



COMUNE DI

BARASSO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2010

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

arch. Silvana Garegnani
ing. Marco Lanfranconi
arch. Paola Ramella

PdS 2010 PIANO DEI SERVIZI

APPROVAZIONE

**PdS1.0 VALUTAZIONI E DETERMINAZIONI
DEL PIANO DEI SERVIZI**

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n°..... DEL

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione	B.U.R.L. n° del
Entrata in vigore

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli
Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA- società svizzera ingegneri
e architetti n° 160796

arch. Roberto Pozzi
Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n° 1017

arch. Maurizio Mazzucchelli
Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n° 1213

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BARASSO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Antonio Andrea Braida
Sindaco

Renato Belli
Assessore urbanistica ed edilizia privata

Maria Chiara Bonetti
Responsabile del Procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Flora Martignon *Architetto*
Alexandra Gatti *Dott.ssa pianificazione*
Marina La Palombara *Architetto*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.

E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Barasso.

E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte degli autori

Parte I	5
FONDAMENTI DEL PIANO DEI SERVIZI	
Fondamenti generali del Piano dei Servizi	6
Il Piano dei Servizi nella formulazione della “Legge per il governo del territorio”	7
Il concetto di interesse pubblico o generale	13
Equità ed efficacia nell’azione di piano	15
Dal Documento di Piano: area urbana, ambiti territoriali, modello di equità	19
Delimitazione dell’area urbana	19
Identificazione degli ambiti territoriali	20
Principio di equità assunto dal PGT	20
Gli strumenti di perequazione e compensazione per l’equità del piano	23
Parte II	25
DIMENSIONE SOVRACCOMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI	
L’ambito territoriale di influenza	26
Sistema territoriale di riferimento	26
Il quadro infrastrutturale	27
Il sistema dei trasporti pubblici	27
La propensione allo spostamento	28
I servizi di livello sovracomunale	29
Definizioni	29
Stato dei servizi di livello sovracomunale	29
Sistema del verde a scala territoriale	30
Parte III	32
DIMENSIONE COMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI	
I sistemi di relazione	33
Il sistema della mobilità	33
Il sistema degli spazi pubblici	33
La propensione allo spostamento	34
Classificazione dei servizi a scala comunale	35
Il sistema del verde urbano e territoriale	38
Stato di sistema del verde urbano	38
Caratteri strutturali del verde territoriale	38
Rete dei percorsi	39
Valutazione dimensionale dei servizi esistenti	40

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte IV	41
STRATEGIE E AZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI	
Relazioni con il Documento di Piano	42
Politiche per lo sviluppo del sistema dei servizi	43
Strategie e azioni del Piano dei Servizi	45
Strategia A: sviluppo del sistema insediativo	46
Strategia B: tutela del paesaggio	47
Strategia C: tutela dell'ambiente	49
Strategia D: sviluppo del sistema della mobilità	49
Strategia E: sviluppo del sistema dei servizi	50
Parte V	53
OFFERTA E DOMANDA DI SERVIZI: VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO	
Determinazione dell'offerta di servizi	55
Determinazione della domanda di servizi	61
Copertura del fabbisogni: previsione di nuovi servizi, interventi sui servizi esistenti	65
Parte VI	68
CONTENUTI OPERATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI	
Fondamenti e principi	69
Effetti operativi indiretti del Piano dei Servizi: Piano delle Regole	70
Effetti operativi indiretti del Piano dei Servizi: programmazione integrata e pianificazione attuativa	71
Localizzazioni del Piano dei Servizi	75
Le aree di riserva del Piano dei Servizi	80
Altri contenuti operativi del Piano dei Servizi	81
Nota: i servizi di scala territoriale	82
Valutazione dimensionale dei servizi previsti	83
Parte VII	85
VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA	
Stima economica delle previsioni del piano dei servizi	86

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte VIII	89
IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI E TELEFONIA MOBILE	
Impianti per radiotrasmissioni: disciplina tecnica	90
Impianti per radiotrasmissioni: disciplina del paesaggio	91
Impianti per radiotrasmissioni: siti comunali esistenti	92

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte I

FONDAMENTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

FONDAMENTI GENERALI DEL PIANO DEI SERVIZI

L'introduzione del Piano dei Servizi nella legislazione urbanistica regionale, avvenuto con la Legge Regionale 15 gennaio 2001 n° 1 e confermato quale asse portante della "Legge per il Governo del Territorio", rappresenta probabilmente la maggiore innovazione disciplinare dall'epoca della promulgazione della Legge Regionale 15 aprile 1975 n° 51, ovverosia della prima legge urbanistica della Regione Lombardia: con essa si determina – tra l'altro – la sostanziale evoluzione del sistema di dimensionamento dei piani urbanistici da una visione strettamente quantitativa ad una visione che pone al centro dell'attenzione le caratteristiche prestazionali e la qualità dei servizi previsti e realizzati sul territorio comunale, temperando tale visione con una minima garanzia quantitativa di dotazione, stabilita in 18 mq per abitante.

Il sostanziale superamento del criterio di verifica che aveva caratterizzato la stagione dei piani regolatori a vantaggio di un criterio che si fonda su canoni di valutazione del sistema delle previsioni che va ben oltre la semplice quantificazione delle superfici, potrebbe apparire a prima vista il veicolo per giungere ad una totale opinabilità delle verifiche, in quanto nella prassi consueta della pianificazione spesso si fatica ad individuare le motivazioni che presiedono alle singole scelte urbanistiche, tuttavia occorre osservare che con l'introduzione del Piano dei Servizi si istituisce di fatto un "obbligo di percorso logico" che impone di correlare i servizi tipicamente presenti o previsti nel territorio con i caratteri fisici del territorio stesso, con il livello prestazionale dei servizi, in un quadro di rapporti letti simultaneamente e trasversalmente, grazie ai quali si formano e si consolidano tutte le scelte di pianificazione. Ciò significa in altri termini che la valutazione del Piano dei Servizi, unitamente alla valutazione degli altri strumenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, debba avvenire in chiave sistemica, al fine di leggere le sinergie tra servizi, il grado di fruibilità, i sistemi di connessione, ed altro ancora che andrà precisandosi nello sviluppo del ragionamento.

In virtù delle suddette ragioni è dunque possibile affermare che il Piano dei Servizi, se letto nella sua impostazione culturale, rappresenta il terreno di confronto tra le diverse componenti della pianificazione, ed in particolare per il confronto tra scelte di natura pubblica e scelte di natura privata.

Operare in tal modo significa dunque verificare il piano secondo un sistema logico, secondo un quadro di coerenze nitido ed esplicito, che supera ampiamente il mero confronto tra valori numerici, che tuttavia resta fermamente ancorato a criteri di oggettività in forza del novero di valutazioni da condurre in sede di formazione.

Il Piano dei Servizi conferma dunque il principio secondo il quale la pianificazione è un atto progettuale, spesso malamente negato a vantaggio di una visione "tecnicistica" che associa la pianificazione e il diritto urbanistico in forma artificiosa ed esclusiva solamente in base a fattori contabili. Tale atto progettuale è finalizzato alla correlazione degli interessi del privato con quelli della collettività in un'ottica evoluta di confronto prestazionale e di coazione, che supera l'aridità tipica di un mero bilancio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL PIANO DEI SERVIZI NELLA FORMULAZIONE DELLA “LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO”

Allo scopo di definire la configurazione e la struttura logica del Piano dei Servizi, è innanzitutto necessario estrarre i principali contenuti dei dispositivi legislativi: a tal fine, di seguito, si commentano alcuni fondamentali passaggi dell'art. 9 della “Legge per il Governo del Territorio”.

1. I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste. L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i comuni indicati dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato.

La formulazione del comma 1 dell'art. 9 della legge rende evidente la conferma dell'impostazione culturale della precedente L.r. 1/2001, poiché appare chiaramente la correlazione tra la nozione di servizio e quella di “area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”. E' importante sottolineare come la pariteticità che l'articolato determina tra servizi di interesse pubblico e servizi di interesse generale: a tale importante passaggio sarà poi dedicata una specifica sezione del presente documento. Il comma poi, nella seconda parte, estende il concetto anche a servizi di natura diversa, quali ad esempio:

- le aree per l'edilizia residenziale pubblica,
- i corridoi ecologici,
- il sistema del verde in genere.

Trattasi di un fondamentale passaggio che amplia di molto il campo d'azione del Piano dei Servizi, da intendersi pertanto non solo quale atto pianificatorio per la localizzazione degli ordinari servizi pubblici (un tempo standard urbanistici), bensì quale generale strumento per la tutela e la fruizione del verde territoriale, in grado di riconoscerne e proteggerne le valenze definendo nel contempo le più idonee modalità di fruizione.

E' poi significativa la sezione del comma sopracitato dedicata all'edilizia residenziale pubblica che, nonostante nel concreto risulta di fatto in godimento ai soli cittadini ivi residenti, corrisponde ad un servizio all'intera collettività, riconoscendone il ruolo di possibile soluzione di fabbisogni e problematiche sociali presenti sul territorio. Va da sé che il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica nel Piano dei Servizi si accresce nei comuni nei quali vi è significativa tensione abitativa.

1 bis. La realizzazione ovvero il mantenimento di campi di sosta o di transito dei nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal documento di piano ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e ter). I campi devono essere dotati di tutti i servizi primari, dimensionati in rapporto alla capacità ricettiva prevista.

Trattasi di una applicazione specifica del Piano dei Servizi al tema dei campi nomadi, da prevedersi esclusivamente in ragione di decisioni politiche del Documento di Piano, a condizione che siano in essi previsti i necessari servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

2. I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

La base di valutazione del sistema dei servizi definito dal piano risulta chiaramente dal comma 2 testualmente riportato, il quale stabilisce quale riferimento la popolazione, suddividendola in tre componenti specifiche: quella insediata, quella insediabile in attuazione degli obiettivi del documento di piano e quella fluttuante secondo criteri di valutazione di ordine sovracomunale. La verifica della popolazione fluttuante di cui alla lettera c), risulta di particolare rilevanza per i comuni definibili "polo attrattore" di flussi di popolazione per ragioni lavorative, turistiche o per la fruizione di particolari servizi.

3. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a).

Il comma 3 si configura quale centro procedurale del Piano dei Servizi, il cui compito è quello di valutare la dotazione di servizi esistente rispetto alla popolazione insediata e di definire la dotazione necessaria per le esigenze della popolazione insediabile.

Dalla lettura del testo risulta evidente che la valutazione è innanzitutto quantitativa affinché sia garantita una dotazione minima, tuttavia la norma orienta anche verso l'applicazione di criteri qualitativi. Sorge dunque spontanea una considerazione: possono taluni particolari fattori qualitativi determinare il pieno soddisfacimento della dotazione di servizi anche a fronte di una quantificazione che rasenta il minimo? Certamente sì, a condizione che sia rispettato comunque il valore minimo di 18 mq/ab: ciò rende evidente come il Piano dei Servizi debba essere dotato di un criterio di valutazione dei servizi differenziato per tipologia, che, evidentemente, deve essere diversificato ed adattato in ragione delle specificità territoriali.

Pare poi fondamentale il passaggio conclusivo con il quale si sottolinea la necessità di stabilire la dotazione da prevedere nei piani attuativi, indipendentemente dalle valutazioni di tipo generale sul complesso del fabbisogno trattate nella prima parte del comma: ciò configura un ruolo specifico delle aree per servizi ricavabili dai piani attuativi rispetto alle specifiche previsioni del Piano dei Servizi che per contro costituiscono l'effettiva base di valutazione del sistema. In talune situazioni territoriali, a fronte di sistemi di servizi ben strutturati (o ben strutturabili per effetto delle scelte di piano), potrebbe pertanto delinearsi una distinzione pressoché automatica tra *servizi corrispondenti a opere di urbanizzazione secondaria* e *servizi*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

corrispondenti a opere di urbanizzazione primaria, ritenuto che i primi possano corrispondere alle localizzazioni espresse del Piano dei Servizi che pertanto assumono rilevanza a scala comunale, mentre i secondi possano corrispondere alle puntuali previsioni dei piani attuativi che pertanto assumono significato prettamente locale.

4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, 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.

Il comma 4 rende evidente quanto già emerge dalla lettura del comma precedente, ovvero il carattere programmatico dello strumento, e quindi la stretta correlazione con il programma triennale delle opere pubbliche; in generale ne consegue la necessità di dimostrare la sostenibilità economica delle previsioni del Piano dei Servizi. Il richiamo contestuale a diverse forme di valutazione (programmazione triennale e dunque investimento pubblico, risorse provenienti da interventi privati), rende evidente come la valutazione di sostenibilità economica della essere effettuata in forma integrata con l'obiettivo di verificare la sussistenza delle condizioni economiche di fattibilità tuttavia senza che tale valutazione possa configurarsi quale accertamento secondo logiche di tradizionale "bilancio".

5. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.

Il comma 5, per i comuni aventi carattere di polo attrattore, riprende il tema dei servizi di livello sovracomunale, che già fu trattato dalla precedente L.r. 51/75, tuttavia da valutarsi e prevedersi secondo logiche di tipo prestazionale, in ragione delle specifiche caratteristiche del polo attrattore e delle ragioni che inducono la fluttuazione di popolazione.

6. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni confinanti e condiviso a livello operativo e gestionale.

Il comma 6 introduce la facoltà per i comuni di provvedere alla redazione del Piano dei Servizi in forma consortile. In via generale si ritiene utile considerare che l'eventuale forma consortile del Piano dei Servizi potrebbe giustificarsi per i comuni delle cinture metropolitane e per gli agglomerati urbani continui aventi caratteristiche urbane costanti, per i quali la suddivisione amministrativa non giustifica la diversificazione delle scelte di piano. E' opportuno considerare che il comma rende anche possibile redigere Piani dei Servizi distinti per ciascun comune, che tuttavia risultano coordinati per effetto delle procedure di confronto esperite dai comuni consimili durante le fasi di redazione.

7. Il piano dei servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e), con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Il comma 7 determina la correlazione tra il Piano dei Servizi e gli strumenti della programmazione integrata rispondenti direttamente al Documento di Piano. Pare interessante coniugare la norma sopra riportata con il concetto generale di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

programmazione integrata, richiamato in altra parte della “Legge per il Governo del Territorio”, secondo il quale possono essere coinvolte nei processi aree anche tra loro non connesse. Ciò significa che gli strumenti della programmazione integrata potrebbero essere correlati strettamente all’attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, generando così un processo di diffusione degli effetti urbanizzativi; per contro il Piano dei Servizi, di concerto con il Documento di Piano, potrà ordinare la necessaria attuazione di determinati servizi all’interno delle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano.

8. 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).

Per effetto del comma 8, il Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (PUGSS) diviene parte integrante del Piano dei Servizi con piena operatività in quanto le diverse scadenze stabilite dalla normativa nazionale in ragione delle classi dimensionali dei comuni sono ormai tutte decorse.

E’ opportuno sottolineare che la collocazione del PUGSS in diretta relazione con il Piano dei Servizi non deve indurre a ritenere che tale strumento non debba essere posto in relazione anche alle altre componenti del PGT: è indubbia infatti la correlazione tra lo sviluppo dei servizi a rete con le principali trasformazioni urbane che il Documento di Piano e il Piano delle Regole potranno prevedere.

9. 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.

Il ruolo di incentivazione al coordinamento da parte della Regione, come è ovvio, deve essere posto in relazione con gli interessi regionali espressi dal Piano Territoriale Regionale.

10. 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.

Il comma puntualizza il concetto di servizio pubblico, di interesse pubblico o generale stabilendo il fondamentale ruolo delle convenzioni e degli accreditamenti che garantiscono l’effettiva erogazione del servizio.

L’esame del comma sopra citato consente tra l’altro di puntualizzare il ruolo delle attrezzature religiose nella costruzione del sistema dei servizi: per effetto della lettura integrata dei disposti di cui agli artt. da 70 a 73, tutte le attrezzature inerenti il culto e le aree annesse (oratorio, casa parrocchiale e similari) sono sempre e comunque annoverabili quali servizi qualora sussistano specifici accordi tra lo Stato Italiano e le confessioni che erogano tali servizi (chiesa cattolica, testimoni di Geova, chiesa valdese, etc.).

11. 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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Trattasi di un passaggio che determina una fondamentale innovazione rispetto alla formulazione del Piano dei Servizi secondo la L.r. 1/2001: mentre nella formulazione iniziale il Piano dei Servizi era uno strumento di analisi, previsione generale e misura, che demandava al PRG la propria attuazione, con il Piano di Governo del Territorio esso diviene strumento attivo, che reca in sé previsioni vincolanti.

Quanto sopra significa che lo strumento deve comprendere un proprio impianto localizzativo e un proprio apparato normativo che disciplini l'attuazione delle previsioni, anche in rapporto con il Documento di Piano e con il Piano delle Regole.

12. 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.

13. 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.

I due commi sopra riportati trattano espressamente del nodo più spinoso delle previsioni di piano per quanto attiene all'interesse pubblico, ovvero sia la questione della decadenza e dell'indennizzo dei vincoli di natura preespropriativa.

Si ritiene fondamentale notare quanto segue:

- la norma assume in sé la durata quinquennale del vincolo, e specifica la condizione secondo cui interviene il decadimento;
- è assolutamente fondamentale la correlazione che tra il programma triennale delle opere pubbliche e la durata del vincolo, giacché si stabilisce che la condizione per il mantenimento dell'efficacia della previsione è l'inserimento in detto programma (si determina pertanto una durata teorica del vincolo di 8 anni, nel momento in cui al quinto anno di vigenza del vincolo l'opera corrispondente viene inserita nel terzo anno del programma delle opere pubbliche);
- si stabilisce in via generale il principio secondo cui le opere di interesse pubblico o generale possano essere realizzate anche da soggetti diversi dall'ente pubblico, tuttavia è d'uopo precisare che il ricorso a tale facoltà da parte del piano dei servizi dovrà essere limitato a destinazioni che potenzialmente possono produrre il ristoro economico (ad esempio, sarebbero in tal senso da escludere le previsioni esclusivamente finalizzate alla realizzazione del verde pubblico).

La questione dei vincoli deve poi essere messa in relazione con il tema della perequazione urbanistica, trattato in forma di principio e di lineamento strategico nel Documento di Piano: ciò risulta fondamentale al fine di dimostrare la sostenibilità economica delle previsioni del Piano dei Servizi, e soprattutto risulta determinante per garantire l'attuazione delle previsioni medesime. In altri termini compete al Piano dei Servizi indicare lo strumento della perequazione quale fondamentale leva per l'attuazione delle previsioni, attenuando o eliminando così il peso vincolistico indotto sulla proprietà privata dalle previsioni in capo al Piano dei Servizi

14. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

15. 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.

L'articolo si conclude con due aspetti di natura procedurale (durata e varianti), che tuttavia sono fondamentali per comprendere alcuni aspetti specifici del Piano dei Servizi:

- la durata illimitata determina di fatto il formarsi di effetti reali sul regime dei suoli,
- la possibilità di modificare la tipologia dei servizi previsti dal Piano dei Servizi in fase di attuazione, senza che si produca la necessità di procedure di variante, conferisce allo strumento la necessaria flessibilità operativa.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL CONCETTO DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Dall'esame dell'intero testo della Legge per il Governo del Territorio appare evidente il continuo ricorso alla locuzione *interesse pubblico o generale*, in luogo di quella usualmente impiegata nel lessico urbanistico di *interesse pubblico*.

Come ovvio, la differenza non è trascurabile e non si esaurisce solamente nel campo terminologico: mentre l'*interesse pubblico* presuppone che il soggetto esercente attività o funzioni che rivestono tale interesse sia propriamente un soggetto pubblico (un ente, frequentemente corrispondente al Comune), l'*interesse generale* risulta indifferente dal soggetto esercente, ed esprime in senso estensivo l'interesse della collettività o quantomeno di un vasto consesso verso l'elemento territoriale (l'attività, la funzione) cui fa riferimento.

In altri termini la legge sposta il centro della valutazione dell'*interesse* dal soggetto esercente al significato che effettivamente l'elemento o l'azione territoriale rivestono, secondo una più ampia logica di *efficacia* del piano, della quale si tratterà più avanti.

Va da sé che la medesima considerazione possa essere applicata coerentemente anche alla sfera dell'*interesse privato*, giungendo a concludere che anche in questo caso il soggetto cui si rivolge la legge non è l'attore che determina l'azione o che da questa trae beneficio, bensì l'azione stessa.

Appare dunque evidente che la legge auspica, o quantomeno consente, una forte virata verso il *piano che fa*, allontanandosi da una tradizione consolidata secondo la quale gli strumenti urbanistici erano al più *piani che prevedono*.

Una siffatta visione, secondo la quale il centro del piano è l'azione e non l'attore, presuppone una condizione irrinunciabile ed indispensabile: è necessario che i soggetti attori a vario titolo coinvolti in un'azione territoriale operino secondo una logica di *interesse concorrente*: in altri termini è indispensabile che il tradizionale confronto tra soggetto privato (il controllato) e il soggetto pubblico (il controllore) evolva in un confronto costruttivo sui temi del territorio, evolva in una coazione di differenti (ma complementari) apporti progettuali.

Perché ciò possa accadere occorre che sia rispettata una fondamentale condizione: gli interessi rappresentati dai soggetti diversi che concorrono all'azione territoriale devono potersi misurare su basi di *equità*.

Sulla base di detto fondamento è ora interessante osservare come, in termini concreti, debba evolvere il rapporto tra i diversi soggetti attori affinché l'azione di piano possa divenire efficace. Perché il piano possa configurarsi quale strumento *capace di fare*, dunque in grado di generare effettive opportunità territoriali è necessario che siano rispettate le seguenti *tre condizioni fondamentali*:

sia superata la tradizionale rigidità del Piano Regolatore Generale, virando verso un sistema di previsioni-disposizioni di carattere principalmente prestazionale, tali da rendere evidenti gli obiettivi da perseguire mediante l'azione territoriale, senza prefigurare necessariamente un'unica soluzione;

siano messi a punto efficaci meccanismi di incentivazione-compensazione-perequazione, in grado di orientare l'azione territoriale quanto più possibile verso esiti compatibili con i migliori risultati attesi dall'attuazione degli obiettivi del piano;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

siano condivisi i criteri e i principi di negoziazione e confronto tra i soggetti, pubblici e privati, a vario titolo interessati dall'azione territoriale.

Pianificare nel rispetto delle suddette *tre condizioni fondamentali*, significa dunque rinnovare completamente la tradizione del piano, significa allontanare il centro dell'azione da una visione strettamente urbanistica, statica e puramente previsionale, per approdare ad una dimensione *politica-strategica* del piano, la cui condizione di base, come ormai noto, sta nel riconoscimento dei diversi e sinergici ruoli che i diversi attori territoriali, pubblici o privati che siano, esercitano.

Il raggiungimento di un siffatto obiettivo ha come conseguenza ultima, assolutamente fondamentale, l'attribuzione agli enti di governo del territorio di una capacità di imprimere effetti *operativi* all'azione di piano: applicare un piano che nasce e opera in una dimensione *politica-strategica* significa proporre soluzioni, promuovere azioni, dialogare con altri soggetti attori.

Un'ultima considerazione. Poc'anzi si è affermato che l'azione del piano deriva dalla coniugazione di più contenuti progettuali di diversi soggetti aventi interessi concorrenti affinché tale azione si compia: orbene, quale è dunque il soggetto che pianifica, il titolare della potestà pianificatoria, in un modello di piano fondato sulla concorrenza degli interessi?

La risposta possibile a questa domanda rappresenta un'altra fondamentale differenza tra un modello di piano tradizionale e il modello politico-strategico-progettuale che emerge dalle considerazioni espresse in questa sede: il soggetto titolare della potestà pianificatoria è l'insieme dei soggetti aventi interessi a vario titolo. Non è più il *Comune* nelle sue diverse componenti tecniche e politiche, bensì è il consesso dei soggetti interessati, dove certamente il comune quale organo di governo riveste un ruolo determinante, nel quale si collazionano i contributi fattivi di tutti i soggetti a vario titolo coinvolti:

- il comune,
- altri enti,
- associazioni,
- categorie,
- rappresentanze politiche,
- cittadini tutti.

Ecco allora che, in conclusione, un piano fondato su un modello *politico-strategico* non può che svilupparsi da un ampio processo partecipativo, in grado di far convergere contributi sull'*idea di territorio*, in grado di generare possibili alternative nell'azione del piano e nella modulazione delle strategie, in grado di ampliare quanto più possibile la base di condivisione e consenso delle decisioni territoriali.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

EQUITÀ ED EFFICACIA NELL'AZIONE DI PIANO

La generale riforma degli strumenti di pianificazione apportata dalla L.r. 12/2005 si fonda su principi di equità tra tutti gli attori territoriali di fronte alle scelte urbanistiche, rinnovando in modo radicale la prassi di una politica del territorio che si è protratta fino alla fine degli anni '90 (ed in alcuni casi fino ad oggi) generando talvolta forti squilibri.

Il nuovo modello di pianificazione nasce dal riconoscimento dell'importanza degli strumenti di perequazione e compensazione urbanistica, citati dalla legge come si evidenzia dall'esame dell'articolo 11 che si propone di seguito.

1. Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.

Il comma introduce un generale principio di perequazione negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa o a programmazione integrata, secondo il quale il Documento di Piano può stabilire:

- criteri per l'assunzione di un indice di edificabilità territoriale omogeneo,
- criteri per la concentrazione del diritto edificatorio dato dall'indice territoriale in dipendenza delle effettive scelte insediative, distinguendo nell'ambito dei suoli soggetti a piano attuativo o a programma integrato tra le aree effettivamente edificabili e le aree destinate a servizi o ad altre funzioni che comunque presuppongono la non edificabilità.

In verità il comma in esame non introduce alcun fattore di innovazione in quanto sussiste una prassi ormai consolidata secondo la quale gli strumenti attuativi sono sempre dotati di indice di edificabilità territoriale e non fondiario.

2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo.

2 bis. I comuni possono determinare nel documento di piano i criteri uniformi di applicazione della perequazione urbanistica di cui al comma 2 in aree di trasformazione concordemente individuate nel territorio di uno o più di essi. In tal caso, le aree cedute alla rispettiva amministrazione comunale a seguito della utilizzazione dei diritti edificatori sono utilizzate per la realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di carattere sovracomunale, consensualmente previsti nel piano dei servizi del comune stesso.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Il comma 2, pur in forma di facoltà, estende l'introduzione dei criteri perequativi a tutte le parti del territorio governate dal *Piano delle Regole*, con l'ovvia esclusione delle zone agricole: si stabilisce infatti la facoltà per il Comune, mediante il *Piano delle Regole*, di fissare indici di edificabilità territoriale generalizzati, con facoltà di trasferimento e cessione dei diritti edificatori a favore di suoli ove il *Piano delle Regole* stesso, mediante indici fondiari, consenta una maggiore concentrazione di diritti edificatori.

Il comma stabilisce anche la conseguenza dell'applicazione della facoltà di trasferimento dei diritti edificatori: la cessione di volumi o superfici edificabili determina la cessione gratuita al Comune dell'area cedente il diritto edificatorio.

Il comma 2bis, dato il principio del comma 2, estende l'applicazione dei criteri perequativi anche nei casi in cui i diritti edificatori non allocabili nell'area urbana vengano concentranti nelle aree di trasformazione indicate dal Documento di Piano.

Trattasi di un tipico criterio di *perequazione generalizzata* sull'intero territorio, enunciato in forma di principio teorico, secondo il quale i diritti edificatori "vocazionali", definiti su base territoriale, sono indipendenti dalle scelte insediative del piano, dalle quali dipende invero la modalità di impiego in situ o il trasferimento su altri suoli espressamente individuati o definiti per categoria.

Il principio enunciato dalla legge richiama le più recenti esperienze di pianificazione condotte già con il regime legislativo previgente: appare positiva l'assenza di obblighi nell'applicazione del criterio, intendendosi nella facoltà lasciata dalla legge la giusta ponderazione da effettuare in funzione delle specificità territoriali.

3. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308 (Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione), alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.

Il comma 3 estende il generale criterio perequativo del comma 2 introducendo alcuni aspetti particolari, quali la permuta dei suoli destinati a servizi con conseguente trasferimento dei diritti edificatori.

Si stabilisce peraltro la facoltà, pur limitata dall'articolato relativo al *Piano dei Servizi*, di intervento diretto del soggetto privato nella realizzazione delle previsioni di servizi, determinando in tal modo un criterio integrativo rispetto alla perequazione generalizzata per il superamento delle problematiche indotte dalla scadenza quinquennale dei vincoli preordinati all'espropriazione.

Trattasi di un passaggio di primario interesse, che soprattutto consente all'ente comunale di assumere un ruolo attivo nel processo di trasferimento dei diritti edificatori, acquisendone e cedendone, trattando la cessione di aree per servizi in cambio di aree di proprietà comunale rese edificabili per effetto della generale applicazione delle densità edificabili territoriali.

4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili. I comuni istituiscono il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dagli stessi comuni.

La commerciabilità dei diritti edificatori costituisce la leva fondamentale affinché si generino effetti sinergici tra gli interessi privati e gli interessi collettivi presenti sul

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

territorio. Desta perplessità la costituzione di uno specifico registro dei diritti edificatori, in quanto in tal modo non si costituisce un diritto reale sul bene immobile: opportuna risulta sempre e comunque l'esistenza di un atto registrato e trascritto con il fine di ancorare i diritti edificatori compravenduti ad una particella catastale

5. Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3 bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004.

Il comma in esame sovrappone ai temi della perequazione e della compensazione un ulteriore ed importante principio: quello dell'incentivazione.

La norma stabilisce infatti che, mediante fattori incrementali del diritto edificatorio all'interno di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, è possibile stimolare e orientare l'azione di riqualificazione di tali interventi, precisando che l'applicazione di un siffatto principio può essere anche finalizzata all'incentivazione di particolari attenzioni verso le problematiche del risparmio energetico.

Il comma rappresenta certamente il contenuto principale dell'intero articolo e costituisce una importante novità: estendendone il significato entro i canoni del principio espresso dalla legge, risulta infatti possibile correlare i diritti edificatori espressi per mezzo di quantità con gli esiti qualitativi del processo di rinnovamento e costruzione della città.

In altri termini, generalizzando il concetto introdotto dal comma in esame, ne discende che l'attribuzione dei diritti edificatori può essere correlata con la qualità degli interventi che costruiscono e rinnovano la città: l'estensione del concetto di incentivo può dunque consentire l'attribuzione di maggior forza ai dispositivi normativi in materia di paesaggio che nella tradizione urbanistica hanno sempre prodotto una applicazione debole, dagli esiti incerti e difficilmente verificabile.

Da quanto sopra commentato emergono le seguenti considerazioni sintetiche:

- la lettura integrata dell'art. 11 della L.r. 12/05 con gli articoli che definiscono i principi fondativi della legge, rende evidente l'esigenza di fondare la pianificazione su principi di equità,
- gli strumenti di perequazione, premialità, compensazione rappresentano gli elementi di base per la costruzione di un piano fondato su principi di equità.

Orbene, quanto sopra sintetizzato evidenzia che nel piano si confrontano un principio, l'*equità*, ed una serie di strumenti finalizzati all'applicazione del principio: va da sé che il raggiungimento dell'*equità* assoluta rappresenta una condizione astratta nel processo di pianificazione, potendo gli strumenti disponibili introdurre solo fattori correttivi e settoriali alle inevitabili differenziazioni dei regimi pianificatori dei diversi suoli.

Affinché il processo di pianificazione possa essere condiviso e sostenibile è dunque necessario che il piano sia quanto più possibile equo, ovvero sia capace di attenuare nella misura massima possibile le differenze derivanti dai diversi regimi dei suoli indotti dal piano stesso.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Perché ciò possa accadere è dunque necessario fissare alcuni caposaldi:

- è indispensabile declinare il principio di equità, al fine di stabilire quali soggetti devono essere trattati in condizioni di equità,
- occorre stabilire quali sono le condizioni territoriali entro le quali si deve garantire l'equità,
- occorre stabilire il criterio di determinazione dei diritti generati dal piano affinché risultino coerenti con il principio di equità declinato e con le condizioni territoriali di applicazione,
- occorre definire il modello perequativo capace di garantire la circolazione dei diritti edificatori nel rispetto delle peculiarità del territorio e degli obiettivi del piano, capace di garantire quanto più possibile il reale manifestarsi dell'equità del piano,
- occorre definire le modalità di incentivazione e premialità capaci di fare esprimere valori di qualità e di generale interesse ai processi di trasformazione del territorio, ed in generale capaci di conferire efficacia all'azione del piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DAL DOCUMENTO DI PIANO: AREA URBANA, AMBITI TERRITORIALI, MODELLO DI EQUITÀ'

Di seguito si propongono in sintesi i fondamenti generali assunti dal Documento di Piano allo scopo di definire:

- la delimitazione dell'area urbana,
- gli ambiti territoriali,
- i diritti edificatori.

La definizione di detti elementi consente la determinazione del modello di equità assunto dal PGT e pertanto la declinazione degli strumenti in dotazione al Piano dei Servizi deve stabilire affinché l'azione di piano possa tendere quanto più possibile all'equità.

DELIMITAZIONE DELL'AREA URBANA

Il processo di identificazione dell'area urbana si fonda sui seguenti passaggi:

- riconoscimento delle aree urbanizzate, sostanzialmente urbanizzate o ragionevolmente urbanizzabili, intendendosi
 - o per *aree urbanizzate* l'insieme dei suoli capillarmente dotati di impianti a rete, viabilità e dotazione essenziale di servizi di interesse locale quali parcheggi e aree a verde,
 - o per *aree sostanzialmente urbanizzate* le porzioni di suolo dotate in misura non ottimale di impianti a rete, viabilità e dotazione essenziale di servizi di interesse locale quali parcheggi e aree a verde,
 - o per *aree ragionevolmente urbanizzabili* le porzioni di suolo di modesta entità che per via della vicinanza a punti del territorio ben infrastrutturati possano ritenersi urbanizzate a seguito di modesti interventi sulla viabilità e sugli impianti a rete tali da non alterare lo schema generale d'impianto.
- delimitazione con perimetrazione continua delle aree per le quali sono riconosciute le condizioni di cui al precedente alinea, comprendendo tutte le porzioni di suolo nella medesima condizione urbanizzativa indipendentemente dalla condizione d'uso e dalle funzioni insediate ed escludendo le porzioni di suolo interessate da infrastrutture di interesse sovracomunale (ferrovie, autostrade, strade statali e provinciali)

La delimitazione dell'area urbana identifica dunque una o più porzioni continue di suolo per le quali si riconoscono

- la condizione di suolo urbanizzato, indipendentemente dallo stato di edificazione,
- l'idoneità per l'esercizio di funzioni urbane, indipendentemente dalla specificazione,
- l'idoneità per l'assunzione di finalità di servizio urbano, indipendentemente dalla localizzazione,
- la presenza di infrastrutture o la possibilità di realizzare infrastrutture a completamento della rete esistente.

La perimetrazione dei suoli effettuata nel rispetto delle condizioni sopra espresse, è rappresentata quale elemento di supporto sul documento "PdS 8.0 Assetto territoriale".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI.

Gli *ambiti territoriali*, come meglio articolato dal Documento di Piano, corrispondono alle porzioni di suolo le più ampie possibili entro le quali si mantiene sostanzialmente costante l'assetto morfotopologico e dunque la densità edilizia.

Il Documento di Piano ha identificato i seguenti *ambiti territoriali*:

Ambito territoriale T1: della città storica. Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile.

Ambito territoriale T2: sistema edificato di rilevanza paesaggistica. Parte del territorio coincidente con parte del tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, con densità medio bassa, principalmente nelle zone di versante di maggior pregio vedutistico, caratterizzate da elevata omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici.

Ambito territoriale T3: sistema edificato per le attività economiche. Aree con densità edilizia elevata, con presenza sporadica di lotti liberi, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente destinati ad attività produttive, sia industriali, che artigianali, che commerciali – terziarie, con eccezionale presenza di edifici residenziali (guardanie, residenze titolari, e simili), con elevato grado di compromissione del paesaggio e con livelli qualitativi dell'architettura di scarsa levatura.

Ambito territoriale T4: del territorio naturale. Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio.

PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT

Considerato che:

- il territorio comunale è stato governato mediante PRG il cui regime normativo è risultato stazionario per lungo tempo, che hanno dato luogo a fasi di sviluppo chiaramente identificabili per via degli effetti morfologici e tipologici indotti,
- gli indici di edificabilità applicati per effetto dei PRG configurano una sorta di *aspettativa edificatoria* da considerarsi legittima stante il carattere consolidato dell'area urbana,
- è necessario contemperare le esigenze di tutela del territorio espresse dalle strategie di governo con le aspettative di carattere edificatorio generate dall'ultimo Piano Regolatore Generale, anche laddove conflittuali con le peculiarità territoriali che necessitano di ferme azioni di tutela,

noti i principi politici enunciati nel documento "DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano", assume il

modello di equità secondo condizione di diritto

quale base di attribuzione dei diritti edificatori del Piano di Governo del Territorio, tuttavia introducendo le dovute limitazioni rese necessarie dalle azioni di tutela dei caratteri del paesaggio intraprese dal PGT.

Il *diritto edificatorio DE* è espresso in termini di superficie di pavimento edificabile per unità di superficie territoriale, ovvero in ragione delle superfici lorde di pavimento esistenti, indifferente rispetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- al reale stato d'uso del suolo,
- al reale stato di diritto del suolo (suoli pubblici e privati),
- a future disposizioni di natura urbanistica.

Considerato che:

- agli ambiti territoriali corrispondenti ai nuclei di primo impianto, il Documento di Piano deve riconoscere un *diritto edificatorio DE* pari alla densità esistente, in quanto puntualmente rappresentativo della reale propensione alla trasformazione del tessuto edificato,
- il valore medio di 0,20 mq/mq risulta rappresentativo delle porzioni territoriali di maggiore valenza paesaggistica, considerato che il *diritto edificatorio DE* deve essere valutato in termini territoriali,
- il valore medio di 0,50 mq/mq risulta rappresentativo delle porzioni territoriali interessate da insediamenti per attività economiche, considerato che il *diritto edificatorio DE* deve essere valutato in termini territoriali,
- la restante parte del territorio (esterno all'area urbana), in stato di prevalente naturalità, risulta per legge dotata di uno specifico indice di edificabilità di 0,01 mq/mq,

ne discendono i seguenti *diritti edificatori DE* per ciascun ambito territoriale:

Ambito T1: DE = esistente

Ambito T2: DE = 0,20 mq/mq

Ambito T3: DE = 0,50 mq/mq

Ambito T4: DE = 0,01 mq/mq

Di seguito, per ciascun ambito territoriale, si stabiliscono i seguenti indici di edificabilità su base fondiaria.

Ambito territoriale T1. Considerato che

- la determinazione del *diritto edificatorio DE* discende da una valutazione su base fondiaria (in quanto la superficie fondiaria coincide con la superficie territoriale),
- che il tessuto edilizio di pregio, per caratteristiche specifiche e per obbligo normativo non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano, l'indice di edificabilità fondiaria viene commisurato alle densità fondiarie esistenti:

$$I_f = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$$

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *S_{lp} esistente* si considera la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti, escluse le superfici impropriamente aggiunte in epoca recente che hanno determinato la distorsione dei caratteri strutturali del nucleo storico,
- per *S_t esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.

Compete al Piano delle Regole la definizione di eventuali variazioni dell'indice di edificabilità a carattere puntuale, in ragione dei riscontri morfotopologici e di consistenza dei valori presenti nel singolo edificio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Ambito territoriale T2. Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- dalle calcolazioni effettuate l'incidenza delle superfici non fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari al 10%,
- deve sussistere un sostanziale equilibrio tra le densità edilizie esistenti su aree edificate e le densità edilizie che il piano potrà produrre sulle aree non edificate e sulle aree oggetto di sostituzione edilizia,
- è necessario che l'indice di edificabilità sia determinato tenuto conto degli esiti morfotopologici nella costruzione del paesaggio urbano che il piano intende perseguire,
- il Piano delle Regole deve determinare il raggiungimento dell'obiettivo di conformare il tessuto edilizio e che tale conformazione deve avvenire su base fondiaria, stante che il reticolo degli spazi pubblici risulta sostanzialmente completo,

l'indice di edificabilità fondiaria viene fissato nella seguente misura:

$$I_f = DE + 10\% = 0,20 + 0,02 = 0,22 \text{ mq/mq}$$

Ambito territoriale T3. Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- dalle calcolazioni effettuate l'incidenza delle superfici non fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari al 10%,
- deve sussistere un sostanziale equilibrio tra le densità edilizie esistenti su aree edificate e le densità edilizie che il piano potrà produrre sulle aree non edificate e sulle aree oggetto di sostituzione edilizia,
- è necessario che l'indice di edificabilità sia in grado di raggiungere gli obiettivi funzionali e di sviluppo delle attività produttive,
- il Piano delle Regole deve determinare il raggiungimento dell'obiettivo di conformare il tessuto edilizio e che tale conformazione deve avvenire su base fondiaria, stante che il reticolo degli spazi pubblici risulta sostanzialmente completo,

l'indice di edificabilità fondiaria viene fissato nella seguente misura:

$$I_f = DE + 10\% = 0,50 + 0,05 = 0,55 \text{ mq/mq}$$

Ambito territoriale T4. L'indice di è definito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 nella seguente misura (pari al diritto edificatorio):

$$DE = 0,02 \text{ mq/mq}$$

su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

$$DE = 0,0033 \text{ mq/mq}$$

per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

$$DE = 0,01 \text{ mq/mq}$$

sugli altri terreni agricoli.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

GLI STRUMENTI DI PEREQUAZIONE PER L'EQUITÀ DEL PIANO

Sulla base degli elementi di conoscenza del territorio derivati dal corredo d'analisi del Documento di Piano, al fine di garantire equità nel governo dei diritti edificatori e di efficacia nell'attuazione del PGT, il Documento di Piano dispone l'applicazione di un modello perequativo e compensativo, posto che:

- il modello deve operare sull'intera area urbana onde garantire la massima correlazione possibile tra le iniziative inerenti l'interesse privato e le iniziative inerenti l'interesse generale,
- i diritti edificatori sono stabiliti su base territoriale,
- gli indici di edificabilità sono stabiliti su base fondiaria e diversificati per *ambiti territoriali*,
- il Documento di Piano individua le porzioni di suolo che devono essere mantenute in stato di non edificazione onde conservare i caratteri del paesaggio locale, riconoscendo tuttavia che tali aree partecipano al processo di valorizzazione del territorio e che pertanto debba essere riconosciuto a queste un diritto edificatorio pur trasferibile a parti del territorio effettivamente edificabili,

di seguito si tratteggiano i principi fondativi per la definizione e messa a punto del criterio perequativo per le previsioni del Piano dei Servizi, demandando la disciplina puntuale ed operativa al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

Considerato che:

- il Documento di Piano ha istituito il modello di equità e commisurato i *diritti edificatori*;
- i *diritti edificatori* indicati dal Documento di Piano non conformano il territorio e rappresentano la base di riferimento per la costruzione del Piano delle Regole e di ogni procedimento di pianificazione attuativa o programmazione integrata;
- il Piano delle Regole, individua gli ambiti territoriali entro i quali si applicano indistintamente i *diritti edificatori* indicati dal Documento di Piano in ossequio al modello di equità assunto;
- compete al Piano delle Regole la precisa localizzazione ed estensione degli ambiti territoriali con coerenza rispetto ai principi tracciati dal Documento di Piano;
- il Piano delle Regole, mediante gli ambiti territoriali, attribuisce diritti reali ad ogni punto del territorio governato;
- il *diritto edificatorio DE* corrisponde al diritto garantito in capo a ciascun punto geografico trattato su base di equità; esso rappresenta la quantità edificatoria utilizzabile da ciascun attore territoriale per finalità esclusive di interesse privato, nel rispetto dei disposti del Piano delle Regole;
- con il fine di ordinare la forma della città, sulla base delle peculiarità morfologiche e tipologiche del territorio, il Piano delle Regole attribuisce a ciascun *ambito territoriale* un proprio indice di edificabilità fondiaria, correlato al *diritto edificatorio DE*;
- l'*indice di edificabilità* si configura quale quantità edificabile massima esprimibile da ciascuna area in ragione dei risultati morfotipologici attesi nel rispetto delle decisioni territoriali: tali quantità edificabili risultano maggiori o pari al *diritto edificatorio DE* in ragione dei caratteri di ciascun ambito territoriale;
- il Piano dei Servizi identifica i suoli necessari per l'attuazione delle previsioni di interesse pubblico o generale necessarie per il corretto ed ordinato assetto funzionale del territorio e per la determinazione di un sistema qualificato di opportunità offerte ai cittadini;

il differenziale tra il *diritto edificatorio DE* e l'*indice di edificabilità If*, qualora il secondo risulti maggiore del primo, può essere colmato trasferendo i diritti edificatori

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

attribuiti dal Piano delle Regole dalle aree destinate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, precluse all'edificazione per fini esclusivamente privati.

Il trasferimento di diritti edificatori generati da suoli destinati a servizi, a favore di altri suoli ai quali sono attribuiti anche fini di soddisfacimento di interessi di natura privatistica mediante il Piano delle Regole, deve determinare la cessione gratuita della nuda proprietà di dette aree al Comune, con il fine dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte II

DIMENSIONE SOVRACCOMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

L'AMBITO TERRITORIALE DI INFLUENZA

Al fine di effettuare un'analisi efficace del sistema dei servizi è necessario individuare l'ambito territoriale di influenza, inteso come porzione territoriale di cui il Comune è parte, entro la quale hanno luogo le principali relazioni sociali ed economiche, nonché la potenziale fruizione dei servizi.

Nell'ambito territoriale di influenza si individuano i principali elementi attrattori, unitamente al quadro infrastrutturale ed al sistema dei trasporti pubblici, onde poter valutare il sistema delle relazioni territoriali alla scala dell'area vasta.

SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Comuni confinanti

- Gavirate: comune di circa 9400 abitanti con una superficie di 13,34 Km²; si differenzia dall'intorno date le dimensioni e la dotazione di servizi e attività di livello sovracomunale; risulta essere ben connesso con i comuni limitrofi in quanto attraversato dalla SS 349 e dalla SP 1 .
- Luvinate: comune di 1386 abitanti con una superficie di circa 4 Km²; le caratteristiche generali lo accomunano a Barasso e agli altri piccoli comuni dell'ambito considerato.
- Comerio: comune di 2352 abitanti con una superficie di 5,6 Km²; sebbene abbia dimensioni e densità leggermente superiori a Barasso le caratteristiche generali corrispondono agli altri piccoli comuni dell'ambito considerato.

I comuni confinanti a nord non risultano invece rilevanti al fine dell'indagine in quanto la morfologia del territorio e la presenza del Parco Regionale del Campo dei Fiori non premettono relazioni dirette con essi.

Relazioni con altri comuni per effetto di particolari condizioni

Altri comuni appartenenti al sistema territoriale di riferimento, anche se non direttamente confinanti col comune di Barasso sono Casciago e Cocquio Trevisago, in quanto compresi, come i precedenti, nell'ambito della conurbazione lineare lungo la direttrice Varese-Laveno Mombello, caratterizzata da una omogeneità dei fattori sociali, territoriali ed economici.

Centro di riferimento – polo attrattore:

Il comune di Gavirate è polo attrattore, come indicato nel PTCP vigente, al quale quindi si applicano i disposti del comma 5 art.9 della L.r.12/2005; a fronte infatti di una dotazione bassa di servizi intercomunali nei comuni contermini, a Gavirate sono concentrate le maggiori strutture di interesse generale quali servizi per l'istruzione superiore, strutture assistenziali e sportive, stazioni ferroviarie e di interscambio modale. Queste caratteristiche, insieme alla presenza di servizi funzionali alla fruizione turistica (lago di Varese, pista ciclabile e collegamenti con il Parco del Campo dei Fiori) giustificano la sua caratteristica di polo attrattore.

Relazioni con il capoluogo:

La vicinanza di Varese e la presenza di infrastrutture di collegamento stradali e ferroviarie ne favoriscono le relazioni per scopi ludici, ricreativi, commerciali, professionali nonché per la fruizione di servizi di rilevanza territoriale quali ospedali, università, uffici di enti sovracomunali e sedi per la difesa e la pubblica sicurezza.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL QUADRO INFRASTRUTTURALE

Rete stradale:

La rete stradale dell'ambito oggetto di studio è composta da due infrastrutture di carattere principale: la SS 349 e la SP 1 catalogate dal PTCP di Varese rispettivamente quale strada di livello provinciale e di livello regionale, e da una serie di strade locali funzionali prevalentemente alle relazioni intercomunali o tra comuni contermini.

La SS 394, che si estende da Varese al confine di Stato di Zenna, e la SP 1, di collegamento tra Buguggiate e Cocquio Trevisago (alla quale si aggiunge la variante Cocquio Trevisago - Cittiglio), rappresentano l'asse portante sul quale si sviluppa la conurbazione lineare Varese-Laveno Mombello. Tali infrastrutture si contraddistinguono per l'elevato traffico veicolare, la vastità del bacino servito e la notevole funzionalità di collegamento svolta.

Le principali criticità della rete infrastrutturale sono: l'attraversamento dei centri storici densi da parte della viabilità principale, l'inadeguatezza del calibro in alcuni tratti e le intersezioni tra strade di livelli differenti.

Essendo l'area oggetto di studio caratterizzata da significativi valori ambientali e monumentali, fattore di criticità è inoltre la conciliazione tra la tutela e conservazione della panoramicità dei luoghi con le esigenze crescenti di mobilità.

Rete ciclopedonale:

All'interno dell'area oggetto di analisi non si riscontrano percorsi ciclopedonali tali da contribuire in modo significativo agli spostamenti.

Unico elemento degno di nota è la pista ciclabile del Lago di Varese utilizzata però quasi esclusivamente per il tempo libero, data la modesta relazione con i nuclei abitati.

Particolari relazioni tra servizi, strade e rete ciclopedonale:

Significative relazioni tra i servizi e la rete infrastrutturale sono evidenziabili all'interno del comune di Gavirate in quanto l'asse SP1 permette agli abitanti dell'ambito di influenza di poter accedere agevolmente ai poli attrattori ivi presenti.

IL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI

Sistemi di trasporto pubblico su ferro:

La linea ferroviaria LeNord Milano-Varese-Laveno Mombello svolge un ruolo primario negli spostamenti all'interno dell'ambito di studio. Alle stazioni principali di Varese e Gavirate si aggiungono quelle di Casciago, Barasso, Cocquio Trevisago; degna di nota in particolare è la fermata di Gavirate-Verbanò a servizio specifico del polo scolastico "Edith Stein".

Il PTCP di Varese segnala inoltre la linea funicolare tra S. Maria del Monte ed il monte Tre Croci la quale però, interessando unicamente gli spostamenti turistici o per la fruizione del sistema del verde, non risulta rilevante ai fini di questa trattazione.

Sistemi di trasporto pubblico su gomma:

All'interno dell'ambito di analisi si riscontrano i tratti delle linee Varese-Angera-Sesto Calende- Milano e della linea Varese-Osmate, percorrenti gli assi stradali principali, SP1 e SS394.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Stazioni, parcheggi di interscambio:

I punti di interscambio tra il trasporto su gomma e su ferro indicati dal PTCP di Varese sono localizzati in corrispondenza delle stazioni di Varese, Barasso, Gavirate e Cocquio Trevisago.

LA PROPENSIONE ALLO SPOSTAMENTO

Gli spostamenti all'interno dell'ambito sono indotti principalmente dal raggiungimento dei luoghi di lavoro, di studio, svago e commerciali in quanto il Comune di Barasso, come altri contermini di piccole dimensioni, non è in grado di soddisfare autonomamente l'insieme delle esigenze dei cittadini.

Per quanto concerne l'occupazione è da segnalare che la popolazione residente nell'ambito considerato è impiegata principalmente nel settore secondario e terziario. La struttura del settore industriale è caratterizzata da unità produttive medio piccole, localizzate soprattutto nel comune di Gavirate, nella zona ad ovest in prossimità del comune di Bardello e ad est verso Barasso. A tal proposito si rimanda al documento "DdP15.0 Elementi conoscitivi della struttura socio economica".

Le attività facenti capo al settore terziario trovano luogo essenzialmente a Gavirate e Varese, sedi dei principali servizi e uffici amministrativi.

Gli spostamenti per ragioni di studio sono diretti principalmente verso Gavirate, sede dell'istituto superiore "Edith Stein" e Varese ove è presente il polo universitario e altre scuole medie superiori; negli altri comuni dell'ambito non si riscontrano istituti scolastici di interesse sovra locale.

Non disponendo di scuole elementari e medie, gli abitanti del comune di Barasso devono far riferimento agli istituti presenti nei comuni limitrofi.

I poli commerciali dell'ambito di analisi sono il centro commerciale "Cocquio" di Cocquio Trevisago ed il centro commerciale "Campo dei Fiori" di Gavirate; quest'ultimo risulta frequentato anche per i servizi sportivi e ricreativi (piscina e palestra) di cui dispone.

Per quanto concerne lo svago, le aree maggiormente attrattive, in particolar modo nel periodo estivo, sono il lido di Gavirate e il lido della Schiranna di Varese, dotata di piscine, centro espositivo, bar e altri locali. Nel periodo invernale invece l'ambito considerato è piuttosto carente di luoghi con tali caratteristiche, rendendo quindi necessari gli spostamenti verso il capoluogo.

La localizzazione dei suddetti contenuti trova riscontro sul documento "PdS3.0. Ambito territoriale di influenza" al quale si rinvia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

I SERVIZI DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE

Il ruolo preponderante nella determinazione dei flussi di attrazione è svolto dai servizi di livello sovracomunale intesi come prestazioni aventi un bacino di utenza valicante i limiti del territorio comunale. Tale capacità può essere dovuta a differenti fattori quali:

- l'unicità del servizio relativamente all'ambito di appartenenza,
- l'esistenza di convenzioni di gestione o per l'utenza stipulate con più comuni
- le caratteristiche specifiche del servizio.

DEFINIZIONI

I servizi di livello sovracomunale sono ascrivibili alle seguenti categorie:

- *Aree e servizi per l'istruzione e la formazione*: istituti medi superiori, istituti per la formazione professionale, strutture universitarie;
- *Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo*: teatri, cinema, centri culturali e strutture museali;
- *Aree e servizi sanitari e socio assistenziali*: case di cura, centri di riabilitazione, cliniche, ospedali, poliambulatori;
- *Grandi impianti per lo sport, l'agonismo e lo spettacolo*: stadi, palazzetti dello sport, grandi centri sportivi, campi da golf;
- *Aree e servizi per il culto e le attività connesse*: luoghi di culto per altre religioni, seminari, sedi di diocesi, santuari;
- *Aree e servizi amministrativi*: sedi di enti sovracomunali;
- *Aree e servizi per la mobilità*: aree di interscambio passeggeri, stazioni metropolitane, stazioni ferroviarie;
- *Sedi per la difesa e la pubblica sicurezza*: questura, attrezzature e zone militari, sedi della protezione civile, caserme dei carabinieri, caserme dei vigili del fuoco;
- *Sedi per l'amministrazione della giustizia*: tribunali, preture, penitenziari;
- *Aree a verde di rilevanza territoriale*: grandi parchi urbani, parchi locali di interesse sovracomunale, parchi regionali e altre aree protette attrezzate per la fruizione.

STATO DEI SERVIZI DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE

La dotazione generale dei servizi di rilevanza sovra locale nell'ambito considerato risulta essere tendenzialmente soddisfacente per ogni tipologia considerata.

Nel dettaglio:

- *Aree e servizi per l'istruzione e la formazione*: corrisponde all'istituto di istruzione superiore "Edith Stein" di Gavirate il quale comprende liceo scientifico, liceo classico ed istituti tecnici (commerciale, per geometri, corrispondente lingue estere, istituto professionale per assistenti sociali).
- *Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo*: comprende la sala cinematografica di Gavirate, Garden; il *Museo di Arte Moderna*, contenuto nel monastero benedettino di origine medioevale *Chiostro di Voltorre*; la "Cittadella di scienza della natura", posta all'interno del confine amministrativo di Luvinata, includente l'Osservatorio Astronomico "G. V. Schiaparelli" ed il centro Geofisico Prealpino; il centro culturale *SOMSART*, organizzante manifestazioni culturali, corsi di approfondimento di varie discipline artistiche e percorsi riabilitativi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- *Servizi sanitari e socio assistenziali*: l'ambito risulta particolarmente dotato di strutture appartenenti a tale categoria facenti fronte al progressivo innalzamento dell'età media della popolazione. Si riscontrano case di riposo nei comuni di Comerio e di Gavirate, rispettivamente con la *Casa di riposo A.M. Sacconaghi* e la *Casa di riposo Domenico Bernacchi*. Altra struttura socio assistenziale presente è la Fondazione Sacra Famiglia di Cocquio Trevisago, la quale eroga servizio di residenza per adulti e giovani con ritardo mentale nonché servizio ambulatoriale di riabilitazione motoria e funzionale anche per utenti esterni inviati dalle ASL locali. Degna di nota è inoltre la sede della Croce Rossa Italiana di Gavirate.
- *Grandi impianti per lo sport, l'agonismo e lo spettacolo*: nonostante non sia propriamente considerabile un servizio in quanto club privato ad uso esclusivo dei soci, è da segnalare il Golf Club di Luvinata data la rilevanza a livello provinciale. Sono inclusi in questa categoria anche l'associazione sportiva Canottieri di Gavirate ed il centro sportivo Whirpool di Comerio, comprendente piscine e campi da gioco.
- *Aree e servizi per il culto e le attività connesse*: non si riscontrano servizi rilevanti afferenti a tale categoria, eccetto quelli di rilevanza locale, trattati in altra parte del presente documento.
- *Aree e servizi amministrativi*: comprende il Polo Catastale e la sede dell'Agenzia delle entrate, entrambe di Gavirate.
- *Aree e servizi per la difesa e la pubblica sicurezza*: caserma dei Carabinieri di Gavirate.
- *Sedi per l'amministrazione della giustizia*: può essere compresa in tale categoria la sede del giudice di pace di Gavirate.

In merito alle aree e servizi per la mobilità, le stazioni di Gavirate e Cocquio Trevisago, nonostante siano considerabili nodi di interscambio, come precedentemente riportato nel paragrafo "*Sistema dei trasporti pubblici*", non sono dotate di attrezzature quali grandi parcheggi o rilevanti aree per lo scambio modale tali da poter essere definite servizi di livello sovracomunale. Un ruolo di nodo d'interscambio di livello locale è svolto dalla stazione di Barasso, dotata di significative aree di parcheggio.

I servizi di rilevanza territoriale non presenti nell'area oggetto di studio sono localizzati nel capoluogo di provincia.

SISTEMA DEL VERDE A SCALA TERRITORIALE

Le aree a verde a scala territoriale presenti nell'ambito di analisi formano essenzialmente due sistemi: l'ambito corrispondente al Parco Regionale del Campo dei Fiori a nord e le sponde lacuali del lago di Varese a sud.

Il primo, soggetto a tutela dal 1984 con l'istituzione del parco regionale, include aree aventi diversi gradi di tutela, quali riserve naturali e la Zona di Riserva Parziale, e quindi differenti tipologie di fruizione.

Gran parte del sistema ricade all'interno del S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario) "Grotte del Campo dei Fiori" sottoposto alla normativa comunitaria Direttiva Habitat (92/43/CEE). L'istituzione dei S.I.C. contribuisce in modo significativo al mantenimento o al ripristino di un habitat naturale o una di una specie in uno stato di conservazione soddisfacente. Al suo interno è individuata la Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) "Parco Regionale del Campo dei Fiori", istituita secondo la Direttiva Uccelli 79/409/CEE, per la tutela dei siti in cui vivono le specie ornitiche contenute nell'allegato 1 della medesima Direttiva.

Le aree sottoposte ad una tutela meno restrittiva sono attraversate da numerosi sentieri e itinerari percorribili in mountain bike.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Aree del parco particolarmente frequentate sono la “Cittadella di scienza della natura” comprendente l’osservatorio astronomico, il centro Geofisico, il Parco “L. e M. Zambelletti” ed il Giardino Botanico “R.Tomaselli”.

Il secondo sistema comprende la fascia prospiciente al lago; tale ambito risulta interessante dal punto di vista naturalistico per la presenza di aree umide tra le quali in particolare si segnala il S.I.C. “Lago di Biandronno”: un’estesa zona palustre il cui regime di protezione vigente ne proibisce la frequentazione. L’area è inoltre Riserva Naturale Regionale il cui ente gestore è la Provincia di Varese.

All’interno del sistema è presente inoltre la Z.P.S “Lago di Varese” corrispondente allo specchio d’acqua del lago di Varese e alle zone perilacuali interessate dalla presenza di ambienti umidi.

Mentre all’interno dei S.I.C. e Z.P.S la fruizione delle aree è limitata, il resto dell’ambito appare molto frequentato soprattutto nel periodo estivo. Asse portante della fruizione è la pista ciclabile del Lago di Varese, che costeggia lo specchio d’acqua.

Dal punto di vista ecologico i due ambiti verdi principali sono interconnessi in direzione nord sud dalle fasce fluviali che dai versanti scendono verso il lago. A favorire la connessione vi è anche il tessuto residenziale rado che caratterizza l’area in questione.

Tra i due sistemi non esiste invece una connessione diretta per quanto concerne la fruibilità, ad esclusione di un sentiero che conduce dalla palude di Biandronno al Parco del Campo dei Fiori, il cui utilizzo è però difficoltoso dato l’attraversamento del centro di Gavirate e la coincidenza in alcuni tratti con il tracciato della strade della SP 1.

Le infrastrutture stradali SP 1 e SS 394 possono rappresentare elementi di criticità per la continuità del sistema del verde, in quanto scorrono longitudinalmente lungo tutto l’ambito di analisi.

La localizzazione delle aree per servizi trova riscontro sul documento “PdS4.0. Stato dei servizi di livello sovracomunale” al quale si rinvia.

Per quanto attiene alle principali informazioni relative ai servizi si rinvia alle schede contenute nel documento “PdS 2.0 Stato dei servizi e degli spazi di relazione”.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte III

DIMENSIONE COMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

I SISTEMI DI RELAZIONE

IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Viabilità di attraversamento:

L'infrastruttura viabilistica principale che attraversa il territorio del Comune per tutta la sua lunghezza da est a ovest è la SS 394, la quale connette il centro di Varese con Gavirate, proseguendo fino al confine di stato. I flussi di traffico che la caratterizzano rappresentano elementi di criticità per il sistema della mobilità locale. Particolarmente problematico è l'attraversamento dell'infrastruttura all'interno del centro storico del Comune.

Viabilità di relazione interna:

Dalla viabilità di attraversamento si dirama la viabilità di relazione interna, composta da strade di modeste dimensioni, che convoglia i flussi di traffico verso le differenti località del territorio comunale.

Viabilità residenziale:

L'ultimo livello del sistema è rappresentato dalla viabilità urbana a servizio della residenza, composto da strade di piccole dimensioni, a uno o due sensi di marcia, che si innervano nell'area urbana.

Mobilità ciclopedonale:

Il Comune non è dotato di una rete ciclopedonale data l'acclività del territorio.

L'assenza di marciapiedi nella maggior parte delle strade urbane ha reso indispensabile l'indicazione orizzontale di fasce pedonali, le quali però non risultano separate dalla carreggiata stradale.

I limitati flussi di traffico che interessano la viabilità di relazione interna e la viabilità residenziale garantiscono comunque ai pedoni un'agevole fruizione dei servizi e delle attività presenti nell'area urbana.

Fattore di criticità rilevante è invece l'attraversamento della SS 394, regolato in corrispondenza del centro storico da semafori.

Relazione con i parcheggi:

Le aree per la sosta sono localizzate prevalentemente in corrispondenza della viabilità di relazione interna e della viabilità residenziale; in corrispondenza della strada statale non sono presenti aree per parcheggi, ad esclusione del parcheggio a servizio del cimitero.

IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

I luoghi pubblici intesi quali aree di aggregazione sono localizzate unicamente nel centro storico del Comune, in corrispondenza di Piazza San Martino e Piazza San Nicone. Su tali aree si affacciano le principali attività commerciali e terziarie, nonché alcuni servizi di rilevanza comunale.

Caratteristica comune ad entrambi è inoltre la qualità dell'arredo urbano.

Piazza San Martino corrisponde al sagrato della chiesa parrocchiale, con pavimentazione in acciottolato e protetto dal traffico veicolare, e all'area antistante, parzialmente destinata a parcheggio, caratterizzata da pavimentazione in pavé e da illuminazione sulla facciata degli edifici su supporto in ferro battuto in stile classico..

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

L'area risulta particolarmente frequentata in corrispondenza delle funzioni religiose e degli orari di apertura dell'oratorio. La piazza ospita inoltre l'unica banca del Comune. Su Piazza San Nicone si affacciano invece alcune attività commerciali e pubblici esercizi.

Problematica è la divisione dei due luoghi pubblici di relazione da parte della SS 394: se la presenza di un'infrastruttura di valenza territoriale originariamente fu fattore di sviluppo per il Comune, attualmente essa genera criticità nella fruizione del centro storico.

All'interno del territorio comunale non è presente un'area specificamente destinata al mercato ambulante.

LA PROPENSIONE ALLO SPOSTAMENTO

Il territorio comunale è caratterizzato da tessuto edilizio rado ad uso quasi esclusivamente residenziale e da un unico centro denso nel quale si concentrano i servizi e le attività commerciali.

I servizi sono localizzati principalmente nel centro storico, a nord della strada statale. Ciò induce la popolazione residente a compiere frequenti spostamenti dalle zone residenziali alla parte centrale del comune.

Tale tragitto viene inoltre percorso per raggiungere la strada statale, principale infrastruttura di collegamento coi comuni contermini, dai quali in Comune dipende per far fronte ai servizi e attività dei quali il comune non dispone.

Altro punto di attrazione del territorio comunale, il quale richiama flussi di rilevanza non solo locale, corrisponde alla stazione ferroviaria, in corrispondenza della quale si è esteso l'ambito produttivo.

La localizzazione dei suddetti contenuti trova riscontro sul documento "PdS5.0. Sistemi di relazione a scala comunale" al quale si rinvia.

Per quanto attiene alle principali informazioni relative ai servizi e agli spazi pubblici si rinvia alle schede contenute nel documento "PdS 2.0 Stato dei servizi e degli spazi di relazione".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI A SCALA COMUNALE

L'individuazione, la descrizione e la valutazione dei servizi a scala comunale implica l'organizzazione delle diverse attività in categorie distinte secondo affinità del servizio svolto.

Le diverse *aree tematiche*, costanti indipendentemente dalle caratteristiche proprie del Comune, possono essere riassunte e codificate come segue:

- gc: Aree e servizi in genere per i cittadini
- if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base
- cs: Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo
- ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base
- gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport
- vt: Aree e servizi a verde e per il tempo libero
- ca: Aree e servizi per il culto e attività connesse
- sc: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli
- erp: Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica
- rt: Aree e servizi di rilevanza territoriale
- an: Aree e servizi di altra natura

Di seguito, per ciascuna area tematica, si fornisce la descrizione generale e l'elencazione non esaustiva di talune tipologie di servizio afferenti alla categoria.

gc: Aree e servizi in genere per i cittadini

Trattasi di aree destinate alle strutture per la pubblica amministrazione, per l'esercizio di attività rilevanti sotto il profilo sociale e aggregativo o per altri servizi equiparabili di tipo pubblico; tra i servizi afferenti a questa area tematica si annoverano ad esempio:

- *Uffici comunali*
- *Uffici postali*
- *Sedi di enti e associazioni di carattere locale*

if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base

Trattasi di aree destinate a strutture scolastiche e attrezzature annesse, o ad altri servizi per l'istruzione equiparabili; tra i servizi afferenti a questa area tematica si annoverano ad esempio:

- *Scuole dell'infanzia*
- *Scuole primarie*
- *Scuole secondarie inferiori*

cs: Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo

Trattasi di aree destinate in linea di principio ad attività culturali o di intrattenimento; tra i servizi afferenti a questa area tematica si annoverano ad esempio:

- *Auditorium*
- *Sale polivalenti*
- *Biblioteche*

ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base

Trattasi di aree nelle quali vengono erogate prestazioni di tipo sanitario e socio-assistenziale; tra i servizi afferenti a questa area tematica si annoverano ad esempio:

- *Ambulatori*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- *Case di cura di carattere locale*
- *Residenze socio-assistenziali per anziani*
- *Residenze socio-assistenziali per disabili*
- *Centri diurni*
- *Centri di riabilitazione*

gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport

Trattasi di aree destinate ad attività sportive e ludiche nonché alle attrezzature ad essi connesse; tra i servizi afferenti a questa area tematica si annoverano ad esempio:

- *Campi da gioco in genere*
- *Impianti sportivi al coperto*
- *Aree attrezzate per il gioco*

vt: Aree e servizi a verde e per il tempo libero

Trattasi di aree a verde destinate alla pubblica fruizione; tra i servizi afferenti a questa area tematica si annoverano ad esempio:

- *Giardini urbani*
- *Parchi*
- *Aree a verde in genere*
- *Luoghi di aggregazione*

ca: Aree e servizi per il culto e attività connesse

Trattasi di aree destinate allo svolgimento delle funzioni religiose e delle attività connesse; i luoghi di culto considerati in questa sede appartengono tendenzialmente alla religione cattolica in quanto la scarsa presenza di aree per altre confessioni religiose ne rende necessaria la trattazione a livello sovracomunale; tra i servizi afferenti a questa area tematica si annoverano ad esempio:

- *Chiese cattoliche*
- *Case parrocchiali*
- *Oratori parrocchiali e spazi connessi*

sc: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli

Trattasi di aree destinate alla sosta di autoveicoli e automezzi pesanti; tra i servizi afferenti a questa area tematica si annoverano ad esempio:

- *Parcheggi per autovetture a raso*
- *Parcheggi per autovetture interrati*
- *Parcheggi per autovetture multipiano fuori terra*
- *Aree di sosta per veicoli pesanti*

erp: Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica

Trattasi di aree destinate all'edilizia economica popolare; tra i servizi afferenti a questa area tematica si annoverano ad esempio:

- *Edifici per l'edilizia residenziale pubblica*
- *Edifici per appartenenti a corpi dello Stato*

rt: Aree e servizi di rilevanza territoriale

Trattasi di aree per le quali si riconosce un bacino d'utenza che va oltre i limiti del territorio comunale aventi una o più delle seguenti caratteristiche: unicità del servizio relativamente all'ambito di appartenenza del Comune, eccellenza del servizio, esistenza di convenzioni di gestione o per l'utenza stipulate con più comuni; tra i servizi afferenti a questa area tematica si annoverano ad esempio:

- *Sedi per la difesa e la pubblica sicurezza*
- *Sedi per l'amministrazione della giustizia*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- *Centri scolastici medi superiori, sedi per la formazione professionale, università*
- *Teatri, cinema, centri culturali, musei*
- *Attrezzature ospedaliere, sociosanitarie e assistenziali*
- *Sedi di enti sovracomunali*
- *Luoghi di culto per altre religioni*
- *Grandi impianti per l'agonismo e lo spettacolo*
- *Aree di interscambio passeggeri*
- *Aree a verde di rilevanza territoriale*

an: Aree e servizi di altra natura

Trattasi di aree non ricadenti nelle aree tematiche specificate in precedenza.

La localizzazione delle aree per servizi trova riscontro sul documento "PdS6.0. Servizi esistenti a scala comunale" al quale si rinvia.

Per quanto attiene alle principali informazioni puntuali relative ai servizi si rinvia alle schede contenute nel documento "PdS 2.0 Stato dei servizi e degli spazi di relazione".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE

STATO DI SISTEMA DEL VERDE URBANO

Sistema del verde pubblico:

Il territorio comunale è dotato di un'unica area verde pubblica, di dimensioni modeste, localizzata in corrispondenza del centro polivalente.

Aree a verde di interesse collettivo sono contenute inoltre all'interno del centro sportivo comunale.

Nonostante la loro esiguità, non si riscontra particolare esigenza di incremento di tali aree data, riconosciuto il valore di servizio derivante dalla fruizione del verde territoriale.

Relazioni con aree verdi edificate pertinenziali:

Il tessuto edificato del comune, caratterizzato da una densità prevalentemente medio bassa, è composto da edifici isolati dotati di aree verdi pertinenziali anche di dimensioni rilevanti; tale condizione non ostacola le relazioni ecologiche del sistema del verde.

Particolarmente rilevanti a tal proposito sono le ampie aree verdi pertinenziali poste all'interno del Parco del Campo dei Fiori o lungo le fasce dei torrenti.

Stato di continuità:

Il sistema del verde urbano risulta quindi caratterizzato da una buona condizione di continuità. L'unica barriera rilevante è rappresentata dalla SS 394 che interrompe le relazioni in direzione nord sud.

CARATTERI STRUTTURALI DEL VERDE TERRITORIALE

Il Comune si estende su tre ripiani del declivio del massiccio Campo dei Fiori, su un'area fortemente panoramica e di grande qualità ambientale.

Aree boscate e aree agricole:

Gran parte del verde territoriale del Comune è composta dall'ambito fortemente acclive e boscato che si estende fino al margine dell'edificato di Cassini; da lì si innestano aree di rilevante interesse paesistico, le quali, seguendo i corsi d'acqua, attraversano l'ambito edificato di Barasso fin quasi alla linea ferroviaria.

L'area boscata si estende inoltre lungo il corso del torrente Tinella, segnando il limite dell'area urbana ad est.

Le aree agricole sono invece localizzate nella parte sud del Comune, essendo meno acclive.

Queste aree, che occupano una percentuale ridotta del territorio comunale, sono suddivise in due ambiti: uno racchiuso tra l'area residenziale a sud della strada statale e l'ambito produttivo localizzato lungo la linea ferroviaria; l'altro compreso tra l'area industriale a sud della linea ferroviaria e l'ambito boscato lungo il torrente Tinella.

Corsi d'acqua:

I principali corsi d'acqua che lambiscono il territorio comunale sono il Torrente dei Boschetti ad ovest ed il Rio Luviniate ed il Torrente Tinella ad est.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Particolarmente rilevanti ai fini delle connessioni ecologiche del verde territoriale, come precedentemente affermato, sono i ruscelli che attraversano l'area urbanizzata del Comune da nord a sud.

Eccellenze ambientali:

Degna di nota è la presenza della cima del Monte Campo dei Fiori a quota 1227 metri, in corrispondenza della quale si snoda il sentiero del parco regionale con punti panoramici.

Sistemi di tutela:

L'estrema naturalità dei luoghi è preservata dall'istituzione del Parco Regionale del Campo dei Fiori, il cui confine tocca le aree edificate di Cassini.

Al suo interno sono presenti edifici storici di notevole pregio quali l'ex colonia elioterapica e villa S. Martino.

Le norme contenute nel Piano Territoriale del parco Regionale del campo dei Fiori, approvato con la Legge Regionale n° 13 del 9 aprile 1994, definiscono l'articolazione del territorio secondo livelli di tutela, ai quali corrisponde una differente regolamentazione d'uso. La suddetta norma definisce inoltre il rapporto con la pianificazione comunale.

Un ulteriore livello di tutela è dato dalla presenza del S.I.C. "Grotte del Campo dei Fiori" e della Z.P.S. "Parco Regionale del Campo dei Fiori".

LA RETE DEI PERCORSI

Rete ciclopedonale

Il Comune, data anche l'acclività, non è dotato di una rete ciclopedonale avente funzione e significato urbano.

Rete escursionistica:

Il sistema del verde territoriale del Comune è caratterizzato dalla presenza di numerosi sentieri che si snodano lungo il versante, appartenenti al sistema dei percorsi del Parco Regionale del Campo dei Fiori.

In particolare si riscontrano i sentieri numero 10 (Vellate-Orino), 1 (Prima Cappella-Forte di Orino) e 7 (funicolare-Punta di Mezzo).

Interconnessione con l'area urbana:

I suddetti percorsi attraversano in direzione est ovest il territorio comunale, senza relazionarsi con l'area urbana del Comune. All'interno di Barasso non si riscontrano inoltre punti di accesso alla rete escursionistica. Gli accessi più vicini sono localizzati nel comune di Comerio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte IV

STRATEGIE E AZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

RELAZIONI CON IL DOCUMENTO DI PIANO

Il processo decisionale del Documento di Piano, fondato su livelli di approfondimento differenziati per significato e ruolo:

- politiche di governo del territorio,
- strategie di governo del territorio,
- azioni per il governo del territorio,

ha permesso e reso tracciabile il percorso evolutivo che dall'idea di territorio, ovverosia dai lineamenti e dagli orientamenti del piano, conduce ai singoli contenuti operativi propri del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole e degli strumenti di pianificazione attuativa e programmazione integrata.

Secondo un siffatto processo, ciascuna decisione operativa del PGT, siano di competenza del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole o degli strumenti attuativi e di programmazione integrata, deve trovare riferimento nei diversi livelli decisionali sopra richiamati: ciò significa che i diversi contenuti operativi del piano sono soggetti ad obbligo di coerenza con il processo decisionale del Documento di Piano, affinché sussistano le necessarie condizioni per assicurare stabilità al piano:

- coerenza delle decisioni,
- linearità del processo.

Di seguito, prima di dar corso allo sviluppo della componente operativa del Piano dei Servizi, si richiamano i principali contenuti del Documento di Piano in merito alle

- politiche per lo sviluppo del sistema dei servizi
- strategie e azioni del piano dei servizi

affinché ciascuna decisione operativa del Piano dei Servizi possa trovarvi riferimento sintetico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi richiede la definizione di politiche di sviluppo capaci di ottimizzare e coniugare le diverse risorse presenti sul territorio e generate dalla pianificazione: a partire da talune politiche discenderanno le *strategie e le azioni* direttamente in capo al Piano dei Servizi, mentre altre azioni produrranno esiti indiretti sul Piano dei Servizi grazie ad azioni proprie del Piano delle Regole e degli strumenti di pianificazione attuativa e programmazione integrata.

Implementazione del concetto di interesse generale. Il Piano di Governo del Territorio, come dettato dal Documento di Piano, assume alla propria base il concetto di *interesse generale* nella sua massima estensione, così da fondare la propria azione sul seguente presupposto:

“Qualsiasi azione si compia sul territorio, di qualsiasi entità e natura, reca in sé una quota di interesse esclusivamente privato e una quota di interesse generale. Appartengono alla sfera dell’interesse generale:

- *la qualità del territorio,*
- *la polifunzionalità del territorio e quindi l’offerta di opportunità diversificate per i cittadini,*
- *l’ottimizzazione delle urbanizzazioni del territorio,*
- *la tutela degli equilibri socio-economici.*

Il diritto edificatorio dei suoli si compone di una aliquota indifferenziata sul territorio commisurata all’interesse privato e di una aliquota incrementale della precedente, dipendente dalle condizioni del paesaggio e dalle scelte di piano, la cui utilizzabilità è subordinata alla determinazione, mediante l’intervento di trasformazione territoriale, di effetti rilevanti per l’interesse generale.”

Equità degli effetti delle decisioni del piano. Il Piano di Governo del Territorio, mediante l’attribuzione di un indice di edificabilità territoriale indifferenziato, assume al centro della propria azione un principio di equità generalizzato, fondato sul seguente presupposto.

“Tutti i suoli nella medesima condizione di fatto esprimono un identico diritto edificatorio, espresso in termini di superficie lorda di pavimento edificabile, indipendentemente dalle destinazioni d’uso e da qualsiasi attribuzione derivante dal piano urbanistico. Il Piano dei Servizi, laddove definisce previsioni urbanistiche inerenti l’attuazione di opere di interesse pubblico o generale, determina la trasferibilità del diritto edificatorio ivi costituitosi a favore di altri suoli nella medesima condizione di fatto.”

Sviluppo equilibrato dei servizi rispetto alla capacità d’investimento del Comune.

Il Piano dei Servizi individua un insieme di previsioni di completamento del sistema dei servizi esistenti calibrato affinché sia garantita la concreta fattibilità: i costi da sostenere per l’attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi devono risultare coerenti con la reale capacità di investimento del Comune, tenuto conto delle conseguenze economiche delle scelte insediative del piano.

Ricorso alla programmazione integrata e alla pianificazione attuativa.

L’attuazione dei servizi previsti dal piano potrà avvenire in via prioritaria mediante il ricorso alla programmazione integrata e alla pianificazione attuativa. Spetta al Documento di Piano stabilire i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di trasformazione e le previsioni del Piano dei Servizi. Spetta al Piano delle

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Regole stabilire i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di riqualificazione e le previsioni del Piano dei Servizi. Il Piano dei Servizi detta inoltre le regole affinché siano localizzate specifiche aree per servizi di carattere locale all'interno delle aree di trasformazione e di riqualificazione, con l'obiettivo di garantire la corretta urbanizzazione e di costituire un bacino di riserva di aree per servizi a vantaggio dell'intera collettività e a garanzia dei futuri sviluppi del sistema insediativo.

Principio di iniziativa privata. Tutte le previsioni del Piano dei Servizi sono potenzialmente realizzabili e gestibili anche da parte di soggetti privati in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 9 comma 12 della "Legge per il Governo del Territorio"

Tutela della qualità del paesaggio urbano. Il Piano di Governo del Territorio, sulla base degli indirizzi del Documento di Piano, delle azioni in capo al Piano dei Servizi, delle azioni in capo al Piano delle Regole, ai Piani Attuativi e ai Programmi Integrati di Intervento, persegue la tutela della qualità urbana, quale massima espressione dell'interesse generale. Il sistema dei servizi, espressione prevalente dell'interesse pubblico, si coniuga con l'azione di tutela del piano, al fine di perseguire un obiettivo totalizzante di interesse generale.

Innalzamento del valore ecologico del verde urbano. Il Piano dei Servizi, mediante la valorizzazione delle aree a verde esistenti e la previsione di nuove aree a verde coniuga la propria azione con il Piano delle Regole cui è demandata la tutela del verde territoriale e la valorizzazione del verde urbano privato, affinché sia elevato il valore ecologico del verde nel suo complesso, in attuazione degli indirizzi del Documento di Piano.

Miglioramento del sistema connettivo. Il Piano dei Servizi, mediante il completamento della dotazione quantitativa di aree per servizi, consegue l'ottimizzazione dell'offerta ai cittadini. Il Piano di Governo del Territorio e gli strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata, mediante interventi di valorizzazione della rete di percorsi ciclopedonali e degli spazi pubblici, mediante il miglioramento qualitativo della rete infrastrutturale, contribuiranno alla costruzione del *sistema dei servizi*, ovvero della rete di polarità e percorsi che innerva il territorio comunale, che rappresenta il più generale obiettivo perseguito dal piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIE E AZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il programma di governo del territorio, enunciato mediante le politiche generali e di settore, declinato mediante le strategie illustrate nella precedente parte, si attua mediante un insieme di azioni, inerenti ciascun aspetto saliente del territorio.

Di seguito si illustrano le azioni che il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, ordinate secondo il medesimo impianto logico assunto dal Documento di Piano:

Strategia A. Sviluppo del sistema insediativo

Azione 1A	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana
Azione 2A	Competitività dei centri storici
Azione 3A	Recupero delle superfici edificate esistenti
Azione 4A	Sviluppo e specializzazione del sistema economico
Azione 5A	Sviluppo di nuove economie specializzate
Azione 6A	Semplificazione dei processi insediativi per attività economiche

Strategia B. Tutela del paesaggio

Azione 1B	Rete ecologica: tutela della fascia montana
Azione 2B	Rete ecologica: tutela dei sistemi vallivi e degli interstizi verdi
Azione 3B	Rete ecologica: tutela dei versanti ineditati
Azione 4B	Tutela dei valori monumentali e storici
Azione 5B	Tutela dei tipi edilizi emergenti
Azione 6B	Valorizzazione degli spazi pubblici
Azione 7B	Tutela dei caratteri del paesaggio urbano contemporaneo

Strategia C. Tutela dell'ambiente

Azione 1C	Contenimento dei consumi energetici
Azione 2C	Contenimento dei consumi idrici
Azione 3C	Compensazione ambientale delle trasformazioni urbane

Strategia D. Sviluppo del sistema della mobilità

Azione 1D	Conferma e razionalizzazione della rete stradale urbana
Azione 2D	Miglioramento delle connessioni interne
Azione 3D	Costruzione della rete pedonale
Azione 4D	Rafforzamento della rete escursionistica

Strategia E. Sviluppo del sistema dei servizi

Azione 1E	Conferma della struttura del sistema dei servizi
Azione 2E	Miglioramento dell'accessibilità delle aree centrali
Azione 3E	Miglioramento della connessione tra i servizi esistenti

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Azione 4E	Connessione dell'area urbana con le aree naturali
Azione 5E	Valorizzazione dell'ex colonia
Azione 6E	Completamento della dotazione di servizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

STRATEGIA A

SVILUPPO DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Azione 1A	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana
<i>Obiettivi</i>	Contenere lo sviluppo del sistema insediativo entro i limiti necessari per consentire il soddisfacimento del fabbisogno locale, riconosciuta la vocazione edificatoria di taluni siti aventi condizioni urbanistica e paesaggistica inequivocabilmente simili a quella delle parti già edificate dell'area urbana.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

Azione 2A	Competitività dei centri storici
<i>Obiettivi</i>	Favorire il completamento dei processi di recupero dei centri storici, intesi quali giacimenti di valori storici e culturali e quali irrinunciabili luoghi per l'offerta di opportunità di fruizione per i cittadini. Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio. Consentire l'insediamento di popolazione non stanziale correlata al potenziale turistico della zona.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - valorizzazione degli spazi pubblici mediante interventi di arredo urbano aventi caratteristiche tali da favorire l'aggregazione.

Azione 3A	Recupero delle superfici edificate esistenti
<i>Obiettivi</i>	Favorire il completo uso degli edifici esistenti, mediante il recupero e la riqualificazione delle superfici costruite originariamente prive dei caratteri di agibilità, così da soddisfare parte della domanda interna relativa all'adeguamento e all'ampliamento delle superfici esistenti.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

Azione 4A	Sviluppo e specializzazione del sistema economico
<i>Obiettivi</i>	Consentire lo sviluppo del sistema economico locale, a partire dalle caratteristiche delle attività esistenti, in particolare del settore secondario e terziario. Diversificazione delle destinazioni d'uso specifiche delle aree destinate ad attività economiche al fine di generare sinergie e vivacità nelle dinamiche di impianto e sviluppo di nuove attività

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Azioni demandate al Piano dei Servizi*
- migliorare la qualità e la funzionalità degli spazi pubblici delle zone con significativa densità di attività economiche, onde favorire l'accessibilità per addetti e visitatori.
 - migliorare la funzionalità delle aree per la viabilità, onde consentire la sosta temporanea dei veicoli pesanti.

Azione 5A Sviluppo di nuove economie specializzate

Obiettivi Fondare una nuova micro-economia locale a partire dalla qualità del paesaggio e dalle potenzialità di fruizione turistica del territorio, mediante sviluppo di iniziative imprenditoriali diffuse in grado di elevare l'offerta di ricettività.

- Azioni demandate al Piano dei Servizi*
- sviluppo di reti di percorsi qualificati per la fruizione del territorio, strutturati su nodi intermodali (ferrovia, parcheggi, percorsi pedonali).

Azione 6A Semplificazione dei processi insediativi per attività economiche

Obiettivi Semplificare la normativa in capo alle aree per attività economiche specializzate, riducendo il numero dei disposti normativi al minimo possibile e consentendo anche quote di ampliamento straordinarie.

- Azioni demandate al Piano dei Servizi*
- nessuna.

STRATEGIA B TUTELA DEL PAESAGGIO

Azione 1B Rete ecologica: tutela della fascia montana

Obiettivi Costruzione della rete ecologica comunale. Piena tutela delle aree a verde naturale comprese nel Parco del Campo dei Fiori, nonché di tutte le aree a monte del sistema insediativo urbano strettamente relazionate alle aree tutelate dal PTC del parco.

- Azioni demandate al Piano dei Servizi*
- riconoscimento del ruolo del versante quale fondamentale componente del sistema territoriale, per i fini della tutela della qualità e della fruizione del territorio,
 - valorizzazione della rete escursionistica e miglioramento delle connessioni con l'area urbana.

Azione 2B Rete ecologica: tutela dei sistemi vallivi e degli interstizi verdi

Obiettivi Costruzione della rete ecologica comunale. Tutela delle aree a verde naturale interstiziali dell'area

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

urbana, coincidenti in gran parte con il reticolo idrico, con il fine di conservare le connessioni ecologiche tra il sistema del versante montano e il basso versante a lago.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - laddove possibile, definizione di una rete di percorsi escursionistici associati al connettivo verde interno all'area urbana.

Azione 3B Rete ecologica: tutela dei versanti ineditati

Obiettivi

Costruzione della rete ecologica comunale.
Tutela delle aree a verde presenti nell'area urbana e nell'immediato intorno, coincidenti in gran parte con parchi e giardini privati, con il fine di conservare le penetrazioni a verde dell'area urbana.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

Azione 4B Tutela dei valori monumentali e storici

Obiettivi

Esercitare una azione modulata di tutela dei valori storici e monumentali in ragione del riconoscimento di peculiarità tipologiche, morfologiche, architettoniche, artistiche.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

Azione 5B Tutela dei tipi edilizi emergenti

Obiettivi

Esercitare una azione di tutela dei tipi edilizi isolati emergenti dal contesto (ville, insediamenti storici isolati, tipi edilizi speciali), riconoscendone il significato ed il valore paesaggistico.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

Azione 6B Valorizzazione degli spazi pubblici

Obiettivi

Riconoscimento del fondamentale ruolo degli spazi pubblici quali luoghi per la generazione di opportunità per i cittadini e come luoghi privilegiati per l'aggregazione.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - individuazione degli spazi pubblici aventi rango (esistente o potenziale) di luogo di aggregazione,
- impiego delle risorse derivanti dalle previsioni del piano aventi carattere insediativo per la riqualificazione degli spazi pubblici.

Azione 7B Tutela dei caratteri del paesaggio urbano contemporaneo

Obiettivi

Garantire la qualità del paesaggio nelle aree urbane oggetto di insediamento in epoca recente, laddove sussistono aree libere e aree oggetto di possibile trasformazione.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

STRATEGIA C TUTELA DELL'AMBIENTE

Azione 1C	Contenimento dei consumi energetici
<i>Obiettivi</i>	Innesco di pratiche virtuose nella realizzazione di nuovi edifici e nella trasformazione degli edifici esistenti, in grado di contenere i consumi energetici e le emissioni inquinanti.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

Azione 2C	Contenimento dei consumi idrici
<i>Obiettivi</i>	Innesco di pratiche virtuose nella realizzazione di nuovi edifici e nella trasformazione degli edifici esistenti, in grado di ridurre i consumi idrici.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

Azione 3C	Compensazione ambientale delle trasformazioni urbane
<i>Obiettivi</i>	Compensare le trasformazioni urbane ammesse dal piano che determinano consumo di suolo non edificato con interventi di miglioramento – riqualificazione nelle aree in stato di naturalità del territorio.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - riconoscimento del rango di “servizio” agli interventi volti al miglioramento – riqualificazione delle aree in stato di naturalità del territorio.

STRATEGIA D SVILUPPO DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Azione 1D	Conferma e razionalizzazione della rete stradale urbana
<i>Obiettivi</i>	Elevare il grado di gerarchizzazione della rete stradale e risolvere le problematiche puntuali esistenti, purtuttavia senza previsioni di sviluppo della rete determinanti costi non sostenibili nell'economia del piano o effetti sul paesaggio ritenuti non compatibili.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

Azione 2D	Miglioramento delle connessioni interne
<i>Obiettivi</i>	Miglioramento dei collegamenti delle aree a monte e delle aree a valle della ferrovia, in particolare per l'ottimizzazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

delle percorrenze interessate dalla presenza di veicoli pesanti.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

Azione 3D **Costruzione della rete pedonale**

Obiettivi

Avvio della costruzione di una rete di percorsi pedonali, finalizzata al collegamento dei poli di servizio e dei luoghi urbani di maggiore rilevanza, nonché al miglioramento della fruibilità delle aree naturali.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- previsione della rete dei percorsi pedonali,
- definizione di modalità di attuazione e di impiego dei proventi derivanti dall'attuazione delle previsioni di piano di interesse privato.

Azione 4D **Rafforzamento della rete escursionistica**

Obiettivi

Rafforzamento della rete escursionistica del territorio comunale con il primario obiettivo di connettere le aree protette del Parco Campo dei Fiori, percorse dal "sentiero 10" della rete escursionistica provinciale, con le aree urbane e con il sistema delle aree del basso versante, di raccordo con la fascia spondale del Lago di Varese.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - definizione della rete dei percorsi escursionistici.

STRATEGIA E

SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Azione 1E **Conferma della struttura del sistema dei servizi**

Obiettivi

Conferma e rafforzamento della attuale struttura dei servizi esistenti in quanto soddisfacente i fabbisogni di base della popolazione insediata.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- individuazione delle aree per servizi esistenti e specifica normazione integrativa dei disposti urbanistici e paesaggistici del Piano delle Regole.

Azione 2E **Miglioramento dell'accessibilità delle aree centrali**

Obiettivi

Incremento della dotazione di parcheggi e di spazi pubblici per il miglioramento delle condizioni di accessibilità delle aree centrali.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- individuazione degli spazi pubblici centrali rilevanti al fine del miglioramento delle condizioni di frequentabilità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Azione 3E	Miglioramento della connessione tra i servizi esistenti
<i>Obiettivi</i>	Realizzazione di una rete di percorsi pedonali e di un sistema di spazi pubblici di qualità per il collegamento dei principali poli di servizi esistenti o previsti.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - individuazione degli spazi pubblici da riqualificare per migliorare la connessione dei servizi esistenti, - previsione di una rete di percorsi pedonali, tra l'altro per il collegamento dei principali servizi esistenti o previsti, - istituzione di una specifica disciplina per l'attuazione delle previsioni in materia di riqualificazione dello spazio pubblico e di realizzazione della rete pedonale.
Azione 4E	Connessione dell'area urbana con le aree naturali
<i>Obiettivi</i>	Realizzazione di una rete di percorsi pedonali per il collegamento dell'area urbana con le aree naturali, così da consentire alle aree naturali stesse di svolgere un ruolo di servizio per i cittadini.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - previsione di una rete di percorsi pedonali, tra l'altro per il collegamento dell'area urbana con le aree in stato di naturalità, - individuazione di una rete di percorsi per l'accessibilità del territorio naturale, riconoscendo in primo luogo i percorsi esistenti e i tracciati storici.
Azione 5E	Valorizzazione dell'ex colonia
<i>Obiettivi</i>	Valorizzare l'edificio dell'ex colonia e relative aree pertinenziali mediante formazione di un polo qualificato di servizi e di destinazioni d'uso di supporto per la fruizione ludica, per il tempo libero, per lo sport e l'intrattenimento.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - conferma della localizzazione esistente - istituzione di una specifica disciplina finalizzata all'integrazione tra funzioni di servizio e attività economiche di supporto, con il fine di costituire un centro di riferimento per la fruizione del territorio.
Azione 6E	Completamento della dotazione di servizi
<i>Obiettivi</i>	Completare il sistema dei servizi esistenti per il soddisfacimento della domanda derivante dalla popolazione insediabile per effetto delle previsioni del piano.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - disciplinare i criteri di perequazione volti a limitare i differenziali di rendita fondiaria a carico delle aree oggetto di previsione del Piano dei Servizi, - individuare nuovi servizi per il soddisfacimento di esigenze locali, in particolare per quanto attiene alle aree a parcheggio, - valutare la congruità e la sostenibilità economica delle

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

previsoni di nuovi servizi,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte V

OFFERTA E DOMANDA DI SERVIZI: VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Le valutazioni del sistema dei servizi effettuate su base quantitativa, come nella tradizione urbanistica, non consentono di rendere evidente l'effettiva rispondenza delle dotazioni rispetto ai reali fabbisogni, considerato che:

- non è possibile definire un parametro quantitativo di carattere generale in grado di esprimere una valutazione di sintesi della funzionalità del sistema,
- ciascuna categoria di servizi, dunque ciascuna delle "aree tematiche" secondo cui si è proceduto all'organizzazione del sistema, richiede un proprio criterio di valutazione,
- i parametri dimensionali variano per categoria di servizi, giacchè ad esempio un'area a verde può essere valutata in ragione della superficie, mentre la valutazione di un servizio scolastico necessita sia di dati di superficie (di pavimento, in questo caso), sia di dati di utenza potenziale (aule, capienza massima), sia di giudizi di tipo qualitativo, in grado di esprimere considerazioni circa l'effettiva funzionalità,
- per talune categorie di servizi la valutazione quantitativa non esprime alcunchè, trattandosi di servizi la cui efficacia dipende da fattori strettamente qualitativi e adimensionali.

In ragione di quanto sopra le valutazioni di rispondenza del sistema dei servizi devono essere sviluppate secondo modalità definite per ciascuna categoria, secondo criteri di confronto tra l'offerta esistente sul territorio e la domanda indotta per effetto di deficit del passato e del conseguimento dello scenario di sviluppo definito dal Documento di Piano.

Di seguito, per ciascuna categoria di servizi, si rendiconta in merito alla

- determinazione dell'offerta di servizi,
- determinazione della domanda di servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA DI SERVIZI

Coerentemente con le premesse ed in via generale, si procede alla *determinazione dell'offerta di servizi* specificamente per ciascuna categoria. (Nota. la compilazione di caselle con il simbolo "--" indica l'assenza di notazioni particolari; tale condizione si riscontra nei casi in cui le caratteristiche di un determinato servizio sono da considerarsi ordinariamente presenti in analoghi servizi della medesima categoria).

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

Poiché i servizi afferenti alla categoria in esame corrispondono a funzioni variamente assortite, tendenzialmente uniche sul territorio, ciascuna delle quali connotata da proprie caratteristiche e da proprie capacità di rispondere ai fabbisogni, si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo qualitativo:

GC:	AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1	- Uffici comunali
	- 2	- Ufficio Postale
	- 3	- Centro polivalente
	- 4	- Colonia elioterapica
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Considerata la classe dimensionale del Comune e il bacino territoriale di appartenenza, non si riscontrano deficit strutturali.	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	La localizzazione prevalentemente centrale rende funzionali i servizi di questa categoria.	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Qualità degli edifici prevalentemente buona, con punte di pregio nella colonia elioterapica.	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Buone per i servizi posti nel centro storico di Barasso	
<i>Altre informazioni</i>	---	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Buona qualità, completezza dei servizi offerti, nessun deficit.	

IF: AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE

La valutazione dell'offerta scolastica deve essere effettuata sulla base dei diversi gradi dell'organizzazione del sistema formativo, con il fine di accertare il dimensionamento della massima capienza, i caratteri quantitativi di ciascuna sede scolastica, la qualità e la specificità dei servizi offerti. In ragione di quanto sopra, si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo quantitativo/qualitativo:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IF:	AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE		
ASILI NIDO			
<i>Utenza attuale</i>	16	<i>N° sezioni</i>	1
<i>Slp indicativa</i>	mq 71	<i>Superficie fondiaria</i>	mq 71
<i>Sedi note sulle localizzazioni</i>	<i>Numero</i> - 2	<i>Istituto/scuola</i> <i>I Folletti</i>	
<i>Aule speciali</i>	--		
<i>Attività integrative</i>	--		
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	Ordinaria		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Area facilmente raggiungibile degli spazi pubblici di relazione		
<i>Altre informazioni</i>	Istituto privato		
<i>Giudizio di sintesi</i>	Servizio funzionale tuttavia con limitate possibilità di incremento dimensionale.		

IF:	AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE		
SCUOLE DELL'INFANZIA			
<i>Utenza attuale</i>	52	<i>N° sezioni</i>	2
<i>Slp indicativa</i>	mq 518	<i>Superficie fondiaria</i>	mq 762
<i>Sedi note sulle localizzazioni</i>	<i>Numero</i> - 1	<i>Istituto/scuola</i> <i>Emilio Alemagna</i>	
<i>Aule speciali</i>	--		
<i>Attività integrative</i>	--		
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	Ordinaria		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Area facilmente raggiungibile degli spazi pubblici di relazione		
<i>Altre informazioni</i>	Istituto privato		
<i>Giudizio di sintesi</i>	Servizio funzionale tuttavia con limitate possibilità di incremento dimensionale.		

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

Poiché i servizi afferenti alla categoria in esame corrispondono a funzioni variamente assortite, talvolta uniche sul territorio, ciascuna delle quali connotata da proprie caratteristiche e da proprie capacità di rispondere ai fabbisogni, si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo qualitativo:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

GS:	AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - 1	<i>Destinazione specifica</i> - Centro sportivo
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Sufficiente dotazione generale di attrezzature presenti	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Non si riscontrano particolari deficit.	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Ampia pertinenza verde	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Non si riscontrano relazioni di particolare interesse con gli spazi pubblici	
<i>Altre informazioni</i>	--	
Giudizio di sintesi	Sufficiente qualità dei servizi offerti.	

VT: AREE E SERVIZI A VERDE E PER IL TEMPO LIBERO

La valutazione di sintesi deve essere tesa a verificare, sotto il profilo quantitativo la dotazione di aree a verde urbane, attrezzate per il gioco e per il tempo libero. La valutazione quantitativa è poi integrata da alcune considerazioni di tipo qualitativo, principalmente orientate all'indicazione del grado di fruibilità e di capacità di aggregazione. Si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo prevalentemente quantitativo integrato da alcune valutazioni qualitative:

VT:	AREE E SERVIZI A VERDE E PER IL TEMPO LIBERO			
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - 1	<i>Destinazione specifica</i> - Parco giochi comunale		
<i>Superficie aree attrezzate</i>	778	<i>Superficie aree non attrezzate</i>	0	
<i>Qualità dell'architettura del verde</i>	Discreta qualità			
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona accessibilità pedonale, buona dotazione di parcheggi			
<i>Dotazione di attrezzature per il gioco e per il tempo libero</i>	Buona dotazione di attrezzature			
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Area facilmente raggiungibile degli spazi pubblici di relazione			
<i>Altre informazioni</i>	---			
Giudizio di sintesi	L'offerta di servizi per il verde e tempo libero è integrata dalle aree appartenenti al centro sportivo.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

Poiché i servizi afferenti alla categoria in esame corrispondono a funzioni variamente assortite, ciascuna delle quali connotata da proprie caratteristiche e da proprie capacità di rispondere ai fabbisogni, si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo qualitativo:

CA:	AREE E SERVIZI PER IL CULTO E LE ATTIVITÀ CONNESSE	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1	- Chiesa Beata Vergine
	- 2	- Chiesa San Martino
	- 3	- Oratorio
	- 4	- Chiesa SS Ambrogio e Carlo
<i>Culti</i>	Cattolico	
<i>Edifici per il culto</i>	Edifici storici in buono stato di conservazione	
<i>Attività complementari</i>	Attività ludico ricreative espletate dall'oratorio	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona, data la posizione centrale della chiesa parrocchiale e dell'oratorio, tuttavia si riscontrano deficit di aree per la sosta di veicoli all'occorrenza di manifestazioni di punta.	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Buona per i servizi posti nel centro storico di Barasso	
<i>Altre informazioni</i>	---	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Buona qualità, completezza dei servizi offerti, nessun deficit, eccezion fatta per l'accessibilità veicolare in condizioni di punta.	

SC: AREE E SERVIZI PER LA SOSTA E LA CIRCOLAZIONE DEI VEICOLI

La valutazione di sintesi deve essere tesa a verificare, sotto il profilo quantitativo la dotazione di aree per la sosta dei veicoli, sia in termini di superficie che di dotazione di posti auto. La valutazione quantitativa è poi integrata da alcune considerazioni di tipo qualitativo, principalmente orientate all'indicazione del grado di funzionalità e della qualità urbana. Si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo prevalentemente quantitativo integrato da alcune valutazioni qualitative:

SC:	AREE E SERVIZI PER LA SOSTA E LA CIRCOLAZIONE DEI VEICOLI		
<i>Superficie aree per la sosta</i>	9234	<i>N° posti auto (stima)</i>	369
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Aree localizzate principalmente in prossimità dei servizi, dove la richiesta di sosta è maggiore		
<i>Qualità urbana</i>	Tendenzialmente buona		
<i>Altre informazioni</i>	---		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Giudizio di sintesi	Buona qualità, offerta soddisfacente eccezion fatta per le condizioni di punta, distribuzione non omogenea su tutto il territorio comunale
----------------------------	---

ERP: AREE E SERVIZI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

La valutazione di sintesi deve essere tesa a indicare, sotto il profilo qualitativo il grado di fruibilità delle aree per l'edilizia residenziale pubblica. La valutazione qualitativa è poi integrata da alcune considerazioni di tipo quantitativo, principalmente orientate a verificarne la dotazione.

Si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo prevalentemente qualitativo integrato da alcune valutazioni quantitative:

ERP:	AREE E SERVIZI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA		
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - 1 - 2	<i>Destinazione specifica</i> - Residenze via Oltrona - Residenze via Molina	
<i>Superficie fondiaria</i>	8863	<i>Slp indicativa</i>	7126
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona localizzazione data la prossimità alla stazione ferroviaria		
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Ordinaria		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Non si riscontrano relazioni di particolare interesse con gli spazi pubblici		
<i>Altre informazioni</i>	--		
Giudizio di sintesi	Buona dotazione sotto il profilo quantitativo		

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

Poiché i servizi afferenti alla categoria in esame corrispondono a funzioni variamente assortite, tendenzialmente uniche sul territorio, ciascuna delle quali connotata da proprie caratteristiche e da proprie capacità di rispondere ai fabbisogni, si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo qualitativo:

RT:	AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - 1 - 2	<i>Destinazione specifica</i> - Casa di Riposo Villa Rovera Molina - Centro Formazione Musicale
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Non si riscontrano problemi di accessibilità	

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Buona qualità delle strutture e delle aree
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Non si riscontrano relazioni con spazi pubblici
<i>Altre informazioni</i>	---
<i>Giudizio di sintesi</i>	Si segnala l'ottimo servizio svolto dal Centro di Formazione Musicale, anche per attività divulgative in materie scientifiche e naturalistiche, pressoché unico sul territorio d'area vasta, che richiama utenza dall'intera Regione Lombardia per la qualità dei corsi, della struttura e per il livello dell'insegnamento.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DETERMINAZIONE DELLA DOMANDA

Secondo il medesimo ordinamento assunto per la valutazione dell'offerta di servizi esistenti, per ciascuna tipologia si determina di seguito la domanda da soddisfare sulla base di due scenari:

- *scenario attuale*, ovverosia corrispondente alla domanda pregressa,
- *scenario di piano*, ovverosia corrispondente alla domanda che si determinerà per effetto dell'attuazione delle previsioni insediative del piano.

La modalità di valutazione della domanda è calibrata su ciascuna tipologia di servizi, ora in termini qualitativi nel frequente caso di servizi unici o rari sul territorio, ora in termini quantitativi nel caso siano riscontrabili parametri oggettivi che consentano la misurazione della domanda.

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

Per la tipologia di servizi in esame, dato che ciascuna funzione specifica presenta proprie peculiarità, si esprime la seguente valutazione qualitativa di sintesi:

- *scenario attuale*: stante il livello di sufficienza dei servizi esistenti, considerata la dimensione demografica del comune, la domanda di *Aree e servizi in genere per i cittadini* può ritenersi soddisfatta.
- *scenario di piano*: dato il modesto incremento della popolazione residente atteso per effetto del piano, si conferma il soddisfacimento della domanda di *Aree e servizi in genere per i cittadini*.

IF: AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE

Relativamente alla dotazione di strutture e servizi per l'istruzione, si esprimono le seguenti considerazioni di sintesi, qualitative e quantitative, per ciascun livello formativo:

Asili nido

- *scenario attuale*: considerata la dimensione demografica del comune, la domanda può ritenersi soddisfatta.
- *scenario di piano*: considerata la dimensione demografica del comune, la domanda può ritenersi soddisfatta anche a seguito di modeste variazioni demografiche.

Scuola dell'infanzia

- *scenario attuale*: considerata la dimensione demografica del comune, la domanda può ritenersi soddisfatta.
- *scenario di piano*: considerata la dimensione demografica del comune, la domanda può ritenersi soddisfatta anche a seguito di modeste variazioni demografiche.

Scuola primaria

- *scenario attuale*: la domanda è soddisfatta mediante convenzione con altro comune.
- *scenario di piano*: la domanda potrà essere soddisfatta anche a seguito di modeste variazioni demografiche confermando la convenzione con altro comune.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Scuola secondaria inferiore

- *scenario attuale*: la domanda è soddisfatta mediante convenzione con altro comune.
- *scenario di piano*: la domanda potrà essere soddisfatta anche a seguito di modeste variazioni demografiche confermando la convenzione con altro comune.

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

Per la tipologia di servizi in esame, dato che ciascuna funzione specifica presenta proprie peculiarità, tenuto conto delle dotazioni esistenti nel bacino di cui il Comune è parte, si esprime la seguente valutazione qualitativa di sintesi:

- *scenario attuale*: nessun servizio esistente; domanda soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale.
- *scenario di piano*: anche a fronte di modeste variazioni demografiche, la domanda potrà essere soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale.

SS: AREE E SERVIZI SANITARI E SOCIO-ASSISTENZIALI DI BASE

Relativamente alla dotazione di strutture e servizi sanitari e socio-assistenziali, considerata la dotazione di tali servizi nel bacino territoriale di cui il Comune è parte si esprimono le seguenti considerazioni di sintesi, qualitative e quantitative, per tipologia di servizio, noti i dati statistici disponibili in materia:

Servizi sanitari

- *scenario attuale*: nessun servizio esistente; domanda soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale.
- *scenario di piano*: anche a fronte di modeste variazioni demografiche, la domanda potrà essere soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale.

Servizi socio-assistenziali

- *scenario attuale*: nessun servizio esistente; domanda soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale. Vedasi anche la sezione "servizi di rilevanza sovracomunale".
- *scenario di piano*: anche a fronte di modeste variazioni demografiche, la domanda potrà essere soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale. Vedasi anche la sezione "servizi di rilevanza sovracomunale".

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

Considerato l'assetto territoriale generale, valutata la dotazione dei servizi specifici esistenti nel territorio comunale e nel bacino d'area vasta al quale il Comune appartiene, risulta una domanda di servizi per il gioco e lo sport così definita sulla base di valutazioni di tipo qualitativo e prestazionali:

- *scenario attuale*: le strutture sportive di base esistenti risultano deficitarie, in particolare per quanto attiene la gestione. Si ritiene che la domanda interna non risulti pienamente soddisfatta, considerato anche che nell'intorno territoriale non sono presenti centri sportivi di significativo livello.
- *scenario di piano*: le strutture sportive di base esistenti risulteranno ancor meno in grado di soddisfare la domanda, nell'ipotesi in cui nei comuni contermini non siano realizzati centri sportivi di significativa entità e qualità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

VT: AREE E SERVIZI A VERDE E PER IL TEMPO LIBERO

Considerata la dotazione attuale di aree a verde e per il tempo libero, ritenuto che il livello prestazionale della dotazione dipende sia da dati quantitativi che da fattori qualitativi (localizzazione, capacità di aggregazione, effettiva fruibilità, dotazione di verde arboreo e di attrezzature, etc.), si esprime la seguente valutazione della domanda, quantitativa per dotazione generale e qualitativa per dotazioni di zona:

- *scenario attuale*: la dotazione esistente è in grado di soddisfare la domanda tenuto conto della elevata dotazione di verde territoriale fruibile (sentieristica e Parco Campo dei Fiori).
- *scenario di piano*: la dotazione esistente sarà comunque in grado di soddisfare la domanda anche a fronte di modeste variazioni demografiche.

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

Per la tipologia di servizi in esame, dato che ciascuna funzione specifica presenta proprie peculiarità, si esprime la seguente valutazione qualitativa di sintesi:

- *scenario attuale*: pienamente in grado di soddisfare la domanda.
- *scenario di piano*: pienamente in grado di soddisfare la domanda.

SC: AREE E SERVIZI PER LA SOSTA E LA CIRCOLAZIONE DEI VEICOLI

Considerata la dotazione attuale di aree per la sosta dei veicoli, ritenuto che il livello prestazionale della dotazione dipende sia da dati quantitativi che da fattori qualitativi (localizzazione, sicurezza, qualità urbana, etc.), si esprime la seguente valutazione della domanda, quantitativa per dotazione generale e qualitativa per dotazioni di zona:

- *scenario attuale*: si registrano due distinti stati di deficit, per quanto attiene l'accessibilità del centro e per quanto riguarda le zone residenziali più esterne. Relativamente al centro pare evidente la necessità di incrementare il numero di posti auto, anche con l'obiettivo di ridurre le aree di sosta lungo strada a favore della pedonalità. Relativamente alle aree residenziali esterne si rende necessario il potenziamento delle aree di sosta laddove possibile stante la condizione morfologica e il grado di consolidamento del tessuto edilizio.
- *scenario di piano*: quanto registrato allo stato attuale potrà migliorare per effetto dell'attuazione delle previsioni insediative del piano in quanto gli strumenti attuativi dovranno determinare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche a parziale recupero dei deficit pregressi.

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

Per la tipologia di servizi in esame, dato che ciascuna funzione specifica presenta proprie peculiarità, si esprime la seguente valutazione qualitativa di sintesi:

- *scenario attuale*: la casa di riposo e il Centro di Formazione Musicale svolgono un ruolo rilevante a scala territoriale. Si segnala che il Centro di Formazione Musicale, che svolge anche attività divulgative in materie scientifiche e naturalistiche, gode di ampio riconoscimento della qualità dei servizi offerti, anche per utenze provenienti da medie distanze.
- *scenario di piano*: la modesta crescita di popolazione attesa per effetto dell'attuazione delle previsioni di piano risulta ininfluente sulla funzionalità dei servizi in esame.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AN: AREE E SERVIZI DI ALTRA NATURA

Per la tipologia di servizi in esame, dato che ciascuna funzione specifica presenta proprie peculiarità, si esprime la seguente valutazione qualitativa di sintesi:

- *scenario attuale*: --
- *scenario di piano*: --

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

COPERTURA DEI FABBISOGNI: PREVISIONI DI NUOVI SERVIZI, INTERVENTI SUI SERVIZI ESISTENTI

Valutata l'offerta di servizi, riscontrata la dotazione specifica e più in generale l'offerta di servizi, stimati i deficit pregressi del sistema e la domanda potenzialmente indotta dallo sviluppo degli scenari evolutivi definiti dal PGT mediante il Documento di Piano, per ciascuna tipologia di servizio si determinano i fabbisogni specifici affinché il Piano dei Servizi possa definire le effettive azioni e localizzazioni, nonché definire le modalità di attuazione e di verifica della sostenibilità economica delle scelte.

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna

IF: AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna

SS: AREE E SERVIZI SANITARI E SOCIO-ASSISTENZIALI DI BASE

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna

Localizzazione di nuove aree per servizi

- realizzazione nuovo centro sportivo a sud del territorio comunale, anche privato convenzionato, mediante area di trasformazione del documento di piano.

VT: AREE E SERVIZI A VERDE E PER IL TEMPO LIBERO

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna

SC: AREE E SERVIZI PER LA SOSTA E LA CIRCOLAZIONE DEI VEICOLI

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nuovi parcheggi al servizio del centro storico, mediante trasformazione da attuarsi mediante le procedure del Documento di Piano
- nuovo parcheggio di relazione con il Parco Regionale Campo dei Fiori
- nuovo parcheggio di relazione con la Casa di Riposo
- nuovo parcheggio via Cassini sud
- nuovo parcheggio a sud del centro storico
- ampliamento del parcheggio stazione
- nuovo parcheggio in zona per attività economiche

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AN: AREE E SERVIZI DI ALTRA NATURA

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte VI

CONTENUTI OPERATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

FONDAMENTI E PRINCIPI

I contenuti operativi in materia di servizi, come ormai noto, discendono dalla visione politica e strategica del PGT, stabilita dal Documento di Piano, mediante la definizione di una serie di azioni a carico di ciascuna delle componenti applicative del piano:

- il Piano dei Servizi,
- il Piano delle Regole,
- gli strumenti della pianificazione attuativa e programmazione integrata.

L'intensità e la specificità delle singole azioni, ovvero la puntuale definizione della decisione operativa di piano compete a ciascuno strumento operativo sopra elencato, mediante specifiche determinazioni.

In particolare e nello specifico occorre osservare che:

- compete al Piano delle Regole l'esercizio della tutela del paesaggio e dell'ambiente, mediante l'applicazione di strumenti normativi e vincolistici tradizionali e mediante l'applicazione di strumenti di compensazione e di premialità volti a favorire i risultati virtuosi delle trasformazioni territoriali,
- compete agli strumenti di pianificazione attuativa e programmazione integrata la diretta concretizzazione di effetti urbanizzativi e di attuazione di servizi per diretta discendenza delle azioni definite dal Documento di Piano,
- compete al Piano dei Servizi la definizione delle condizioni operative relative alla gran parte delle tematiche in materia, mediante determinazioni e localizzazioni che possano attuare le azioni definite dal Documento di Piano a seguito di opportuna calibrazione mediante la valutazione dell'effettivo fabbisogno.

Orbene, noto il processo decisionale sviluppato dal Documento di Piano, accertato l'effettivo fabbisogno in termini di servizi, di seguito si identificano gli specifici contenuti operativi del Piano dei Servizi, non prima di aver richiamato per completezza di trattazione le azioni in capo al Piano delle Regole e agli strumenti di pianificazione attuativa e di programmazione integrata.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

EFFETTI OPERATIVI INDIRETTI DEL PIANO DEI SERVIZI: PIANO DELLE REGOLE

Noto che le strategie generali per la costruzione di un sistema dei servizi efficace ed equilibrato dettate dal Documento di Piano si attuano mediante un insieme di azioni coerente e sinergico, che coinvolgono competenze anche diverse da quelle del Piano dei Servizi, affinché le azioni di quest'ultimo possano determinare effetti ottimali, è necessario che il Piano delle Regole produca azioni in termini di orientamento della trasformazione urbana verso modelli che riconoscano l'esistenza di un interesse generale diffuso.

Perché si determini sinergia tra il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole è necessario che quest'ultimo renda operativi i seguenti contenuti.

Premialità diffusa e sistematica. E' necessario che il piano, mediante la previsione di un insieme di fattori premiali, ovverosia di variazione dell'indice territoriale fino al limite assegnato dell'indice fondiario, orienti le trasformazioni territoriali verso esiti virtuosi rispetto ai fattori di qualità ambientale, sociale e urbana definiti mediante le politiche e le strategie di governo del territorio. Un siffatto approccio implica la definizione di un novero di azioni di particolare interesse generale, per ciascuna delle quali stabilire le condizioni che rendono possibile l'applicazione di un fattore incrementale del diritto edificatorio, sufficientemente remunerativo della maggiore onerosità che implica l'attuazione di una determinata azione virtuosa.

Sviluppo del settore commerciale. Riconosciuto in via generale il fondamentale ruolo del commercio per la definizione dell'*urbanità* del territorio, il Piano delle Regole dovrà essere dotato di una solida disciplina di settore volta a sostanziare e potenziare il significato e il ruolo del commercio integrato al sistema dei servizi. La coniugazione tra sistema dei servizi e rete commerciale determina l'innalzamento delle opportunità di fruizione del territorio, quale linfa vitale del processo di pianificazione.

Sviluppo delle attività ricettive. Riconosciuta in via generale la vocazione territoriale per un turismo di breve termine, la cui domanda può essere soddisfatta mediante una diffusa offerta di servizi ricettivi di varia tipologia, il Piano delle Regole deve essere dotato dei necessari strumenti di incentivazione del settore, onde favorire la fruizione territoriale quale servizio di interesse generale.

Innalzamento del grado di polifunzionalità del territorio. La sinergia espressa a proposito delle azioni che il Piano delle Regole potrà esercitare sul settore commerciale può essere trasposta anche alle attività diverse in genere presenti sul territorio, rilevanti anche sotto il profilo socio-economico. Il Piano delle Regole, ad eccezione che per le destinazioni d'uso tali da richiedere particolari attenzioni di compatibilità con altre, deve condurre la pianificazione verso il superamento del concetto di zona omogenea, optando per l'integrazione di diverse destinazioni d'uso che, grazie alle sinergie potenzialmente determinabili, possono determinare l'innalzamento del grado di urbanità nel territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

EFFETTI OPERATIVI INDIRETTI DEL PIANO DEI SERVIZI: PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il sistema dei servizi troverà il proprio completamento mediante i processi di pianificazione attuativa o di programmazione integrata che il Documento di Piano ha individuato nelle *aree di trasformazione*, nonché mediante eventuali altri processi interni di riqualificazione del tessuto urbanizzato resi possibili dal Piano delle Regole. I processi di programmazione integrata o di pianificazione attuativa dovranno determinare quantomeno i seguenti effetti:

- determinare la corretta urbanizzazione delle aree specificamente destinate alla trasformazione urbanistica (opere di urbanizzazione primarie),
- contribuire al compimento del sistema dei servizi mediante attuazione (o contributo per l'attuazione) di specifiche previsioni del Piano dei Servizi (opere di urbanizzazione secondarie),
- contribuire al miglioramento della qualità degli spazi pubblici nelle zone centrali ove risulta massima la concentrazione di servizi e attività economiche.
- contribuire al miglioramento della rete delle connessioni urbane e territoriali destinati alla pedonalità, così da realizzare i collegamenti indispensabili perché l'insieme dei servizi possa riconfigurarsi in un vero e proprio *sistema dei servizi*.

Azioni: servizi di scala comunale: programmazione integrata. Di seguito, in estratto dal Documento di Piano, si riportano le azioni dirette degli strumenti di programmazione integrata da approvarsi per l'attuazione delle direttive delle *aree di trasformazione*.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Area di trasformazione AT1: Centro sportivo	
Localizzazione	
Fattibilità geologica	
1	<p>Obiettivi della trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un centro sportivo integrato privato e convenzionato all'uso pubblico, - realizzazione di destinazioni d'uso complementari a quelle propriamente sportive.
2	<p>Servizi di interesse pubblico o generale</p> <p>L'intervento, complessivamente, è classificato "servizio" secondo l'accezione stabilita dal vigente Piano dei Servizi. Condizione essenziale per l'attuazione delle previsioni in capo alla presente Area di Trasformazione è il convenzionamento all'uso pubblico delle attrezzature sportive previste. La definizione dei principi di convenzionamento compete alla Giunta Comunale, da assumersi con proprio atto deliberativo antecedentemente all'avvio del procedimento per l'attuazione delle previsioni stabilite dalla presente direttiva.</p>
3	<p>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</p> <p><i>Impianti sportivi all'aperto</i> per l'esercizio di discipline sportive da concordare con i preposti organi del Comune in fase di avvio del procedimento per l'attuazione delle disposizioni della presente direttiva.</p> <p><i>Impianti sportivi al coperto</i> per l'esercizio di discipline sportive da concordare con i preposti organi del Comune in fase di avvio del procedimento per l'attuazione delle disposizioni della presente direttiva.</p> <p><i>Viabilità di collegamento</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - larghezza della sede stradale min. m 7,50, - marciapiedi aventi larghezza di m 1,50, <p><i>Realizzazione di parcheggi al servizio dell'insediamento</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà privata di uso pubblico, - quantità minima sufficiente per garantire un posto auto ogni quattro persone previste (capienza massima del centro sportivo), - area di manovra indipendente dalla sede stradale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Area di trasformazione AT2: Barasso centro	
<p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i> <i>Fattibilità geologica</i></p>	
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzare uno spazio pubblico centrale (piazza) quale luogo di aggregazione qualificato; - migliorare le condizioni di accessibilità e la dotazione di parcheggi di zona; - consentire l'insediamento di attività prevalentemente residenziali o terziarie, escludendo categoricamente la presenza di attività produttive di qualsiasi dimensione; - definire la formazione di nuovi organismi edilizi che, sotto il profilo tipologico e morfologico possano determinare la massima integrazione con il tessuto edificato esistente, pur riconoscendo la loro diversità e peculiarità; - garantire, grazie alla qualità architettonica e alle funzioni insediate, che le aree soggette a trasformazione assumano un significato polare nei confronti del tessuto edilizio circostante.
6	<p><i>Servizi di interesse pubblico o generale</i></p> <p>L'intervento dovrà determinare l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi interne all'area AT2 (sistemazioni della viabilità, formazione della piazza e parcheggio pubblico).</p>
8	<p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dello spazio pubblico:</i> L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggio pubblico a piano -1, - piazza interna al perimetro dello strumento di attuazione, avente funzione di luogo di aggregazione caratterizzato da forte centralità e coerente con i caratteri morfologici e tipologici dell'ambito territoriale T1, - viabilità di interconnessione con la rete stradale esistente. <p>Gli spazi pubblici (piazza e viabilità) dovranno essere caratterizzati da elevata qualità architettonica, mediante impiego di materiali e manufatti propri del paesaggio storico (lastricati, acciottolati), anche con linguaggio architettonico contemporaneo. Tutti gli spazi pubblici dovranno recare</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

elementi di arredo urbano e impianti di illuminazione pubblica
coerenti con l'impianto architettonico generale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

LOCALIZZAZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

Con riferimento al documento “PdS 9.0 Localizzazioni del PdS”, si allegano le schede di previsione delle nuove aree per servizi individuate per azione diretta del Piano dei Servizi, nel rispetto delle indicazioni di fabbisogno emerse nelle sezioni precedenti che non risultano soddisfatte per effetto delle Aree di Trasformazione di cui si è data descrizione nel paragrafo precedente.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BARASSO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli		Destinazione specifica: Parcheggio
Numero d'ordine 1	Codice sc	Localizzazione Via Lunga
Superficie fondiaria mq 1190	n° posti auto (stima) n° 48	Scala <input checked="" type="checkbox"/> relazionato ad altro servizio <input type="checkbox"/> relazionato ad altra funzione <input type="checkbox"/> di interscambio <input type="checkbox"/> locale
Fabbisogno soddisfatto Il parcheggio migliora la funzionalità della casa di riposo esistente, aumentando l'offerta di posti auto per visitatori		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta per intervento del Comune; attuazione in convenzione con la Casa di Riposo		

COMUNE DI BARASSO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli		Destinazione specifica: Parcheggio
Numero d'ordine 2	Codice sc	Localizzazione Via Matteotti
Superficie fondiaria mq 374	n° posti auto (stima) n° 15	Scala <input type="checkbox"/> relazionato ad altro servizio <input type="checkbox"/> relazionato ad altra funzione <input type="checkbox"/> di interscambio <input checked="" type="checkbox"/> locale
Fabbisogno soddisfatto Il parcheggio soddisfa esclusivamente la domanda locale di aree per la sosta		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta per intervento del Comune		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BARASSO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli		Destinazione specifica: Parcheggio
Numero d'ordine 3	Codice sc	Localizzazione Via Matteotti
Superficie fondiaria mq 130	n° posti auto (stima) n° 10	Scala ... relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione ... di interscambio X locale
Fabbisogno soddisfatto Il parcheggio soddisfa esclusivamente la domanda locale di aree per la sosta		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta per intervento del Comune		

COMUNE DI BARASSO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli		Destinazione specifica: Parcheggio
Numero d'ordine 4	Codice sc	Localizzazione Via Oltrona
Superficie fondiaria mq 657	n° posti auto (stima) n° 26	Scala ... relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione ... di interscambio X locale
Fabbisogno soddisfatto Il parcheggio migliora la dotazione di posti auto nella zona per attività economiche.		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta per intervento del Comune o in convenzione con soggetto privato in caso di attuazione di nuovi insediamenti		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BARASSO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli		Destinazione specifica: Parcheggio
Numero d'ordine 5	Codice sc	Localizzazione Via Cassini
Superficie fondiaria mq 86	n° posti auto (stima) n° 7	Scala <input checked="" type="checkbox"/> relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione ... di interscambio ... locale
Fabbisogno soddisfatto Il parcheggio migliora la capacità di parcheggio dell'area del municipio, attualmente sottodotata		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta per intervento del Comune		

COMUNE DI BARASSO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli		Destinazione specifica: Parcheggio di interscambio
Numero d'ordine 6	Codice sc	Localizzazione Via F.lli Rossi
Superficie fondiaria mq 2972	n° posti auto (stima) n° 118	Scala ... relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione <input checked="" type="checkbox"/> di interscambio ... locale
Fabbisogno soddisfatto Potenziamento dei posti auto in corrispondenza della Stazione ferroviaria, con funzione di interscambio		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta per intervento del Comune; attuazione in convenzione con altri comuni gravitanti sulla stazione di Barasso		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BARASSO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli		Destinazione specifica: Parcheggio
Numero d'ordine 7	Codice sc	Localizzazione Via Bregonzio
Superficie fondiaria mq 796	n° posti auto (stima) n° 32	Scala ... relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione ... di interscambio X locale
Fabbisogno soddisfatto Il parcheggio soddisfa esclusivamente la domanda locale di aree per la sosta		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta per intervento del Comune		

COMUNE DI BARASSO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli		Destinazione specifica: Parcheggio
Numero d'ordine 8	Codice sc	Localizzazione Via Al Piano
Superficie fondiaria mq 1019	n° posti auto (stima) n° 40	Scala X relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione ... di interscambio ... locale
Fabbisogno soddisfatto Miglioramento dell'accesso al parco Campo dei Fiori, interscambio tra viabilità e sentieristica		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta per intervento del Comune; attuazione in accordo con Ente Parco		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

LE AREE DI RISERVA DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi, effettuate le necessarie valutazioni dell'offerta e del fabbisogno, determinata la domanda di nuovi servizi necessaria per garantire che i processi evolutivi attesi nel corso del prossimo decennio coerentemente con gli scenari analizzati e descritti dal Documento di Piano, considera l'eventuale necessità di preservare ulteriori aree da destinare a servizi necessarie per far sì che anche le future fasi di sviluppo, successive al termine temporale considerato dal Documento di Piano, possano mantenersi in condizioni di equilibrio e sostenibilità.

Nel caso specifico del Comune, considerato che:

- non esistono ulteriori aree libere urbane in condizioni tali da poter essere utilmente impiegate per la localizzazione di nuovi servizi,
- le condizioni fisiche del territorio inducono a ritenere che in futuro, oltre la soglia temporale assunta dal Documento di Piano, non potranno prodursi variazioni significative del target demografico del Comune,
- i servizi scolastici devono essere analizzati e programmati su base sovracomunale, dati i rapporti convenzionali già esistenti con i comuni del medesimo bacino,
- i servizi sportivi saranno potenziati per effetto della diretta attuazione di una previsione del Documento di Piano,

il Piano dei Servizi non identifica *aree di riserva* per far fronte alle fasi di sviluppo successive alla soglia temporale fissata dal Documento di Piano

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

ALTRI CONTENUTI OPERATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi, in ossequio ai contenuti definiti dalla Legge, opera inoltre direttamente sui seguenti temi:

- rete pedonale e sentieristica
- spazi pubblici
- verde territoriale.

In materia di *rete pedonale e sentieristica* il Piano dei Servizi:

- identifica la rete pedonale e sentieristica esistente,
- individua la rete di percorsi da attuare durante la vigenza del piano,

In materia di *spazi pubblici*, il Piano dei Servizi:

- identifica gli spazi pubblici aventi significato per l'urbanità così come classificati in sede di analisi territoriali,
- correla, se del caso, l'attuazione delle previsioni di interventi per l'innalzamento della qualità dello spazio pubblico, con altre azioni che, in generale, il PGT produce sul territorio.

In materia di *verde territoriale*, il Piano dei Servizi:

- identifica le porzioni di verde territoriale interessate da potenziale o effettivo godimento pubblico,
- identifica la rete di percorsi esistenti o da recuperare, anche con finalità escursionistica, secondo una visione di scala vasta,

Per le conseguenze applicative del piano si rinvia al documento "PdS 11.0 Disciplina generale del PdS".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

NOTA: I SERVIZI DI SCALA TERRITORIALE

Noto che il Piano dei Servizi, redatto alla scala comunale, non può assumere alcun carattere di cogenza su territori esterni al limite amministrativo del Comune, l'operatività in materia del Piano dei Servizi è limitata alle fasi di confronto ed eventuale condivisione delle scelte con i comuni afferenti al medesimo bacino territoriale.

Tra le decisioni del Piano dei Servizi che assumono rilevanza sovracomunale in virtù della rilevanza e della specificità, nonché per effetto delle ricadute che possono determinare sui territori dei comuni del medesimo bacino, si rammentano le seguenti:

- potenziamento della casa di riposo,
- Potenziamento del Centro di Formazione Musicale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

VALUTAZIONE DIMENSIONALE DEI SERVIZI PREVISTI

Ai soli fini della valutazione complessiva della dotazione di aree per servizi che potrà essere raggiunta per effetto dell'attuazione degli scenari di riferimento del PGT, di seguito si riepilogano i dati dimensionali delle aree identificate sul documento "PdS6.0. Servizi esistenti a scala comunale" e sul documento "PdS9.0 Localizzazioni del Piano dei Servizi".

	gc	if	cs	ss	gs	vt	ca	sc	erp	rt	an
	Aree e servizi in genere per i cittadini	Aree e servizi per l'istruzione la formazione di base	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	Aree e servizi per il gioco e lo sport	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	Aree e servizi per il culto e attività connesse	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	Aree e servizi di rilevanza territoriale	Aree e servizi di altra natura
SERVIZI ESISTENTI											
1	1519	762	310		16926	778	67	246	1687	24547	
2	120	110	233				1207	132	7176	818	
3	2213		595				2014	96			
4	5108		530				42	80			
5								411			
6								850			
7								801			
8								150			
9								592			
10								1199			
11								399			
12								3383			
13								289			
14								276			
15								125			
16								63			
17								77			
18								65			
totale	8960	872	1668	0	16926	778	3330	9234	8863	25365	0

	gc	if	cs	ss	gs	vt	ca	sc	erp	rt	an
	Aree e servizi in genere per i cittadini	Aree e servizi per l'istruzione la formazione di base	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	Aree e servizi per il gioco e lo sport	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	Aree e servizi per il culto e attività connesse	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	Aree e servizi di rilevanza territoriale	Aree e servizi di altra natura
SERVIZI PREVISTI											
1								1190			
2								374			
3								130			
4								657			
5								86			
6								2972			
7								796			
8								1019			
totale	0	0	0	0	0	0	0	7224	0	0	0

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte VII

VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STIMA ECONOMICA DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

Premessa. Le seguenti valutazioni hanno l'esclusiva finalità di constatare la coerenza delle scelte pianificatorie in materia di insediamenti e servizi, a partire da dati la cui validità è da intendersi entro le seguenti condizioni:

- trattasi di verifiche di massima finalizzate alla determinazione dell'ordine di grandezza dei fattori oggetto di valutazione;
- l'attendibilità dei dati puntuali non inficia la validità dell'ordine di grandezza dei dati complessivi soggetti a valutazione;
- le valutazioni economiche si intendono indicative, fondate su parametri di larga massima, la cui validità è limitata alla sola verifica di coerenza tra gli oneri derivanti dagli insediamenti e il costo dei servizi;
- le stime economiche prescindono da ogni ipotesi di gestione nel bilancio comunale degli introiti e dei costi;
- il soddisfacimento del requisito di compatibilità tra introiti e spesa rappresenta uno tra i possibili indicatori di sostenibilità economica del piano, e non corrisponde a impegnativa di completa realizzazione delle previsioni del piano;
- le valutazioni economiche prescindono da qualsiasi considerazione circa la propensione all'intervento dei diversi soggetti coinvolti nel processo di attuazione del piano.

Ai fini della valutazione economica delle previsioni del Piano dei Servizi si assumono i seguenti dati di base:

gc: Aree e servizi in genere per i cittadini (*)	500,00 €/mq
if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base (*)	500,00 €/mq
cs: Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo (*)	500,00 €/mq
ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base (*)	500,00 €/mq
gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport (all'aperto)	25,00 €/mq
(al coperto) (*)	500,00 €/mq
vt: Aree e servizi a verde e per il tempo libero	25,00 €/mq
ca: Aree e servizi per il culto e attività connesse (*)	500,00 €/mq
sc: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli (all'aperto)	100,00 €/mq
(al coperto) (**)	1.200,00 €/mq
erp: Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica (***)	300,00 €/mq
rt: Aree e servizi di rilevanza territoriale (*)	500,00 €/mq
an: Aree e servizi di altra natura(*)	500,00 €/mq

(*) incidenza di costo per metro quadrato di superficie fondiaria, ipotizzato un costo di costruzione di €/mq 1.500,00

(**) incidenza di costo per metro quadrato di superficie fondiaria, ipotizzato un costo di costruzione di €/mq 600,00 per una costruzione di due piani (interrati o fuori terra) estesa all'intera superficie fondiaria considerata.

(***) incidenza di costo per metro quadrato di superficie fondiaria, ipotizzato un costo di costruzione di €/mq 1.000,00 con una densità If pari a 0,30 mq/mq.

I costi di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi sono intesi al netto dei costi di acquisizione delle aree, dato che il PGT applica all'intera area urbana un principio perequativo che consente l'acquisizione dell'area da parte del Comune a costo nullo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Dall'applicazione dei costi unitari sopra stimati alle previsioni di nuove localizzazioni del Piano dei Servizi deriva la seguente stima dei costi di attuazione:

NUOVI SERVIZI				
Tipologia del servizio		costo unitario	superfici	costo totale
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (all'aperto)	25,00 €/mq	0,00	€ 0,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (al coperto)	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	25,00 €/mq	0,00	€ 0,00
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	100,00 €/mq	7224,00	€ 722.400,00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	1200,00 €/mq	0,00	€ 0,00
erp:	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	300,00 €/mq	0,00	€ 0,00
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
an:	Aree e servizi di altra natura	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
Costo totale per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi			€ 722.400,00	
INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEI SERVIZI ESISTENTI				
Tipologia del servizio		costo unitario	superfici	costo totale
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (all'aperto)	25,00 €/mq	0,00	€ 0,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (al coperto)	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	25,00 €/mq	0,00	€ 0,00
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	100,00 €/mq	0,00	€ 0,00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	1200,00 €/mq	0,00	€ 0,00
erp:	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	300,00 €/mq	0,00	€ 0,00
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
an:	Aree e servizi di altra natura	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
Costo totale per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi			€ 0,00	

Considerato che

- la stima delle potenzialità insediative del Documento di Piano ammonta a circa
 - o mq 4.900 per residenza,
 - o mq 22.000 per attività secondarie e terziarie,
- che il valore unitario degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere ragionevolmente stimato nella seguente misura:
 - o €/mq 25,00 per residenza,
 - o €/mq 15,00 per attività secondarie,
 - o €/mq 50,00 per attività terziarie,
- che il valore complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria introitabili per effetto dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano (nell'ipotesi che la slp per attività economiche sia ripartita in egual misura tra settore secondario e terziario) ammonterebbe circa a:
 - o €122.000,00 per residenza,
 - o €165.000,00 per attività secondarie,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- o €550.000,00 per attività terziarie,
 - che il valore complessivo del contributo sul costo di costruzione introitabile per effetto dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano ammonterebbe circa a:
 - o €140.000,00 per residenza,
 - o €1.100.000,00 per attività terziarie,
- risulta un potenziale introito comunale derivante dall'attuazione delle previsioni del Documento di Piano di circa €2.000.000,00 a fronte di costi di attuazione delle aree per servizi pari a circa €750.000,00 (da stima del Piano dei Servizi),

Noto che:

- la stima è stata effettuata senza ipotizzare il ricorso al credito durante il periodo assunto per la valutazione del piano,
- che il totale del gettito stimato, generato da oneri e contributi è largamente superiore rispetto ai costi di acquisizione e attuazione dei servizi,
- al gettito sopra stimato si aggiungerebbe comunque quanto derivante dai processi di attuazione del piano non valutati in questa sede (recupero degli edifici esistenti, ampliamenti, piccole costruzioni, ristrutturazioni, etc.),

è possibile concludere che **la capacità di investimento del Comune di Barasso e il costo complessivo di attuazione dei servizi previsti risultano compatibili.**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte VIII

IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI E TELEFONIA MOBILE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI: DISCIPLINA TECNICA

In materia di radiazioni elettromagnetiche a radiofrequenza, nel panorama normativo italiano si richiamano:

- la legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici n.36/01 del 22 febbraio 2001, che individua, all'art. 8, le competenze delle regioni, delle province e dei comuni.
- la L.R. n. 11 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per telecomunicazioni e per la radiotelevisione".

L'aspetto della pianificazione nella legge regionale è trattato dall'articolo 4, "Livelli di pianificazione", che assegna ai comuni il compito di individuare le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, sulla base degli indirizzi formulati dalla Giunta regionale.

Tali criteri sono indicati nella Delibera della Giunta Regionale n.VII/7351 del 11.12.2001, in base alla quale i comuni devono individuare le seguenti aree:

- **Area 1:** l'insieme delle parti di territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione. In area 1, al di fuori delle "aree di particolare tutela" è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione con potenza totale ai connettori di antenna fino a 1000 W.
- **Area 2:** la parte di territorio comunale non rientrante in Area 1; in area 2, fuori da aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.
- **Area di particolare tutela:** è compresa nel raggio di 100 metri dal perimetro esterno di proprietà di edifici e strutture "sensibili". All'interno di tali aree è permessa l'installazione di impianti di radiotelevisione e telecomunicazione fino a 300 W di potenza, con la sola esclusione in corrispondenza delle strutture sensibili di cui all'art. 4, comma 8 L.R. n.11/01.

La L.R. n.11/01, art. 4 comma 7, stabilisce che gli impianti radiobase per telefonia mobile con potenza totale ai connettori di antenna non superiore a 300 W non richiedono una specifica regolamentazione urbanistica, salvo il divieto di installazione in corrispondenza delle strutture sensibili elencate nel comma 8 dello stesso articolo 4.

La DGR n.7/15506 del 5 dicembre 2003 ribadisce il divieto di installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di edifici e strutture elencate all'art. 4, comma 8 della L.R. n.11/01, ovverosia:

- asili,
 - edifici scolastici,
 - strutture di accoglienza socio-assistenziali,
 - ospedali,
 - carceri,
 - oratori,
 - parco giochi,
 - orfanotrofi e strutture similari,
- e relative pertinenze.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI: DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

Poiché gli impianti per radiotrasmissioni sono comunque da considerarsi quali elementi fisici che incidono sui caratteri del paesaggio, il Piano dei Servizi, mediante il documento "PdS 11.0 Disciplina del PdS" al quale si rinvia, stabilisce le condizioni che rendono possibile l'installazione di tali impianti. Tra le altre disposizioni si richiamano le seguenti:

- divieto di installazione in corrispondenza di aree soggette a vincolo ex D.Lgs. 42/2004, ex R.D.L. n. 3267/1923 e ex L. 58/1963, a meno dei casi in cui tali aree siano individuate quali "aree preferenziali" e dei casi in cui sia data dimostrazione di assoluta inidoneità all'espletamento del servizio di qualunque altra localizzazione alternativa,
- divieto di installazione su edifici soggetti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nelle relative aree pertinenziali e nelle aree di proprietà di soggetti diversi che comunque risultano in relazione visuale con l'edificio soggetto a vincolo;
- divieto di installazione su coperture a falde;
- divieto di installazione di supporti per antenne (pali o tralicci) con altezza superiore a m 3,00 se posizionati su coperture piane o con altezza superiore a quella degli edifici immediatamente circostanti maggiorata del 25% se posizionati a terra;
- divieto di installazione di sistemi radianti sulle facciate di edifici percepibili dallo spazio pubblico;
- divieto di realizzazione fuori terra di locali per impianti, precisato che sono assimilabili a locali e quindi assoggettati a verifiche urbanistiche anche gli elementi configurati come "containers" aventi volume eccedente i 2 mc.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI: SITI COMUNALI ESISTENTI

Sul territorio comunale non sono presenti impianti per radiotrasmissione, così come definiti dalla DGR 7/7351 dell'11/12/2001.

Per quanto attiene alle installazioni esistenti nel territorio di altri comuni, non si registrano criticità tecniche o paesaggistiche.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2010

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it