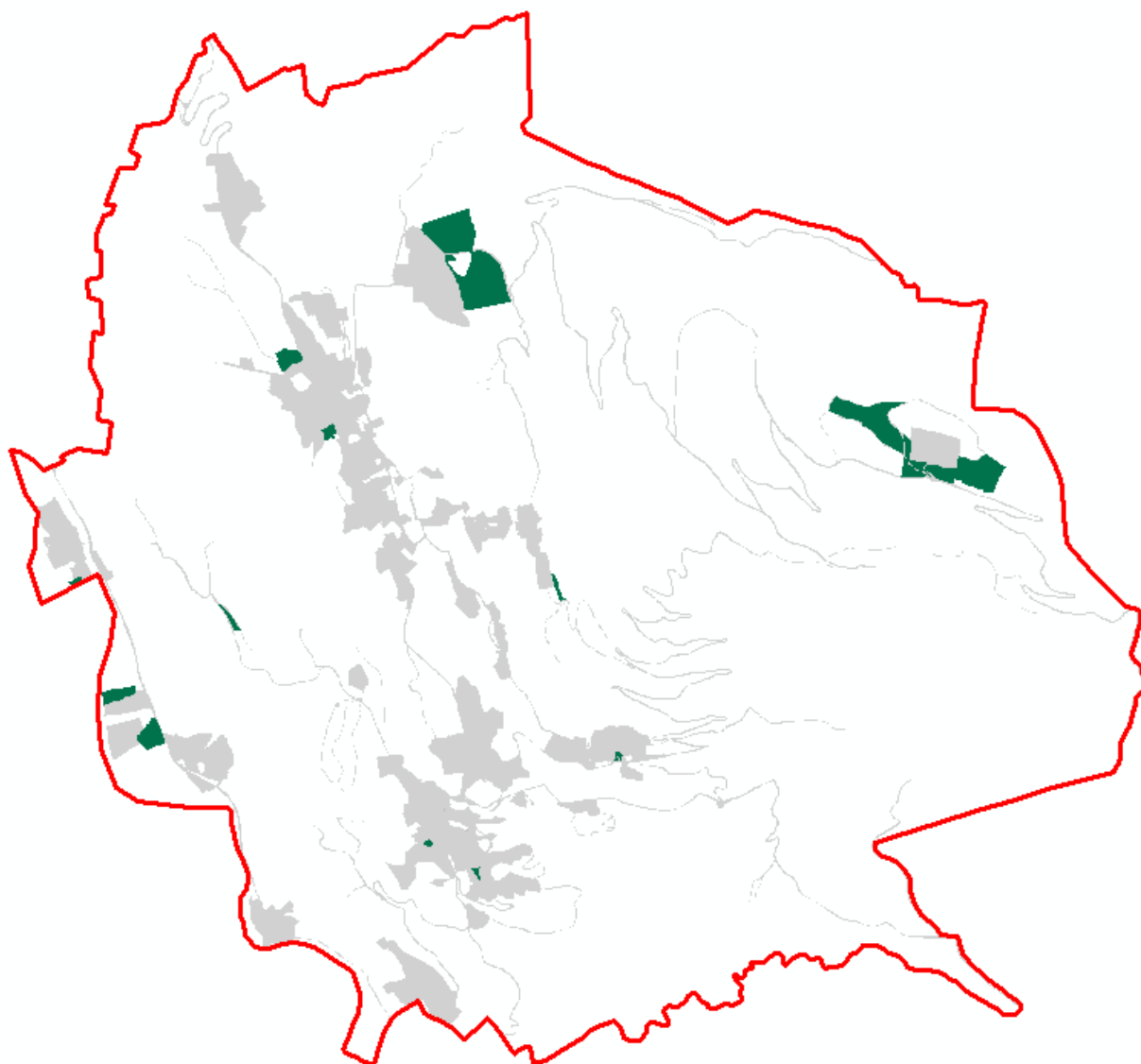


Figura 11 – Individuazione dei Servizi per verde pubblico e fruizione del paesaggio rispetto al tessuto antropizzato del Comune; rif. Tav. S.2 del Piano dei Servizi

3) le previsioni di spazi verdi pubblici compiute dalle aree di trasformazione:

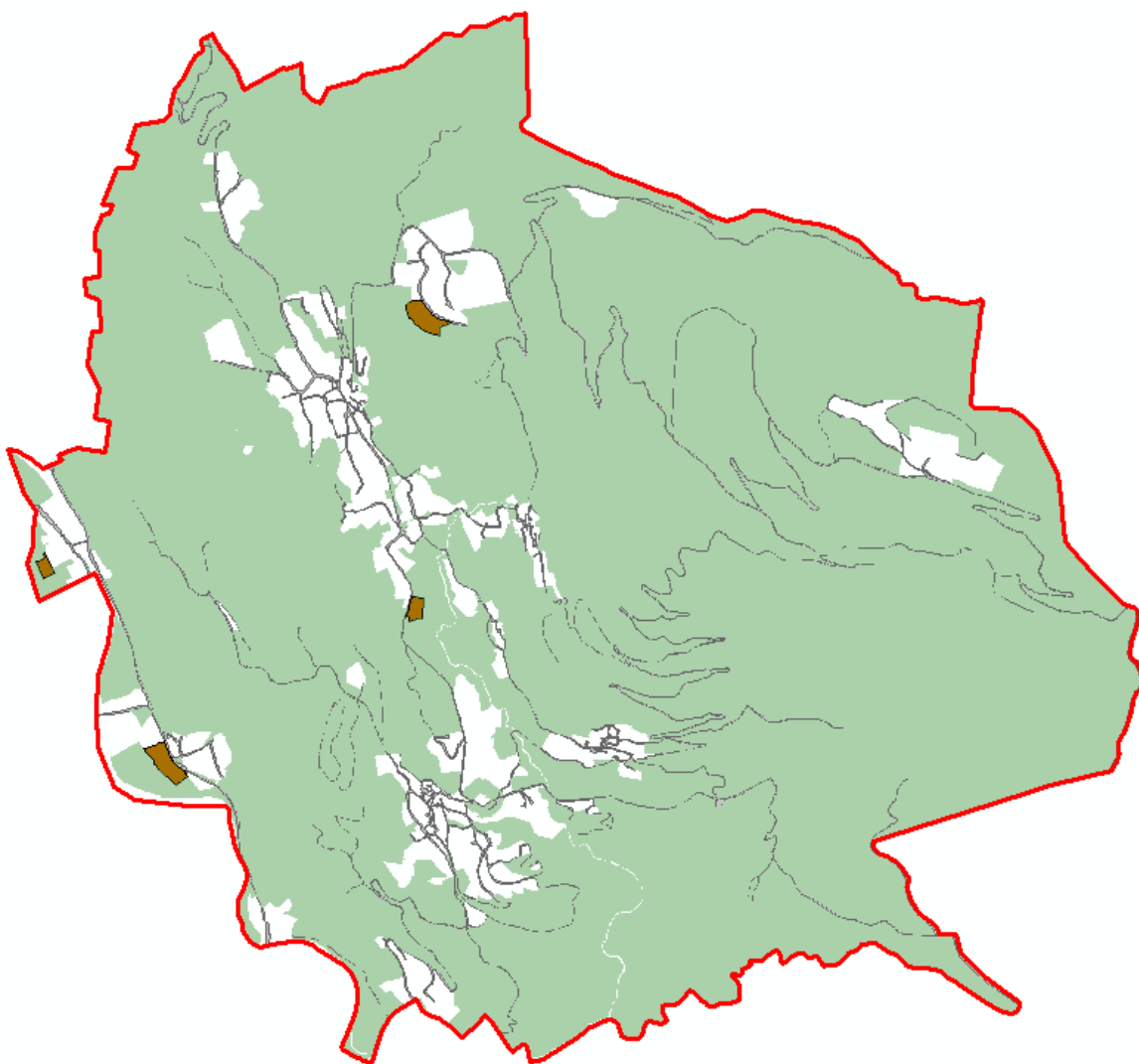


Figura 12 - Individuazione delle aree di trasformazione (marrone) rispetto al sistema del verde comunale



I **servizi localizzati** fanno riferimento ad un riconoscibile disegno strategico, risultante delle interazioni territoriali:

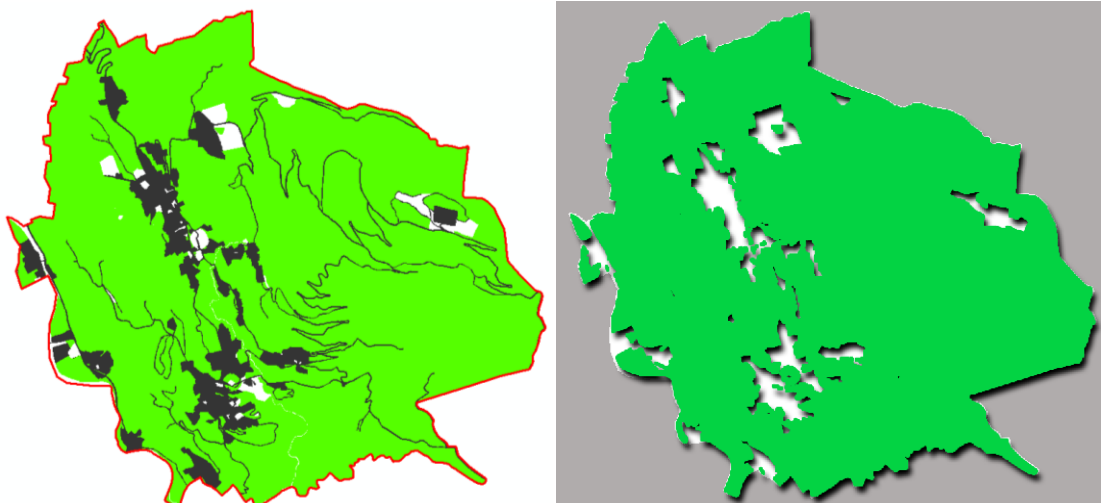


Figura 13 - Il *disegno localizzativo* del sistema dei servizi sul territorio è dato dalle interazioni, stratificate, che negli anni hanno portato a tale *forma urbis*

Cosa ha caratterizzato tale disegno localizzativo? Cosa cioè ha fatto sì che il territorio, soggetto attivo delle proprie trasformazioni, oggi si riveli nella forma espressa dalle rappresentazioni sopra riportate?

Per rispondere a questa domanda occorre ripartire, in modo non ridondante ma secondo uno schema circolare di auto-verifica, dal concetto di territorio come disegno²: l'urbanizzato di Montegrino Valtravaglia è la risultante di un processo di antropizzazione caratterizzato da una parte dalla morfologia del territorio naturale in cui Montegrino si colloca, e dall'altra dalla storicità dell'espansione urbana che da sempre segue il fabbisogno localizzativo più congeniale.

Quali sono gli elementi portanti di questa forma urbis? Nell'ottica del sistema dei servizi (che necessariamente fa da scheletro all'urbanizzato) sono principalmente due:

- Il sistema infrastrutturale
- Il sistema del verde

² Rif. *I caratteri distintivi del territorio comunale*, relazione Documento di Piano PGT, Cap.1

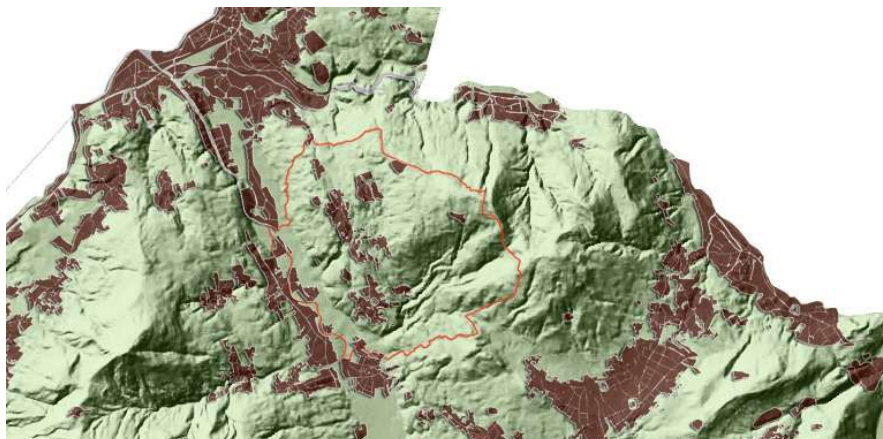


Figura 14 - Struttura dei vuoti e dei pieni sovrapposta al modello digitale del terreno. Fonte: SIT Regione Lombardia

E' dunque il territorio che esprime, attraverso il proprio disegno stratificato di interazioni, la localizzazione dei servizi, che entra in gioco a questo livello.



4.3.3.2 Servizi da localizzare

SERVIZI DA LOCALIZZARE:

Tutti quelli che sono gli altri servizi, verranno determinati di volta in volta in funzione dei fabbisogni rilevati o prospettati. Possiamo parlare in questo caso di servizi da localizzare.

I servizi da localizzare minimi richiesti dal presente Piano vengono individuati per mezzo di schede, (Allegato "Schede servizi"), implementabili dall'Amministrazione laddove si individueranno carenze qualitative / quantitative, individuabili attraverso l'applicazione della Matrice dei Servizi.

Riferimento: Capitolo 5 "Realizzazione del Piano dei Servizi" ; Tavole S.1, S.2, S.3 del presente Piano

Si è reputato più utile ragionare in termini di "metodo" e di "processo". Il Piano dei Servizi non va quindi ad indicare un risultato finale, ma va a definire un metodo che di volta in volta verrà applicato nei molteplici casi in cui si rende necessario progettare e fornire nuovi servizi per il comune.

MATRICE DEI SERVIZI:

Successivamente si lavora su una Matrice dei Servizi (generata dall'incrocio tra l'offerta dei servizi attuale e la domanda dei servizi espressa dai cittadini nel contesto territoriale).

Queste priorità vengono trasferite in sede di applicazione del Piano, sia nei casi delle aree di trasformazione che nel caso dei progetti che interessano il tessuto urbano consolidato. La definizione dei contenuti della matrice è ciclica, va ripetuta in maniera costante nel tempo. La matrice non è mai "finita" o "definitiva".

Riferimento: Capitolo 5 "Realizzazione del Piano dei Servizi" ; Tavole S.1, S.2, S.3 del presente Piano

E' importante sottolineare come questa flessibilità non debba essere associata all'assenza di regole. Il Piano fornisce infatti una cornice regolativa chiara e generale, in modo da garantire equità di trattamento senza con ciò inibire l'iniziativa dei singoli mediante vincoli previsionali rigidi ed eccessivi.



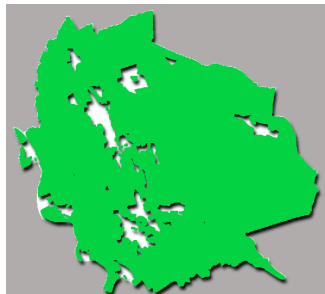
La legge italiana prescrive 18 mq di aree destinate a servizio per abitante. Inoltre si fa riferimento alla legge regionale 12/2005 che chiede ai comuni l'indicazione dei servizi cosiddetti "indispensabili" verificandone la quantità complessiva (esistente e di progetto) a livello comunale.

Il piano dei servizi va ad indicare le quantità, la localizzazione e la qualità delle aree a verde e delle aree per infrastrutture.

I servizi da localizzare sono dunque tutti quelli che sono gli altri servizi rispetto al sistema infrastrutturale e al sistema del verde, e verranno determinati di volta in volta in funzione dei fabbisogni rilevati o prospettati. Non sono dunque una scelta localizzativa arbitraria compiuta esclusivamente nel momento stesso in cui il piano dei servizi viene approvato, ma si sviluppano, mutano e si aggiornano nell'intero corso della durata del Piano, secondo precise regole evolutive date dal territorio stesso.

Tali regole derivano da:

- *La struttura dei servizi localizzati*, che divengono scheletro del sistema urbanizzato:



- *La struttura del territorio*, intesa come disegno naturale della morfologia, che inevitabilmente spinge verso determinate scelte (esempio: l'urbanizzato ha assunto la tendenza ad agglomerarsi in centri abitati che hanno origine da nuclei antichi preesistenti, nei confronti dei quali si tende a ricompattare l'edificabilità) e ne esclude altre (esempio: impossibile nuove forme di edificazione a macchia d'olio aggredendo il sistema boschivo).



- *La vocazione dell'ambiente*³ in cui essi ricadono, ricordando che la restituzione che il territorio, letto come “disegno” di interazioni spaziali morfologiche e sociali, offre al cittadino è una realtà in cui sono riconoscibili differenti strutture urbane e differenti “luoghi” specifici, chiamati “ambienti”.

NOME AMBIENTE	AMBIENTE N° _____	MORFOLOGIA	
DESCRIZIONE SINTETICA AMBIENTE INDIVIDUATO		INFRASTRUTTURE	
ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AMBIENTE INDIVIDUATO		RAPPORTO PIENI - VUOTI	

4.3.4 Applicazione del metodo

In termini di “obiettivi” il Piano ha l’ambizione di:

- 1) Individuare gli *Ambienti* del Comune, secondo la restituzione che il territorio, letto come disegno di interazioni spaziali morfologiche e sociali, offre al cittadino. Tali ambienti descrivono le peculiarità (antropiche e naturalistico-paesaggistiche) del territorio comunale, e devono servire da linee guida per indicazioni relative a morfologia, infrastrutturazione e rapporto pieni – vuoti che il sistema dei servizi deve osservare;

³ Rif. *La definizione degli ambienti*, Relazione Documento di Piano, cap. 1.c



- 2) Definire gli *obiettivi dei servizi localizzati per ciascun ambiente*, attraverso una scheda illustrativa. vengono indicati gli obiettivi prescrittivi generici che devono essere rispettati e perseguiti per ciascun ambiente per quello che riguarda il tema delle infrastrutture e del verde, in riferimento alle strategie individuate dal Documento di Piano (Cap.8);
- 3) Definire una *mappatura completa* (da rinnovarsi ciclicamente) *di tutti i servizi da localizzare* erogati dai vari soggetti pubblici e privati nel Comune (allegato al Piano dei Servizi: “schede dei servizi”);
- 4) Definire gli *obiettivi dei servizi da localizzare per ciascun ambiente*, producendo, per ciascun ambiente, una “matrice dei servizi” con cui andare a individuare i parametri di qualità e quantità espressi in domanda e offerta variegata di servizi. Nei casi in cui i parametri siano sotto le soglie minime, attivare il processo per il quale l’amministrazione corregga e migliori gli ambiti carenti e/o deficitari.
- 5) Verificare, attraverso un controllo ciclico, che i progetti di trasformazione urbane già avviati o da attivare (espressi e normati dal Documento di Piano attraverso le schede delle aree di trasformazione) siano qualitativamente e quantitativamente coerenti, in ciascun ambiente, con
 - gli obiettivi espressi dei servizi localizzati
 - le indicazioni delle matrici dei servizi da localizzare
- 6) Verificare la fattibilità dei costi dei servizi previsti. Viene presentata una previsione di spesa e di finanziamento per l’attuazione. Tale verifica deve avvenire in due fasi:
 - All’adozione del Piano dei Servizi, perché la previsione di partenza del Piano stesso siano verificate le condizioni economiche delle previsioni;
 - Alla presentazione di eventuali nuovi servizi nel corso della durata del PGT, coerenti con le indicazioni dei servizi localizzati e servizi da localizzare;



TITOLO III IL SISTEMA DEI SERVIZI



5 LA BASE DI PARTENZA: GLI AMBIENTI

5.1 Gli Ambienti del Comune

La restituzione che il territorio, letto come “disegno” di interazioni spaziali morfologiche e sociali, offre al cittadino è una realtà in cui sono riconoscibili differenti strutture urbane e differenti “luoghi” specifici, di seguito chiamati “ambienti”.

Tali ambienti sono definiti e riconoscibili sulla base di elementari quanto basilari tratti caratterizzanti: la morfologia dell’edificato esistente, la disposizione della rete infrastrutturale in uso, il rapporto tra i “pieni ed i vuoti”.

GLI AMBIENTI:

I tratti caratterizzanti ciascun Ambiente, individuati nelle schede che seguono, denominate rispettivamente

- Ambiente n°1 – Centri storici e nuclei di antica formazione;
- Ambiente n°2 – Tessuto consolidato ad anello;
- Ambiente n°3 – Sistema dei nuclei indipendenti;
- Ambiente n°4 – Sistema urbanizzato a pettine;
- Ambiente n°5 – Sistema dell’edificato puntuale nel verde;

indirizzano le scelte del Piano dei Servizi sia dal punto di vista di scelte strategiche sia dal punto di vista di scelte localizzative, affinché le peculiarità proprie di ciascun Ambiente vengano preservate e valorizzate.

Riferimento: Capitolo 5 “Realizzazione del Piano dei Servizi” ; Tavole S.1, S.2, S.3 del presente Piano



AMBIENTE:

CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

DESCRIZIONE:

Ambiente N°

1

Sono i centri storici e in nuclei di antica formazione individuati già nel catasto settecentesco di Maria Teresa d'Austria, all'interno dei quali si sono sovrapposti, nel corso del tempo, i diversi strati storici del Comune, fino alla situazione odierna: Montegrino Valtravaglia, Bosco Valtravaglia, Ostino, Bonera, Sciorbagno, Castendallo, Cucco, Riviera.





<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">MORFOLOGIA</p>	<p>Il tessuto edilizio è costituito da nuclei puntuali di differenti dimensioni, disposti lungo le infrastrutture di collegamento e disposti “a costellazione”. Tali nuclei puntuali si identificano nel fondovalle, nel versante ovest del complesso del Monte Sette Termini.</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INFRASTRUTTURE</p>	<p>Da tali nuclei di antica formazione si dirama una rete infrastrutturale secondaria, i cui tracciati ricalcano prevalentemente la viabilità storica rintracciabile fin dal XVIII secolo, da cui si originano prolungamenti che arrivano a collegare i centri abitati all’interno del territorio.</p>	
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">PIENI - VUOTI</p>	<p>Il tessuto urbanizzato risulta compatto, con cortine edilizie il cui impianto di antica formazione ha mantenuto nel suo insieme gli allineamenti e le forme dei nuclei storici originari, all’interno dei quali sono ancora riconoscibili edifici caratteristici e gli originari vuoti costituiti dalle corti interne e dagli spazi aperti irregolari tra una cortina e l’altra.</p>	
<p>46</p>	<p>PGT originario: Studio Bigrotti S</p>	



AMBIENTE:

Ambiente N°

TESSUTO CONSOLIDATO "AD ANELLO"

2

E' il tessuto edificato che si configura come naturale evoluzione dei nuclei di antica formazione, e cinge i nuclei stessi allargandosi con un'urbanizzazione a "macchia d'olio", secondo la morfologia del terreno naturale (versanti e corsi d'acqua) e del terreno antropizzato (reti infrastrutturali principali).





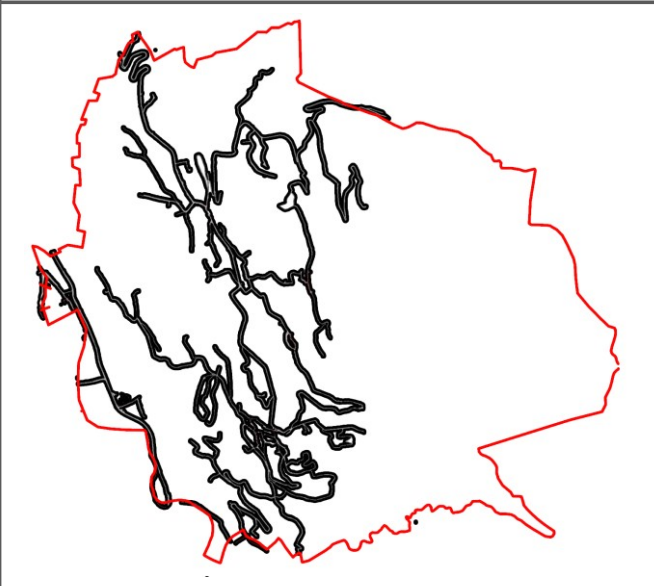
MORFOLOGIA

Il tessuto edilizio è costituito dall'ampliamento "a macchia d'olio" dell'urbanizzato, che mantiene la disposizione "a costellazione" dell'edificato. Si osserva la tendenza, con l'edificazione di nuova realizzazione (ultimi 2 decenni) al congiungimento del centro di Montegrino Valtraviaglia con il centro di Bosco Valgravaglia, lungo l'infrastruttura portante che li attraversa e secondo l'andamento pianeggiante del fondovalle in cui sono localizzati, con orientamento nord- sud.



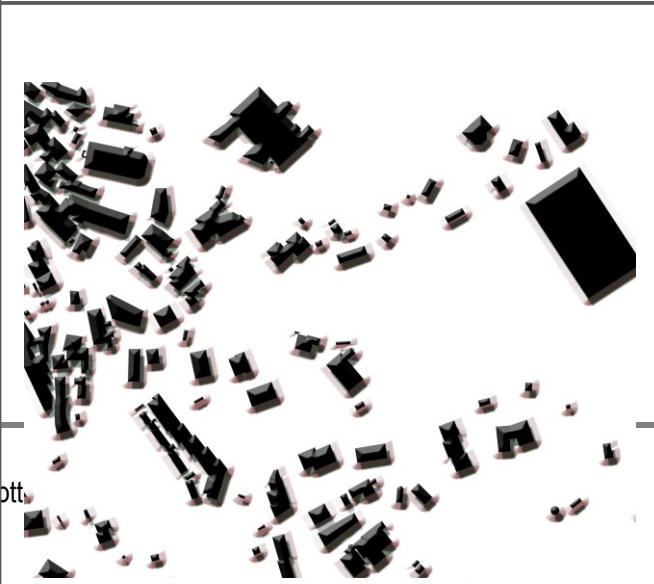
INFRASTRUTTURE

Dalla rete infrastrutturale di carattere storica rintracciabile nei nuclei originari si origina un sistema infrastrutturale che ha come asse portante la Strada Provinciale n°23, il cui tronco principale attraversa il Comune in direzione nord-sud. Attorno a tale infrastruttura si sviluppano infrastrutture secondarie con andamento tendenzialmente concentrico, che servono con una struttura "ad anello" i nuclei abitati locali, e si diramano verso i nuclei abitati periferici staccati dal corpo del centro edificato principale.



PIENI - VUOTI

Il tessuto edilizio consolidato che si identifica risulta morfologicamente più disordinato rispetto ai nuclei di antica formazione attorno ai quali si costituisce, e l'alternarsi dei vuoti-pieni risulta più irregolare, a causa di due fattori: per le differenti tipologie edilizie dovuta ad una più vistosa stratificazione delle soglie storiche di urbanizzazione, e per una maggiore estensione globale di tali aree edificate, che seguono l'andamento morfologico dalle curve di livello marcate del fondovalle in cui Montegrino con i propri nuclei si trova.



PGT originario: Studio Bignotti

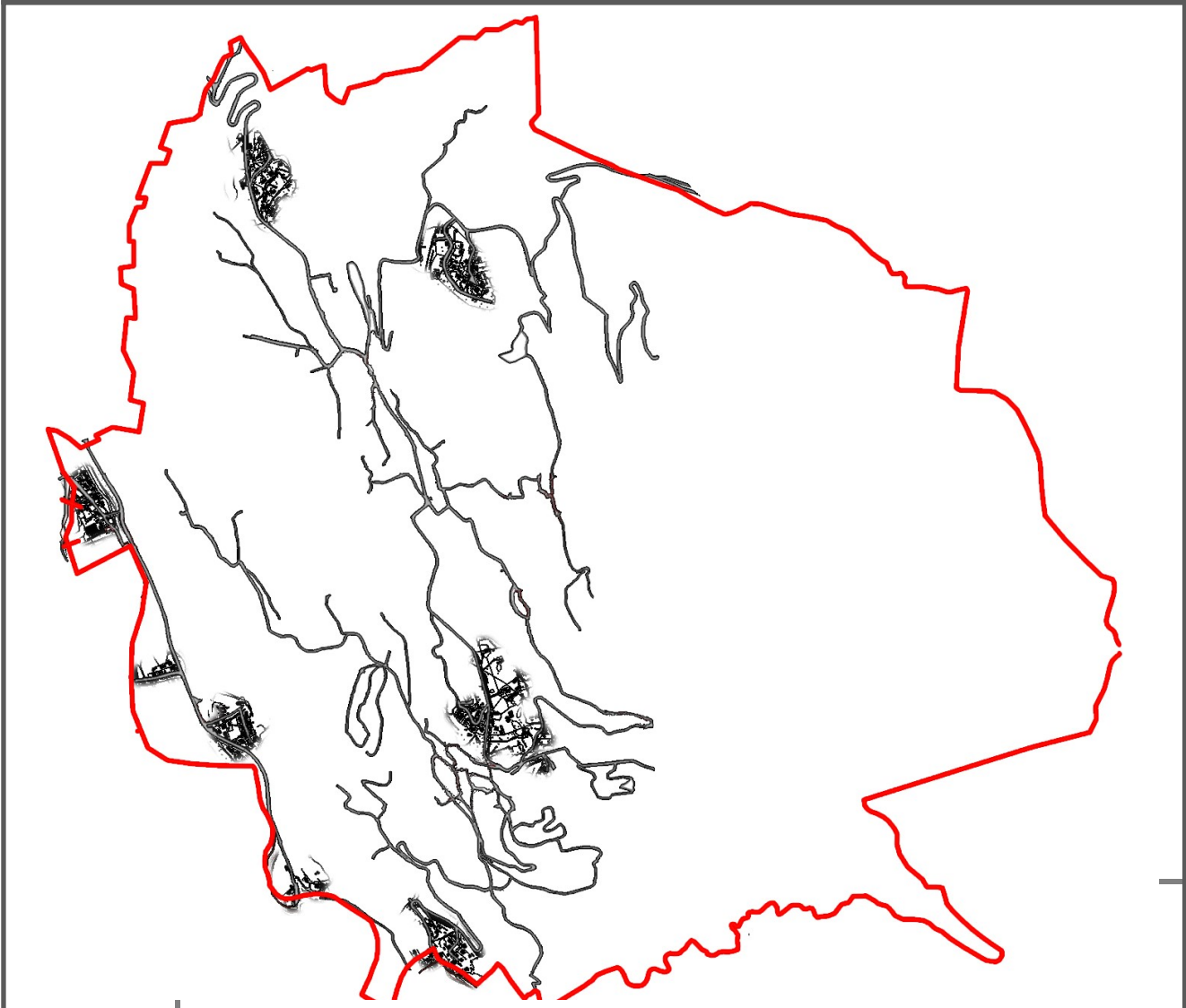


AMBIENTE:

Ambiente N°
3

SISTEMA DEI NUCLEI INDIPENDENTI

E' il tessuto edificato di più recente urbanizzazione che si configura in centri indipendenti prevalentemente residenziali, staccati sia dai nuclei storici originari sia dal tessuto consolidato "ad anello".





MORFOLOGIA	<p>Il tessuto edilizio è costituito da nuclei sparsi di recente costruzione, di differente dimensione, indipendenti sia dai nuclei di antica formazione sia dal restante tessuto edilizio. Si localizzano lungo le infrastrutture principali creando una disposizione “a costellazione”, e a differenza del tessuto consolidato “ad anello” (Ambiente n°2) tende a rimanere disaggregato.</p>	
INFRASTRUTTURE	<p>I nuclei indipendenti disposti “a costellazione” si localizzano lungo le due principali infrastrutture, che attraversano il territorio in direzione nord-sud.</p>	
PIENI - VUOTI	<p>La conformazione pieni-vuoti risulta regolare e nettamente riconoscibile sul territorio, risultato di una pianificazione massiva che propone modelli di edificazione che si ripetono, mantenendo le medesime forme del costruito e i medesimi spazi vuoti (giardini privati o spazi comuni privati a servizio dell'edificato).</p>	
	<p>50</p> <p>PGT originario: Studio Bignotti S</p>	

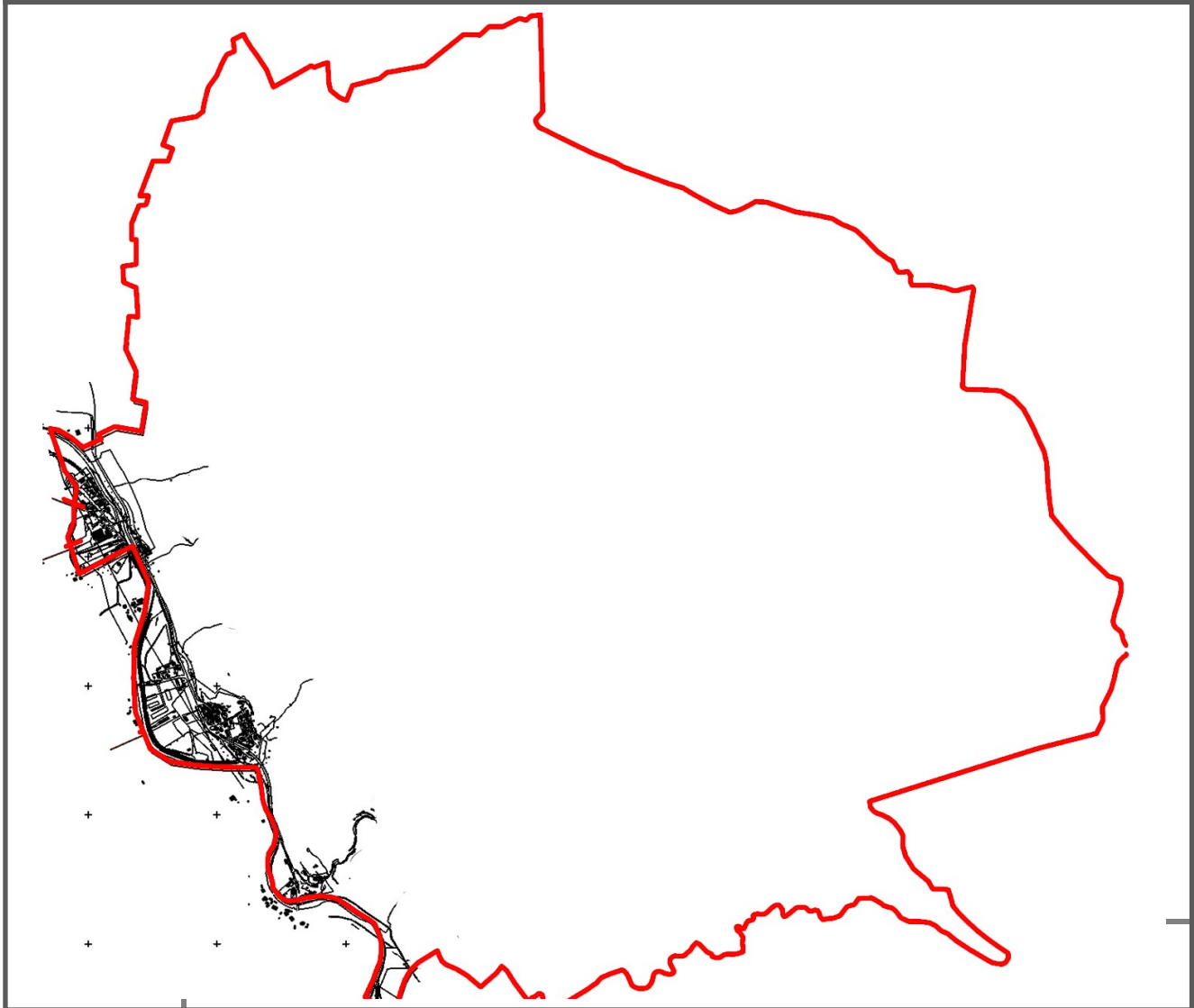


AMBIENTE:

Ambiente N°
4

SISTEMA URBANIZZATO "A PETTINE"

E' il tessuto edificato che si localizza ad ovest di Montegrino, in una fascia di territorio verticale compresa tra la via Margorabbia e il fiume Margorabbia. Per la particolare conformazione lungo tali assi verticali assume una conformazione definita "a pettine".





MORFOLOGIA	<p>Il tessuto edilizio è costituito in parte da nuclei di antica formazione e in parte da nuclei indipendenti, che si innestano “a pettine” lungo l’infrastruttura portante. Pur morfologicamente differenti, tali nuclei rispettano in modo deciso e riconoscibile un’alternanza di pieni e vuoti percepibile percorrendo la Via Margorabbia.</p>	
INFRASTRUTTURE	<p>L’infrastruttura portante (via Margorabbia) si configura come asse portante in direzione nord-sud, con infrastrutture locali che si diramano in direzione est-ovest. Il fiume Margorabbia, che scorre parallelamente all’asse stradale principale, ne delinea anche la morfologia e la direzione.</p>	
PIENI - VUOTI	<p>L’alternanza pieni-vuoti, pur risultando mista (sono riconoscibili cortine edilizie compatte dei nuclei storici, alternate da vuoti-pieni piu’ regolari propri dell’edificazione di piu’ recente costruzione, e da vuoti-pieni con edificazione compatta a dal rilevante consumo di suolo propri del tessuto produttivo) viene percepita in modo più netto che in altre parti di territorio.</p>	
	<p>52</p> <p>PGT originario: Studio Bignotti</p>	



AMBIENTE:

Ambiente N°

SISTEMA DELL'EDIFICATO PUNTUALE NEL VERDE

5

E' costituito dal consistente numero di edificazioni in territorio agricolo e boschivo isolate, o comunque non legate ad un tessuto edilizio continuo ed omogeneo.





MORFOLOGIA	<p>E' il sistema dell'edificazione puntuale all'interno del territorio, disaggregata da ogni altra forma di tessuto edilizio continuo e consolidato. Si localizza come tessuto puntiforme, all'interno di aree naturalistiche, con limitata accessibilità alle infrastrutture stradali principali.</p>	
INFRASTRUTTURE	<p>Il sistema infrastrutturale che serve tale tessuto edificato puntuale e disaggregato è composto da strade prevalentemente locali, che si configurano come reticolo che si snoda in gran parte nella parte boschiva e prativa del territorio comunale.</p>	
PIENI - VUOTI	<p>Il tessuto edificato risulta frastagliato, e la struttura dei pieni e dei vuoti risulta priva di un disegno diffuso riconoscibile. Gli spazi aperti sono prevalenti, e sono strettamente correlati con la morfologia del terreno, collinare e caratterizzato da dislivelli diffusi.</p>	
	<p>54</p> <p>PGT originario: Studio Bignotti</p>	



6 SERVIZI LOCALIZZATI

6.1 Servizi localizzati: obiettivi prescrittivi

Gli Ambienti individuati all'interno del territorio comunale permettono una lettura chiara e schematica di quelle che sono le caratteristiche territoriali che generano gli obiettivi del Piano dei Servizi.

GLI OBIETTIVI:

Tali obiettivi specificano gli indirizzi proposti dal Documento di Piano, nel Capitolo 8 "Obiettivi dell'Amministrazione Comunale per il PGT" e nel Capitolo 4 "Criticità, potenzialità, obiettivi di Piano". In particolare vengono considerate le strategie:

- *il "sistema delle infrastrutture"*
- *il "sistema del verde"*

A queste si aggiungono anche:

- *le aree a servizi pubblico e di uso pubblico previste dagli Ambiti di Trasformazione*

Riferimento: Capitolo 5 "Realizzazione del Piano dei Servizi" ; Tavole S.1, S.2, S.3 del presente Piano

Le seguenti schede fanno riferimento alla tav. n°15 "Strategie per il governo del territorio" del Documento di Piano del PGT.



OBIETTIVI :

Ambiente N°
1



SISTEMA NATURALISTICO E PAESAGGISTICO

- Aree edificabili restituite al sistema del verde: diminuzione consumo di suolo
- Corridoi verdi da preservare come rete ecologica
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Superficie stradale individuata
- Strada alternativa all'asse v.Verbano - v.Veneto, boulevard extraurbano di connessione tra sistemi
- Strade locali per traffico residenti
- Infrastrutture di pregio paesaggistico
- Individuazione nuovi tratti stradali previsti

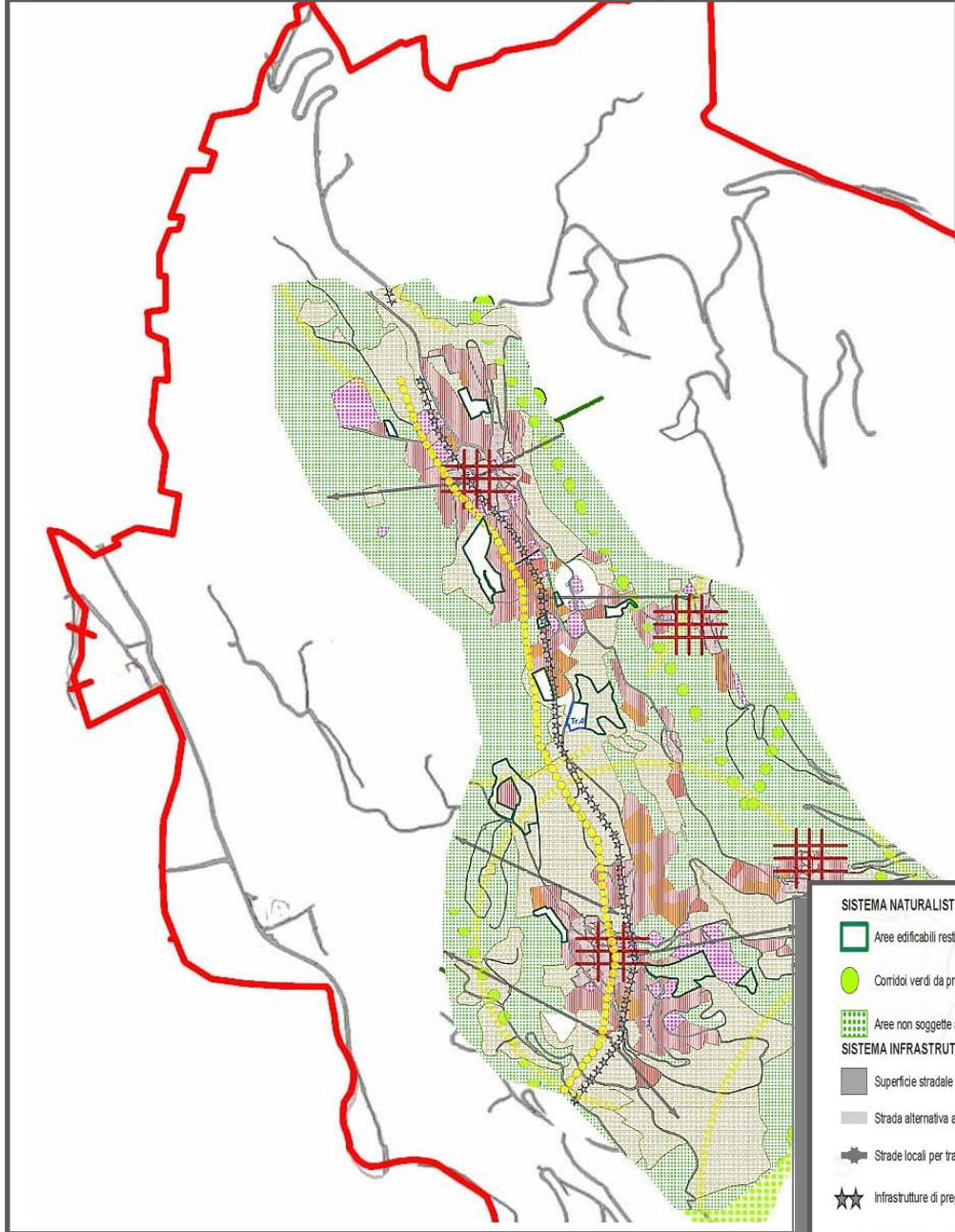
RIFERIMENTI :

Tavola S2 "Servizi previsti dal Piano di Governo del Territorio" del Piano dei Servizi;
Allegato "Schede dei servizi" del Piano dei Servizi;
Capitolo 4 "Criticità, potenzialità, obiettivi di Piano" del Documento di Piano; N.A. Piano delle Regole



OBIETTIVI :

Ambiente N°
2



- SISTEMA NATURALISTICO E PAESAGGISTICO**
- Aree edificabili restituite al sistema del verde: diminuzione consumo di suolo
 - Corridoi verdi da preservare come rete ecologica
 - ▨ Aree non soggette a trasformazione urbanistica
- SISTEMA INFRASTRUTTURALE**
- Superficie stradale individuata
 - Strada alternativa all'asse v.Verbanò - v.Veneto, boulevard extraurbano di connessione tra sistemi
 - ⚡ Strade locali per traffico residenti
 - ☆☆ Infrastrutture di pregio paesaggistico
 - Individuazione nuovi tratti stradali previsti

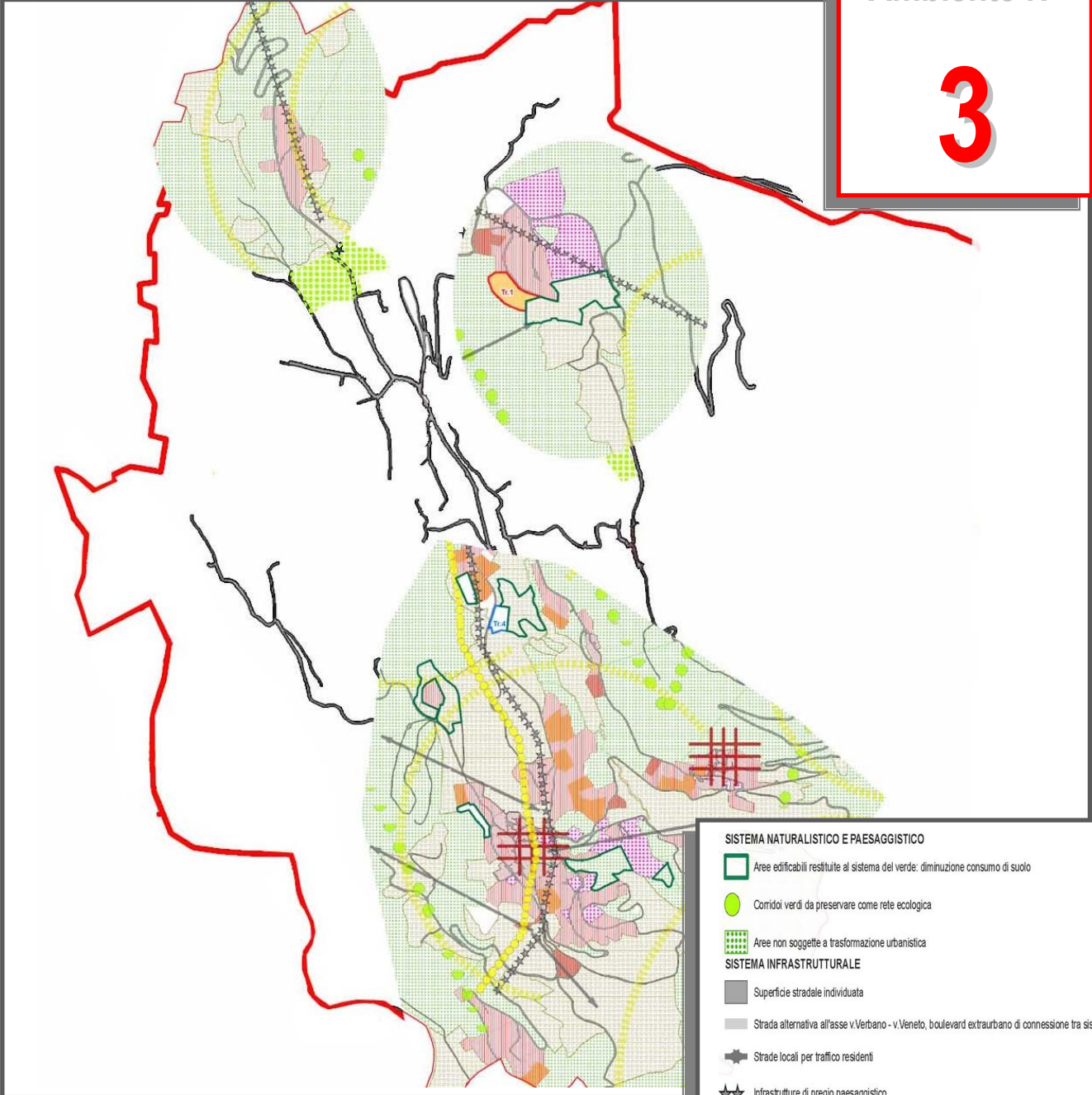
RIFERIMENTI :

Tavola S2 "Servizi previsti dal Piano di Governo del Territorio" del Piano dei Servizi;
Allegato "**Schede dei servizi**" del Piano dei Servizi;
Capitolo 4 "Criticità, potenzialità, obiettivi di Piano" del **Documento di Piano**; **N.A.** Piano delle Regole



OBIETTIVI : **Ambiente N°**

3



SISTEMA NATURALISTICO E PAESAGGISTICO

- Aree edificabili restituite al sistema del verde: diminuzione consumo di suolo
- Corridoi verdi da preservare come rete ecologica
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- Superficie stradale individuata
- Strada alternativa all'asse v.Verbanò - v.Veneto, boulevard extraurbano di connessione tra sistemi
- Strade locali per traffico residenti
- Infrastrutture di pregio paesaggistico
- Individuazione nuovi tratti stradali previsti

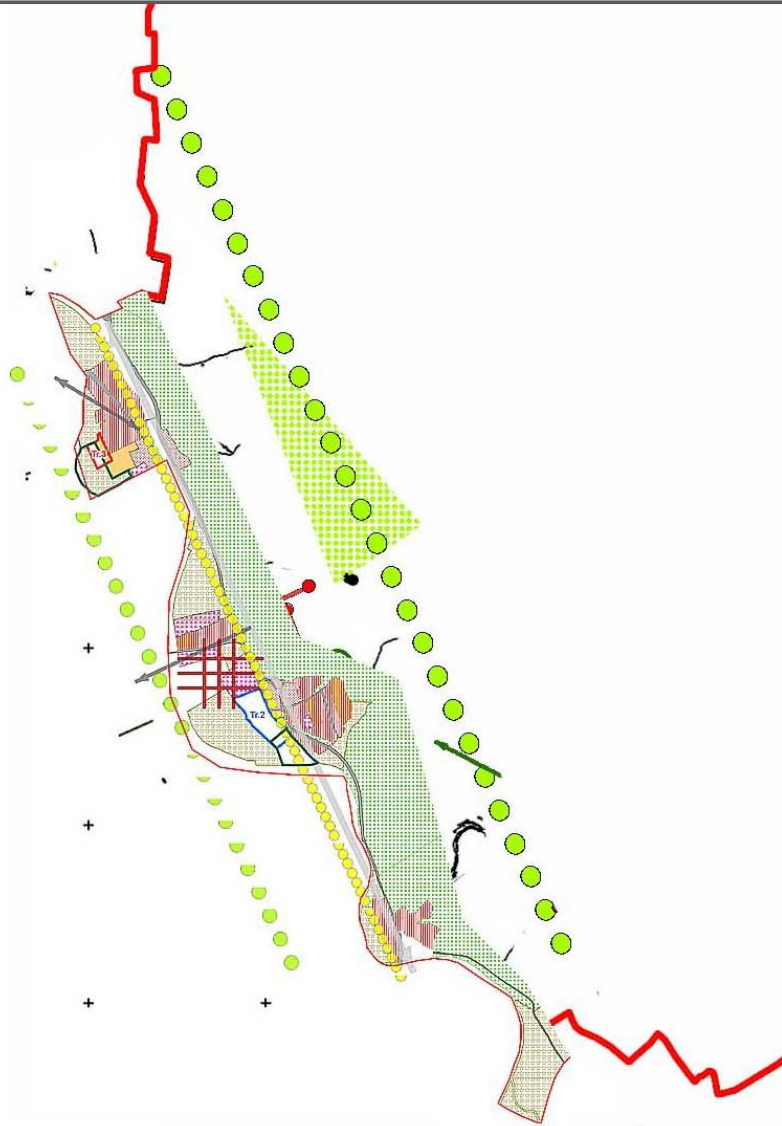
RIFERIMENTI :

Tavola S2 "Servizi previsti dal Piano di Governo del Territorio" del Piano dei Servizi;
 Allegato "Schede dei servizi" del Piano dei Servizi;
 Capitolo 4 "Criticità, potenzialità, obiettivi di Piano" del Documento di Piano; N.A. Piano delle Regole




OBIETTIVI :

Ambiente N°






4



SISTEMA NATURALISTICO E PAESAGGISTICO

-  Aree edificabili restituite al sistema del verde: diminuzione consumo di suolo
-  Corridoi verdi da preservare come rete ecologica
-  Aree non soggette a trasformazione urbanistica

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

-  Superficie stradale individuata
-  Strada alternativa all'asse v.Verbanò - v.Veneto, boulevard extraurbano di connessione tra sistemi
-  Strade locali per traffico residenti
-  Infrastrutture di pregio paesaggistico
-  Individuazione nuovi tratti stradali previsti

RIFERIMENTI :

Tavola S2 "Servizi previsti dal Piano di Governo del Territorio" del Piano dei Servizi;

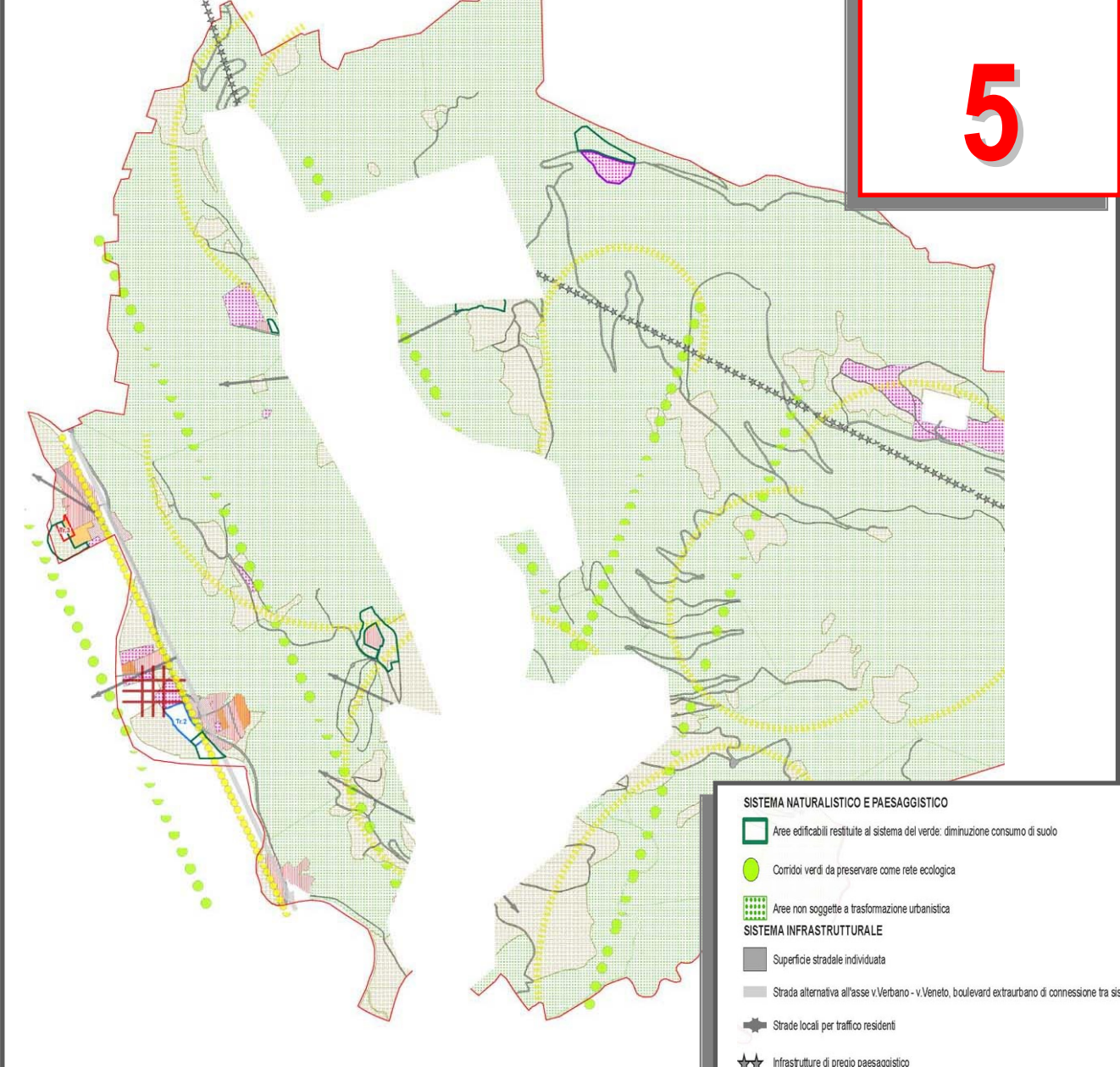
Allegato "**Schede dei servizi**" del Piano dei Servizi;

Capitolo 4 "Criticità, potenzialità, obiettivi di Piano" del **Documento di Piano**.

N.A. Piano delle Regole



OBIETTIVI : Ambiente N°
5



RIFERIMENTI :

Tavola S2 “Servizi previsti dal Piano di Governo del Territorio” del Piano dei Servizi;
 Allegato “**Schede dei servizi**” del Piano dei Servizi;
Capitolo 4 “Criticità, potenzialità, obiettivi di Piano” del **Documento di Piano**; **N.A.** Piano delle Regole



6.2 Classi di servizi localizzati

L'analisi sui servizi esistenti è di fatto espressamente indicata dalla legge regionale 12/05. Tale indagine viene eseguita per classi, con riferimento all'art. 6 delle N.A. del Piano di Governo del Territorio:

1. Servizi per verde pubblico e fruizione del paesaggio;

Di seguito le diverse categorie di servizi localizzati pubblici e di uso pubblico, analizzate per tipo di attrezzatura e relativa sede.

Servizi per verde pubblico e fruizione del paesaggio	
DESCRIZIONE	<p>Dal punto di vista del sistema del verde gli ambiti sono stati considerati con riferimento alle seguenti tipologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verde territoriale : grandi spazi a verde ad elevata capacità ecologico ambientale localizzati in aree esterne al territorio urbanizzato; - verde di servizio : verde pubblico attrezzato o meno, di pertinenza di attrezzature e servizi, quali scuole, campi gioco, posteggi, ecc.; - verde stradale : verde situato lungo le strade o all' interno di rotonde e/o aiuole spartitraffico; - verde attrezzato : verde situato all' interno del territorio residenziale o comunque urbanizzato ovvero in prossimità dei suoi confini, che rappresenta per dimensione, attrezzatura, accessibilità e riconoscibilità una zona di utenza allargata;



CONDIZIONI	<p>Verde territoriale Il Comune di Montegrino Valtravaglia contempla ampi spazi di verde territoriale, molti dei quali già di proprietà dell' Amministrazione Comunale. Tali spazi caratterizzano il Comune sotto il profilo ecologico – ambientale, oltre che a renderlo appetibile sotto l'aspetto paesistico. Spazi che peraltro di presentano ricchi di essenze importanti e in una condizione di pulizia interessante.</p> <p>Verde di servizio Risulta presente in quasi tutte le aree prese in considerazione dalla presente ricognizione, anche se la loro condizione, per manutenzione e condizioni di attrezzature, non può definirsi ottimale. Viene normalmente considerato attraverso lo stesso tipo di standards che caratterizza la funzione principale dell' area o dell' edificio cui esso è pertinente.</p> <p>Verde stradale Si presenta in maniera diffusa su quasi tutte le più importanti strade, anche se più che verde stradale viene in rilievo come margine del verde territoriale sopra descritto. Pochissime e di importanza marginale si presentano le aiuole spartitraffico.</p> <p>Verde attrezzato Risulta localizzato in un'unica porzione del territorio comunale. Nonostante risulti di dimensioni interessanti e perfettamente accessibile, è però inadeguato alla condizione turistica del Comune di Montegrino Valtravaglia. Prevalentemente esso è frequentato da una popolazione turistica di giornata più che essere a disposizione di quella residente o di quella turistica di maggiore permanenza</p>
DOMANDA E OFFERTA	<p>La tavola S.2 individua tali Servizi per verde pubblico e fruizione del paesaggio in termini localizzativi e quantitativi. Alle schede dei servizi, allegate al presente Piano dei Servizi, viene dato il compito di individuarne puntualmente gli aspetti caratterizzanti.</p>



6.2 [Gli ambiti di trasformazione](#)

Si richiamano le indicazioni che le schede degli Ambiti di Trasformazione forniscono relativamente alle aree a servizi pubblici e/o di uso pubblico previste nelle trasformazioni medesime.

In particolare i dati relativi a: rete ecologica, servizi richiesti e infrastrutture

6.2.1 [Ambito di trasformazione Tr.1](#)

Si rimanda alla scheda specifica del Documento di Piano (relazione Documento di Piano, cap. 5

6.2.2 [Ambito di trasformazione Tr.2](#)

Si rimanda alla scheda specifica del Documento di Piano (relazione Documento di Piano, cap. 5

6.2.3 [Ambito di trasformazione Tr.3](#)

Si rimanda alla scheda specifica del Documento di Piano (relazione Documento di Piano, cap. 5



7 SERVIZI DA LOCALIZZARE

7.1 Servizi da localizzare: indicazioni per l'implementazione.

Come specificato nel Paragrafo 4.3.3 del Presente Piano dei Servizi tutti quelli che vengono definiti “Servizi da localizzare” sono stati individuati e normati nell'allegato “Schede servizi”, e riportati nella tavola S.2 del PGT. Tuttavia tali indicazioni sono da considerarsi il dato quantitativo minimo richiesto, implementabile dall'Amministrazione comunale sulla base di valutazioni in itinere. Questa “valutazione” avviene utilizzando la **matrice dei servizi da localizzare**, che deriva dall'analisi dei servizi esistenti.

7.1.1 Classi di servizi da localizzare

L'analisi sui servizi esistenti è di fatto espressamente indicata dalla legge regionale 12/05. Tale indagine viene eseguita per classi, con riferimento all'art. 6 delle N.A. del Piano di Governo del Territorio:

1. Servizi per spazi di sosta e parcheggi;
2. Servizi scolastici;
3. Servizi culturali, per attività sociali e ricreative, per il gioco, sport e tempo libero;
4. Servizi sanitari, terapeutici e per attività assistenziali
5. Servizi di interesse generale, amministrativi, per la sicurezza, finanziari, giudiziari
6. Servizi religiosi
7. Servizi tecnologici



Di seguito le diverse categorie di servizi da localizzare pubblici e di uso pubblico, analizzate per tipo di attrezzatura e relativa sede:

Servizi per spazi di sosta e parcheggi					
DESCRIZIONE	Si individua il sistema dei parcheggi in dotazione al Comune, localizzati nelle differenti frazioni dell'abitato.				
DOTAZIONE	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">Servizio</td> <td style="vertical-align: top;">Sede</td> </tr> <tr> <td>Parcheggi</td> <td>Si localizzano n° 22 parcheggi all'interno del Comune di Montegrino. Per l'esatta ubicazione si rimanda alle tavole cartografiche del Piano dei servizi e alle schede dei servizi.</td> </tr> </table>	Servizio	Sede	Parcheggi	Si localizzano n° 22 parcheggi all'interno del Comune di Montegrino. Per l'esatta ubicazione si rimanda alle tavole cartografiche del Piano dei servizi e alle schede dei servizi.
Servizio	Sede				
Parcheggi	Si localizzano n° 22 parcheggi all'interno del Comune di Montegrino. Per l'esatta ubicazione si rimanda alle tavole cartografiche del Piano dei servizi e alle schede dei servizi.				
CONDIZIONI	Dal punto di vista del sistema dei parcheggi si osserva che la netta propensione all' uso dell' automobile fa sì che il Comune di Montegrino risulti ricco di spazi a posteggio. Spazi che peraltro risultano nel periodo invernale sottoutilizzati, tenendo anche in considerazione la circostanza che la gran parte delle abitazioni risulta dotata di ampi spazi di ricovero veicoli e che nello stesso periodo dell' anno non esistono fenomeni legati al traffico turistico. Viceversa nel periodo primaverile estivo il turismo di giornata e delle seconde case rende, a volte, tali spazi insufficienti in particolare nei pressi degli ambiti di maggiore rilevanza naturalistica				
Servizi scolastici					



DESCRIZIONE	<p>Dal punto di vista delle attrezzature per l'istruzione inferiore il sistema diffuso sul territorio comunale di Montegrino valtravaglia comprende i seguenti tipi di scuola :</p> <ul style="list-style-type: none"> - asili nido ; - scuola elementare. <p>Ai fini della presenta ricognizione sono stati presi in considerazione sia i servizi scolatici pubblici che quelli privati</p>	
DOTAZIONE	<p>Servizio</p> <p>Scuola materna statale</p> <p>Scuola elementare statale</p> <p>Scuole medie inferiori statali</p> <p>Scuole medie superiori (Scuola secondaria di secondo grado)</p>	<p>Sede</p> <p>Via Spaini Miroceto 3</p> <p>Via Vittorio Veneto</p> <p>Lavena Ponte Tresa</p> <p>Luino - Varese</p>
CONDIZIONI	<p>Complessivamente le attrezzature in questione risultano idonee alle loro funzioni. In particolare gli edifici presentano una buona condizione fisico – strutturale, grazie anche a recenti interventi di ristrutturazione compiuti sulle strutture di proprietà pubblica.</p> <p>Dal punto di vista dell'accessibilità Le attrezzature pubbliche destinate all' istruzione risultano collocate in posizione baricentrica del territorio comunale, oltre che poste in diretta adiacenza a comodi posteggi e alle fermate degli autobus di linea.</p> <p>Sebbene delocalizzato rispetto alle strutture pubbliche anche quella privata si presenta di facile accessibilità anch' essa adiacente a posteggi e alle fermate di linea.</p>	
DOMANDA E OFFERTA	<p>Relativamente agli asili il numero totale dei bambini iscritti corrisponde a circa il 15% del totale dei bambini residenti aventi età compresa nella fascia da 0 a 5 anni. Ciò determina una sotto utilizzazione della struttura a disposizione. Nella tabella seguente viene infatti riportato, per ogni asilo, la superficie fondiaria a disposizione (colonna "a"), il numero degli iscritti (colonna "b"), i metri quadri per alunno secondo D.M. 18.12.75 (colonna "c"), la superficie fondiaria minima richiesta per alunni iscritti (colonna "d") e infine la differenza tra la superficie fondiaria a disposizione e quella richiesta in base agli alunni iscritti (colonna "e"). Tale condizioni di sotto utilizzazione è tale da ritenere sufficienti le aree a disposizione per i futuri fabbisogni ipotizzabili nell' arco del prossimo decennio.</p>	
<p>Servizi culturali, per attività sociali e ricreative, per il gioco, sport e tempo libero</p>		



DESCRIZIONE	Le attrezzature ricreativo – culturali per il comune di Montegrino Valtravaglia risultano costituite dal Teatro Comunale, situato a pochi passi dal Palazzo comunale e sede di varie attività oltre che a quelle più tradizionali di rappresentazione teatrale. Accanto a questo si possono collocare due circoli ricreativi, di cui uno situato all' interno di struttura privata, che svolgono una importante funzione di aggregazione e di promozione di iniziative aperte a tutti i cittadini che desiderano aderirvi.	
DOTAZIONE	Servizio Teatro comunale Circolo ricreativo, struttura privata Circolo ricreativo	Sede Montegrino, Via V.Veneto Montegrino, Via V.Veneto Bosco, Via Risorgimento
CONDIZIONI	Le attrezzature indicate presentano una differente condizione tecnico – strutturale. Il teatro comunale presenta infatti una ottima situazione, grazie ad un recente intervento di ristrutturazione che ha interessato l' intera struttura. I due circoli ricreativi presentano una condizione discreta per quello ubicato in via Vittorio veneto, mentre risulta completamente da ristrutturare, come da programmazione comunale vigente, quello situato in via Risorgimento	
DOMANDA E OFFERTA	L' offerta di servizi ricreativo – culturali non gode certamente di una perfetta distribuzione sull' intero territorio comunale. Tuttavia la loro localizzazione adiacente a comodi posteggi e alle fermate degli autobus di linea suppliscono in buona parte a tale disagio. Una carenza fortemente avvertita è la mancanza in tali strutture di adeguati spazi pertinenziali debitamente attrezzati o la vicinanza a questi dove potere allestire attività all' aria aperta.	
DESCRIZIONE	Le attrezzature sportive situate nel comune di Montegrino Valtravaglia risultano essere collocate nelle frazioni di Montegrino e Bosco come di seguito meglio indicato. Accanto a questi risultano presenti spazi di importanza, ai fini della quantificazione dei servizi esistenti, trascurabile, quali campi bocce, percorsi vita, ecc. prevalentemente gestiti da privati e/o associazione.	
DOTAZIONE	Servizio Campo da tennis	Sede Montegrino, Loc. Pineta



	Campo da calcio	Bosco, Via Fabiasco
CONDIZIONI	<p>In generale tali tipi di attrezzature possono essere, da un punto di vista qualitativo, definite discrete. Oltre ad una loro discreta condizione manutentiva risultano localizzate in zone di facile accessibilità e fruibilità da parte degli utenti. Esse infatti risultano adiacenti a spazi di sosta e collocati in prossimità dei luoghi di fermata degli autobus di linea.</p> <p>Inoltre l' attrezzatura destinata a gioco del tennis risulta inserita in un più ampio spazio a verde sufficientemente attrezzato che integra e allo stesso tempo promuove il suo utilizzo.</p>	
DOMANDA E OFFERTA	<p>L' offerta di attrezzature sportive risulta comunque limitata. Ciò non solo perché l' offerta è limitata alle due frazioni maggiori, ma in particolare perché essa è rivolta a pratiche sportive per così dire tradizionali, come il gioco del calcio e tennis.</p> <p>L' attuale esigenza di tali servizi, anche per un comune piccolo come Montegrino, è oggi indirizza verso pratiche sportive più recenti quali ad esempio i cosiddetti "corsi del benessere fisico" prevalentemente gestite da privati o comunque verso pratiche sportive da praticare in palestra. Tendenza che peraltro non risulta esclusiva delle nuova generazione ma interesse anche fasce di più risalente età</p>	
Servizi sanitari, terapeutici e per attività assistenziali		
DESCRIZIONE	<p>Il complesso delle attrezzature sanitarie per il Comune di Montegrino Valtravaglia è rappresentato dagli ambulatori dei medici di base, sparsi diffusamente sull' intero territorio comunale.</p>	
DOTAZIONE	Servizio	Sede
	Ambulatorio medico	Montegrino, Via V.Veneto
	Ambulatorio medico	Bosco, P.zza XI F.Febbraio
	Ambulatorio medico	Castendallo, Via Montegrino
	Ospedale di Circolo "Fondazione Macchi"	Varese (Luino, Cittiglio)



	ASL	Luino
CONDIZIONI	<p>Complessivamente la situazione delle strutture può essere definita buona per gli spazi ubicati nelle frazioni di Montegrino e di Bosco, grazie anche ad un recente intervento di ristrutturazione che ha interessato quello della frazione capoluogo. Non altrettanto può dirsi per la struttura collocata nella frazione di Castendallo che si presenta in pessime condizioni sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo. Per questa sono comunque in corso studi per una sistemazione ed implementazione dei suoi spazi.</p>	
DOMANDA E OFFERTA	<p>L'analisi della situazione degli ultimi anni conferma la tendenza, riscontrata peraltro in quasi tutto il territorio regionale, all'incremento delle prestazioni ambulatoriali tali da indirizzare energie e risorse in ordine alla valorizzazione di tali spazi.</p> <p>La distribuzione sul territorio comunale appare buona, coprendo le principali frazioni. Tuttavia l'erogazione discontinua delle prestazioni sanitarie determina un utilizzo di ogni singolo spazio esteso a tutta la popolazione comunale anziché a quella solo della frazione in cui il medesimo servizio è collocato.</p> <p>La localizzazione degli ambulatori in tema di accessibilità e fruibilità può essere definita buona per quelli di Montegrino e Bosco. Essi infatti risultano adiacenti a posteggi e alle fermate degli autobus di linea. Non altrettanto può dirsi per Castendallo che seppure adiacente a comodo posteggio risulta delocalizzato rispetto alle fermate degli autobus. Trattasi però di fenomeno che investe l'intera frazione più che la singola struttura.</p>	
Servizi di interesse generale, amministrativi, per la sicurezza, finanziari, giudiziari		
DESCRIZIONE	<p>Le attrezzature amministrative pubbliche sono rappresentate da tutti i servizi offerti dall'Amministrazione Comunale sul suo territorio e dai servizi offerti da altri Enti Pubblici. La maggiore parte degli uffici amministrativi, sia pubblici che privati, sono localizzati nel Palazzo Comunale, non risultano presenti servizi o settori dell'Amministrazione Comunale che abbiano sede o che dispongano di altri stabili.</p> <p>Per gli altri servizi pubblici è stato preso in considerazione il servizio di Poste e telecomunicazioni.</p>	
DOTAZIONE	Servizio	Sede
	Uffici Amministrativi	Via V.Veneto
	Polizia locale	Via V.Veneto



	Ufficio postale	P.zza Girani
	Comunità Montana del Verbano	via Provinciale 1140, 21030 Cassano Valcuvia
	Provincia di Varese	Piazza Della Liberta', 1 Varese
	Regione Lombardia	Varese
	Uffici Erariali	Varese
	Carabinieri	Luino
	Polizia di Stato	Varese
	Guardia di Finanza	Varese
	Vigili del Fuoco	Luino
	Uffici Giudiziari	Luino
	Servizi socio-assistenziali (INAIL, INAM, INPS ecc..)	Luino - Varese
CONDIZIONI	Complessivamente le attrezzature in questione presentano una buona condizione fisico – strutturale, grazie anche a recenti operazioni di manutenzione che, come nel caso del palazzo comunale, sono tutt’ oggi in corso. Gli spazi esistenti appaiono sufficienti a svolgere le funzioni cui sono preposti e al loro interno si presentano compatibili ad accogliere le cosiddette “utenze disagiate”	
DOMANDA E OFFERTA	La collocazione di tali spazi nella sola frazione capoluogo può destare qualche perplessità in relazione alla distribuzione del servizio sull’ intero territorio comunale. In realtà occorre osservare che un frazionamento di alcuni di tali servizi (quale potrebbe essere quello di anagrafe e di stato civile) porterebbe ad una non continuità dello stesso nei diversi luoghi, con inevitabile ed aggravio del disagio per l’ utenza posta di fronte ad un servizio erogato a singhiozzo e oltremodo in un ambito delocalizzato rispetto agli servizi amministrativi ed in particolare all’ ufficio postale.	



Servizi religiosi																	
DESCRIZIONE	I servizi religiosi sono riferiti a: chiese, attrezzature quali oratorio, casa parrocchiale, cappelle votive. Il totale di tali edifici è 14, e la localizzazione viene riportata nelle tavole del Piano dei Servizi. Segue elencazione di alcuni elementi, rimandando gli altri alla cartografia:																
DOTAZIONE	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Servizio</th> <th style="width: 50%;">Sede</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Edificio 1</td> <td>Montegrino, P.za Girani</td> </tr> <tr> <td>Edificio 2</td> <td>Montegrino, Via V. Veneto</td> </tr> <tr> <td>Edificio 3</td> <td>Montegrino, Loc. S.Martino</td> </tr> <tr> <td>Edificio 4</td> <td>Bonera, P.za S.Antonio</td> </tr> <tr> <td>Edificio 5</td> <td>Bosco, Via Roma</td> </tr> <tr> <td>Edificio 6</td> <td>Castendallo, Via Montegrino</td> </tr> <tr> <td>Edificio 7</td> <td>Riviera, Via ai Monti</td> </tr> </tbody> </table>	Servizio	Sede	Edificio 1	Montegrino, P.za Girani	Edificio 2	Montegrino, Via V. Veneto	Edificio 3	Montegrino, Loc. S.Martino	Edificio 4	Bonera, P.za S.Antonio	Edificio 5	Bosco, Via Roma	Edificio 6	Castendallo, Via Montegrino	Edificio 7	Riviera, Via ai Monti
Servizio	Sede																
Edificio 1	Montegrino, P.za Girani																
Edificio 2	Montegrino, Via V. Veneto																
Edificio 3	Montegrino, Loc. S.Martino																
Edificio 4	Bonera, P.za S.Antonio																
Edificio 5	Bosco, Via Roma																
Edificio 6	Castendallo, Via Montegrino																
Edificio 7	Riviera, Via ai Monti																
Servizi tecnologici																	
DESCRIZIONE	Gli impianti tecnologici presenti sul territorio risultano evidenziati, con le loro principali caratteristiche, nella tabella seguente																
DOTAZIONE	<table border="1" style="width: 100%; background-color: #666699; color: white;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Servizio</th> <th style="width: 50%;">Estensione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Impianto di radio – tele- diffusione</td> <td>Localizzato a nord di Montegrino</td> </tr> </tbody> </table>	Servizio	Estensione	Impianto di radio – tele- diffusione	Localizzato a nord di Montegrino												
Servizio	Estensione																
Impianto di radio – tele- diffusione	Localizzato a nord di Montegrino																



	Aquedotto	intero territorio (rif. Tavv. S.3 Piano dei Servizi)
	Fognatura	intero territorio (rif. Tavv. S.3 Piano dei Servizi)
	rete del gas	intero territorio (rif. Tavv. S.3 Piano dei Servizi)
	Rete energia elettrica	intero territorio (rif. Tavv. S.3 Piano dei Servizi)
	Pubblica illuminaz.	intero territorio (rif. Tavv. S.3 Piano dei Servizi)
	Serbatoi d'acqua	N°5, localizzati in: n°2 a Montegrino, n°1 a Bosco, n°1 a Bonera, n°1 a Castendallo. Riferimento: tav.S.1 ed S.2 Piano dei Servizi
CONDIZIONI	<p>Tutti i servizi indicati presentano una buona distribuzione sul territorio, sia edificato che in previsione di edificazione, oltre che un buono stato di conservazione.</p> <p>Solo i servizi di acquedotto e fognatura vengono attualmente gestiti direttamente dal Comune.</p> <p>La capillare distribuzione sul territorio degli stessi servizi e il loro stato conservativo fa sì che non siano previsti interventi significativi di ampliamento o di sostituzione dell'esistente.</p>	

Nella tabella seguente viene riportato, per ogni asilo, la superficie fondiaria a disposizione (colonna "a"), il numero degli iscritti (colonna "b"), i metri quadri per alunno secondo D.M. 18.12.75 (colonna "c"), la superficie fondiaria minima richiesta per alunni iscritti (colonna "d") e infine la differenza tra la superficie fondiaria a disposizione e quella richiesta in base agli alunni iscritti (colonna "e").

struttura	(a)	(b) numero	(c) metri quadri	(d) superficie	(e)
-----------	-----	---------------	---------------------	-------------------	-----



	superficie fondiaria (mq.)	degli alunni iscritti	per alunno D.M 75	fondiaria minima (mq.)	differenza (a) – (c)
ASILO NIDO di Bosco	4680	7	25	175	+ 4505
ASILO NIDO di Montegrino	500	6	25	150	+ 350

Anche per le scuole elementari viene riportata la tabella già utilizzata per gli asili nido, a dimostrazione anche per questa struttura di una sotto utilizzazione attuale degli ambiti a disposizione

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
struttura	superficie fondiaria (mq.)	numero degli alunni iscritti	metri quadri per alunno D.M 75	superficie fondiaria minima (mq.)	differenza (b) – (c)



SCUOLA Elementare di Bosco	2880	12	25	300	+ 2580
---	-------------	-----------	-----------	------------	---------------

7.2 Abaco dei Servizi da localizzare

I servizi da localizzare, individuati per classi e localizzati puntualmente in cartografia, rappresentano lo “stato di fatto” della dotazione comunale.

Nel capitolo riferito ai servizi localizzati era stato messo in luce come l’integrazione della dotazione dei servizi esistenti avviene attraverso le schede normative delle aree di trasformazione previste e attraverso obiettivi mirati presentati nelle schede degli obiettivi prescrittivi per Ambiente.

Tuttavia tale integrazione riguarda anche i servizi da localizzare. Per esplicitare ciò si è scelta la metodologia della matrice dei servizi da localizzare che proprio a partire dallo “stato di fatto” (considerato il dato quantitativo minimo richiesto) si propone di indirizzare la possibile implementazione sulla base di valutazioni in itinere delle peculiarità sociali e territoriali.

La costruzione dell’Abaco dei servizi da localizzare, per ciascun Ambiente, avviene attraverso la definizione di 3 elementi:

- la vocazione degli Ambienti;
- la Dotazione degli Ambienti;
- le Tematiche di sviluppo per gli Ambienti










7.1.2 Vocazione degli Ambienti

A partire dalle classi di servizi sopra riportate per ogni ambiente viene individuata la vocazione pubblica o di uso pubblico, ovvero la gamma di servizi pubblici / di uso pubblico quantitativamente e qualitativamente più presenti.

La tipologia dei servizi è quella individuata nella tavola S.2 "Modalità d'intervento dei servizi" del Piano dei servizi, ovvero:

SISTEMA DEI SERVIZI DA LOCALIZZARE

	Servizi culturali, per attività sociali e ricreative, per il gioco, sport e tempo libero
	Servizi di interesse generale, amministrativi, per la sicurezza, finanziari, giudiziari
	Servizi per spazi di sosta e parcheggi
	Servizi religiosi
	Servizi sanitari, terapeutici e per attività assistenziali
	Servizi scolastici
	Servizi tecnologici

7.1.3 Dotazione degli Ambienti

Per dotazione si intende l'analisi quantitativa delle tipologie dei servizi da localizzare prevalenti per ciascun ambiente, allo stato di fatto, ovvero "base di partenza" per l'applicazione dell'abaco.

Tale dato viene riferito alla tabella seguente, riportante la quantità espressa in mq di aree a servizio presenti sul territorio comunale.

Viene dunque dimostrata la quantità minima di aree a servizio / abitante richieste dalla LR 12/05, che individua nel valore 18mq/abitante la soglia quantitativa minima dotazionale.

La Variante al PGT 2019 aggiorna i dati di cui sopra come di seguito:



Il Documento di Piano originario proponeva un totale di popolazione attesa pari a +512 unità, per un totale di 1.923 abitanti teorici insediabili a completamento del Piano.

La Variante 2019 decrementa sensibilmente il carico insediativo atteso, e nello specifico, **prevede un decremento degli abitanti teorici insediabili pari a -133**, di cui -14 del Documento di Piano, e - 119 del Piano delle Regole, con una previsione complessiva pari a 1.790.

Dalle tavole del documento di Piano originario si desume che il tessuto della città pubblica, ovvero i servizi pubblici e di uso pubblico individuati, sia pari a 214.100 mq, corrispondenti a 111 mq/abitante. Tale valore è superiore alla soglia minima richiesta dalla L.R. 12/2005 (18 mq/abitante).

La Variante complessivamente stralcia 2.894 mq di servizi non realizzati, e ne incrementa per 543 mq su altre aree. Complessivamente pertanto la Variante decrementa di - 2.351 mq il sistema dei servizi comunale, per un totale in previsione pari a 211.749, ovvero 118,2 mq/abitante. Il rapporto mq/abitante incrementa a seguito della diminuzione degli abitanti teorici insediabili.

La Variante di PGT si dimostra dunque ampiamente in grado di sostenere dal punto di vista della dotazione di servizi l'incremento di popolazione previsto a completamento della capacità teorica insediativa.

Si specifica che tale valore riguarda i servizi da localizzare.

Area	<i>area espressa in mq per singolo servizio individuato;</i>
N_serv	<i>numerazione attribuita a ciascun servizio individuato allo stato di fatto, riconducibile alla tav.S2 del Piano dei servizi e all'allegato "Schede censimento servizi" allegate al Piano dei Servizi;</i>
S_PGT	<i>Categoria individuata per singolo servizio;</i>

Si rimanda all'elaborato "SCHEDE CENSIMENTO SERVIZI" per il conteggio delle aree della città pubblica.



7.1.4 Tematiche di sviluppo per gli Ambienti

Per tematiche di sviluppo si intendono le strategie d'intervento proposte, atte a individuare per ciascun ambiente, sulla base delle caratteristiche messe in luce dalle analisi compiute, le possibilità integrative della dotazione dei servizi, qualitativamente e quantitativamente.

7.1.5 Abaco dei servizi

Segue l'abaco dei servizi da localizzare per integrare lo stato di fatto secondo la logica delle caratteristiche di ciascun ambiente, espresse secondo concetti di vocazione, dotazione e conseguenti tematiche di sviluppo.



8 DOTAZIONE E NUMERO DI UTENTI DEI SERVIZI

8.1 Stima degli abitanti teorici risultanti dalla capacità di Piano

La determinazione del numero di utenti dei servizi deve fare riferimento alla popolazione reale, cioè stabilmente insediata, a cui si deve aggiungere la popolazione di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo di piano (Documento di Piano) ed infine si deve aggiungere quella fluttuante per motivi di lavoro, studio e turismo.

In sintesi le valutazioni sono le seguenti:

- popolazione stabilmente residente nel comune;
- popolazione prevista futura da insediare;
- popolazione gravitante e/o fluttuante.

Per quanto riguarda la stima della capacità insediativa del piano (Documento di Piano), valgono le seguenti considerazioni:

Gli abitanti teorici risultanti dalla capacità aggiuntiva di piano, derivano dalle scelte del Piano di confermare le previsioni di completamento delle aree urbanizzate (come già previsto nel PRG) e dal verificarsi delle trasformazioni delle aree indicate nel Documento di Piano.

Per la stima degli abitanti teorici della capacità di piano, vale il seguente prospetto riassuntivo:

POPOLAZIONE STABILMENTE RESIDENTE	
Popolazione residente al 2010 (calcolo dati ISTAT)	1.411
Popolazione residente al 2015 (calcolo da proiezione dati ISTAT)	1.551
Popolazione residente al 2020 (calcolo da proiezione dati ISTAT)	1.704



Popolazione residente al 2025 (calcolo da proiezione dati ISTAT)	1.872
POPOLAZIONE AGGIUNTIVA PER CAPACITA' DI PIANO	
abitanti teorici risultanti dalle aree di trasformazione totale: 38.429 mq, di cui destinate ad uso residenziale: 20.970 mq; V = mc 11.950	80
abitanti teorici risultanti dalla capacità delle zone di completamento PRG totale: 54.098 mq; V = mc 35.526	237
abitanti teorici risultanti dalla capacità delle aree di completamento previste dal PGT totale: 22.518 mq; It=media con l'intorno; V = 15.624 mc	104
Aree restituite al sistema del verde: totale 122.647 mq, di cui residenziali indicativamente 60.000 mc	- 400
TOTALE POPOLAZIONE - RESIDENTE E AGGIUNTIVA	1.432
TOTALE POPOLAZIONE FLUTTUANTE (PICCO)	1.200
TOTALE POPOLAZIONE GRAVITANTE	2.632

la **Variante 2019** prevede un decremento degli abitanti teorici insediabili pari a **-138**, di cui:

- 20 del Documento di Piano (decrementati da 80 a 60 unità);
- 118 del Piano delle Regole (decrementati da 341 a 223 unità);

Tale dato risulta certamente migliorativo dello stato di fatto, in quanto il decremento in termini di previsioni di Piano passa da +421 abitanti (PGT vigente) a +283 abitanti (Variante), ovvero un decremento pari a -32% delle previsioni insediative originarie (-25% nel documento di piano e -34,6% nel Piano delle Regole).



8.2 Stima della popolazione fluttuante

A tale dato si aggiunge la **popolazione fluttuante**, individuata secondo i criteri di:

- turismo rurale
- turismo scolastico
- unità transanti nel il Comune con differente destinazione

Tale popolazione fluttuante viene individuata per singolo Ambiente, oltre che nel totale:

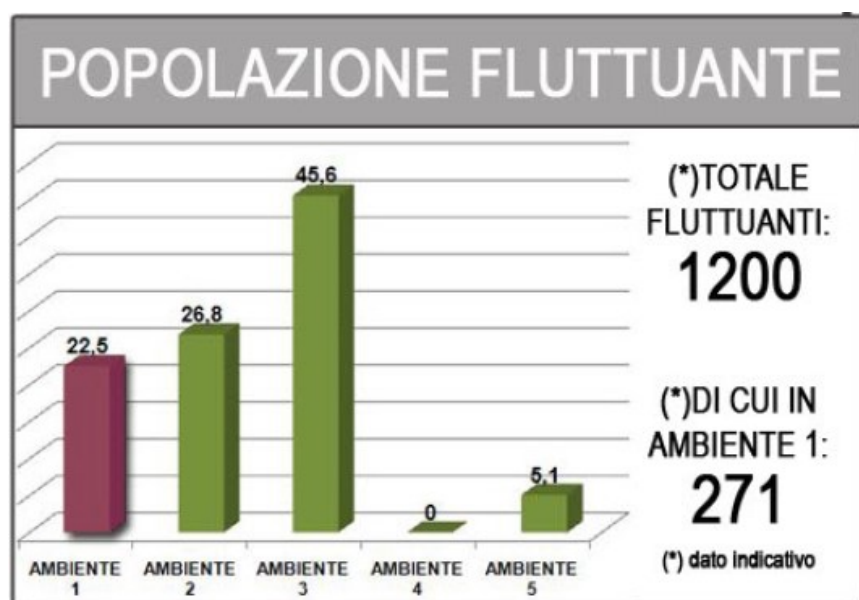


Figura 15 - Ambiente 1

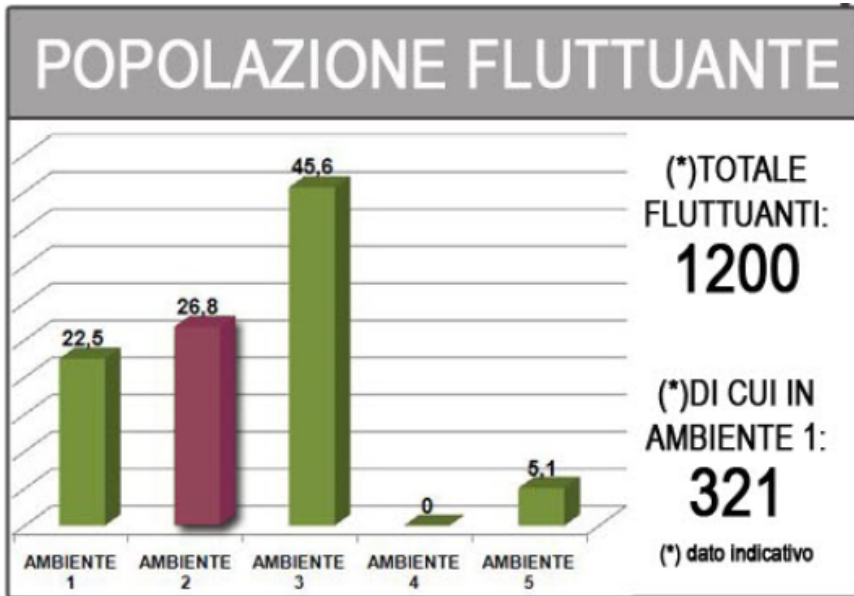


Figura 16 - Ambiente 2

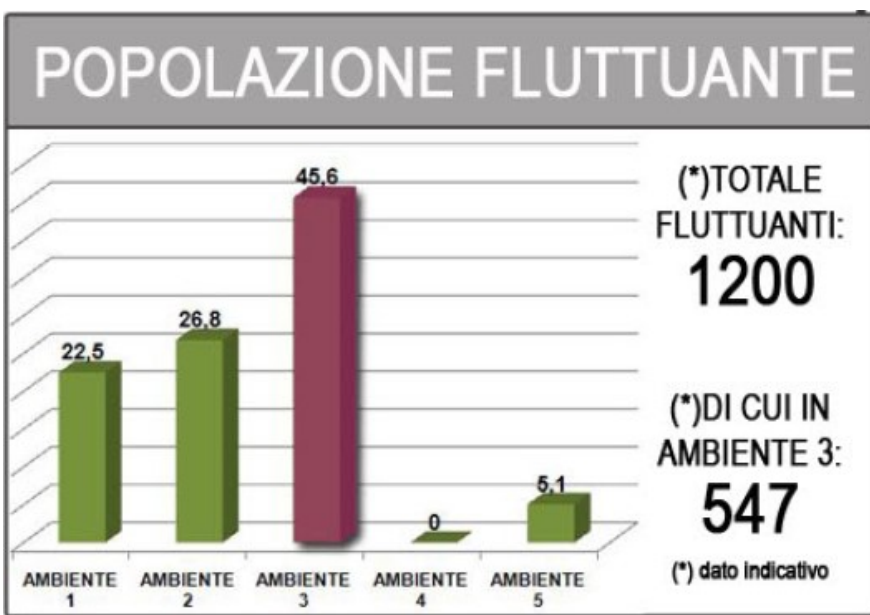


Figura 17 - Ambiente 3

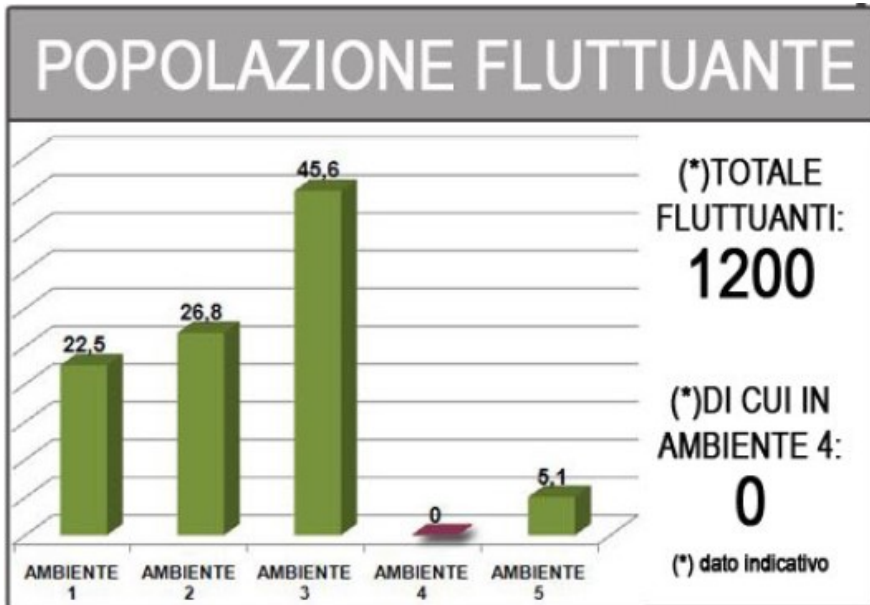


Figura 18 - Ambiente 4

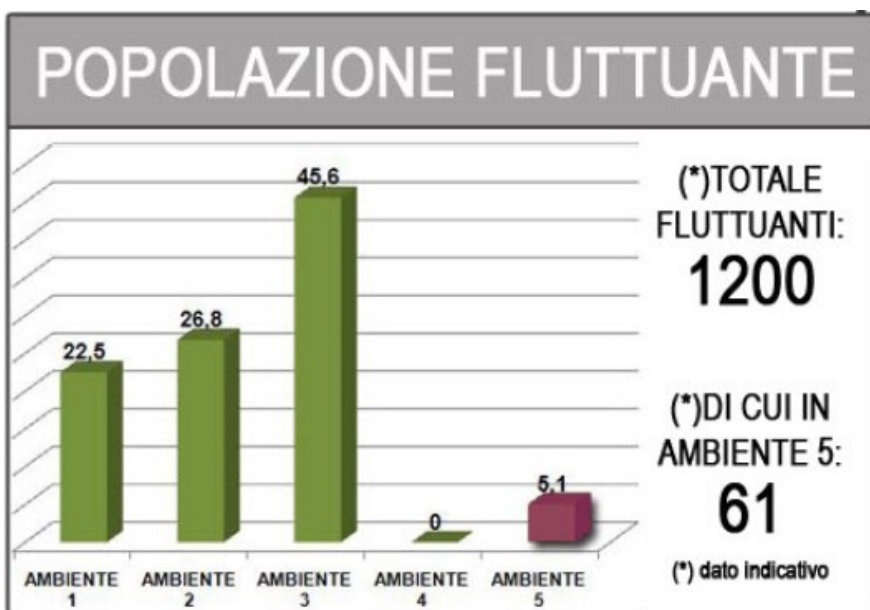


Figura 19 - Ambiente 5

Come si evince dai grafici il totale della popolazione fluttuante interessante il Comune è stimata indicativamente in 1.200 unità.



8.3 Stima del patrimonio delle seconde case ed edifici inutilizzati

I seguenti dati sono estrapolati dal Censimento ISTAT 2001 “abitazioni per tipo di occupazione e servizi – censimento per Comune”:

Cod. ISTAT	Comune	Tipo di occupazione e servizi							
		Abitazioni occupate da persone residenti			Abitazioni occupate solo da persone non residenti		Abitazioni vuote		TOTALE
		Totale	Di cui: con almeno 1 gabinetto	Di cui: solo con 1 angolo cottura /cucinino	Totale	Di cui: solo con 1 angolo cottura /cucinino	Totale	Di cui: solo con 1 angolo cottura /cucinino	
12103	Montegrino Valtravaglia	496	494	153	1	0	354	98	851

Ne risulta che su un totale di 851 abitazioni 354 risultano vuote. Tale dato, espresso in percentuale, equivale al 41%. Si precisa che tale valore comprende l'elevato patrimonio edilizio legato alla realtà delle baite localizzate in aree agricole o boschive, la cui normativa di riferimento è individuata specificatamente nelle N.A. del Piano delle Regole.



9 PIANO URBANO DEI SOTTOSERVIZI

9.1 Piano Urbano dei Sottoservizi

Come previsto dalla normativa P.C.M. 03-03-1999, "Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici", anche i comuni minori devono dotarsi di un PUGSS, Piano urbano dei sottoservizi.

I sottoservizi sono costituiti dalle infrastrutture, dagli impianti e dalle reti dei sottoservizi, individuate con specifica simbologia negli elaborati grafici del presente Piano dei Servizi:

Tav. S.3 "sottoservizi"

Le reti e gli impianti dei sottoservizi appartengono:

- al Comune, di captazione e fornitura dell'acqua potabile e antincendio, dello smaltimento e depurazione dei reflui;
- agli Enti e Società titolari e gestori dei servizi di fornitura dell'energia elettrica, della pubblica illuminazione, del gas, di telefonia fissa e mobile e di radio telediffusione;

Per l'attuazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di potenziamento, di ampliamento e di nuova costruzione dei sottoservizi, oltre che per gli allacciamenti alle loro reti, deve essere presentato al Comune il corrispondente progetto esecutivo, contenente l'indicazione della posizione delle linee, delle tubazioni, degli impianti, ecc. e i calcoli di dimensionamento di tutti gli elementi che lo richiedano in applicazione delle vigenti normative.

Salvo l'adeguamento delle reti dei servizi in sede di esecuzione degli interventi di trasformazione nei Piani Attuativi, nei Programmi Integrati di Intervento - PII e negli interventi edilizi, è necessaria l'approvazione da parte del competente Organo del Comune, ai sensi delle normative vigenti, dei progetti delle opere di manutenzione, riqualificazione e ampliamento dei servizi esistenti e di realizzazione di nuovi servizi.



9.2 Rete ATO

Dal punto di vista della classificazione idrogeologica dell'ATO di Varese Montegrino rientra nel Settore Montano (M).

Il settore Montano è costituito dalle seguenti idrostrutture:

- **acquiferi cristallini**
- **acquiferi carbonatici**
- **di fondo valle**

Idrostrutture in acquiferi cristallini

Rientrano in questa tipologia le seguenti idrostrutture:

Idrostruttura Monte Sette Termini

Comuni interessati: Luino, Cremenaga, Montegrino Valtravaglia,










Cunardo, Cugliate Fabiasco, Cadegliano Viconago, Lavena Ponte Tresa, Marchirolo.

Segue Estratto cartografico progetto di individuazione degli agglomerati ex art.4 comma 1 Reg. Regionale 3/2006 e DCR 8/2557; Fonte ATO.O:



Legenda

Scala 1:10.000

-  Depuratori
-  Rete fognaria
-  Collettori intercomunali previsti
-  Collettori intercomunali esistenti
-  Zone servite
-  Confine regionale
-  Corpi idrici
-  Confini provinciali
-  Confini comunali

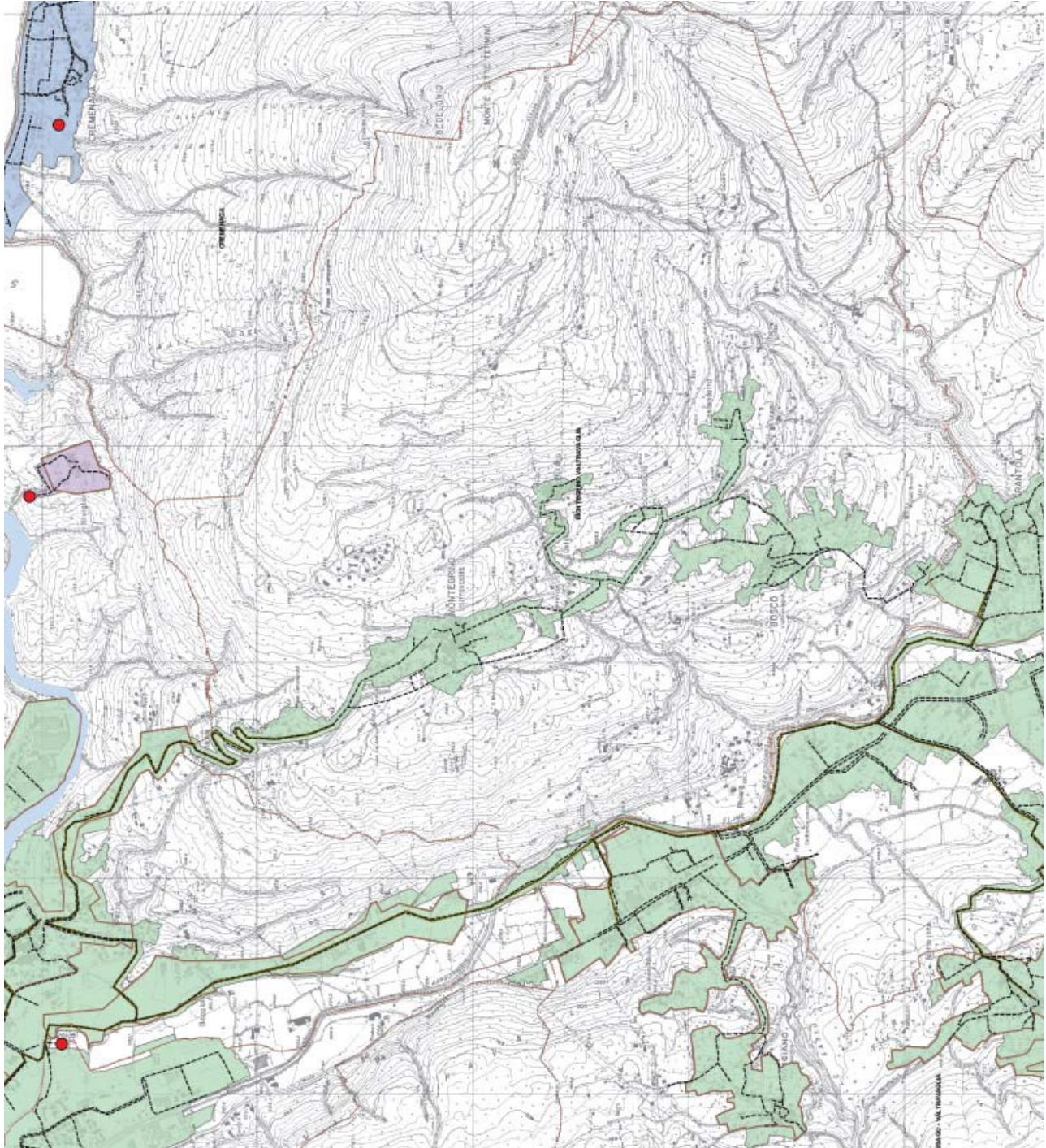


Figura 20 - Estratto cartografico progetto di individuazione degli agglomerati ex art.4 comma 1 Reg. Regionale



9.3 Stato di fatto servizi ATO

9.3.1 Acquedotto

ANNO 2005				
n.	abitanti ISTAT 1° gen 2006	Comuni	CONSUMO LITRO/GIORNO per ABITANTE su fatturato fognatura	CONSUMO LITRO/GIORNO per ABITANTE su fatturato acquedotto
/	136125	BACINO ASPEM	/	429,19
103	1266	Montegrino V.	114,04	211,69

Nella tabella seguente, vengono riportati i dati relativi al settore acquedottistico, come rilevati da SIRIO ed integrati dallo Studio Idrogeologico:

Comuni	Rete di adduzione (km)	Impianto captazione	Impianto trattamento	Serbatoi di accumulo e di rete	Stazioni di Sollevamento	Rete di distribuz. (Km)
Montegrino V	12,5	20 sorgenti	0	9	1	13,0

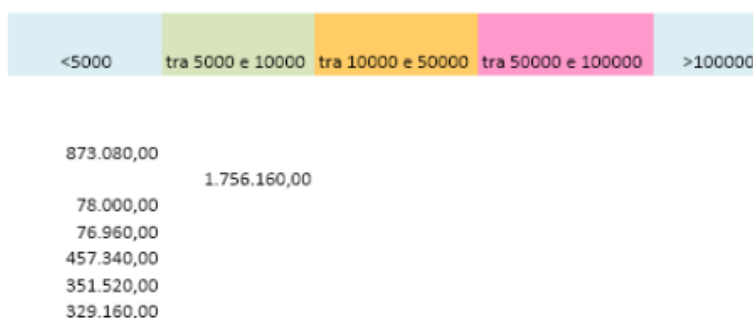
Riassuntivamente si riporta di seguito una tabella con specificato i soggetti che svolgono il ruolo di proprietario, gestore ed erogatore nel settore acquedotto:



n	COMUNE	ACQ. PROV.	Proprietà	Gestore	Erogatore
103	Montegrino	/	Comune	Comune	Comune

ISTAT abitanti al 1° gennaio 2006	Comuni
3358	MARCHIROLO
6272	MARNATE
300	MARZIO
296	MASCIAGO P.
1759	MERCALLO
1352	MESENZANA
1286	MONTEGRINO

CONSUMO giornaliero 200



9.3.2 Depurazione

In Provincia di Varese sono presenti 66 impianti di depurazione pubblici, come elencati e descritti nelle tabelle allegato, di cui: 5 impianti con potenzialità di trattamento maggiore di 100.000 abitanti equivalenti (AE); 2 impianti con potenzialità di trattamento compresa tra 100.000 e 50.000 abitanti equivalenti (AE); 11 impianti con potenzialità di trattamento compresa tra 50.000 e 10.000 abitanti equivalenti (AE); 19 impianti con potenzialità di trattamento compresa tra 10.000 e 2.000 abitanti equivalenti (AE); 29 impianti, di cui alcuni riconducibili a semplici fosse Imhoff, con potenzialità di trattamento inferiore o uguale a 2.000 abitanti equivalenti (AE); Inoltre è in costruzione un nuovo impianto di depurazione, a Gornate Olona, della potenzialità di 54.000 AE.

Mediante detti impianti (compreso quello in costruzione a Gornate Olona) e con l'ausilio anche dell'impianto di proprietà del Comune di Origgio, ubicato in Comune di Lainate (MI), nonché dell'impianto di Canegrate (MI) che riceve, attraverso le fognature di Legnano, gran parte dei reflui (circa l'80%) di Castellanza e considerando che il Comune di Clivio "esporta" in un impianto svizzero di Mendrisio i propri reflui, il servizio di depurazione raggiunge quasi tutti i Comuni dell'ATO.



Rimangono da realizzare, all'interno di ogni Comune, fognature e collettori per estendere la copertura territoriale del servizio.

Totalmente nel territorio della Provincia di Varese la capacità depurativa nominale degli impianti sopradescritti, compreso quello in costruzione, è pari a 1.732.997 AE di cui trattati 1.304.708.

N°	Denominazione impianto di DEPURAZIONE	Proprietà	AE Nominali	TOT.	COMUNI SERVITI
10	Germignaga : Luino - Voldomino	Verbano SpA	25.000		(Agra, Brissago V.T., Germignaga, Luino, Grantola, Mesenzana, Montegrino V.T.)

Per il settore depurazione la situazione sul territorio dell'ATO è meno frammentata, sia nella patrimonialità che nella gestione/erogazione, rispetto ai settori di acquedotto e fognatura già trattati.

Esistono infatti pochi gestori che coprono complessivamente quasi l'85% degli abitanti dell'ATO, mentre il restante 15% è, in parte, servito da depuratori gestiti in economia dai Comuni.

La Verbano SpA serve 25 Comuni dei 141 (pari al 17,73%) dell'ATO, quindi un bacino di servizio di 76.162 abitanti pari al 9,03% coprendo così una superficie territoriale di 218 Km² pari al 18,20% della superficie complessiva dell'ATO.

I Comuni appartenenti sono (da nord a sud): Maccagno, Curiglia con Monteviasco, Agra, Luino, Germignaga, Montegrino Valtravaglia, Brezzo di Bedero, Porto Valtravaglia, Brissago Valtravaglia, Mesenzana, Grantola, Laveno Mombello, Cittiglio, Brenta, Casalzuigno, Cuveglio, Cuvio, Azzio, Orino, Gemonio, Caravate, Sangiano, Leggiuno, Monvalle, Cocquio Trevisago, Besozzo, Brebbia e Malgesso.

La Società gestisce 9 depuratori (6 di proprietà e 3 in comodato d'uso), ubicati nei Comuni di Maccagno, Luino, Porto Valtravaglia, Casalzuigno, Laveno Mombello, Leggiuno, Monvalle, Cocquio Trevisago e Besozzo.

Di seguito è riportata la figura con evidenziati i Comuni aderenti alla Società e con il posizionamento dei depuratori:

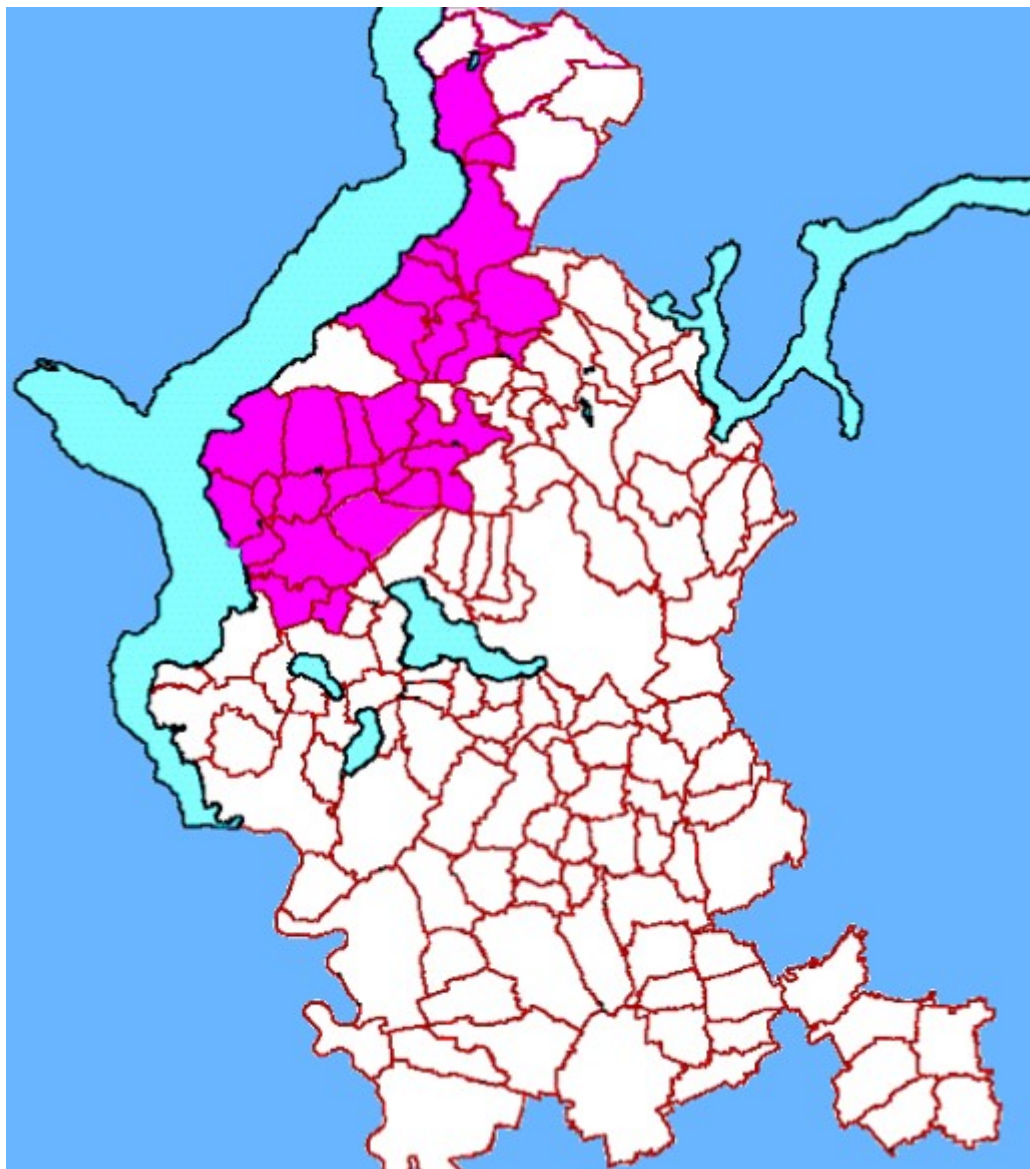


Figura 21 - Comuni gestiti da VERBANO SpA

N°	Comune	Proprietà impianto	Gestore	Erogatore
103	Montegrino	Verbano SpA	Verbano SpA	SOGEIVA S.p.A.



9.3.3 Fognatura

Consistenza degli impianti

Nel territorio dell'ATO di Varese, per quanto riguarda il settore delle fognature, alla data di rilevazione del 31.07.2007, sono presenti 3.409,5 Km di reti fognarie aventi diametri che vanno da 90mm a 2500 mm con un'età media di circa 20 anni. Fanno parte della rete fognaria anche 700 sfioratori per le acque meteoriche.

Nella tabella di seguito riportata, sono analizzati, per ogni singolo Comune, tutti i dati estratti dal database di S.I.R.I.O.

Comuni	Km di rete	Impianti di sollevamento	Diametri min-Max	Età media
Montegrino V	11,6	0	150-250	10

Per quanto riguarda la situazione patrimoniale la proprietà risulta in capo ancora ai Comuni, in modo diretto o attraverso una propria società patrimoniale.

Riassuntivamente si riporta di seguito una tabella con specificato i soggetti che svolgono il ruolo di proprietario, gestore ed erogatore nel settore fognatura:

N°	Comune	Proprietà	Gestore	Erogatore
103	Montegrino	Comune	Comune	Comune

9.3.4 Aspetti economici e tariffari



Si sono analizzate le tariffe, in vigore nel 2001, che rappresentano la componente positiva (ricavi) e successivamente si è cercato di individuare la struttura dei costi sostenuti dai gestori nell'esercizio delle attività tipiche del Servizio Idrico Integrato.

La tabella che segue mostra le tariffe dei servizi di depurazione, fognatura e acquedotto in vigore dal 2001, applicate dai gestori/erogatori, raccolte attraverso un'indagine svolta presso i singoli Comuni o presso i Gestori/Erogatori.

Per l'acquedotto, a causa della complessità della struttura tariffaria, suddivisa per fasce di consumo e per tipologie di utenza, si è calcolata la tariffa media dividendo il fatturato complessivo per il volume d'acqua fatturato.

Nell'ultima colonna si è poi evidenziata la tariffa del servizio idrico, derivante dalla somma complessiva delle tariffe dei tre settori (depurazione, fognatura, acquedotto).

Comune	Tariffa depurazione	Tariffa fognatura	Tariffa acquedotto	Fonte	Tariffa servizio idrico complessivo
Montegrino V	0,25823	0,08779	0,216157	Comune	0,562177

9.3.5 Piano interventi

Il Piano degli interventi rappresenta la concretizzazione degli obiettivi dell'ATO per l'effettiva realizzazione della gestione del Servizio Idrico Integrato secondo i criteri di economicità, efficienza e qualità richiesti dalla normativa di settore.

Stima dei costi d'investimento:

All'interno del Piano ATO si è previsto di individuare tre grosse categorie d'intervento, di cui due con priorità molta alta, da realizzarsi in tre anni, ed una da realizzarsi nel corso dei trenta anni. Le tre grosse categorie risultano essere le seguenti:



- URGENZA DEPURAZIONE
- EMERGENZA IDRICA
- ALTRE OPERE

URGENZA DEPURAZIONE:

Sede e denominazione impianto	Proprietà	AE TOT. Trattati	AE TOT. Nominali	necessità di adeguamento normativo ex R.R. 3/2006	
Comuni serviti		Dati risultanti dalle autorizzazioni allo scarico, rilasciate dalla Provincia		Stima dei lavori	Definizione degli interventi con descrizione delle soluzioni tecniche
> 10.000 A.E.					
Germignaga - Luino-Voldomino (Agra, Brissago V.T., Germignaga, Luino, Grantola, Mesenzana, Montegrino V.T., futuro Dumenza)	Verbano SpA	22.000	25.000	€ 1.147.500	Si prevedono interventi per realizzazione unità di filtrazione, flocculazione e potenziamento della de fosfatazione



10 DOTAZIONE COMMERCIALE

Le analisi riportate di seguito fanno riferimento all'osservatorio Regionale Lombardo delle attività commerciali, consultabile all'indirizzo internet <http://www.osscom.regione.lombardia.it>.

10.1 Commercio al dettaglio

Viene analizzata la consistenza della rete distributiva relativamente al commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) del Comune di Montegrino, e confrontata con i dati provinciali (rilevazione al 30 giugno 2011)⁴.

Relativamente a Montegrino Valtravaglia risultano i seguenti esercizi di vicinato:

ESERCIZI DI VICINATO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2011							
Prov.	Comune	N° alimentari	Sup. alimentari	N° non alimentari	Sup. non alimentari	N° merc. mista	Sup. merc. mista
VA	MONTEGRINO VALTRAVAGLIA	0	0	1	20	4	300

Relativamente all'intera Provincia di Varese, indagata per singolo Comune, risulta quanto segue:

⁴ D.G. Commercio, turismo e servizi - Decreto dirigente unità organizzativa 12 dicembre 2011 - n. 12244; Osservatorio del commercio: sistema informativo commercio - Atto ricognitivo della rilevazione dei punti di vendita effettuata con i Comuni - Sezione riguardante il commercio al dettaglio in sede fissa autorizzato al 30 giugno 2011



ESERCIZI DI VICINATO ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2011							
Prov.	Comune	N° alimentari	Sup. alimentari	N° non alimentari	Sup. non alimentari	N° merc. mista	Sup. merc. mista
VA	AGRA	0	0	0	0	2	98
VA	ALBIZZATE	12	569	21	920	0	0
VA	ANGERA	13	849	58	3.193	8	574
VA	ARCISATE	20	755	62	2.403	4	187
VA	ARSAGO SEPRIO	2	89	19	1.608	4	154
VA	AZZATE	15	438	58	3.882	1	82
VA	AZZIO	0	0	1	40	1	30
VA	BARASSO	2	160	5	268	2	170
VA	BARDELLO	3	120	7	650	0	0
VA	BEDERO VALCUVIA	1	30	0	0	1	66
VA	BESANO	3	120	0	0	2	27
VA	BESNATE	8	338	42	2.299	0	0
VA	BESOZZO	14	570	87	5.594	0	0
VA	BIANDRONNO	1	17	21	1.418	0	0
VA	BISUSCHIO	3	197	24	2.311	0	0
VA	BODIO LOMNAGO	2	72	9	536	3	90
VA	BREBBIA	6	244	30	2.101	0	0
VA	BREGANO	0	0	0	0	0	0
VA	BRENTA	3	195	4	382	1	87
VA	BREZZO DI BEDERO	2	127	1	100	0	0
VA	BRINZIO	0	0	0	0	1	119
VA	BRISSAGO-VALTRAVAGLIA	0	0	6	498	0	0
VA	BRUNELLO	1	85	1	117	0	0
VA	BRUSIMPIANO	1	52	1	32	0	0
VA	BUGUGGIATE	6	260	22	1.298	3	197
VA	BUSTO ARSIZIO	169	8.911	897	66.017	70	5.391
VA	CADEGLIANO-VICONAGO	0	0	0	0	2	100
VA	CADREZZATE	12	883	4	210	0	0
VA	CAIRATE	6	506	30	1.605	3	228
VA	CANTELLO	6	202	24	1.420	0	0
VA	CARAVATE	1	0	9	477	3	185
VA	CARDANO AL CAMPO	21	1.219	56	3.608	3	228
VA	CARNAGO	12	600	36	1.650	1	37
VA	CARONNO PERTUSELLA	18	1.075	79	7.605	5	289
VA	CARONNO VARESINO	5	150	9	690	0	0
VA	CASALE LITTA	0	0	0	0	0	0
VA	CASALZUIGNO	2	104	5	373	1	24
VA	CASCIAGO	7	705	5	1.665	0	0
VA	CASORATE SEMPIONE	24	1.292	37	2.933	1	49
VA	CASSANO MAGNAGO	73	4.501	237	21.150	19	3.828
VA	CASSANO VALCUVIA	0	0	0	0	0	0
VA	CASTELLANZA	15	793	118	7.470	9	619
VA	CASTELLO CABIAGLIO	0	0	0	0	1	30
VA	CASTELSEPRIO	1	112	1	50	2	96
VA	CASTELVECCANA	0	0	7	419	1	88
VA	CASTIGLIONE OLONA	5	186	57	3.500	2	83
VA	CASTRONNO	7	209	23	1.380	4	311
VA	CAVARIA CON PREMEZZO	9	294	30	1.748	2	35
VA	CAZZAGO BRABBIA	1	50	1	45	1	40
VA	CISLAGO	13	732	47	3.312	4	385
VA	CITTIGLIO	6	323	26	1.281	0	0
VA	CLIVIO	3	155	7	542	0	0
VA	COCQUIO-TREVISAGO	5	187	31	3.519	11	822
VA	COMABBIO	3	130	5	453	3	188
VA	COMERIO	3	113	5	284	1	37
VA	CREMENAGA	1	105	0	0	2	205
VA	CROSIO DELLA VALLE	0	0	1	80	3	110
VA	CUASSO AL MONTE	7	318	11	669	0	0
VA	CUGLIATE-FABIASCO	0	0	6	464	4	128
VA	CUNARDO	3	90	20	1.180	2	150
VA	CURIGLIA CON MONTEVIASCO	1	40	0	0	1	20
VA	CUVEGLIO	2	71	35	2.148	2	50
VA	CUVIO	6	239	13	1.039	0	0
VA	DAVERIO	4	183	14	664	1	126
VA	DUMENZA	0	0	2	65	2	172
VA	DUNO	1	15	0	0	0	0
VA	FAGNANO OLONA	9	584	65	6.235	14	756
VA	FERNO	5	214	78	4.203	3	159
VA	FERRERA DI VARESE	0	0	0	0	1	20
VA	GALLARATE	138	5.556	768	53.396	190	7.321
VA	GALLIATE LOMBARDO	1	35	1	15	0	0
VA	GAVIRATE	9	4.796	88	4.724	8	779
VA	GAZZADA SCHIANNO	4	63	30	2.145	5	329
VA	GEMONIO	11	630	21	1.580	4	312



VA	GERENZANO	12	495	49	2.699	8	743
VA	GERMIGNAGA	10	290	38	1.662	3	214
VA	GOLASECCA	5	251	6	276	1	133
VA	GORLA MAGGIORE	7	501	16	1.036	0	0
VA	GORLA MINORE	10	400	19	1.800	0	0
VA	GORNATE-OLONA	5	228	3	144	1	65
VA	GRANTOLA	0	0	4	283	1	140
VA	INARZO	0	0	0	0	1	74
VA	INDUNO OLONA	9	392	67	5.744	4	284
VA	ISPRA	13	619	51	3.379	3	272
VA	JERAGO CON ORAGO	9	350	30	2.672	0	0
VA	LAVENA PONTE TRESA	20	829	98	5.283	13	576
VA	LAVENO-MOMBELLO	21	870	116	6.407	0	0
VA	LEGGIUNO	9	528	15	675	1	57
VA	LONATE CEPPINO	6	309	11	354	2	113
VA	LONATE POZZOLO	11	827	30	3.469	8	699
VA	LOZZA	1	70	4	259	2	20
VA	LUINO	43	1.870	210	13.820	12	565
VA	LUVINATE	3	118	3	270	1	60
VA	MACCAGNO	2	150	11	387	0	0
VA	MALGESSO	0	0	0	0	1	12
VA	MALNATE	14	719	75	5.391	3	294
VA	MARCHIROLO	4	386	27	3.574	0	0
VA	MARNATE	7	471	27	1.362	0	0
VA	MARZIO	1	30	0	0	0	0
VA	MASCIAGO PRIMO	0	0	0	0	0	0
VA	MERCALLO	2	130	1	20	0	0
VA	MESENZANA	5	214	33	4.770	0	0
VA	MONTEGRINO VALTRAVAGLIA	0	0	1	20	4	300
VA	MONVALLE	8	500	8	600	0	0
VA	MORAZZONE	6	58	12	524	6	156
VA	MORNAGO	6	209	33	1.606	0	0
VA	OGGIONA CON SANTO STEFANO	3	312	9	362	3	0
VA	OLGIATE OLONA	20	703	87	5.902	5	230
VA	ORIGGIO	8	336	28	997	1	120
VA	ORINO	1	52	1	20	1	75
VA	OSMATE	3	150	1	30	0	0
VA	PINO SULLA SPONDA DEL LAGO MAG	1	30	0	0	0	0
VA	PORTO CERESIO	4	388	16	816	1	46
VA	PORTO VALTRAVAGLIA	4	94	15	1.290	0	0
VA	RANCIO VALCUVIA	1	30	7	500	0	0
VA	RANCO	1	80	0	0	0	0
VA	SALTRIO	7	366	16	1.085	0	0
VA	SAMARATE	19	1.002	60	4.570	7	453
VA	SANGIANO	1	100	7	440	0	0
VA	SARONNO	80	2.801	479	34.060	44	2.909
VA	SESTO CALENDE	22	882	115	9.559	1	115
VA	SOLBIATE ARNO	7	483	34	1.973	4	85
VA	SOLBIATE OLONA	2	182	24	1.188	3	211
VA	SOMMA LOMBARDO	31	1.039	153	8.542	23	1.177
VA	SUMIRAGO	8	364	8	464	1	92
VA	TAINO	3	94	13	1.548	3	121
VA	TERNATE	1	30	18	1.632	1	72
VA	TRADATE	37	1.115	214	12.860	15	200
VA	TRAVEDONA-MONATE	2	155	8	415	4	228
VA	TRONZANO LAGO MAGGIORE	0	0	0	0	1	120
VA	UBOLDO	19	1.152	69	5.316	0	0
VA	VALGANNA	3	216	5	423	1	90
VA	VARANO BORGHESI	2	139	7	388	0	0
VA	VARESE	288	3.000	1.342	92.700	80	4.400
VA	VEDANO OLONA	6	310	23	1.536	0	0
VA	VEDDASCA	0	0	1	5	2	129
VA	VENEGONO INFERIORE	10	505	33	1.771	4	181
VA	VENEGONO SUPERIORE	11	300	25	1.367	5	215
VA	VERGIATE	21	809	58	3.053	6	459
VA	VIGGIU'	14	838	29	1.437	7	202
VA	VIZZOLA TICINO	0	0	0	0	1	36
TOTALI		19.385	890.672	85.051	5.663.891	9.289	586.986



Confrontando i dati del Comune con quelli della Provincia si ottengono i seguenti grafici:

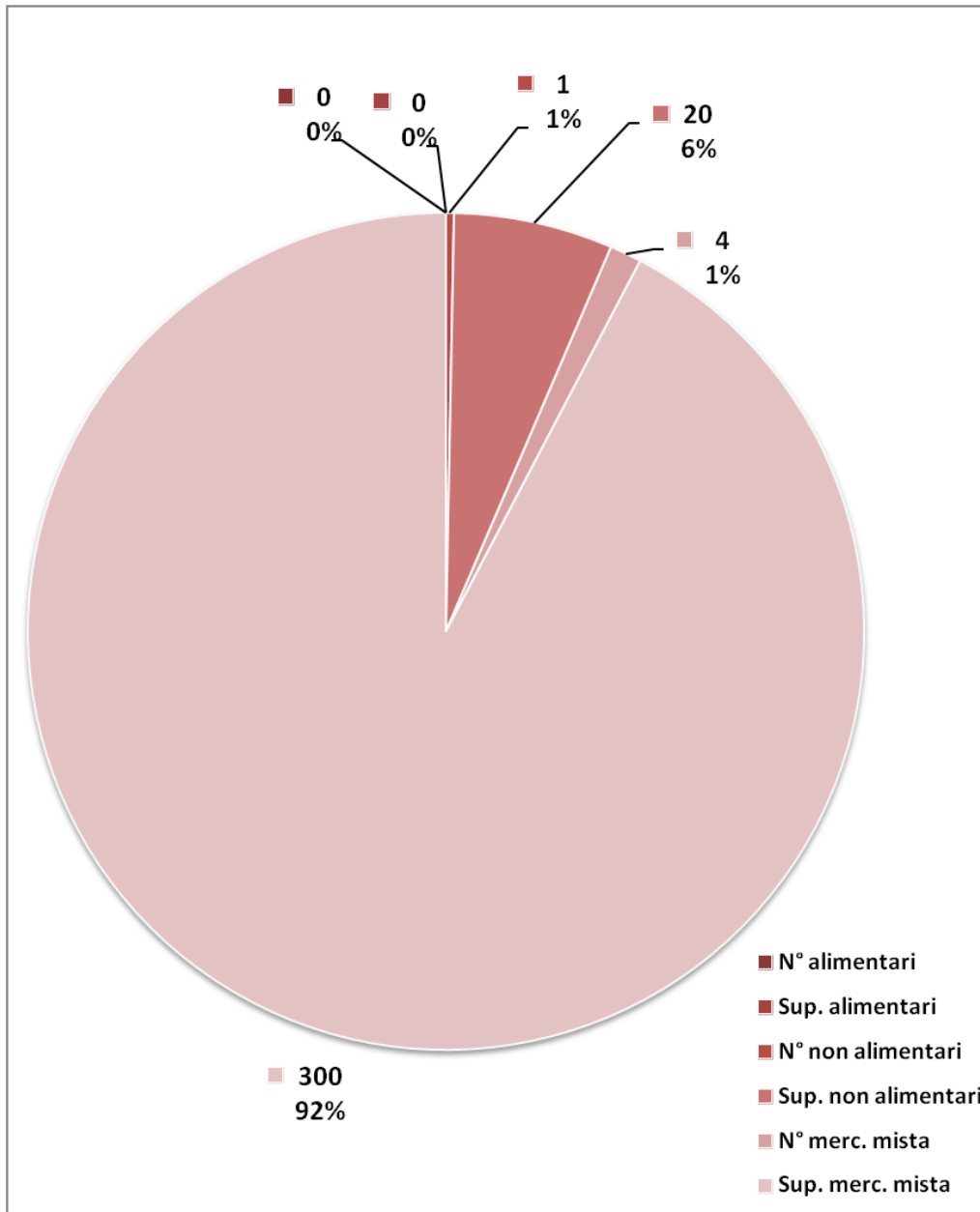


Figura 22 - Comune di Montegrino

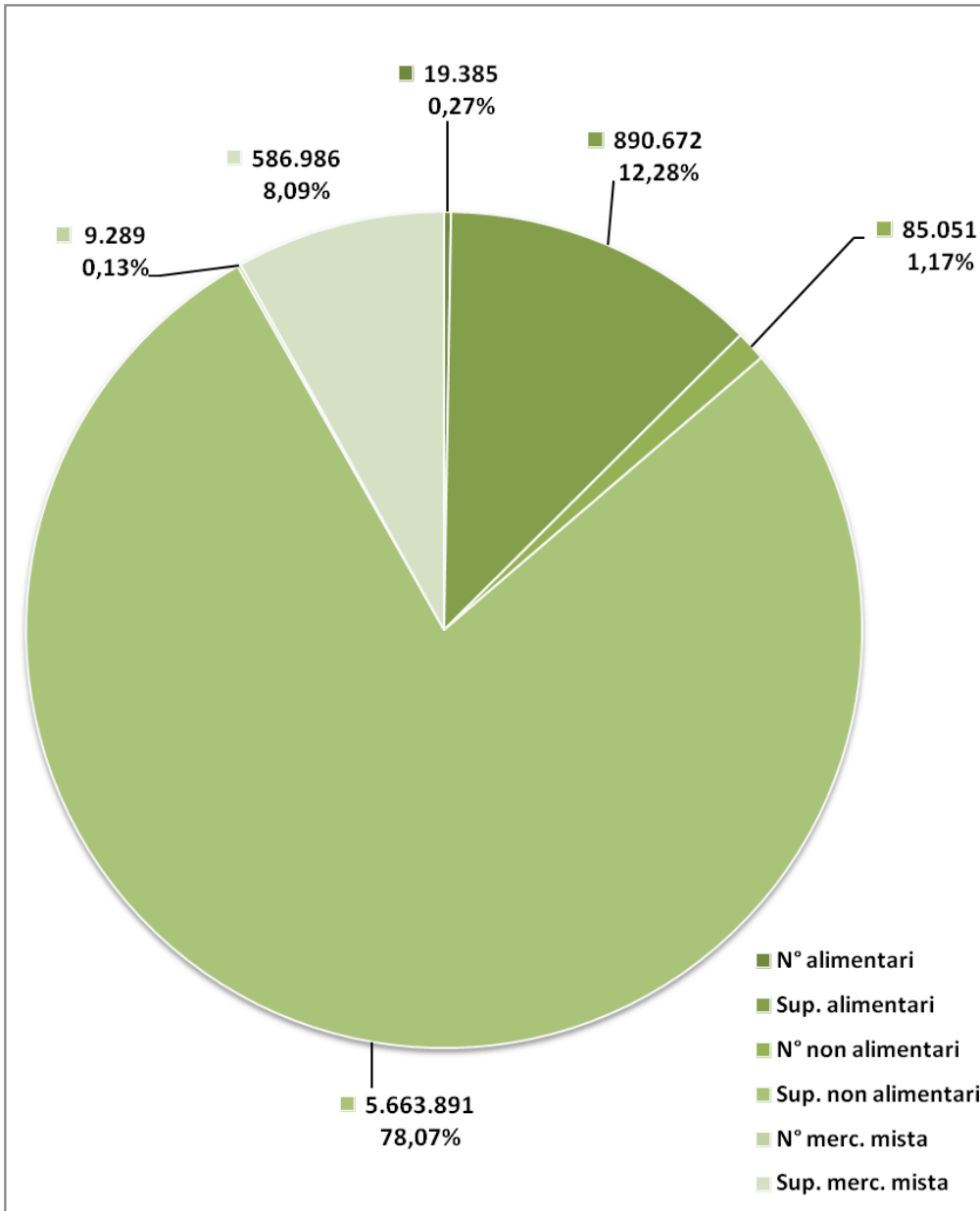


Figura 23 - Provincia di Varese



Dall'analisi dei dati si constata che Montegrino valtravaglia annovera n°1 attività non alimentare per un totale di 20mq di superficie, e n°4 attività a merce mista per un totale di 200 mq di superficie. Non sono presenti attività alimentari.

10.2 Commercio - Medie Strutture di Vendita

Viene analizzata la consistenza della rete distributiva relativamente alle Medie Strutture di Vendita del Comune di Montegrino (per completezza di informazione viene estesa la ricerca anche ai Comuni dell'intorno: Luino, Germignaga, Brissago Valtravaglia, Mesenzana, Grantola, Cugliate Fabiasco, Cremenaga, Cadegliano Viconago), e confrontata con i dati provinciali (rilevazione al 30 giugno 2011)⁵.

Relativamente alle Medie Strutture di Vendita risultano:

Legenda non alimentari	
CODICE	DESCRIZIONE
A	ABBIGLIAMENTO E SCARPE
B	ELECTRONICS AUDIO, VIDEO E TV
C	MOBILI E ACCESSORI CASA ARREDO
D	SPORT, TEMPO LIBERO, BRICO, LIBRI E CLASSIFICAZIONI RESIDUALI (COMPRESSE ANCHE AUTO)

⁵ D.G. Commercio, turismo e servizi - Decreto dirigente unità organizzativa 12 dicembre 2011 - n. 12244; Osservatorio del commercio: sistema informativo commercio - Atto ricognitivo della rilevazione dei punti di vendita effettuata con i Comuni - Sezione riguardante il commercio al dettaglio in sede fissa autorizzato al 30 giugno 2011



ANAGRAFICA MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ALLA DATA DEL 30 GIUGNO 2011

N.	Prov.	Comune	C.C.	Titolare	Indirizzo	Settore merc. non alim.	Sup.alim.	Sup. non alim.	Sup. totale
7396	VA	BRISSAGO-VALTRAVAGLIA	NO	TEAM GIALD SRL	Via Provinciale 28	-	0	331	331
7397	VA	BRISSAGO-VALTRAVAGLIA	NO	SARAUTO DI SAREDI MAURO	Via Provinciale 29	D	0	200	200
7398	VA	BRISSAGO-VALTRAVAGLIA	NO	GOBETTI ARREDAMENTI	Via Provinciale 19	C	0	1.350	1.350
7399	VA	BRISSAGO-VALTRAVAGLIA	NO	CM CENTRO AUTOVEICOLI	Via Provinciale 53	D	0	200	200
7400	VA	BRISSAGO-VALTRAVAGLIA	NO	BIELLE AUTO DI BORLOTTI LUCIANO	Via Riviera 4	-	0	204	204
7435	VA	CADEGLIANO-VICONAGO	NO	MONICO MARCO GIORGIO	Via Statale 233 N. 7	-	0	350	350
7436	VA	CADEGLIANO-VICONAGO	NO	MONICO MARCO GIORGIO	Via Statale 233 N. 7	-	0	350	350
7546	VA	CREMENAGA	NO	SPATARO CORRADO	Via Provinciale 54	D	0	250	250
7548	VA	CUGLIATE-FABIASCO	NO	RESEMINI ROBERTO	Via Statale 9	A	0	228	228
7549	VA	CUGLIATE-FABIASCO	NO	FANTINATO DARIO	Via Statale	-	986	506	1.492
7680	VA	GERMIGNAGA	SI	UNES MAXI S.P.A.	Via Volta N. 55	-	539	360	899
7681	VA	GERMIGNAGA	NO	S.G.M. DISTRIBUZIONE S.R.L.	Via Volta,59	B	0	855	855
7682	VA	GERMIGNAGA	NO	MOBILI GIOVANNI PATTARO S.N.C. DI PATTARO DANILO & C.	Via Verdi,3	C	0	600	600
7683	VA	GERMIGNAGA	NO	LEONARDO S.R.L.	Via Verdi,83	C	0	700	700
7684	VA	GERMIGNAGA	NO	COPELLI S.R.L.	Via Stehli, 126	D	0	525	525
7685	VA	GERMIGNAGA	SI	BREMA DI GIANI RENZO E C. S.A.S.	Via Volta N. 55	-	0	337	337
7744	VA	LUINO	NO	SUPERMARKET DELLA SCARPA SAS DI COLLI RINA E C.	Via B. Luini, 36	A	0	1.090	1.090
7745	VA	LUINO	NO	SAPINO GIOVANNI	Via B. Luini 26	-	65	350	415
7746	VA	LUINO	NO	NIRO NICOLA	Vicolo Dei Prati 2	-	120	135	255
7747	VA	LUINO	NO	MANCINI FILOMENA	Via Copelli, 4	D	0	292	292
7748	VA	LUINO	NO	LE VIGNE D'ITALIA SRL - BOTTINELLI GIUSEPPE	Via Turati, 7	-	430	0	430
7749	VA	LUINO	NO	HU YONGXU	Via Voldomino 2	A	0	430	430
7750	VA	LUINO	NO	GRUPPO COIN	Piazza Liberta', 30	A	0	517	517
7751	VA	LUINO	NO	GRUPPO COIN	Via Battisti, 23	A	0	1.111	1.111
7752	VA	LUINO	NO	FERRARIO CALZATURE DI LANDINI CARLO E C. SAS	Via Venticinque Aprile, 31	A	0	260	260
7753	VA	LUINO	NO	EURO SPIN	Mon Romano	-	380	714	1.094
7754	VA	LUINO	NO	CARREFOUR	Via Xxv Aprile, 31	-	1.196	299	1.495
7755	VA	LUINO	NO	BREMA DI GIANI RENZO	Via Voldomino, 66	-	299	100	399
7756	VA	LUINO	NO	BENETTON - SYSLEY - ASSIST SRL	Via Veneto, 47	A	0	390	390
7757	VA	LUINO	NO	AUTOVERBANO SNC DI BILETTA GIUDO E C.	Via Voldomino, 10	D	0	325	325
7774	VA	MESENZANA	NO	ZHANG YONG CHUN	Via Provinciale 55 D	D	0	185	185
7775	VA	MESENZANA	NO	TOP 20 SRL	Via Provinciale 57 Bis	D	0	600	600
7776	VA	MESENZANA	NO	PASSERI SRL	Via Provinciale,90	D	0	280	280
7777	VA	MESENZANA	NO	MAISTER ITALIA SRL	Via Provinciale, 59	D	0	590	590
7778	VA	MESENZANA	NO	EMMETRE SPA	Via Provinciale 64	-	1.430	0	1.430
7779	VA	MESENZANA	NO	DIAL SRL	Via Provinciale 55 F	-	610	100	710
7780	VA	MESENZANA	NO	CANCIANI STEFANIA	Via Provinciale, 52	D	0	400	400
7781	VA	MESENZANA	NO	BIMAR SRL	Via Provinciale 80	D	0	525	525
7782	VA	MESENZANA	NO	BIMAR SRL	Via Provinciale 82	C	0	310	310
7783	VA	MESENZANA	NO	BALCONI GROUP SRL	Via Provinciale 80 / A	D	0	1.432	1.432
7784	VA	MESENZANA	NO	AUTOSHOP DI AZZOLA	Via Provinciale,55	D	0	200	200
7785	VA	MESENZANA	NO	ARREDAMENTI ZAPPA	Via Provinciale, 84	D	0	800	800
7786	VA	MESENZANA	NO	ARREDAMENTI PISONI	Via Provinciale,36	C	0	300	300
TOTALI							1.280.318	3.963.781	5.244.099

Relativamente all'intera Provincia di Varese risulta quanto segue:

N.	Prov.	Comune	C.C.	Titolare	Indirizzo	Settore merc. non alim.	Sup.alim.	Sup. non alim.	Sup. totale
TOTALI							1.280.318	3.963.781	5.244.099

Confrontando i dati del Comune con quelli della Provincia si ottengono i seguenti grafici:

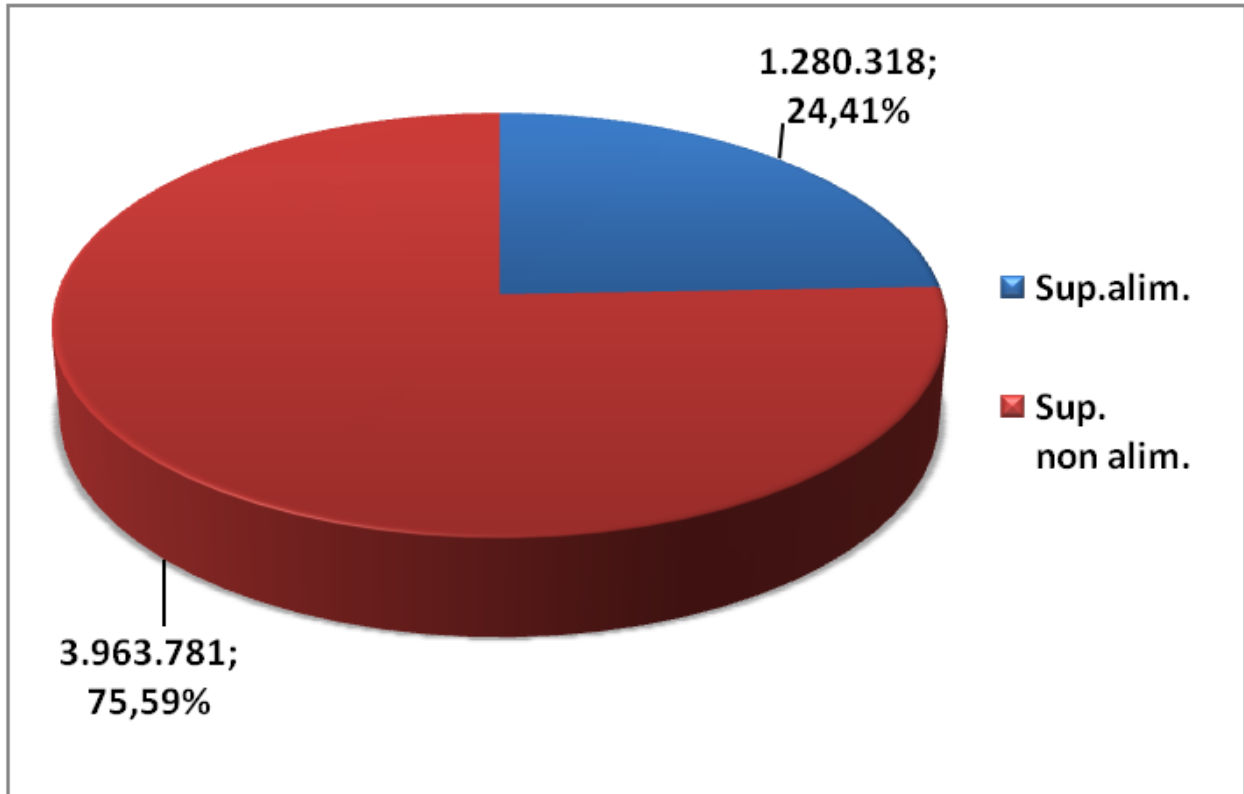


Figura 24 - Comuni di Montegrino, Luino, Germignaga, Brissago Valtravaglia, Mesenzana, Grantola, Cugliate Fabiasco, Cremenaga, Cadegliano Viconago: confronto fra totale mq di superficie alimentare e non alimentare

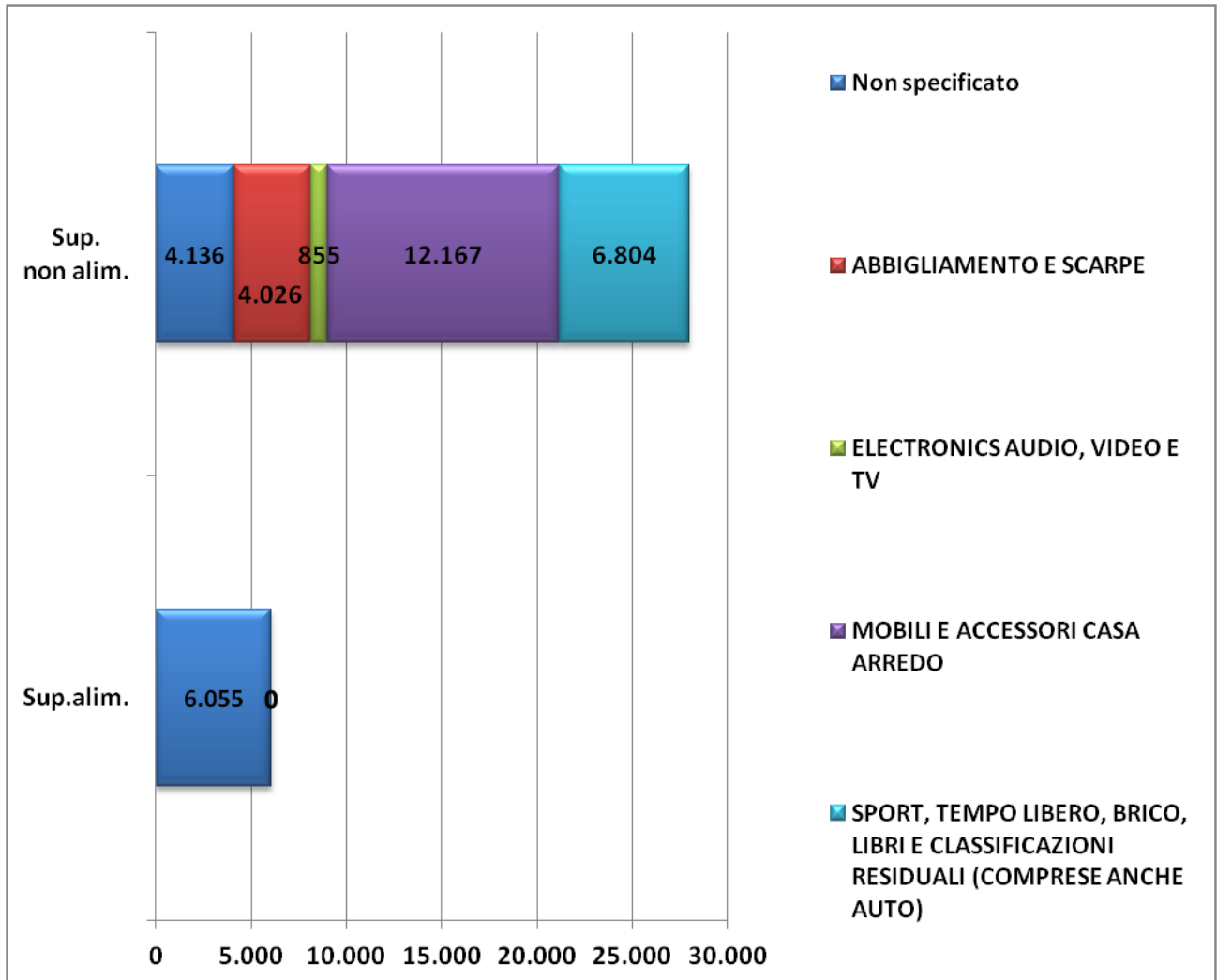


Figura 25 - Comuni di Montegrino, Luino, Germignaga, Brissago Valtravaglia, Mesenzana, Grantola, Cugliate Fabiasco, Cremenaga, Cadegliano Viconago: confronto tra tipologie di medie strutture di vendita



11 PREVISIONE FINANZIARIA PER IL PIANO DEI SERVIZI

11.1 Costi previsti

In relazione alla determinazione delle superfici delle aree pubbliche e di interesse generale per le quali la funzione di servizio prevista dal PGT e recepita dal presente Piano dei Servizi è stata realizzata parzialmente o non è stata realizzata, si indicano in via generale i costi stimati di realizzazione dei servizi con la destinazione attribuita dal Piano dei Servizi, comprensivi del prezzo di acquisizione o dell'indennità di espropriazione nei casi previsti dalle disposizioni di legge e normative vigenti, salva la definizione mediante formale perizia, riferiti a mq di superficie di intervento, di seguito indicati:

STIMA DEI COSTI DI REALIZZAZIONE DEI SERVIZI PREVISTI			
Funzione	Sup. totale (mq)	Costo unitario (€)	Totale indicativo (€)
Servizi per spazi di sosta e parcheggi	14.613	41,31€/mq di pavimento	603.663 €
Servizi per verde pubblico e fruizione del paesaggio	130.387	8,10 €/mq (***)	1.056.134 €
Servizi tecnologici	11.916	5 €/mq (**)	59.580 €
Servizi nei P.A.(*)	-	-	-
Totale			1.719.377 €

(*) a cura e spese dei soggetti privati attuatori degli interventi

(**) dato indicativo

(***) tale dato risulta approssimativo, poiché in realtà varia a seconda della destinazione specifica (es. parco pubblico, parco avventura, area naturalistica ecc..), pertanto è da considerarsi indicativo.



11.2 Previsioni delle entrate

La valutazione delle entrate, stimate nella Tab. seguente, tiene conto del contributo unitario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria alla data di redazione del Piano dei Servizi.

STIMA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE SUGLI INTERVENTI PREVISTI			
Interventi di nuova costruzione			
Consistenza indicativa edificato	Oneri urbanizzaz.	Costo costruzione	Totale
61.573 mc (completamento del PRG)	529.527	24.187.105 €	24.716.632
23.881 mc (completamento del PGT)	205.376	9.380.934	9.586.310
Aree di trasformazione (P.A.1, P.A.2; Rif. Documento di Piano)			
Consistenza indicativa di realizzazione	Oneri urbanizzaz.	Costo costruzione	Totale
7.602 mc	-	2.986.217 €	2.986.217 €
TOTALE	734.903 €	36.554.256 €	37.289.159 €

NOTE:

- 1) nei piani attuativi i contributi di urbanizzazione sono scomputati dai costi effettivi delle opere realizzate a totale cura e spese dei soggetti attuatori.
- 2) gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione espressi in tabella sono da considerarsi valori medi matematici delle differenti zone individuate dalle previsioni di piano
- 3) il costo di costruzione e' pari a €/mq. 392,82
- 4) gli oneri di urbanizzazione indicati sono una media del primario e secondario (8,6€), riferiti a nuova edificazione



11.3 Valutazioni sintetiche

Dalla Tab. di cui sopra si ricava che:

- l'importo totale dei contributi afferenti agli oneri di urbanizzazione introitabili per effetto dell'attuazione delle previsioni del PGT per gli interventi sui fabbricati esistenti e per quelli di nuova costruzione è stimato genericamente in € 734.903 e l'importo complessivo del contributo sul costo di costruzione è stimato in € 36.554.256;
- l'importo complessivo del contributo sul costo di costruzione relativo agli interventi mediante piani attuativi negli ambiti di trasformazione, compreso nella cifra sopra riportata, ammonterebbe a circa € 2.986.217;
- il potenziale introito del Comune derivante dall'attuazione totale delle previsioni del PGT, nell'arco temporale dei 15 anni previsti dal Documento di Piano, risulterebbe di € 37.289.159 a fronte di costi di attuazione degli interventi sulle aree dei servizi stimati nel presente Piano dei Servizi in circa € 1.719.377.

Si precisa che:

- la stima è stata effettuata senza ipotizzare il ricorso al credito e l'impiego dei fondi derivanti dai contributi previsti nel Bilancio del Comune durante il periodo assunto per la valutazione delle entrate e delle spese derivanti dall'attuazione delle previsioni del PGT e non comprende i costi dei servizi di rete;
- il totale dei costi previsti di acquisizione e attuazione dei servizi appare sostanzialmente in linea rispetto al gettito stimato generato dai contributi di costruzione, ma è da tenere conto che non sussistono garanzie della totale attuazione delle iniziative private di intervento ammesse dal PGT, in particolare dei P.A.;

l'importo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere rideterminato a seguito dell'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio.



12 **NORMATIVA**

12.1 **Soggetti Competenti alla realizzazione dei servizi**

Le strutture e le infrastrutture pubbliche sono realizzate dal Comune e dagli Enti pubblici competenti in relazione alla tipologia del servizio e le infrastrutture e gli impianti dei servizi di rete sono realizzati dagli Enti, dalle società e dalle aziende fornitrici o gestori del servizio, previa autorizzazione del Comune.

I servizi di interesse generale possono essere realizzati anche da soggetti privati in relazione sia agli interventi edilizi sia a quelli di trasformazione urbanistica.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 15., della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Nei Piani Attuativi la dotazione dei Servizi, indicata nelle Schede del Documento di Piano, viene concordata con il Comune e definita in sede di progetto planivolumetrico preliminare, come previsto nel Documento di Piano medesimo e nelle N.A. del Piano delle Regole.

12.2 **Conferma dei servizi pubblici e di interesse pubblico del PRG**

Si tratta delle aree a servizi già presenti nel PRG e confermate nel presente documento, per le quali sono previsti interventi di manutenzione e/o ristrutturazione nel caso siano servizi già realizzati, e nuova realizzazione nel caso siano servizi mai realizzati.

Riferimento:



Tavola S.1 "Servizi allo stato di fatto e individuazione della rete ecologica comunale";
Allegato al Piano dei Servizi "Schede censimento servizi";

12.3 Interventi nelle aree non soggette a Pianificazione Attuativa

Tutti gli interventi attuabili con o senza opere edilizie con l'attribuzione delle funzioni sotto indicate, di realizzazione di nuove costruzioni o di ristrutturazione, o di ampliamento o di variazione delle destinazioni d'uso di fabbricati esistenti effettuati nelle zone non comprese tra quelle assoggettati a pianificazione attuativa, oltre alla cessione al Comune da parte dell'avente titolo a costruire, quando necessario, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento, in applicazione dell'art. 47 della L.R. n. 12/2005, comportano il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico e/o di interesse generale, nella quantità e con le modalità prevista nei commi successivi del presente documento.

Tale articolo si applica nelle seguenti destinazioni d'uso (riferimento: N.A. Piano delle Regole):

6.2.c *Attività terziarie (riferimento: N.A. Piano delle Regole);*

12.4 Dotazione complessiva delle aree per servizi negli interventi con attuazione indiretta

Negli interventi edilizi indiretti finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere residenziale, ove previsti dal PGT (in seguito a varianti successive), la superficie da destinare a dotazioni territoriali non può essere inferiore a 18 metri quadrati per abitante, di cui almeno 5 mq/50 mq SL destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Negli interventi edilizi indiretti finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere direzionale e turistico-ricettiva a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità



minima di 100 mq di aree da destinare a servizi, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Negli interventi edilizi indiretti finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti di carattere commerciale la dotazione di servizi è determinata in relazione alle diverse tipologie insediative commerciali, come di seguito specificato:

- a) esercizi di vicinato /distribuzione carburanti: la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 100% della SI degli edifici previsti, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico.
- b) medie strutture di vendita (ove previste): la dotazione minima di servizi è quantificata nella misura del 150% della SI degli edifici previsti, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio pubblico. Le dotazioni di servizi prescritte per i piani attuativi, si intendono riferite alla destinazione d'uso principale individuata dalle singole unità urbanistiche; in sede di pianificazione attuativa deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, prevista dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ivi comprese le norme regionali in tema di commercio.

Nel caso di interventi edilizi indiretti, è facoltà dell'Amministrazione comunale accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento di cui sopra; l'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono comunque garantire l'uso universale (ossia aperto a tutti i cittadini, senza limiti se non determinati dalla disponibilità della risorsa) e prevedere l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi, delle attrezzature e delle aree di pertinenza, a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie, ove ritenute necessarie ad avviso dell'amministrazione comunale, al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

12.5 parcheggi pertinenziali

1.- Per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportano aumento del carico urbanistico è richiesto il reperimento di una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.



2.- Per la verifica della dotazione minima di cui al precedente comma, il volume di riferimento è pari alla SL moltiplicata per 3 per qualsiasi destinazione d'uso.

3.- La dotazione minima di cui ai precedenti commi è calcolata senza computare gli spazi di manovra e può essere reperita, per gli interventi diversi da quelli di nuova costruzione, sino ad un massimo del 60% anche esternamente al lotto oggetto di intervento, purché a distanza pedonale non superiore a 500 m. Tale norma non trova applicazione con riferimento all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.

12.6 Cessione al Comune delle Aree per Servizi

Nelle aree oggetto di interventi edilizi indiretti, ove l'acquisizione delle aree per servizi come definite dalla normativa di PGT non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione alle strategie di Piano individuate, è possibile, in alternativa alla cessione entro il perimetro di intervento, la cessione di aree site esternamente al perimetro stesso, ritenute meritevoli di interesse dell'Amministrazione Comunale, in quantità pari al 100% della dotazione minima prevista, oppure la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

12.7 Monetizzazione delle Aree per Servizi

L'Amministrazione Comunale determinerà con apposito atto deliberativo l'importo unitario delle monetizzazioni delle aree pubbliche non cedute, sulla base dei contenuti dell'art. 46, comma 1 della L.R. n° 12/2005, dei criteri di cui al comma precedente, ed in relazione alla destinazione funzionale delle aree interessate.

In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per concorrere all'efficientemente od all'incremento delle dotazioni del sistema della Città Pubblica erogatrice di servizi.

Il prezzo minimo di monetizzazione per ciascun mq di area pubblica non ceduta è da determinarsi annualmente dal Consiglio Comunale, tenuto conto del Piano dei Servizi, in sede di approvazione del Bilancio



di previsione e deve essere verificato con attestazione dell'Ufficio tecnico comunale a corredo della deliberazione della G.C.

12.8 Opere di urbanizzazione e costo di costruzione

Le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione vengono specificate nel Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, nell'Art. 8.

Si rimanda pertanto alle N.A. del sopracitato Piano delle Regole.

12.9 Aree destinate a servizi individuate come "Zona F – Aree a servizi"

Tali zone sono destinate ad attrezzature di interesse collettivo, realizzate da soggetti istituzionalmente e/o statutariamente competenti con destinazioni d'uso come definite nell'art. 6.2 (classi di servizi localizzati).

L'edificazione delle attrezzature ed impianti pubblici avviene nel rispetto di particolari prescrizioni di altre normative specifiche e nel rispetto degli indici sotto precisati:

Indice /parametro	Valore	Descrizione
If	2 mc/mq	Indice fondiario
H	7,00 m	Altezza massima delle costruzioni, ad esclusione degli impianti tecnologici
Rc	40%	Rapporto massimo di copertura
Dc	5,00	Distanza dai confini di proprietà



Le aree libere dagli edifici dovranno essere oggetto di progettazione di dettaglio indicando forme, caratteristiche e materiali di: percorsi pedonali e carrai, spazi di manovra, parcheggi, aree libere verdi, spazi aperti o semiaperti.

I percorsi veicolari ed i parcheggi dovranno essere idonei a sopportare i flussi di traffico indotti dall'insediamento con l'inserimento di alberature. Le aree verdi dovranno essere convenientemente piantumate. Le essenze da utilizzare dovranno essere preferibilmente del tipo autoctono.

In caso di riconversione di immobili esistenti, l'intervento si attua previa approvazione di convenzione o atto di impegno unilaterale da registrarsi e trascriversi presso la Conservatoria dei beni immobiliari; il vincolo della destinazione ad uso pubblico a favore di soggetti per i quali non è prevista la corresponsione dei contributi concessori, ha durata di anni 20.

12.9 Zona F – Aree a servizi: norme di perequazione

Aree dei servizi pubblici

Alle aree con funzioni di servizi pubblici è attribuito un **Volume Teorico edificabile** calcolato, ai soli fini del suo trasferimento alle aree vuote delle Zone B o C del Piano delle Regole con applicazione dell'indice di edificabilità pari all'Indice fondiario di compensazione (IfC; rif. Artt. 3.8, 9.4.b.3, 9.5.b.3 N.A. Piano delle Regole) attribuito alle Zone B e C, trasferibile esclusivamente previa cessione gratuita al Comune delle aree pubbliche che producono il volume trasferito, fermi restando i limiti e i parametri di altezza, distanza, rapporto di copertura e superficie permeabile delle Zone B o C in cui si effettua l'intervento.

Condizioni e modalità di trasferimento della capacità edificatoria

Quando il trasferimento del loro volume teorico edificabile è ammesso dalla Giunta Comunale, le aree con funzioni di servizi pubblici utilizzate per il calcolo della capacità edificatoria trasferita sono cedute gratuitamente al Comune mediante apposito atto a cura e spese degli operatori interessati, da stipularsi prima del rilascio del Permesso di Costruire o entro il trentesimo giorno dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.



I proprietari di aree nelle Zone F - Aree a servizi destinate alla realizzazione di servizi possono proporre all'Amministrazione Comunale il trasferimento del Volume Teorico edificabile generato dalle aree medesime alle Aree vuote delle Zone B e C, al fine del conseguimento, in tutto o in parte, dell'indice fondiario massimo edificabile (If) con l'attribuzione dell'indice fondiario aggiuntivo di compensazione (IfC) previsto dalla Zona.

l'Amministrazione Comunale, autonomamente o dietro richiesta degli aventi titolo agli interventi edificatori nelle Aree Vuote delle Zone B e C, può promuovere, mediante deliberazione della Giunta Comunale di approvazione dell'avviso pubblico corrispondente, la cessione del volume teorico edificabile trasferibile afferente alle aree dei servizi, compreso il volume attribuibile alle **aree già di proprietà del Comune** alla data di adozione del PGT e di quelle acquisite in data successiva non già trasferito;

Ai sensi dell'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005 i **diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili**, e dunque le proposte di trasferimento di volume teorico edificabile pervenute al Comune devono essere annotate in apposito registro, contenente l'indicazione delle aree dei servizi o appartenenti alle Zone B o C producenti il volume trasferibile, il soggetto cedente e il prezzo totale dei mq interessati;

12.10 impianti telecomunicazione

2. Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:

- a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 200 metri dal perimetro dei tessuti consolidati;
- b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
- c) su edifici scolastici, socio-sanitari, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale ed in un perimetro di 75 mt. da tali edifici.



3. Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati in coerenza con le previsioni di localizzazione dettate dal piano delle regole, preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni minime:

- stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
- sottoposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
- impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.

12.10 Rete ecologica comunale

La rete ecologica comunale, declinazione locale della rete sovraordinata, è rappresentata cartograficamente entro l'elaborato "S.1 - Servizi allo stato di fatto; Individuazione della rete ecologica comunale". Entro tali areali si applicano i disposti normativi, qui richiamati, dell'art. 11-bis delle NTA di Piano delle Regole.



13 ELENCO ELABORATI

<i>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PIANO dei SERVIZI</i>			
<i>ELEBORATO</i>	<i>SCALA</i>	<i>TITOLO ELEBORATO</i>	<i>BASE CARTOGRAFICA</i>
S.1	1:5.000	Servizi allo stato di fatto e individuazione della rete ecologica comunale	AFG
S.2	1:5.000	Modalità d'intervento dei servizi	AFG
S.3	1:5.000	Sottoservizi	AFG
Allegato 1	Relazione Piano dei Servizi		
Allegato 2	Schede censimento servizi		