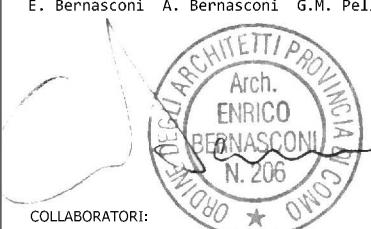




E. Bernasconi A. Bernasconi G.M. Pellò architetti



COLLABORATORI:  
dott.ssa V. Malaspina



COMUNE DI  
**Albese con Cassano**  
PROVINCIA DI COMO

### PGT

Piano di Governo del Territorio  
**Pds** Piano dei Servizi  
ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05

L'AUTORITA' PROPONENTE

dott. A. Gaffuri

L'AUTORITA' PROCEDENTE

geom. D. Beretta

L'AUTORITA' COMPETENTE

arch. C. Zerboni

#### FASI

#### Approvazione - Delib. C.C. n. del

Verifica di compatibilità PTR - DGR n. X/14 del 3/4/13

Verifica di compatibilità PTCP - Atto n.13604/09 del 3/4/13

**Adozione - Delib. C.C. n. 29 del 10/11/2012**

**Proposta - II conferenza di valutazione 06/09/2012**

#### Elaborazione e redazione

**Scoping - I conferenza di valutazione 15/02/2011**

#### Orientamento e preparazione

**Atto di avvio VAS - Delib. G.C. n. 108 del 18/10/2010**

**Atto di avvio PGT - Delib. G.C. n. 79 del 03/09/2009**

OGGETTO:

PROGETTO

## Relazione illustrativa del Piano dei Servizi



DIRECTORY PRINCIPALE 246-ALBESECONCASSANO-PGT	DIRECTORY DI LAVORO 246A-FASE-04-APPR	FILE \ LAYOUT 246A-COPERTINE-A4.dwg	REVISIONE 05	DATA APRILE 2013
--	--	--	-----------------	---------------------

<b>INDICE</b>	<b>P.S.</b>
1. PREMESSA	3
<b>TITOLO 1 - LO STATO DI FATTO</b>	<b>6</b>
2. LA DETERMINAZIONE DEL BACINO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO PER IL SISTEMA DEI SERVIZI	6
3. IL CATALOGO DEI SERVIZI	7
3.a. I Singoli servizi	7
<i>Ia. Le strutture per istruzione e formazione</i>	7
<i>I.b. Le strutture per la cultura</i>	10
<i>I.c. Le strutture per lo spettacolo</i>	10
<i>I.d. Le strutture sanitarie</i>	10
<i>I.e. Le strutture assistenziali</i>	10
<i>I.f. Le strutture per il culto</i>	12
<i>I.g. Le strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza</i>	14
<i>I.h. Le strutture di aggregazione e partecipazione (interesse comune)</i>	15
<i>I.i. Le strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità</i>	16
3.b. Il verde e le strutture per la pratica sportiva	18
<i>II.a. Il verde</i>	18
<i>II.b. Le strutture per la pratica sportiva</i>	19
3.c. I parcheggi pubblici	19
3.d. I servizi tecnologici	19
3.e. I servizi per gli usi di città non residenziali	20
3.f. Le aree per servizi previsti nel vigente PRG e non ancora attuate	20
<b>TITOLO 2 - IL PROGETTO</b>	<b>21</b>
4. LA VALUTAZIONE DEI BISOGNI ED IL LIVELLO DI SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA	21
4.a. Il sistema dei servizi nel suo assetto qualitativo complessivo	21

<i>4.a/1Le strutture dedicate all'istruzione e formazione</i>	21
<i>4.a/2Le strutture di partecipazione e di servizio al cittadino</i>	22
<i>4.a/3Le strutture sanitarie ed assistenziali</i>	22
<i>4.a/4Il verde, le green ways e strutture sportive</i>	22
<i>4.a/5I parcheggi pubblici</i>	23
4.b. Il sistema dei servizi ed il suo grado di sufficienza quantitativa rispetto alla popolazione esistente e prevista	24
5. IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI	26
6. IL PROGRAMMA DI FATTIBILITÀ E GESTIONE DEI SERVIZI PREVISTI	27
7. L'INDIVIDUAZIONE DEI CORRIDOI ECOLOGICI E DEL SISTEMA DEL VERDE AMBIENTALE	28
7.a. I corridoi ecologici ed il sistema del verde ambientale	28
7.b. Il sistema dei percorsi ciclopedonali	29
8. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NEL PIANO DEI SERVIZI	30
9. LA VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ DELLA SPESA	31
10. GLI ELABORATI GRAFICI ILLUSTRATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI	33

## **1. PREMESSA**

---

Il presente Piano dei Servizi è redatto in conformità all'art. 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e per quanto compatibili secondo i criteri orientativi emanati con Deliberazione della Giunta Regionale del 21 dicembre 2001 n. 7/7586, che seppur riferita alla L.R. 1/2001 contiene indicazioni ed indirizzi di carattere programmatico, comunque pertinenti.

Il sistema tipo dei servizi inherente il Comune di Albese con Cassano che viene preso a riferimento nella sua generalità per l'esame di merito si compone delle seguenti strutture:

**I SERVIZI PER GLI USI RESIDENZIALI IN GENERALE** che a loro volta si distinguono in quattro categorie e tredici sottocategorie:

### **I. I SINGOLI SERVIZI**

- **I.a Le strutture per istruzione e formazione**
  - a.1 Scuola d'infanzia
  - a.2 Primo ciclo: scuola primaria
  - a.3 Primo ciclo: scuola secondaria di I grado
  - a.4 Secondo ciclo: licei e istruzione-formazione professionale
- **I.b Le strutture per la cultura**
  - b.1 Biblioteca
  - b.2 Centri culturali (musei, pinacoteche, gallerie d'arte)
- **I.c Le strutture per lo spettacolo**
  - c.1 Cinema
  - c.2 Teatro e auditorio
- **I.d Le strutture sanitarie**
  - d.1 Medicina di base (poliambulatorio)
  - d.2 Centro socio-sanitario
  - d.3 Farmacia
  - d.4 Servizio veterinario
- **I.e Le strutture assistenziali**
  - e.1 Asilo nido
  - e.2 Servizi per gli anziani (case di riposo, alloggi, centro medico e di assistenza geriatrica, RSA)

- e.3 Strutture socio/assistenziali educative
- **I.f Le strutture per il culto**
  - f.1 Immobili destinati al culto (chiese, moschee, sinagoghe, ecc.)
  - f.2 Immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio e ad attività di formazione religiosa
  - f.3 Immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro (es. oratori)
  - f.4 Cimiteri
- **I.g Le strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza**
  - g.1 Servizio sanitario di pronto soccorso
  - g.2 Vigili del fuoco
  - g.3 Polizia Locale (Vigilanza Urbana)
  - g.4 Polizia di Stato
  - g.5 Carabinieri
  - g.6 Guardia di Finanza
  - g.7 Guardia Forestale
- **I.h Le strutture di aggregazione e partecipazione (di interesse comune)**
  - h.1 Mercato
  - h.2 Centro civico
  - h.3 Centro anziani
  - h.4 Sedi di associazioni culturali, ricreative
  - h.5 Spazi polivalenti
- **I.i Le strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità**
  - i.1 Sedi della Pubblica Amministrazione
  - i.2 Municipio ed Uffici Comunali
  - i.3 Ufficio Postale
  - i.4 Servizi vari

## **II. IL VERDE E LE STRUTTURE PER LA PRATICA SPORTIVA**

- **II.a Il verde**
  - a.1 Il verde di connettivo e di quartiere
  - a.2 Il verde attrezzato a campo giochi
  - a.3 Il verde a parco
  - a.4 I percorsi ciclo-pedonali
- **II.b Le strutture per la pratica sportiva**

- b.1 Locali per lo svolgimento di attività sportive al coperto (palestra, palazzetto dello sport, piscina coperta)
- b.2 Attrezzature all’aperto (campi da gioco, piscine all’aperto)
- b.3 Sedi di associazioni sportive

### **III. I PARCHEGGI PUBBLICI**

### **IV I SERVIZI TECNOLOGICI**

**V I SERVIZI PER GLI USI DI CITTA’ NON RESIDENZIALI**, che a loro volta si suddividono in ulteriori quattro sottocategorie:

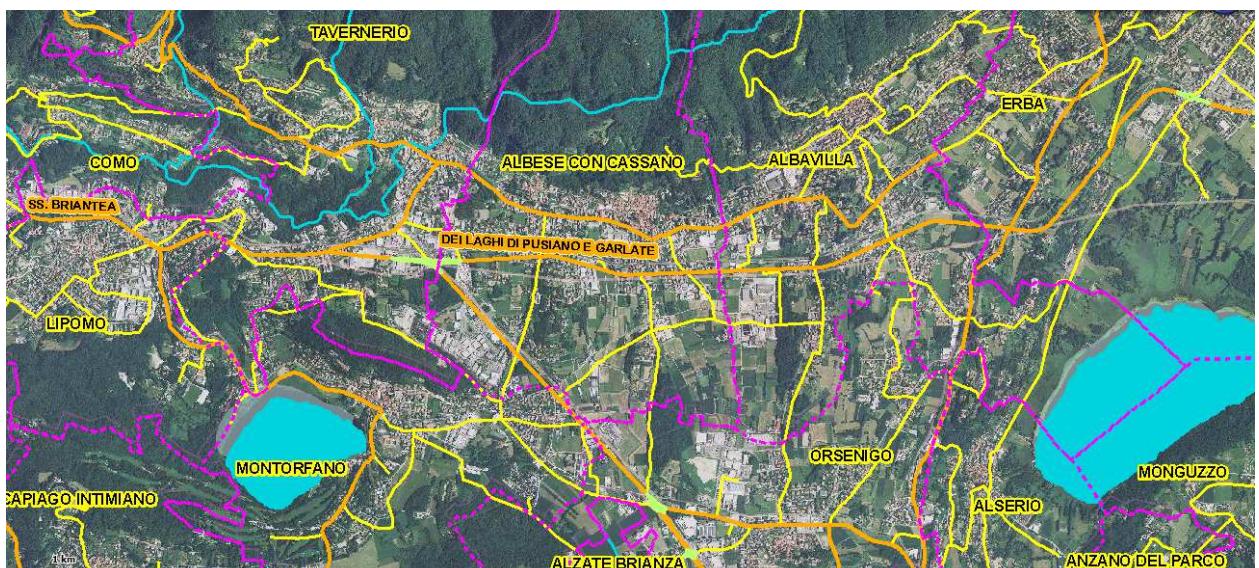
- **V.a Le strutture al servizio degli insediamenti produttivi**
- **V.b Le strutture al servizio degli insediamenti terziario commerciali**
- **V.c Le strutture al servizio degli insediamenti turistico ricettivi**

**VI I SERVIZI NON SPAZIALI**, non aventi riferimento all’entità area/immobile.

## **TITOLO 1 - LO STATO DI FATTO**

### **2. LA DETERMINAZIONE DEL BACINO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO PER IL SISTEMA DEI SERVIZI**

Il Comune di Albese con Cassano, appartenente al comprensorio territoriale del Triangolo Lariano, è geograficamente collocato in posizione baricentrica rispetto soprattutto ai due comuni più importanti: Como e Erba. Questa posizione determina un'indifferenza da parte dell'utenza verso i servizi generali offerti dai due comuni con una predominanza di scelta per quelli in esso disponibili sul comune di Erba e per quelli di livello sovralocale e specialistico verso il Capoluogo.



da "GEOportale della Regione Lombardia"

### **3. IL CATALOGO DEI SERVIZI**

---

La popolazione del Comune di Albese con Cassano registra al 31 dicembre 2010 la presenza di n. 4.139 persone che godono di un sistema di servizi di seguito dettagliatamente censito.

Ogni singola struttura è identificata in una specifica scheda contenuta nell'elaborato "catalogo di servizi", che ne illustra le caratteristiche dimensionali e quantitative e nella quale sono anche contenute sintetiche valutazioni di ordine qualitativo circa la sua ubicazione in relazione al servizio che deve offrire e allo stato d'uso.

Qui di seguito invece, ad integrazione delle schede, ne vengono tratteggiate le caratteristiche peculiari.

#### **3.a. I Singoli servizi**

##### Ia. Le strutture per istruzione e formazione

Le strutture scolastiche sono ubicate nel centro di Albese e sono facilmente accessibili sia dalla strada provinciale n. 37 che dalla strada provinciale ex 639, tramite le vie C. Colombo, Montello e Roncaldier.

L'accesso alle strutture scolastiche è consentito dall'apposito servizio di scuola bus, che collega le stesse con i vari settori dell'abitato.

Sono costituite da :

- a.1 Scuola d'infanzia
- a.2 Primo ciclo: scuola primaria
- a.3 Primo ciclo: scuola secondaria di I grado
- a.4 Secondo ciclo: licei e istruzione-formazione professionale

La **scuola d'infanzia** "Asilo Infantile di Albese" è ubicata a nord della Villa Massiadi ed è raggiungibile tramite un percorso pedonale da piazza Motta e, viabilisticamente, solo per autorizzati, da via Adamello; in piazza Motta vi sono le aree adibite a parcheggio.



to. La data di costruzione risale agli anni '20 e lo stato di manutenzione è giudicato buono.

La **scuola primaria** "Maestro Luigi Frigerio" è ubicata a sud di via Don Sturzo in adiacenza alla palestra è di recente edificazione; vi si accede dalla via C. Colombo ed ha in adiacenza vaste aree a parcheggio.

Il bacino di utenza è quello del Comuni di Albese con Cassano, Albavilla e Tavernerio. La struttura è frequentata da 130 alunni, dei quali 27 non residenti ad Albese con Cassano; essa è suddivisa in n° 5 classi, con 9 sezioni, n. 11 aule norma-



li, n. 4 aule speciali e spazio per il doposcuola, oltre alla mensa con cucina.

La struttura scolastica risale al 1985; essa ha una superficie linda di pavimento pari a 3.147 mq., articolata su un piano fuori terra e un seminterrato (al netto della quota parte di 188 mq. utilizzati per l'asilo nido).

Lo stato di manutenzione della scuola è considerato buono.

Alla scuola primaria è annessa anche la sezione staccata della scuola **secondaria di I grado** "Don Milani", facente capo all'istituto Comprensivo di Tavernerio. La scuola è frequentata da n. 69 alunni suddivisi in n. 3 classi.

La struttura è frequentata da 67 alunni, del quali 5 non residenti ad Albese con Cassano, suddivisi in 2 classi. L'edificio è composto da n. 3 aule, oltre ai servizi, cucina, refettorio e alloggio delle suore.

Essa occupa una superficie linda di pavimento pari a 800 mq., articolata su due piani fuori terra, oltre al seminterra-

La sede principale della scuola secondaria di I grado è ubicata nel vicino Comune di Tavernerio ed frequentata da n. 157 alunni suddivisi in n. 8 classi.

Dell'Istituto Comprensivo di Tavernerio fanno anche parte la **Scuola Primaria Speciale** e la **Scuola Secondaria Sperimentale di I grado**, inserite nell'Istituto "Villa S. Maria", centro di riabilitazione di neuropsichiatria infantile che opera nell'ambito della cura e della riabilitazione di bambini e ragazzi affetti da un grave e/o gravissimo ritardo cognitivo, spesso associato a patologie sindromiche o altre problematiche neuropsichiatriche. La scuola è frequentata da 60 alunni di età compresa fra i 6 e i 18 anni, che presentano problematiche differenti in riferimento alle abilità cognitive, emotivo-relazionali e motorio-prassiche. Il gruppo docenti è formato da 18 insegnanti e due specialisti di IRC per la Scuola Primaria, e da quattro docenti per la Scuola Secondaria di I grado. I servizi attivati per gli alunni e le famiglie consistono nella mensa (gestita dall'amministrazione comunale), nel trasporto (gestito dall'amministrazione comunale) e nel servizio di psicologia scolastica (finanziato dall'amministrazione comunale)

Nel comune sono inoltre presenti una **scuola secondaria di primo grado** ed una **scuola del secondo ciclo** facenti parte dell'Istituto paritario San Vincenzo: sono ubicate nel comparto tra la via Roncaldier, via Roma e via Montello, ove vi è l'edificio storico dell'attuale sede comunale con ampio parco pubblico, con presenze arboree di valore ambientale.

La sede della scuola Secondaria di primo grado dell'Istituto S. Vincenzo è posizionata al centro del paese, all'interno di un parco pubblico nelle immediate vicinanze del Municipio. Dispone di 4 aule ordinarie; 1 biblioteca; 1 aula multimediale; 1 aula medica; 1 palestra; 1 mensa; 1 aula insegnanti; campo sportivo esterno; presidenza; segreteria. La costruzione risale al 1964 e si trova in condizioni di manutenzione giudicate discrete.



#### I.b. Le strutture per la cultura

La **biblioteca comunale** è ubicata all'interno del centro civico di via Roma.

#### I.c. Le strutture per lo spettacolo

Non esiste dotazione comunale.

#### I.d. Le strutture sanitarie

L'**ambulatorio medico** è situato all'interno del centro civico di via Roma e dispone di 6 locali, oltre alla sala d'aspetto e servizi igienici, per un totale di circa 120 mq. Vi prestano servizio 3 medici di base e l'ufficiale sanitario per vaccinazioni, rilascio certificati, rinnovo patenti, ecc. È inoltre inserito il centro psico-sociale (C.P.S.) dove sono presenti uno psichiatra, un'infermiera e, previo appuntamento, anche l'assistente sociale. È attivo inoltre un **centro prelievi** presso Villa San Benedetto Menni. La **farmacia** è presente in via Vittorio Veneto

#### I.e. Le strutture assistenziali

All'interno della struttura della scuola primaria, a partire dall'anno 2000 è presente un servizio di **asilo nido**, gestito privatamente. Esso occupa una superficie lorda di pavimento pari a 188 mq.

Sono presenti sul territorio comunale numerose **Case di cura e di riposo**, che costituiscono una caratteristica di Albese con Cassano:

- Casa di Cura **Villa San Benedetto Menni**, con n. 181 posti letto e n. 187 ospiti;



- Casa di Riposo La Solitaria, di proprietà della Ca' d'Industria, oggi vuota, in attesa di adeguamento agli standard regionali;



- Casa di Riposo Parravicini di Persia, con n. 44 posti letto e n. 44 ospiti;



- Casa di Riposo Infermiere, con n. 35 posti letto e n. 19 ospiti;



- Casa Santa Chiara, con n. 70 posti letto e n. 53 ospiti.



#### I.f. Le strutture per il culto

Sono presenti sul territorio comunale:

- f.1 - Immobili destinati al culto.**
- f.2 - Immobili di servizio.**
- f.3 - Immobili adibiti ad attività educative.**
- f.4 - Cimiteri.**

Gli **immobili destinati al culto** sono:

- Parrocchia di Santa Margherita in via Roma, epoca di costruzione fine XVIII sec.;



- Chiesa di San Pietro, epoca di costruzione XV sec.;



- Chiesa di Santa Elisabetta in via Monte Grappa, epoca di costruzione XVII sec.



Gli **immobili di servizio** destinati ai ministri del culto sono pertinenze degli immobili principali.

Vi è inoltre la struttura dell'**Oratorio parrocchiale** sito in viale Rimembranze, con n. 3 aule per catechismo, relativi servizi accessori, sala cinema teatro (dismessa), nonché spogliatoi per il campo di calcio. La struttura ha una superficie lorda di pavimento pari a 1.080 mq., articolata su due piani fuori terra. Essa risale agli anni 1940/50 ed è in



discreto stato di manutenzione, ad eccezione del cinema teatro che presenta condizioni piuttosto scadenti.

Il **Camposanto** si affaccia su viale Lombardia ed è collegato funzionalmente al comparto civico e parrocchiale di via Roma/Vittorio veneto attraverso viale delle Rimembranze.

Esso viene considerato nella complessiva verifica della dotazione dei servizi, anche se solo come aggiuntivo, e quindi estrapolato dal conteggio base della dotazione pro-capite.



#### I.q. Le strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza

Nessuna delle funzioni riconducibili a queste strutture è presente nel comune di Albese con Cassano, ad eccezione del servizio di polizia locale che è ospitato nel palazzo municipale.

I servizi più utili quali il pronto soccorso ed i carabinieri sono garantiti.

- g.1** - Il servizio di **Pronto Soccorso** è quello di Erba;
- g.2** - Il servizio dei **Vigili del Fuoco** ha sede a Erba;
- g.3** - La sede dei **Carabinieri** è localizzata nel comune di Erba;
- g.4** - La **Polizia di Stato** ha sede nel comune di Como;
- g.5** - La **Guardia di Finanza** ha un presidio a Erba ;
- g.6** - La **Guardia Forestale** ha sede a Como.

I.h. Le strutture di aggregazione e partecipazione (interesse comune)

**h.1** - Il **Mercato comunale all'aperto** viene tenuto settimanalmente il venerdì mattina presso la piazza mercato/via Don L. Sturzo.



**h.2** - **Centro civico** ha sede in via Roma. La struttura è articolata su due piani fuori terra oltre al seminterrato ed ha una superficie lorda di pavimento pari a complessivi 1.663 mq., così articolati: sedi associazioni, apparato, spazio per mostre, ufficio postale, ambulatori, sala conferenze e biblioteca comunale. L'edificio è stato ristrutturato nel 2002 ed è in ottimo stato di manutenzione.



**h.3** - **Centro anziani** è ubicato presso il **padiglione polifunzionale**.



**h.4 - Sede di associazioni**, sono ospitate nel centro civico e sono le seguenti:

- Pro Loco;
- Coro G.P. da Palestrina;
- Coro Popolare;
- Filarmonica Albesina;
- Associazione Nazionale Alpini;
- Associazione Combattenti e Reduci;
- Associazione genitori;
- Gruppo Terza età;
- A.C.L.I.;
- G.S. Albese "Fabio Casartelli";
- Associazione Calcio Tavernerio – Albese;
- C.S. Alba;
- G.S. Virtus;
- Bocciofila Albesina;
- Enalcaccia;
- Federcaccia;
- Associazione TALEA, che si occupa di assistenza a persone disabili e offre un servizio di formazione per la conquista dell'autonomia e dell'integrazione sociale. Ha sede presso l'ospedale Ida Parravicini ed è frequentata da circa 16 utenti;
- Coro Calenda Maja;
- Fondazione "Fabio Casartelli", promozione attività culturali e sportive;
- Associazione "insieme si può", che si occupa di adozioni a distanza.

**h.5 - Spazi polivalenti** sono quelli ospitati nel centro civico e nel padiglione polifunzionale.

I.i. Le strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità

Sul territorio comunale sono presenti i seguenti servizi:

**i.2 - Municipio ed uffici comunali.**

**i.3 - Ufficio postale.**

**i.4 - Tra i servizi vari i lavatoi comunali.**

La struttura del **Municipio**, con i relativi uffici amministrativi, è ubicata in via Roma. Essa ha una superficie londa di pavimento pari a 992 mq. articolata su tre piani fuori terra oltre al seminterrato. L'edificio risale al XIX secolo ed è stato ri-strutturato nel 1992; lo stato di manutenzione è buono.



L'**Ufficio Postale** ha sede nel centro civico di via Roma.

Tra i “**servizi vari**” si collocano i n. 3 storici **lavatoi comunali**, allocati nei nuclei di antica formazione (Rondinina, via ai Monti e Sirtolo) e l’edificio dell’ex lavatoio di via Pulici.



### **3.b. Il verde e le strutture per la pratica sportiva**

#### **II.a. Il verde**

Delle quattro sottocategorie individuate nelle premesse ne sono effettivamente presenti tre:

**a1** - Il verde di connettivo e di quartiere che si identifica in alcuni ambiti localizzati sul territorio comunale con funzione prevalentemente di filtro via-rio.

**a2/3** - Il verde attrezzato a campo giochi e parco è individuato nel parco comunale di via Montello/via Roma



**a4** - Le green ways, ovvero l'insieme dei sentieri e dei percorsi montani rivestono grande importanza per il Comune di Albese con Cassano: sono infatti strutture di servizio che, oltre a connettere il consolidato urbano alle aree di rete ecologica, rivestono un ruolo fondamentale per le funzioni turistiche e del tempo libero, con una portata anche sovracomunale. Hanno un'estensione lineare di 12,8 km , che, ipotizzando una larghezza media di 1,5 metri, porta ad una dotazione complessiva di aree dell'estensione di circa mq 19.240.

## II.b. Le strutture per la pratica sportiva

Sul territorio comunale sono presenti i seguenti servizi:

- b.1** Locali per lo svolgimento di attività sportive al coperto (palestra comunale, palestra San Vincenzo);



- b.2** Attrezzature all'aperto (campo da gioco parco comunale);  
**b.3** Sedi di associazioni sportive, ubicate nei locali del centro civico.

## **3.c. I parcheggi pubblici**

La superficie attuale complessiva ammonta a mq 13.800 pari ad una dotazione per abitante di quasi mq 3,34, comunque insufficiente soprattutto per i nuclei di antica formazione ed il loro immediato intorno.

## **3.d. I servizi tecnologici**

Costituiscono l'insieme delle aree e degli impianti strettamente necessari al funzionamento delle reti tecnologiche ed all'erogazione dei relativi servizi. Raggiungono una dotazione di aree di mq 1.860. Essi garantiscono un adeguato servizio alla popolazione residente e l'idoneo supporto alle attività pubblico/sociali e di quelle economiche insediate.

### **3.e. I servizi per gli usi di città non residenziali**

Sono le attrezzature in dotazione agli insediamenti di tipo:

- industriale e artigianale;
- commerciale, direzionale e terziario;

Consistono prevalentemente in aree per parcheggio ed aree verdi. La loro dotazione quantitativa non concorre al conteggio della dotazione pro capite

### **3.f. Le aree per servizi previsti nel vigente PRG e non ancora attuate**

Il presente Piano dei Servizi viene elaborato partendo da quello già presente nel vigente strumento urbanistico, ma in stretta coerenza con gli obiettivi fissati dal Documento di Piano ed ulteriormente esplicitati nel Piano delle Regole; per meglio comprendere quali sono le dinamiche e le modificazioni rispetto al vigente strumento vengono qui analizzate le aree per servizi per gli usi di città previsti ma non attuati che con il presente piano dei servizi saranno rispettivamente riconfermate, non riconfermate oppure introdotte ex-novo.

Obiettivo del Piano dei Servizi è quello di prevedere la programmazione attuativa delle aree riconfermate o introdotte ex-novo in relazione alla effettiva dotazione quantitativa e qualitativa attualmente esistente, alle presumibili necessità future, ma anche in relazione alla sostenibilità economica per la loro acquisizione ed attuazione con la realizzazione delle opere a cui vengono destinate.

**4. LA VALUTAZIONE DEI BISOGNI ED IL LIVELLO DI SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA**

---

La catalogazione e l’analisi capillare della situazione di fatto ci consente di formulare anche una valutazione generale degli elementi quantitativi e qualitativi dello stato di salute del sistema servizi. Di seguito si intende fornire appunto una sintesi ragionata dei punti di forza e di debolezza, del grado di efficienza e dei conseguenti bisogni.

**4.a. Il sistema dei servizi nel suo assetto qualitativo complessivo**

In questo paragrafo vengono trattati i caratteri generali del sistema dei servizi, esaminandolo per le seguenti categorie funzionali omogenee:

- Strutture per istruzione e formazione;
- Strutture di partecipazione e di servizio al cittadino;
- Strutture assistenziali;
- Verde e strutture per la pratica sportiva;
- Parcheggi pubblici.

Di seguito viene offerta una sintesi valutativa di quelle maggiormente significative.

**4.a/1 Le strutture dedicate all’istruzione e formazione**

- Sono le seguenti:
  - Scuola per l’infanzia “asilo infantile di Albese”;
  - Scuola primaria “Maestro Luigi Frigerio”;
  - Scuola primaria speciale dell’Istituto Comprensivo di Tavernerio;
  - Scuola secondaria di I grado “Don Milani” dell’Istituto Comprensivo di Tavernerio;
  - Scuola secondaria sperimentale di I grado dell’Istituto Comprensivo di Tavernerio;
  - Scuola secondaria di I grado dell’Istituto Paritario San Vincenzo;
  - Scuola del secondo ciclo dell’Istituto Paritario San Vincenzo.
- Elementi di forza:

- Offerta differenziata;
- Bacino di utenza esteso anche ai comuni contermini;
- Possibilità di reperire spazi per l'ampliamento;
- Posizione baricentrica e buona accessibilità.
- Elementi di criticità:
  - Necessità di opere di manutenzione straordinaria per gli edifici scolastici comunali.

#### 4.a/2 Le strutture di partecipazione e di servizio al cittadino

- Sono le seguenti:
  - biblioteca;
  - centro civico, centro per anziani e sedi di associazioni;
  - mercato;
  - municipio.
- Elementi di forza:
  - Dotazione ragguardevole e stato di manutenzione del patrimonio.
- Elementi di criticità:
  - Carenza di adeguati spazi per la biblioteca e per il mercato.

#### 4.a/3 Le strutture sanitarie ed assistenziali

- Sono le seguenti:
  - Ambulatorio medico e centro psico sociale;
  - Farmacia;
  - Centro prelievi;
  - Asilo nido;
  - Case di riposo.
- Elementi di forza:
  - Dotazione ragguardevole e ben articolata.
- Elementi di criticità:
  - Non rilevati.

#### 4.a/4 Il verde, le green ways e strutture sportive

- Sono le seguenti:
  - Strutture sportive comunali;
  - Strutture sportive parrocchiali;
  - Giardini pubblici;
  - Rete dei percorsi ciclopedonali.

- Elementi di forza:
  - Stato di manutenzione degli immobili comunali e spazi adeguati anche per eventuali ampliamenti;
  - Estensione della rete delle greenways.
- Elementi di criticità:
  - Strutture parrocchiali attualmente dismesse (campo sportivo e cine teatro).

#### 4.a/5 I parcheggi pubblici

- Elementi di forza
  - Si registra un equilibrata dotazione di posti auto, compresi quelli riservati ai disabili nella percentuale di legge, distribuiti tra i nuclei abitativi in proporzione al numero di abitanti.
- Elementi di criticità
  - Emergono soprattutto nell'intorno dei nuclei di antica formazione, ove gli obiettivi di recupero necessitano di essere supportati da una maggiore e più efficiente infrastrutturazione.

#### 4.b. Il sistema dei servizi ed il suo grado di sufficienza quantitativa rispetto alla popolazione esistente e prevista

In questo paragrafo si intende verificare quale sia, rispetto alla dotazione minima di legge di 18 metri quadrati per abitante, quella effettiva attuale e quella attesa ipotizzando attuate le previsioni del Documento di Piano.

La tabella che segue illustra in sintesi la dotazione quantitativa attuale dei servizi, calcolata sulla scorta della popolazione residente e gravitante al 31/12/2010:

<b>STATO ATTUALE</b>		VERIFICA INDICI PARAMETRICI	Abitanti stimati	n.	4.139	SUPERFICIE mq	DOTAZIONE PRO CAPITE mq/abit				
<b>I. I SINGOLI SERVIZI</b>											
<b>I. I SINGOLI SERVIZI</b>	I.a Strutture per istruzione e formazione					24.949	6,03				
	I.b Strutture per la cultura (biblioteca)					150	0,04				
	I.c Strutture per lo spettacolo					0	0,00				
	I.d Strutture sanitarie					197	0,05				
	I.e Strutture assistenziali					81.573	19,71				
	I.f Strutture per il culto (*)					13.358	3,23				
	I.g Strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza					0	0,00				
	I.h Strutture di aggregazione e partecipazione					1.760	0,43				
	I.i Strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità					3.084	0,75				
<b>SINGOLI SERVIZI</b>						<b>125.070</b>	<b>30,22</b>				
<b>II. VERDE</b>	II.a.1 il verde di connettivo e di quartiere					18.659	4,51				
	II.a.2 il verde attrezzato a campo giochi					0	0,00				
	II.a.3 il verde a parco					3.261	0,79				
	II.a.4 Greenways e percorsi ciclopoidonali (conteggiando il 10% della superficie totale)					1.924	0,46				
	II.a.5 Il verde a tutela ambientale (conteggiando il 2% della superficie totale)					0	0,00				
	II.b le strutture per la pratica sportiva					4.708	1,14				
<b>VERDE SPORT</b>						<b>28.552</b>	<b>6,90</b>				
<b>III. PARCHEGGI PUBBLICI</b>						<b>13.811</b>	<b>3,34</b>				
						(*) conteggiando anche le aree cimiteriali si ottiene:	8.230 1,99				
<b>TOTALE</b>						<b>167.432</b>	<b>40,45</b>				
<b>IV. I SERVIZI TECNOLOGICI</b>						<b>TECNOLOGICI</b>	<b>1.860</b>				
<b>V. I SERVIZI NON RESIDENZIALI</b>						<b>NON RESIDENZIALI</b>	<b>31.830</b>				
<b>TOTALE generale</b> (servizi residenziali, tecnologici e non residenziali)						<b>201.122</b>					
						(esclusi dal conteggio della dotazione pro-capite)					

Dalla lettura della tabella si possono formulare alcune considerazioni in ordine al soddisfacimento della domanda di servizi:

- la dotazione di aree competente a ciascun abitante residente è oggi di oltre 40 mq;
- conteggiando anche i servizi tecnologici e non residenziali si perviene ad un totale di oltre 200.000 mq;
- la nuova soglia minima stabilita dalla legge regionale per il Governo del Territorio di 18 mq/abitante è quindi pienamente soddisfatta;

Incrociando l'analisi delle considerazioni espresse sul monitoraggio dei servizi esistenti con la valutazione aritmetica delle dotazioni immobiliari di questo para-

grafo si ottiene la conferma che il Comune di Albese con Cassano ha raggiunto un apprezzabile livello di equilibrio tra sviluppo urbano e dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi.

Questa seconda tabella illustra in sintesi la dotazione attesa a seguito dell'attuazione delle previsioni di sviluppo contenute nel Piano dei Servizi e dell'esaurimento della capacità edificatoria del Documento di Piano (conteggiando pertanto un incremento di popolazione di circa **4.670 abitanti totali**.

## PROGETTO

VERIFICA INDICI PARAMETRICI		Abitanti stimati	n.	SUPERFICIE	DOTAZIONE PRO CAPITE
				mq	mq/abit
<b>I. I SINGOLI SERVIZI</b>	I.a Strutture per istruzione e formazione			24.949	5,34
	I.b Strutture per la cultura (biblioteca)			150	0,03
	I.c Strutture per lo spettacolo			0	0,00
	I.d Strutture sanitarie			197	0,04
	I.e Strutture assistenziali			81.573	17,47
	I.f Strutture per il culto (*)			13.358	2,86
	I.g Strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza			0	0,00
	I.h Strutture di aggregazione e partecipazione			1.760	0,38
	I.i Strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità			3.084	0,66
			<b>SINGOLI SERVIZI</b>	<b>125.070</b>	<b>26,78</b>
<b>II. VERDE</b>	II.a.1 il verde di connettivo e di quartiere			22.279	4,77
	II.a.2 il verde attrezzato a campo giochi			0	0,00
	II.a.3 il verde a parco			17.761	3,80
	II.a.4 Greenways e percorsi ciclopoidonali (conteggiando il 10% della superficie totale)			1.924	0,41
	II.a.5 Il verde a tutela ambientale (conteggiando il 2% della superficie totale)			88.500	18,95
	II.b le strutture per la pratica sportiva			4.708	1,01
			<b>VERDE SPORT</b>	<b>135.172</b>	<b>28,94</b>
<b>III. PARCHEGGI PUBBLICI</b>			<b>PARCHEGGI</b>	<b>15.811</b>	<b>3,39</b>
			(*) conteggiando anche le aree cimiteriali si ottiene:	8.230	1,76
<b>TOTALE</b>				<b>276.052</b>	<b>59,11</b>
<b>IV. I SERVIZI TECNOLOGICI</b>			<b>TECNOLOGICI</b>	<b>1.860</b>	
<b>V. I SERVIZI NON RESIDENZIALI</b>			<b>NON RESIDENZIALI</b>	<b>35.130</b>	
<b>TOTALE generale</b> (servizi residenziali, tecnologici e non residenziali)				<b>313.042</b>	
					(esclusi dal conteggio della dotazione pro-capite)

Fondamentalmente se ne desume la conferma che l'attuale sistema deve ritenersi sufficiente anche a supportare lo sviluppo previsto atteso che:

- l'apporto di nuovi servizi legati all'attuazione degli ambiti di trasformazione, stimato in via preliminare in questa sede in quanto strettamente legato alla gestione delle negoziazioni con i soggetti attuatori, consoliderà soprattutto l'offerta di parcheggi e di aree verdi a carattere ambientale;
- la dotazione di aree competente a ciascun abitante sarà di oltre 59 mq, la soglia minima stabilita dalla legge regionale per il Governo del Territorio di 18 mq/abitante è quindi ugualmente soddisfatta;

## **5. IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI**

---

Lo stato di manutenzione delle strutture per servizi esistenti complessivamente valutato deve considerarsi soddisfacente e comunque tale da richiedere nel più immediato futuro solamente puntuali interventi di miglioramento e di riqualificazione. Nel prossimo immediato futuro si prevede pertanto di convogliare le risorse disponibili nel miglioramento dell'attuale sistema.

Le opere previste riguarderanno:

- la riqualificazione dell'immobile delle scuole comunali attraverso la realizzazione di nuove aule e la rilocizzazione dei laboratori al piano inferiore, sostituzione degli infissi ed abbattimento delle barriere architettoniche;
- l'ampliamento della scuola San Vincenzo attraverso la riconversione dell'appartamento del custode in aule didattiche;
- la riorganizzazione degli spazi interni al centro civico con l'obbiettivo di implementare le aree destinate alla biblioteca, recuperare spazi per la nuova sala del consiglio, riequilibrare gli spazi dedicati alle sedi delle associazioni ed agli ambulatori;
- la ristrutturazione dell'edificio nel parco comunale per insediarvi la sede della Protezione Civile;
- il recupero, di concerto con la Parrocchia, delle attività oggi dismesse del campo sportivo e del cine-teatro;
- l'ampliamento degli spazi del mercato nell'area antistante il padiglione polifunzionale ed istituzione di un nuovo mercato domenicale per i prodotti alimentari locali in piazza Motta;
- la manutenzione e riqualificazione delle greenways attraverso la creazione di percorsi ludico sportivi e l'implementazione della segnaletica.

## **6. IL PROGRAMMA DI FATTIBILITÀ E GESTIONE DEI SERVIZI PREVISTI**

---

Nel prossimo quinquennio non vengono previsti investimenti né per importanti nuove opere né per ristrutturazioni e/o ampliamento di edifici esistenti in ragione non tanto della soddisfazione dei fabbisogni già conseguiti con il patrimonio esistente, quanto a causa delle difficoltà di bilancio intervenute a seguito delle recenti restrizioni legislative in materia economico finanziaria.

Verranno in particolare attuati gli interventi puntuali, migliorativi di singole realtà, posti a carico dei soggetti attuatori privati nell'ambito degli aspetti negoziali.

Il vigente strumento urbanistico individua numerose aree a standard, per un'estensione di **oltre 80.000 mq**, ad oggi non ancora realizzate dall'Amministrazione Comunale né tanto meno acquisite e/o asservite ad uso pubblico, i cui vincoli sono ormai decaduti.

Per meglio comprendere quali sono le dinamiche e le modificazioni rispetto al vigente strumento vengono qui analizzate le aree per servizi previsti ma non attuati che rispettivamente vengono riconfermate o non riconfermate:

- Le aree per servizi che vengono riconfermate attraverso i **meccanismi della perequazione** disciplinati dal Documento di Piano ammontano a circa mq 15.000.
- Le aree per servizi per gli usi di città residenziali e non residenziali che invece **non vengono riconfermate** ammontano a mq 67.000.
- Non viene riconfermata **nessuna area** prevista in **acquisizione a titolo oneroso**.

## **7. L'INDIVIDUAZIONE DEI CORRIDOI ECOLOGICI E DEL SISTEMA DEL VERDE AMBIENTALE**

---

Il comma 1 dell'articolo 9 della Legge 12/2005 comprende nel concetto di "servizi" anche "*la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato*".

### **7.a. I corridoi ecologici ed il sistema del verde ambientale**

Sul Territorio Comunale di Albese con Cassano il PTCP individua le seguenti fattispecie riconducibili alla rete ecologica (fonte: *Provincia di Como - Documento di Scoping della VAS*):

- il territorio montano posto a quote indicativamente superiori a 600 m è interamente ricompreso nell'Ambito a Massima Naturalità (MNA) che racchiude la gran parte delle aree elevate del Triangolo Lariano;
- tra l'ambito sopra citato e le pendici del versante montano si estende un'ampia fascia di territorio classificata quale Area Sorgente di Biodiversità di Primo Livello (CAP). Tale fascia si pone, per l'intera sua estensione, a diretto contatto con il tessuto urbano consolidato; quest'ultimo va a costituire una compatta barriera ecologica che sostanzialmente isola, sotto il profilo ecologico, i comparti montani da quelli collinari;
- a sud del centro urbano, la rete ecologica è in gran parte connotata dalla presenza di Zone Tampone di Primo (BZP) e Secondo Livello (BZS) entro le quali si insinuano alcuni lembi di tessuto urbanizzato (es. urbanizzazioni lungo via Alzate e il tratto Como-Bergamo dell'ex SS342);
- in corrispondenza dell'estrema porzione meridionale del territorio comunale si localizza un'Area Sorgente di Biodiversità di Secondo Livello (CAS), che fiancheggia il lato est di Via Alzate sino all'abitato di Orsenigo. Tale Core Area si presenta in connessione funzionale con le aree naturaliformi presenti più ad

est, sino al Parco Regionale Valle del Lambro, in virtù della permanenza di un Corridoio Ecologico di Secondo Livello (ECS) che si incunea tra i poli industriali di Albavilla ed Orsenigo.

A questo articolato sistema di tutele si sovrappongono gli ambiti a monte proposti come ampliamento del PLIS "Valle Cosia", le cui superfici ammontano ad oltre 440 ettari;

Complessivamente quindi il 75 % del Territorio Comunale di Albese con Cassano può essere considerato patrimonio naturalistico di salvaguardia e bene diffuso integrativo dei servizi puntuali, sinergico soprattutto per le funzioni riconducibili al tempo libero.

### **7.b. Il sistema dei percorsi ciclopedonali**

Con il Piano dei Servizi viene inoltre individuato il sistema della sentieristica (green ways) quale componente essenziale a garantire la fruizione degli spazi aperti verdi e quindi da considerare anche quale importante indicatore della dotation quantitativa, oltre che qualitativa, di strutture per il tempo libero e per l'esercizio dell'attività sportiva.

## **8. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NEL PIANO DEI SERVIZI**

---

In considerazione del fatto che il comune non presenta particolari tensioni o criticità nel quadro sociale si è deciso di non prevedere la localizzazione di specifici ambiti di edilizia sociale, riservando questa possibilità in base a specifiche richieste che dovessero pervenire e per le quali si adotterà un provvedimento mirato e specifico.

## **9. LA VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ DELLA SPESA**

---

Il punto 4 dell'articolo 9 della Legge Regionale 12/05 stabilisce che "*il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi (...) anche in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati*".

Dovendo ipotizzare un quadro programmatico delle risorse attese nei prossimi cinque anni (arco temporale di validità delle previsioni strategiche del Documento di Piano) per verificare le capacità di finanziamento del programma delle opere previste dal presente piano, si ritiene che, in presenza di una crisi economica recessiva e gravida di incognite come l'attuale, la cautela consiglia di utilizzare come valore annuo medio quello meno favorevole risultante per gli investimenti per servizi degli scorsi sei anni. A tal proposito vengono mostrati i prospetti riepilogativi degli investimenti per opere realizzate sul totale delle risorse disponibili per investimento.

### ***Prospetto riepilogativo degli investimenti effettuati 2006/2011***

<b>ANNO 2006</b>	Valore bilancio	€	5.014.550,00
	Investimenti in conto capitale	€	1.760.421,00
	Investimenti in conto capitale per adeguamento / potenziamento dei servizi	€	870.421,00
	Incidenza servizi/investimenti	%	49%
<b>ANNO 2007</b>	Valore bilancio	€	5.252.207,00
	Investimenti in conto capitale	€	1.939.472,00
	Investimenti in conto capitale per adeguamento / potenziamento dei servizi	€	1.465.322,00
	Incidenza servizi/investimenti	%	76%
<b>ANNO 2008</b>	Valore bilancio	€	5.440.231,00
	Investimenti in conto capitale	€	1.965.006,00
	Investimenti in conto capitale per adeguamento / potenziamento dei servizi	€	915.006,00
	Incidenza servizi/investimenti	%	47%
<b>ANNO 2009</b>	Valore bilancio	€	6.278.148,00
	Investimenti in conto capitale	€	2.729.702,00
	Investimenti in conto capitale per adeguamento / potenziamento dei servizi	€	1.307.702,00
	Incidenza servizi/investimenti	%	48%

	Valore bilancio	€	4.589.985,00
<b>ANNO 2010</b>	Investimenti in conto capitale	€	1.172.955,00
	Investimenti in conto capitale per adeguamento / potenziamento dei servizi	€	719.955,00
	Incidenza servizi/investimenti	%	61%
	Valore bilancio	€	4.196.555,00
<b>ANNO 2011</b>	Investimenti in conto capitale	€	725.394,00
	Investimenti in conto capitale per adeguamento / potenziamento dei servizi	€	533.344,00
	Incidenza servizi/investimenti	%	74%

Nell'anno 2011 il totale degli investimenti in conto capitale per l'adeguamento, il potenziamento e la realizzazione di nuovi servizi ha comportato un impegno complessivo di spesa di circa € 530.000,00 che risulta essere il più basso in assoluto.

Per il triennio 2012/2014 il Programma triennale delle opere pubbliche prevede stanziamenti esclusivamente per opere connesse alle urbanizzazioni primarie (viabilità, infrastrutture), si tratta per l'esattezza dei seguenti interventi con le relative coperture finanziarie:

#### ***Prospetto riepilogativo del programma di investimenti 2012/2014***

<b>anno</b>	<b>intervento</b>	<b>totale</b>
2012	Completamento fognatura e acquedotto in via C. Colombo	€ 140.000,00
2013	Sistemazione via Giotto e via Pellegrini	€ 130.000,00
2014	Recupero acque montane – manutenzione straordinaria tubazioni ex acquedotto Crespi	€ 150.000,00

A questi importi vanno aggiunti quelli necessari per finanziare il rinnovo e la eventuale realizzazione delle opere prospettate nel precedente capitolo 5.

Per non gravare sugli indebitamenti per mutui si evidenzia l'eventuale necessità, per compenetrare le esigenze di realizzazione di nuove opere e di acquisizione di nuove aree con l'equilibrio economico di bilancio, di ricorrere per la copertura dei costi anche ad una **revisione degli Oneri di Urbanizzazione**. Tuttavia la fonte delle **negoziazioni negli ambiti di trasformazione** sarà lo strumento di maggior peso destinato a finanziare l'impegno per la realizzazione di interventi di riqualificazione, rinnovo, ampliamento ed eventualmente anche nuova realizzazione di servizi.

## **10. GLI ELABORATI GRAFICI ILLUSTRATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI**

---

Gli elaborati che costituiscono il **Piano dei Servizi** sono i seguenti:

### **STATO DI FATTO**

Elab. 1 Localizzazione allo stato di fatto

*scala*

1:5.000

### **PROGETTO**

Elab. 2 Classificazione delle trasformazioni

*scala*

1:5.000

Elab. 3 Localizzazione di progetto

1:5.000/  
1:10.000

Elab. R<sub>ps</sub> Relazione illustrativa

-