

INDICE

1	PREMESSA	2
2	LO STATO DI FATTO	3
3	LO SCENARIO STRATEGICO	5
3.1	IL SISTEMA DELLA CITTA' PUBBLICA	5
3.2	LE POLARITA', LE DOTAZIONI E LE PREVISIONI	7
3.3	IL DIMENSIONAMENTO	10
3.4	INFRASTRUTTURE E MOBILITA'	12
3.4.1	VIABILITA'	12
3.4.2	TRASPORTI	12
3.4.3	URBANIZZAZIONI PRIMARIE	13
4	SOSTENIBILITA' ECONOMICA E REPERIMENTO RISORSE	13

1 PREMESSA

Il Piano dei Servizi, già peraltro noto ai Comuni in quanto introdotto nella legislazione urbanistica con la L.R. 01/01, come allegato alla relazione del P.R.U.G., acquista con la L.R. 12/05 valore intrinseco in quanto componente strutturale del Governo del Territorio.

L'art. 10 bis quinto e sesto comma (Comuni con popolazione inferiore a 2000 abitanti) pari legge ne fissa la definizione e la fattispecie tipologica (comma 10) dettando i contenuti e le modalità di apprestamento, coerentemente con gli obbiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano e con i riscontri operativi disciplinati nel Piano delle Regole.

In ogni caso le previsioni ivi impresse concernenti gli immobili in esercizio e le aree necessarie per la realizzazione di ulteriori servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno effetto prescrittivo e vincolante.

L'accertamento dello stato di efficienza dei servizi ed attrezzature esistenti nonché del loro utilizzo, costituisce contributo prioritario all'obbiettivo di precisare la politica degli interventi da programmare nel periodo di operatività, al fine di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una idonea dotazione globale comprensiva di corridoi ecologici e del verde di connessione fra il compendio rurale e quello edificato, già perimetrati nel Documento di Piano ed azzonati come PAU (protezione ambientale urbana) nella sintesi delle previsioni di Piano (tavola R2 del Piano delle Regole). Il Piano dei Servizi dovrà inoltre predisporre una razionale distribuzione sul territorio comunale delle proprie tipologie, dimostrandone l'idoneo livello qualitativo in termini di fruibilità, accessibilità e fattibilità.

A seguito di siffatte considerazioni l'Amministrazione Comunale, all'inizio del precedente mandato, nel segno di continuità, sulla scorta delle indicazioni rinvenibili nella L.R. 1/01 successivamente trasfuse e sistematizzate nel nuovo scenario della pianificazione introdotto dalla L.R. 12/05 cit., ha inteso avvalersi preliminarmente delle opportunità procedurali ivi offerte in ordine all'adeguamento del PRUG vigente recante la formazione del Piano dei Servizi stesso secondo la disciplina transitoria attribuita per la fattispecie dall'art. 25 pari legge specificando nel contempo le linee programmatiche certamente attuative di siffatto strumento urbanistico, ma proiettate verso la formazione del PGT.

Il Piano dei Servizi pertanto approvato con D.C.C. 27.06.06 n° 23 unitamente alla variante di affiancamento (D.C.C. 27.06.06 n° 24) viene in questa sede aggiornato con lo scopo di perfezionare la cosiddetta "città pubblica" alla cui definizione ed organizzazione

convergono, entro il processo unitario e coordinato del suddetto P.G.T. i peculiari contributi del Documento di Piano/VAS e del Piano delle Regole.

Tutto ciò rapportato al programma triennale delle opere pubbliche, alla sostenibilità dei costi ed alle modalità di attuazione anche tramite il coinvolgimento economico delle risorse private all'uopo disponibili e la partecipazione diretta degli aventi titolo alla loro realizzazione.

2 LO STATO DI FATTO

In relazione alle analisi preliminari effettuate rispetto al quadro previsionale identificato dal P.R.U.G. cit. emerge la seguente situazione quantitativa generale come peraltro descritta negli elaborati **S1.1** (tavola grafica) e **S1.2** (inventario), suddivisa per tipologia e titolo urbanistico/patrimoniale.

A-USI PUBBLICI RESIDENZIALI

TIPO		ESISTENTI	PREVISTI NON ATTUATI	TOTALE	ESISTENTI NON CONGRUAMENTE AZZONATI
		APGe			APGr
A	B C D	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
A	istruzione	4.222			-
B	interesse comune	48.069			1.070
C	verde attrezzato impianti sportivi	74.952			-
D	parcheggi	3.692			1.608
	totale	130.935	273.337	404.272	2.678

Rispetto alla capacità insediativa teorica di P.R.U.G. (3.721 ab.) la dotazione capitaria corrisponde a **mq/ab. 108,65** (404.272/3.721).

Considerando invece le disponibilità [$APGe + APGr = mq. 130.935 + mq. 2.678$] effettivamente riservate alla attuale popolazione (ab. 1° res. 1.901 + 759 2° res.= 2.660) tale dotazione equivale a **mq/ab. 50,23** (mq. 133.613/ab.2.660).

B - STRUTTURE TECNOLOGICHE

Recapiti Pubbliche reti primarie:

Esistenti	mq.	18.018
<u>Riconosciute</u>	<u>mq.</u>	<u>6</u>
TOTALE	mq.	18.024

Impianto cimiteriale:

Avigno	mq.	144
Viconago	mq.	807
Cadegliano	mq.	2.798
<u>Arbizzo</u>	<u>mq.</u>	<u>739</u>
TOTALE	mq.	4.488

Occorre inoltre precisare che Cadegliano Viconago:

- E' sede della scuola pre obbligo e della scuola primaria di 1° grado.
- Conferisce i reflui civili ed industriali ai depuratori di Cremenaga, Valmartina e Ponte Tresa.
- Ospita il centro ed il teatro parrocchiale ed il teatro ,oltre alla biblioteca comunale ed a giardini attrezzati.
- Detiene il Centro di compattazione e trasferimento RSU (carta, plastica, vetro) Econord s.p.a.
- Possiede il campo Sportivo ed attrezzature annesse.
- Appartiene alla Comunità Montana "Piambello".
- Accoglie la RSA "Istituto Cav. Francesco Menotti"

Nel contempo la popolazione locale appartenendo all'ambito territoriale-paesaggistico "Val Ganna-Val Marchirolo" come ribadito dal P.T.C.P., può usufruire anche delle attrezzature pubbliche o di interesse generale di livello sovracomunale disponibili presso il Comune di Marchirolo ed il polo di Lavena Ponte Tresa con gli impianti doganali annessi, nonché dei servizi (soprattutto di trasporto) ivi operanti, anche oltre il confine di Stato.

Il tutto meglio rappresentato nella tavola **S0**

3 LO SCENARIO STRATEGICO

3.1 IL SISTEMA DELLA CITTA' PUBBLICA

La peculiarità geografica del Comune è fortemente caratterizzata dal ruolo di raccordo fra la Val Marchirolo e la valle del fiume Tresa, configurandosi come “balcone naturale” verso il Ceresio e la Regione Ticinese del Malcantone.

La conformazione morfologica strutturale del sito, l'esposizione verso levante, il reticolo idrografico (Dovrana, Tarca, Cevo ecc.) che defluisce nel Tresa secando ortogonalmente il territorio, hanno consentito di mantenere nel tempo l'identità originaria delle frazioni.

La struttura urbana del paese si identifica conseguentemente in una articolazione insediativa policentrica dove gli agglomerati storici hanno conservato la propria fisionomia, arroccati lungo le direttrici principali dei collegamenti infrastrutturali (s.p. 30, v. Viconago ecc.) sino alla più lontana frazione di Avigno a nord-ovest.

Questa organizzazione territoriale ha consolidato la propria sostanziale integralità nonostante gli insorgenti fenomeni trasformativi abbiano progressivamente occupato aree più prossime ai sedimi di antica formazione, senza peraltro stabilire connessioni interfrazionali.

Si è infatti piuttosto manifestata continuità con Ponte Tresa, scendendo da Viconago e con Marchirolo a cavallo di v. Mattone; soltanto la s.s. 233 ha subito sporadiche pressioni insediative.

D'altra parte il suolo urbanizzato come già verificato in occasione della 1° conferenza di VAS, pari al 12,39% dell'intero compendio comunale, costituisce probante testimonianza di tale peculiarità urbanizzativa.

Ciò ha determinato una coerente caratterizzazione della cosiddetta “città pubblica”.

Entro siffatto scenario la maggiore attrazione fruitiva si esercita lungo la direttrice della S.P. n°. 30, asse di rilevanza prevalentemente inter-urbana. Esso infatti intercetta, procedendo progressivamente da ovest (confine comunale di Marchirolo) verso est (confine comunale di Lavena Ponte Tresa):

- 1) l'ambito di Arbizzo con la Chiesa dei Santi Fedele e Silvestro e con il cimitero;

- 2) l'immobile scolastico, sede del primo ciclo dell'obbligo, con la diramazione verso la frazione di Gaggio, sede dell'Istituto Menotti e del nuovo asilo infantile;
- 3) La parrocchiale di Cadegliano dedicata a S. Maria antistante il complesso civico e municipale completato dall'ex stazione ferroviaria, che ospita biblioteca, ufficio postale ed ambulatorio; ampie aree destinate a parcheggio ed a verde da attrezzare contermini all'impianto cimiteriale ed alla soprastante ex sede della Comunità Montana "Val Ganna-Val Marchirolo";
- 4) oltre il vecchio nucleo di Cadegliano la zona sportiva (campo di calcio a 11 e palazzina spogliatoi);
- 5) a monte dell'abitato di Argentera il Parco dei Mulini lungo il corso del torrente Dovrana, di istituzione comunitaria ed interessato dal "Sentiero del Giubileo".

L'altro recapito attrattivo è rappresentato dalla frazione stessa di Viconago, posta a nord, nel territorio comunale in posizione paesaggisticamente dominante su Ponte Tresa ed il lago Ceresio. Oltre alla parrocchiale di S. Giovanni Battista simbolo del paese, il sistema pubblico gravita sull'asilo infantile, l'altra chiesetta di S. Antonio ed il campetto sportivo polifunzionale. La frazione è pure arricchita dalla presenza di attrezzature per la ricorristorazione.

Sempre proseguendo verso nord, dopo la località Camer si raggiunge la frazione di Avigno sul confine con il Comune di Cremenaga: chiesa di San fedele e Beata Vergine del Carmine, cimitero, lavatoio e modeste dotazioni a parcheggio rappresentano le componenti di uso pubblico ivi riscontrabili.

A nord-est, sulla sponda del fiume Tresa che contrassegna il Confine di Stato, si svolge l'attività della "*ECONORD S.p.a.*" riconducibile all'impianto di conferimento dei rifiuti.

E' il caso di osservare, a proposito, che la maggior parte degli esercizi commerciali, ristoro-ricettivi e del terziario pubblico e privato sono direttamente riconducibili a questo impianto infrastrutturale a ulteriore conferma della loro pregnanza fruitiva, come si può desumere dal supporto documentale acquisito.

Gli altri siti di rilevanza pubblica o generale sono puntualmente descritti nel prosieguo della presente relazione.

I propositi dell'azione amministrativa come ampiamente sviscerati nel Documento di Piano, sono decisamente rivolti a consolidare il sistema suddetto, attraverso alcuni interventi di

razionalizzazione viabilistica ed infrastrutturale protetta, per il cui commento si rimanda al successivo paragrafo 3.4.

La città pubblica contempla inoltre aree significative di protezione urbana ovvero di interesse paesistico quale parte integrante della rete ecologica sovraordinata del P.T.C.P. e meglio definite come REC (Rete Ecologica Comunale).

Esse rappresentano una fattiva difesa ambientale degli insediamenti e vogliono assicurare un'efficace riferimento all'organizzazione infrastrutturale della mobilità attraverso la selezione qualitativa dei flussi relazionali rispetto alle principali vie aperte al traffico veicolare.

Considerata la peculiarità tipologica e l'articolazione distributiva delle principali componenti del sistema spesso si rende oltremodo necessario promuovere la riqualificazione della attuale rete di tracciati pedonali protetti finalizzata a ottimizzare il raccordo fra le principali attrezzature pubbliche e le sedi delle attività urbane. In questo contesto si inserisce la riscoperta della maglia storica non solo dei collegamenti fra le frazioni di antica formazione, ma anche dei percorsi di versante e in dislivello verso i crinali.

Potrà così essere coinvolto l'intero territorio comunale in un programma di valorizzazione storico – paesistica, che riscopra i connotati naturalistici e antropici riconducibili alle matrici originarie dell'identità locale.

3.2 LE POLARITA', LE DOTAZIONI E LE PREVISIONI

Le richiamate componenti della città pubblica, ai fini di una sempre migliore integrazione con il sistema urbano policentrico locale, debbono superare le difficoltà logistiche legate all'assetto orografico e morfologico dei luoghi assicurando, rispetto alla consistenza insediativa, il conseguimento di soglie di fruizione oggettivamente assimilabili alla “dignità” di quartiere, soprattutto per le località più periferiche: si tratta ad esempio, della località Brugolta, posta a sud della S.S. n°. 233, sostanzialmente isolata dal tessuto urbano consolidato del Comune, ancorché servita dalla S.P. n°. 41 (Marchirolo-Brusimpiano), ma del tutto priva di aree a destinazione pubblica. Analoga considerazione vale per la località Camer posta a nord della frazione Viconago lungo la via per Avigno e per il Comune di Cremenaga.

Pertanto il presente Piano intende riproporre alcune opportunità di intervento che, oltre alle ricadute di carattere generale, consolidino il ruolo dell'iniziativa privata nel reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione di opere di pubblico interesse, secondo le indicazioni programmatiche già illustrate sino dagli orientamenti iniziali del Documento di Piano, sulle orme tracciate dal citato Piano dei Servizi vigente.

Ripreso il prospetto illustrativo dettagliato degli ambiti e delle singole quanti-qualificazioni, (i dati di sintesi sono riportati nel successivo paragrafo 3.3) le indicazioni più propriamente connaturate all'intero settore delle attrezzature urbane trovano ulteriore specificazione nelle seguenti priorità programmatico/operative:

- Riconsiderazione delle aree previste dal PRUG vigente ai fini di una sostanziale riduzione delle reiterazioni del vincolo, anche attraverso il ricorso alla compensazione concertata come disciplinata dalle NTA del Piano delle Regole
- Attuazione di iniziative rilevanti e strategiche per il territorio urbanizzato, ovvero:
 - a) razionalizzazione viabilistica di accesso alle frazioni di Arbizzo e Cadegliano; ampliamento di via Mattone nel quadro previsionale di un organico raccordo con la S.S. n°. 233;
 - b) apprestamento area ad uso ricreativo-sportivo ad ovest di Arbizzo con i relativi collegamenti estesi al miglioramento dell'accessibilità verso l'acquedotto; integrazione delle dotazioni a parcheggio;
 - c) riassetto delle componenti di verde pubblico e di spazi per la sosta a Cadegliano, unitamente all'ampliamento del compendio sportivo;
 - d) allestimento dell'asilo a Gaggio;
 - e) adeguamento infrastrutturale ed insediativo delle località Brugolta, Mattone e Camer;
 - f) ridistribuzione funzionale dei sedimi di interesse pubblico nella frazione Avigno;
 - g) consolidamento e potenziamento dell'ambito a destinazione tecnologica sovracomunale lungo la S.P. n°. 61 in località Madonnone;

- h) individuazione dei criteri compensativi da applicare alle fattispecie di aree destinate alla realizzazione dei descritti interventi di interesse pubblico generale, tramite l'attribuzione di diritti edificatori debitamente quantificati a fronte della cessione gratuita delle aree e del concorso finanziario nell'apprestamento degli interventi stessi;
- i) riconoscimento e riattivazione dei percorsi pedonali infracomunali e intercomunali esistenti, di gronda e di crinale, preposti al recupero degli itinerari escursionistici di importanza storico e naturalistica intese al riconoscimento di tracciati guida paesistici e delle strutture originarie del paesaggio agro forestale;
- j) adeguamento delle reti tecnologiche primarie, legate al potenziamento delle risorse idriche e dei relativi manufatti d'accumulo, nonché alla sistemazione della rete fognaria;
- k) perimetrazione di ampie zone di protezione ambientale, tutela paesistica e riqualificazione naturalistica, con compiti di ammortizzazione degli equilibri insediativi ed ecologici, ma anche di riscoperta e valorizzazione delle testimonianze più significative della tradizione antropica locale; tale adempimento risponde ai contenuti dell'art. 9, primo comma, L.R. 12/05 in ordine all'identificazione dei corridoi ecologici e del verde di connessione fra il territorio rurale e quello edificato, nonché alla costituzione, come prima anticipato, della Rete Ecologica Comunale (REC).

La riflessione più immediata, a commento dei punti sopra illustrati vuole innanzitutto evidenziare come l'assetto della *città pubblica* emergente dalla presente relazione di piano, si ponga con continuità rispetto alla più recente azione amministrativa cui comunque merita riconoscere di aver già prefigurato i principali obiettivi strutturali della pianificazione territoriale; consente inoltre di indirizzare la riorganizzazione delle funzioni urbane attorno ad un sistema organico di servizi e attrezzature contrassegnato da un elevato standard prestazionale, sollecitando interventi edilizi non limitati alla pura conservazione delle attività, bensì protesi alla loro promozione qualitativa.

3.3 IL DIMENSIONAMENTO

L'art. 9, terzo comma, L.R. 12/05, fissa in 18 mq/ab il corredo minimo delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da garantire alla popolazione residente o insediabile.

Rileva in ogni caso sottolineare che questa disposizione non si applica ai Comuni con popolazione inferiore o pari a 2000 abitanti, a mente dell'art. 10 bis, primo comma, secondo periodo, della legge stessa.

Volendo però tenerne conto, le componenti che concorrono alla dimostrazione del raggiungimento di tale soglia sono riconoscibili nelle superfici lorde di pavimento, anche in sottosuolo, e delle relative consistenze pertinentziali.

Il richiamato prospetto illustrativo annesso alla tavola n°. **S2.1** cit., descrive puntualmente gli ambiti, la tipologia, i dati quantitativi nonché l'identificazione territoriale e la loro rilevanza strategica, sulla scorta della documentazione e dell'apporto forniti dall'U.T.C.; l'elaborato **S2.2** (inventario) cit. elenca analiticamente le coordinate identificative e le specificità qualitative.

Tenuto conto delle risultanze sopra riportate ed effettuato il dovuto confronto con le prospezioni di sviluppo effettuate dal Documento di Piano (popolazione teorica attribuita agli ambiti di trasformazione pari a **106 unità di incremento** rispetto ai **1.901 abitanti residenti** al 31.12.2011 ed ai **759 abitanti stagionali confermati**), risulta verificata la soglia capitaria di **mq/ab. 104,29** (mq. 288.470/ab. 2.766) superiore al minimo di legge; ciò consente di assorbire pienamente i carichi di utenza nonché le esigenze proprie della popolazione fluttuante che grava sul sistema urbanizzativo comunale prevalentemente nel periodo estivo e nei weekend (759 u. + 23 posti letto nelle strutture ricettive).

Il prospetto appresso trascritto costituisce il quadro dimostrativo delle ripartizioni tipologiche codificate.

A-USI PUBBLICI RESIDENZIALI

TIPO	ESISTENTI	REITERATI	PREVISTI	TOTALI	NON CONFERMATI
	<i>APGe + APGr</i>	<i>APGc</i>	<i>APGn</i>		
A B C D	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
A istruzione	4.222	-	-	4.222	
B interesse comune	49.139	15.481	-	64.620	
C verde attrezzato impianti sportivi	74.952	100.694	24.901	200.547	
D parcheggi	5.300	10.029	3.752	19.081	
totale	133.613	126.204	28.653	288.470	147.133

B - STRUTTURE TECNOLOGICHE

Recapiti Pubbliche reti primarie:

Esistenti	mq.	18.018
<u>Riconosciute</u>	<u>mq.</u>	<u>6</u>
TOTALE	mq.	18.024

Impianto cimiteriale:

Avigno	mq.	144
Viconago	mq.	807
Cadegliano	mq.	2.798
<u>Arbizzo</u>	<u>mq.</u>	<u>739</u>
TOTALE	mq.	4.488

In sintesi il patrimonio complessivamente riservato alla “città pubblica” scende da mq. 404.272 a mq. 288.470 (-40,14%) per i servizi residenziali; restano viceversa immutate le dotazioni cimiteriali e quelle tecnologiche.

3.4 INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

3.4.1 VIABILITA'

La tavola S2.1 evidenzia anche l'assetto viabilistico classificato in ragione della tipologia di traffico che lo percorre; rispetto agli obiettivi di integrazione di rete rileva elencare le suddette priorità, già peraltro anticipate nella relazione del Documento di Piano, paragrafo 2.5.6. :

- Risoluzione della criticità di calibro e curvatura della s.p. 30, soprattutto in corrispondenza della località Argentera.
- Reperimento ed apprestamento parcheggi secondo collocazioni logisticamente “diffuse”, e preferibilmente a tipologia di parziale o totale interrimento
- L'analisi organica dei flussi di traffico lungo il tratto urbano della s.p. 30 e della s.p. 61 per moderarne la velocità assicurando maggiore sicurezza ai sistemi di attraversamento.
- Identificazione con apposita segnaletica, dei percorsi pedonali protetti, infra ed intercomunali, in funzione della loro rilevanza storico/ naturalistica ed escursionistica, intesi come tracciati guida paesistici (Linea Cadorna, Strada del Giubileo ecc.), oltre alla natura di connettivo relazionale per i segmenti urbani

Questi perfezionamenti tendono a migliorare i collegamenti di supporto ai tessuti insediativi consolidati e conseguentemente anche favorire la selezione dei flussi di traffico originati/destinati alle descritte polarità pubbliche e di interesse generale, ridimensionandone nel contempo l'uso improprio lungo l'arteria sovracomunale. Altresì vengono evidenziate le posizioni suscettibili di sollecitare opportuni interventi funzionali alla protezione degli attraversamenti ciclo-pedonali.

3.4.2 TRASPORTI

Relativamente ai trasporti pubblici si segnala la sostanziale adeguatezza delle linee su gomma extraurbana B-37 Ghirla-Ponte Tresa-Lavena, B-85 Luino-Ponte Tresa-Lugano e B-801 Luino-Lugano, in ordine anche alle coincidenze a Porto Ceresio con la ferrovia di raccordo con la città capoluogo. Merita inoltre cennare alla opportunità offerte dalla navigazione lago di Lugano e dai recapiti modali ticinesi disponibili nella parte svizzera di Ponte Tresa.

3.4.3 URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Per quanto concerne le pubbliche reti tecnologiche, si rinvia alla tavola A4.2 del Documento di Piano. In tema di scarichi idrici e di uso e manomissione del sottosuolo, le opere dovranno rispettare le disposizioni dettate dai regolamenti regionali 24.03.2006 n° 3 e n° 4, nonché le modalità progettuali/costruttive contenute nel “manuale per la posa razionale delle reti tecnologiche nel sottosuolo urbano”(BURL 9.11.2007 n° 45) , nel rispetto degli “indirizzi d’uso e manomissione” (BURL 25.07.2011 n° 30).

Relativamente al Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), la suddetta tavola e le specificazioni normative definite dal Piano delle Regole costituiscono, unitamente ai riscontri programmatico/previsionali desunti dal Documento di Piano, il substrato analitico/strumentale e direttivo/strategico di sviluppo infrastrutturale per avviare il Piano stesso inteso come “specificazione settoriale” (art. 38, 1° comma LR 12.12.2003 n° 36), ribadito nella funzione di “strumento integrativo” del Piano dei Servizi dallo specifico regolamento regionale 15.02.2010 n° 6, art.3, 3° comma, congruente altresì con le previsioni “degli altri elaborati del PGT”.

Il PUGSS pertanto deve essere assoggettato a formazione procedimentale autonoma da parte degli uffici comunali e ad approvazione deliberata da atto consigliare.

4 SOSTENIBILITA' ECONOMICA E REPERIMENTO RISORSE

Il programma triennale delle opere pubbliche 2012/2014 indica il quadro delle risorse disponibili da cui si evince la consistenza previsionale di entrate acquisite mediante apporti di capitale privato.

I criteri compensativi introdotti dal Piano consentono di offrire all’azione amministrativa importanti opportunità finanziarie per il reperimento di aree e la realizzazione di opere di pubblico interesse.

Infatti dalle schede identificative degli ambiti di trasformazione, e dal ricorso alle fattispecie procedimentali riconducibili al titolo abilitativo convenzionato, corredanti il Documento di Piano e disciplinati dal Piano delle Regole, si evincono i contenuti e le tipologie dei benefici pubblici derivanti dall’attuazione di tali iniziative. Il tutto trasposto, ai fini operativi, nelle NTA del P.d.R. medesimo, secondo le prerogative prioritarie dettate dal presente Piano dei Servizi.