COMUNE DI

ORNAGO

PGT 2008-2012

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

partners
arch. Silvana Garegnani
ing. Marco Lanfranconi
arch. Flora Martignon
arch. Paola Ramella

PdS 2008	PIANO DEI SERVIZI

A P P R O V A Z I O N E

PdS1.0	ANALISI DEI SERVIZI ESISTENTI

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	arch. Roberto Pozzi	arch. Maurizio Mazzucchelli
Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625 SIA- società svizzera ingegneri e architetti n° 160796	Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n°1017	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

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

COMUNE DI ORNAGO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Maurizia Erba
Sindaco

Pietro Boffi
Assessore all'urbanistica

Francesco Intini
Responsabile del Procedimento

Estensori del piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Flora Martignon
Architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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

PARTE I

FONDAMENTI CULTURALI E NORMATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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 contempera il dato quantitativo (18 mq per abitante) con le caratteristiche prestazionali, con la qualità dei servizi previsti e realizzati sul territorio comunale.
Il sostanziale superamento del criterio di verifica che aveva caratterizzato la stagione dei vecchi 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 per il 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, diviene *l'anima della pianificazione*, e che pertanto rappresenta il terreno di confronto tra le diverse componenti della pianificazione (in particolare di confronto tra scelte di natura pubblica e scelte di natura privata), fisiche o meno, con un obbligo intrinseco di chiarezza, logicità e trasparenza che sta nella dignità scientifica dell'operazione di valutazione degli elementi in gioco.
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 di bilancio, in quanto esso correla le diverse scelte e si costruisce passo passo proprio nelle fasi propedeutiche della pianificazione, durante le quali tanto i fattori che esprimono i diritti privati, quanto i fattori riconducibili all'interesse pubblico fluttuano liberamente: il piano urbanistico, attraverso il Piano dei Servizi ha dunque il compito di fissare correttamente la linea di equilibrio tra tali e tanti fattori.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

IL PIANO DEI SERVIZI IN REGIME DI NUOVA PIANIFICAZIONE

La redazione di un Piano dei Servizi in regime di pianificazione generale ex novo, dunque contestualmente alla redazione degli altri strumenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, rappresenta - come anticipato - la fase fondamentale dell'intero processo di pianificazione.
Redigere un Piano dei Servizi significa innanzitutto anteporre alle scelte insediative il modello di "funzionamento" e di "qualità" del territorio, il quale si compone di molteplici fattori tra i quali possono essere elencati i seguenti:

- definizione degli obiettivi strategici per la definizione dell'offerta di servizi;
- assunzione del target dimensionale del piano coerentemente con quanto stabilito dal *Documento di piano*;
- determinazione delle politiche di gestione dei valori ambientali e paesaggistici del territorio, affinché, quantomeno in taluni casi, possano assurgere a funzione di "servizi immateriali" offerti ai cittadini;
- definizione del target di servizi offerti ai cittadini, sia relativamente a quelli tradizionalmente considerati in campo urbanistico quali scuole, parcheggi, verde attrezzato, altri servizi di carattere comunitario o aggregativo;
- valutazione del livello qualitativo dei servizi offerti e da offrire, con conseguente comparazione con i tradizionali servizi valutabili in termini di superficie;
- valutazione economica della dotazione di servizi attesa, dell'incidenza sulle aree di proprietà privata;
- stima dei tempi di attuazione delle previsioni del piano dei servizi;
- definizione dei criteri di perequazione assunti per l'attuazione del Piano dei Servizi;
- definizione delle possibili sinergie tra iniziative private e previsioni di servizi al fine di giungere ad una attuazione integrata e partecipata delle previsioni del piano.

Definire, tra le tante componenti possibili, quelle sopra elencate significa descrivere lo scenario evolutivo del territorio, significa affrontare i temi della dotazione di servizi in misura realistica, disponendo tutte le possibili azioni affinché:

- l'attuazione delle previsioni pubbliche e private sia sinergica e integrata;
- non si generino pesi eccessivi sui cittadini per effetto dei vincoli preordinati all'esproprio.

Per quanto sopra pare dunque evidente che non si possano predeterminare scelte di piano in tema di servizi in assenza di parallele valutazioni in merito alle scelte insediative e che soprattutto non si possano mettere in atto tali previsioni se non a fronte della definizione di specifiche strategie di governo, che correlino il diritto privato all'interesse pubblico, che mettano dunque in atto opportuni sistemi di perequazione urbanistica attenuando in tal modo il peso indotto sulla proprietà privata per effetto delle previsioni di interesse pubblico.
Il quadro degli elementi posti rende dunque evidente come il corretto ed integrale approccio al Piano dei Servizi implica la valutazione di ogni aspetto tradizionalmente urbanistico, tuttavia nel quadro di un processo decisionale inverso rispetto al passato: il modello insediativo assunto dipende da quanto il territorio fisico e il "territorio dei servizi" siano in grado di reggere nel rispetto di standard qualitativi e di costi predeterminati. Se a ciò si aggiunge che il Piano dei Servizi è necessariamente chiamato anche alla valutazione della qualità del territorio (basti pensare che la connessione del patrimonio verde naturale indipendentemente dallo stato di proprietà con il sistema delle aree pubbliche innalza certamente le prestazioni della dotazione propriamente pubblica) e alla valutazione degli effetti indotti sul sistema dei servizi da

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

alcuni “servizi” in senso lato quali la rete commerciale e i pubblici esercizi, pare del tutto evidente che il Piano dei Servizi sia l’anima del Piano di Governo del Territorio, in quanto corrisponde alla sintesi di molteplici fattori che coniugano l’interesse pubblico con l’azione e l’interesse privato.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

IL PIANO DEI SERVIZI E IL REGIME DEI SUOLI
Indirizzi generali per una nuova politica delle aree per servizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

L'urbanistica italiana, fin dalle origini, presenta una fortissima anomalia, sulla quale è stato fondata la pressoché totale quantità dei piani urbanistici comunali: la mancanza di una chiara separazione (o quantomeno distinzione) giuridica tra il diritto di proprietà fondiaria e il diritto di edificazione, come, per contro, ciò risulta ben chiaro nella maggior parte dei Paesi europei.
Il tema della separazione dei due diritti è stato più volte oggetto di tentativi di riforma, di mezze riforme, di leggi tampone, e soprattutto è stato oggetto di numerose ed importanti sentenze della Corte Costituzionale.
Analizzando il problema superficialmente, saremmo portati a credere che la questione della separazione dei due diritti sia patrimonio, prevalentemente, di colti giuristi, e che non esistano effetti concreti nella pianificazione urbanistica.
Fin qui una generale premessa. Per proseguire nel ragionamento, riteniamo necessario entrare direttamente nella contingenza del problema, per poi ritornare, in conclusione, su questioni di principio, sulla base delle quali articolare un possibile processo di riforma del quadro urbanistico comunale e quindi rispondere, per quanto possibile, alle problematiche poste.
La Corte Costituzionale, con sentenza n° 179 del 20 maggio 1999 ha riaperto la questione che sembrava ormai dimenticata nelle pieghe delle decine di disegni di legge di riforma impantanati in Parlamento, sancendo, in modo chiaro ed inequivocabile, i seguenti principi:

- i vincoli urbanistici, per loro natura pre-espropriativi, devono essere indennizzati trascorso il periodo della loro temporanea validità (cinque anni);
- la riproposizione dei vincoli urbanistici nel medesimo luogo di quelli scaduti (la cosiddetta reiterazione dei vincoli) diviene fatto straordinario, da motivarsi congruamente.

Sulla base dei suddetti principi, il Comune, alla scadenza del quinquennio di franchigia dovrà optare per una delle seguenti linee d'azione:

- acquisire le aree soggette a vincolo pre-espropriativo mediante le procedure di legge;
- revisionare lo strumento di pianificazione allo scopo di localizzare nuovi vincoli urbanistici, dichiarando in tal modo il venir meno dell'interesse collettivo sulle aree soggette a precedente destinazione pubblica.

Entrambe le linee d'azione, se esaminate già nella loro manifestazione superficiale, appaiono di difficile praticabilità: la prima risulta improcedibile nella maggior parte delle situazioni dei comuni italiani per evidenti ragioni di bilancio, la seconda, seppur possibile in linea teorica, darebbe luogo a "vincoli erranti" ogni cinque anni sulle tavole del Piano dei Servizi, parte fondamentale del Piano di Governo del Territorio.
Ebbene, tralasciando la prima linea d'azione per evidente difetto di concretezza stante la cronica situazione delle casse comunali, è bene analizzare, nel profondo, la seconda, così da stimolare la ricerca verso possibili altre soluzioni del problema che, oltre che giuridicamente sostenibili, siano tali da rientrare nello spirito della pianificazione quale atto cosciente, quale atto finalizzato al miglioramento generale delle dotazioni del territorio per l'interesse collettivo.
Qualora un comune ritenesse di seguire la linea d'azione delle "aree standard erranti", si determinerebbe la seguente situazione:

- il Piano dei Servizi, di fatto, assumerebbe un limite di validità di cinque anni, il che contrasta con lo spirito della legge che non ne definisce la durata e soprattutto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

contrasta con ogni principio di azione strategica che, per la concretizzazione, richiederebbe ben più di cinque anni;
- sarebbe perduta ogni possibilità di previsione di lungo periodo nella pianificazione;
- il comune, per effetto della brevità della durata della pianificazione, rinuncerebbe esplicitamente all'attuazione di una seria politica dei servizi collettivi;
- si genererebbe un condizionamento "ritmato" del mercato immobiliare dato che la certezza sullo stato di diritto dei suoli edificabili sarebbe di fatto limitata a cinque anni, al termine dei quali riprenderebbe il valzer dei "vincoli erranti", con evidente paralisi periodica di ogni attività del mercato immobiliare;
- nel giro di poco tempo, comunque vada, il valzer dei "vincoli erranti" andrebbe a naturale esaurimento, dato che tali previsioni, come tutte le altre, dovranno fondarsi su criteri di logicità e dato che le aree idonee per accogliere vincoli urbanistici non sono certo infinite.

Oltre questa linea d'azione, il cui effetto si rivelerebbe catastrofico per la pianificazione urbanistica, in verità, ve ne è un'altra, certamente in apparenza ancora più semplice: trascorsi i cinque anni fatidici, il comune dovrebbe garantire un congruo indennizzo per il procrastinarsi del vincolo espropriativo, nell'attesa, non si sa bene quando, di entrare in possesso dell'area vincolata. L'illogicità di tale posizione appare immediatamente facendo riferimento solamente ad alcune sommarie considerazioni:
- operando in tal modo il comune esaurirebbe rapidamente le proprie risorse in materia di acquisizione di aree standard in sterili indennizzi, che comunque non determinerebbero garanzie sull'acquisizione delle proprietà;
- il comune si troverebbe nell'assurda situazione di "pagare gli interessi" sul "capitale" delle aree standard, pur senza godere del capitale stesso.

Orbene, stante la situazione appena illustrata, al fine di reagire alla situazione resa incandescente dalla sentenza 179/1999, è dunque necessario individuare nuove strategie, nuove linee d'azione alternative a quelle offerte dall'urbanistica tradizionale, portatrici dei seguenti requisiti:
- resistere all'ingente spesa per l'indennizzo di vincoli assolutamente infruttuosi per la collettività;
- consentire di attuare una politica delle aree per pubblici servizi fondata su principi di concretezza e di effettiva utilità;
- individuare nuovi meccanismi per consentire l'acquisizione delle aree da destinare a servizi di pubblica utilità.

Tutto ciò risulta possibile ripartendo dall'inizio del ragionamento, riconsiderando nel profondo la questione della separazione del diritto di proprietà fondiaria da quello di edificazione, e trasponendola, per quanto possibile, all'interno delle tecniche di pianificazione urbanistica, generando così un risultato di maggiore equità di trattamento dei cittadini di fronte alla normazione del territorio.

Per poter applicare alla pianificazione del territorio il principio di separazione della proprietà fondiaria da quello di edificazione (o comunque principi che vadano tendenzialmente verso la separazione dei due diritti), è necessario riconoscere che il diritto all'edificazione si esercita ed esiste fondamentalmente su due piani distinguibili:
- un primo livello, garantito in linea generale per "vocazione dei suoli" ed indipendente dalle scelte urbanistiche,
- un secondo, concesso, per effetto di scelte insediative compiute in sede di pianificazione generale.

Riconoscere la bipartizione del diritto all'edificazione significa sostanzialmente accettare che esiste un diritto all'edificazione "di fatto", dipendente da ragioni oggettive e dunque constatabili e condivisibili, che quindi deve essere anteposto al processo di pianificazione: dovrà essere compito del processo di pianificazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

stabilire dove tale diritto potrà essere esercitato senza limitazioni, dove dovrà essere precluso per scelte di piano, e dove potrà essere ulteriormente concentrato, sempre per scelte di piano. Continuando nel ragionamento parrebbe di essere caduti in un circolo vizioso: si è riconosciuta l'edificabilità per vocazione, tuttavia, ancora una volta, compete allo strumento di pianificazione il compito di stabilire dove tale diritto possa effettivamente essere esercitato. Parrebbe senz'altro così se non si introducesse nel ragionamento un arcano risolutivo: l'edificabilità per "vocazione" esiste, ma come "attributo medio" delle aree nelle medesime condizioni, tanto che tale diritto, per effetto delle scelte di piano potrà ora essere contratto, ora essere concentrato, pur tuttavia nell'equilibrio della distribuzione media di cui si è detto.
In altre parole l'"arcano" consiste nel riconoscere all'azione di piano il potere di modificare la "concentrazione" dei diritti edificatori, di trasferire i diritti di vocazione dalle aree che per scelta dovranno essere mantenute nella disponibilità della collettività, verso le aree nelle quali, per ragioni oggettive o di scelta, si potranno localizzare le quantità edificabili per interesse privato.
Ecco dunque spiegato, in termini estremamente succinti, il principio secondo il quale si fonda la "perequazione urbanistica", vero asse portante del Piano dei Servizi declinabile in più strategie che più avanti saranno esemplificate, grazie alla quale costruire una nuova metodologia di pianificazione, e grazie alla quale ottenere almeno tre grandi risultati:

- migliorare il rapporto di uguaglianza delle aree, e dunque dei cittadini, di fronte alle scelte di piano (che, tra l'altro, hanno forza di scelte di legge);
- consentire una politica delle aree di interesse collettivo concretamente praticabile;
- evitare di cadere, alla scadenza dei vincoli urbanistici, nel girone degli infruttuosi indennizzi.

L'applicazione dei principi di perequazione alla pianificazione dei servizi rappresenta dunque un primo passo verso il conseguimento della "giustizia urbanistica", verso il superamento della dicotomia tra interesse privato e interesse pubblico, della quale si tratta in altra sezione del piano dei servizi e, più diffusamente, nella descrizione generale del processo di pianificazione.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CONSIDERAZIONI SPECIFICHE SUI FONDAMENTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Posto che la redazione del Piano dei Servizi per Ornago è effettuata durante la fase di prima applicazione della "Legge per il Governo del Territorio", dunque in assenza di documenti di corredo della legge, si ritiene opportuno esprimere alcune considerazioni specifiche sui contenuti dei "Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi ex art.7, comma 3, della Legge Regionale 15 gennaio 2001, n. 1", che, nonostante superati dall'approvazione della nuova legge, costituiscono ancora un valido apporto culturale allo sviluppo del dibattito sulla materia. A tal fine è utile ripercorrere alcuni brani selezionati tratti dai citati criteri, così da poter cogliere alcuni riferimenti utili per la redazione del Piano dei Servizi.

> Il Piano dei Servizi rappresenta lo strumento di transizione dallo standard *quantitativo* a quello *prestazionale*; esso si pone quale elemento cardine del collegamento tra le politiche di erogazione dei servizi, nei loro riflessi urbanistici, e le problematiche più generali di regolazione degli usi di città, che complessivamente interloquiscono nella determinazione della qualità della vita urbana.

Da questo primo breve passaggio si coglie con chiarezza la natura transitoria che la norma assegna al Piano dei Servizi nella concezione enunciata dalla L.r. 1/2001, poi mutata con l'approvazione della "Legge per il Governo del Territorio" che tuttavia non determina un netto passaggio alla visione prestazionale.

> Attraverso l'introduzione del Piano dei servizi, la Legge opera un radicale ripensamento della nozione di standard urbanistico: da mezzo di attuazione astratta del principio di eguaglianza di tutti i cittadini, inteso come possibilità generalizzata di accesso alla stessa quantità indifferenziata di servizi, a strumento di programmazione diretto a fornire una soluzione razionale e complessiva alle esigenze di qualità e, in generale, ai fabbisogni infrastrutturali dei Comuni, e indirizzato, dunque, alla necessità di costituire risposte articolate a bisogni differenziati.

Nel rispetto del modello teorico che ha improntato dapprima la L.r. 1/2001, poi la "Legge per il governo del territorio", pare dunque evidente il passaggio da una visione settoriale della pianificazione, compressa nel significato urbanistico della stessa, per approdare ad una visione generale di "governo", nella quale il territorio, al limite, assume una accezione anche non fisica di *territorio umano*, dunque portatore di istanze e di esigenze che vanno ben oltre i tradizionali temi dell'urbanistica.
L'adesione ad un siffatto modello di pianificazione conduce dunque all'assegnazione di un ruolo centrale alla pianificazione del territorio (fisico e non fisico) per qualsiasi decisione riguardi il futuro di una collettività: si pone dunque la necessità di definire uno scenario evolutivo possibile (sostenibile, secondo una terminologia ahimè abusata) dal quale far discendere azioni, strategiche e operative, per il miglioramento della condizione dei cittadini, tra le quali quella urbanistica è solamente una tra le tante.
L'assunzione di questo modello porta evidentemente lontano rispetto alle potenzialità e agli orizzonti propri della tradizionale pianificazione urbanistica che comunque ereditiamo, posto che sia inevitabile tenere in considerazione il perdurare di talune previsioni insediative di fatto consolidate, sulle quali la capacità di incidere di un nuovo strumento di pianificazione risulta oggettivamente assai modesta.
E' dunque d'uopo affrontare il tema del Piano dei Servizi con forte attenzione alla concretezza, utilizzando al meglio le opportunità che la legge pone affinché lo strumento urbanistico possa superare i principali problemi di gestione individuando le strategie globali che potranno essere utilizzate anche in fase di "gestione" del piano,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

perché la redazione del Piano dei Servizi possa corrispondere ad un fondamentale passo in avanti nella rivoluzione culturale dell'urbanistica contemporanea.

> La L.R. 1/2001, assumendo a suo presupposto la valutazione delle criticità indotte dalla disciplina previgente ed evidenziate dagli effetti della sua applicazione, ha delineato, all'articolo 7, il «Piano dei Servizi» come elaborato obbligatorio del Piano Regolatore, per l'attuazione di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico.
> A tal fine la Legge:
> - punta a rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;
> - riconosce ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediativa e del grado di sufficienza ed efficienza dei servizi offerti alla collettività locale, obbligandoli, peraltro, a documentare l'idoneità dei siti prescelti in rapporto alla localizzazione di ogni servizio/attrezzatura esistente o previsto;
> - elimina categorie predefinite di standard e ne amplia la nozione sino a farla coincidere con quella di servizi di interesse pubblico e generale, demandando alla discrezionalità comunale la scelta dei servizi da considerare nel calcolo degli standard;
> - valorizza ed incentiva le forme di concorso e coordinamento tra Comuni ed Enti per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
> - incentiva nuove forme di collaborazione pubblico-privato, idonee a garantire l'effettiva fruibilità dei servizi, con determinati livelli di qualità, prescrivendo che, per i servizi erogati da privati (in concessione, convenzione, o comunque abilitati) la rispondenza ad una funzione pubblica viene assicurata dalle amministrazioni comunali, in via diretta, nell'esercizio dei propri poteri di direzione, controllo e vigilanza;
> - orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde;
> - indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità;
> - persegue l'integrazione tra gli strumenti di programmazione ed indirizzo previsti dalle normative di settore ed il Piano dei Servizi.

Pur tenuto conto dell'evoluzione che intercorre tra la formulazione del Piano dei Servizi secondo la L.r. 1/2001 e quella assunta dalla "Legge per il Governo del Territorio", pare del tutto evidente che la volontà di giungere al superamento delle distorsioni prodotte dalla politica di gestione degli standard urbanistici secondo la vecchia L.r. 51/75 risulta centrale nell'istituzione del Piano dei Servizi e che da tale volontà dipendono strettamente tutti i contenuti specifici dello strumento.
Nella redazione del Piano dei Servizi risulta fondamentale assumere gli indirizzi di base posti dalla Regione Lombardia a proposito del rinnovo del concetto stesso di standard urbanistico, aderendo all'evoluzione del concetto stesso verso quello di servizio di interesse generale, implementando opportune strategie di gestione delle previsioni di aree per servizi tali da renderne più ragionevole l'attuazione e soprattutto tali da escludere la totale ablazione del diritto di godimento privato, con le conseguenze sul tema della decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio sul quale si tornerà più avanti.
Appare poi di indubbio interesse quanto espresso dai principi generali testualmente citati a proposito del ruolo del verde, finalmente inteso globalmente e non in esclusiva dipendenza dello stato di proprietà pubblica, in quanto un siffatto principio consente di sovrapporre alla matrice insediativa del piano una serie di valori ecologici, già esistenti e in parte incrementabili, grazie ai quali integrare le previsioni del Piano dei Servizi in tema di verde pubblico.
La trattazione offerta dai criteri regionali per la redazione del Piano dei Servizi prosegue ancora, proficuamente, sull'indispensabile chiarimento della differenza che intercorre tra il concetto di standard urbanistico e il concetto di servizio.

> Sulla scorta di tali disposizioni emerge che l'oggetto del Piano in esame è costituito dalla categoria dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, che, come tale, è più ampia di quella degli standard urbanistici. Vi sono comprese, infatti, tutte le attrezzature

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

> ed infrastrutture urbane, ivi incluse, quindi, quelle ordinariamente ascritte al tema delle urbanizzazioni primarie (viabilità, arredo urbano, servizi tecnologici, servizi pubblici primari – acqua, gas, elettricità, trasporti, ecc.); sono inoltre considerati i servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non coincidenti con l'esistenza di apposite strutture (servizi sociali e di assistenza).
> L'onnicomprensiva dizione della Legge implica che il Piano dei Servizi debba assumere a proprio oggetto ognuna e tutte tali categorie, in quanto complessivamente concorrenti a delineare la qualità degli spazi urbani, e ad implementare, secondo logiche di concorrenzialità territoriale, la capacità di attrazione dei diversi aggregati urbani.
> La nozione di servizio non coincide, però, automaticamente con quella di standard urbanistico: compito del Piano dei servizi è, infatti, oltre a quello di costituire atto di programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio, altresì quello di selezionare, nell'ambito dei servizi programmati, quelli che l'Amministrazione comunale, sulla scorta delle valutazioni delle esigenze locali e degli obiettivi di azione individuati, identifica altresì come standard urbanistici.
> (…)
> Sulla scorta di tali indicazioni di contenuto, il Piano dei Servizi si configura, quindi, come uno strumento principalmente di programma, vale a dire quale «atto che coordina ed orienta plurimi centri di spesa in funzione di finalità ed obiettivi di sviluppo predeterminati».
> Quale Programma, il progetto del Piano dei Servizi definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, «configurandosi tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci fra i diversi spazi destinati a servizi e fra questi spazi a servizi e le aree urbane consolidate (aree da mantenere o da trasformare) o da urbanizzare (aree di espansione)».
> (…)
> La predisposizione del Piano dei Servizi, nei termini indicati, costituirà, inoltre, mezzo di esplicitazione e precisazione preventiva degli indirizzi strategici dell'Amministrazione, che consentirà di gestire al meglio, ad esempio, gli strumenti di programmazione negoziata – Accordi di Programma, PII, ecc. -, di cui costituirà strumento di valutazione (ed è appena il caso di notare la stretta interrelazione tra il Piano dei Servizi e il Documento di Inquadramento di cui alla L.R. 9/99).

La declinazione del concetto di *servizio* data dai criteri regionali, poi assunta dalla "Legge per il Governo del Territorio" attribuisce dunque al Piano dei Servizi un ruolo propriamente centrale nel processo di costruzione del Piano di Governo del Territorio, in quanto mediante il Piano dei Servizi possono essere implementate strategie operanti tanto sul campo proprio dei servizi di interesse generale, così come mediante il Piano dei Servizi possono essere messe a punto azioni la cui applicazione sarà poi compito del Piano delle Regole. Si pensi a tal proposito alle azioni da intraprendere al fine di connettere, di "mettere in rete" le aree verdi, indipendentemente dallo stato di proprietà: tale effetto potrà essere conseguito mediante il coordinamento delle previsioni localizzative del Piano dei Servizi con altre scelte in materia di paesaggio compiute dal Piano delle Regole.
Da quanto sopra si evince pertanto che l'azione del Piano dei Servizi per il Governo del Territorio non dovrà essere avulsa da un sinergico coordinamento con le azioni operative degli altri strumenti della pianificazione comunale. Si tornerà sul tema a proposito dell'esame dell'articolato della "Legge per il Governo del Territorio".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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

Pur considerando che l'attuale "Legge per il Governo del Territorio" rappresenta allo stato attuale un quadro di riferimento che ancora dovrà esplicitarsi mediante atti normativi e regolamentari specifici, già da ora è comunque possibile completare le riflessioni culturali e metodologiche espresse nei paragrafi precedenti con alcune considerazioni specifiche, dalle quali far discendere la configurazione del Piano dei Servizi per Ornago: di seguito si commentano alcuni fondamentali passaggi dell'art. 9 della "Legge per il Governo del Territorio".

> 1. I comuni redigono e approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

La formulazione del comma 1 dell'art. 9 della legge rende evidente una sostanziale restrizione concettuale rispetto a quanto a suo tempo dettato dai criteri applicativi della 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". La locuzione impiegata, oltremodo, sposta poi il peso sulla condizione di attrezzatura pubblica, giacché la condizione di attrezzatura di interesse pubblico e generale pare essere subordinata alla prima. 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.

Mentre le aree per l'edilizia residenziale pubblica corrispondono in modo nitido alle aree per attrezzature pubbliche in genere (quantomeno fintanto che non interviene l'edificazione, in quanto quest'ultima determina l'uso esclusivo delle medesime aree da parte dei residenti), i corridoi ecologici e il sistema del verde rappresentano *servizi* che certamente esulano da una pura valutazione areale, per dar luogo ad una valutazione qualitativa, che sostanzia il valore delle aree a verde pubblico.

> 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 sovralocale. Nel caso del Comune di Ornago, evidentemente, non sussiste la necessità di verificare l'entità della popolazione fluttuante di cui alla lettera c), poiché il territorio non si caratterizza quale polo attrattore di flussi di popolazione per ragioni lavorative, turistiche o per la fruizione di particolari servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

> 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? Parrebbe di sì, a condizione che sia rispettato comunque il valore minimo di 18 mq/ab.
Il Piano dei Servizi valuta dunque in primo luogo per via quantitativa ed in secondo luogo in base a fattori prestazionali la dotazione del comune, e determina le modalità di intervento per l'attuazione delle previsioni.
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 "di riserva" 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.

> 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, ovverosia il carattere programmatorio 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.

> 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 riprende il tema dei servizi di livello sovraccomunale, che già fu trattato dalla vecchia L.r. 51/75. Data la condizione del Comune di Ornago, non definibile polo attrattore, dalla citata norma non discendono implicazioni operative.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

> 6. Per i comuni con popolazione inferiore ai ventimila abitanti il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale.

Il comma 6 introduce la facoltà per i comuni medi e piccoli di provvedere alla redazione del Piano dei Servizi in forma consortile, tuttavia ciò non è il caso del Comune di Ornago. In via generale si ritiene utile considerare che l'eventuale forma consortile del Piano dei Servizi potrebbe giustificarsi per i comuni delle cinture metropolitane, per gli agglomerati urbani continui per i quali la suddivisione amministrativa non giustifica la diversificazione delle scelte di piano, mentre non si ravvisa grande utilità per le aree urbane ancora dotate di propria identità.

> 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, i piani attuativi, e gli strumenti della programmazione integrata, e dunque con il Documento di Piano. Pare interessante coniugare la norma sopra riportata con il concetto generale di 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.

> 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).

La lettura del comma 8 parrebbe in primo luogo correlare il Piano dei Servizi al PUGSS, tuttavia emergono almeno due perplessità: innanzitutto il fatto che non sono ancora decorsi i termini di obbligatorietà dei PUGSS, ed in secondo luogo il fatto che la dotazione di sottoservizi non debba essere intesa quale *servizio* in quanto rappresenta la condizione minima essenziale perchè un'area possa essere edificata.
In ragione di ciò la correlazione con il PUGSS pare essere principalmente di natura conoscitiva e orientativa per la localizzazione delle nuove previsioni, così come il suddetto strumento rappresenta un valido ausilio per l'effettuazione di qualsiasi scelta insediativa.

> 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.

Data la dimensione del Comune e la scarsa correlazione con i comuni contermini, nel caso specifico di Ornago il suddetto comma non produce sostanziali effetti.

> 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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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.
Il concetto, già presente nella formulazione data dai criteri applicativi della L.r. 1/2001, determina nel caso di Ornago una forte riduzione delle attività private esistenti annoverabili tra i servizi.
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.

> 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.

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. E' 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 di interesse pubblico, ovverosia 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,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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 (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 e declinato dal Piano delle Regole: 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, e compete al Piano delle Regole stabilirne le modalità applicative.

> 14. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
> 15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

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 durata illimitata e il procedimento di variante necessario per la modifica stabiliscono in via definitiva la dignità di piano urbanistico assunta dal Piano dei Servizi.

Sulla base delle suddette chiavi interpretative dei disposti di legge si tornerà, nella Parte III, al fine di descrivere la forma e l'operatività del Piano dei Servizi per Ornago.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE II

STATO DEL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PREMESSA METODOLOGICA: IL CONCETTO DI INTERESSE GENERALE

Con l'entrata in vigore della L.r. 1/2001 e quindi con l'entrata in vigore della "Legge per il Governo del Territorio" intervengono molteplici innovazioni relativamente al tema delle aree standard, la cui gestione, anche per effetto della sentenza 179/1999 della Corte Costituzionale, ha assunto caratteri di elevata problematicità.
Da una prima lettura del testo normativo di riferimento, appare immediato cogliere la prima sostanziale innovazione apportata, ovverosia il completo superamento delle modalità di determinazione del dimensionamento di piano che furono stabilite dalla L.r. 51/75, mediante una nuova formulazione in parte prestazionale, tesa a garantire risultati più prossimi alla realtà territoriale.
Con la "Legge per il Governo del Territorio" viene dunque superata la rigida logica contabile che fin dal 1968 ha condizionato l'urbanistica italiana, per approdare verso sistemi di valutazione che tengono conto della domanda effettiva di servizi, ben lungi dal vetusto concetto di standard urbanistico.
Alla base delle profonde innovazioni introdotte dalla "Legge per il Governo del Territorio" vi è inoltre un aspetto fondamentale che, secondo una attenta lettura pare essere certamente il più rilevante, riconducibile ai seguenti fondamenti:

- oltre ai servizi pubblici corrispondenti alla tradizionale nozione di "standard urbanistico" possono essere computati i servizi che, ancorché gestiti da privati, esprimono contenuti di pubblica utilità (ferme restando le condizioni poste dalla legge),
- la verifica della dotazione di servizi, fermo restando il minimo di 18 mq/ab., può tener conto anche del grado di specializzazione dei servizi stessi, ovverosia della "qualità territoriale" che esprimono.

Quanto sopra, in estrema sintesi, corrisponde ad estendere il tradizionale concetto di *interesse pubblico* verso quello ben più ampio di *interesse generale*, meglio in grado di esprimere il rapporto intercorrente tra il "territorio dei servizi" e i cittadini fruitori, e dunque più significativo per una pianificazione concretamente efficace, spinta oltre gli sterili limiti dell'"urbanistica per quantità".
Il Piano dei Servizi per Ornago assume pertanto al centro della propria azione il concetto di *interesse generale*, orientando di conseguenza i contenuti operativi del piano, declinando tale concetto sulla base dei seguenti assunti di base:

- i servizi di interesse generale comprendono il tradizionale novero di servizi rientranti nella nozione di servizio pubblico;
- l'interesse generale si esprime, oltre che nei servizi, anche in tutte le attività qualificanti per il territorio, ovverosia capaci di migliorare la qualità del sistema urbano.

Fin qui alcune brevi ed essenziali note sul concetto di *interesse generale*; per poter inquadrare correttamente l'azione del "Piano dei Servizi" è poi necessario aggiungere alcuni altri assunti di base, aventi carattere di complementarità con il suddetto concetto, senza i quali l'azione di governo del territorio finirebbe per rendere evanescente l'innovazione culturale indotta a favore di una semplice visione contabile del ruolo del Piano dei Servizi.
Introdurre in pianificazione il concetto di *servizio* e dunque quello di *interesse generale* significa assumere altri fondamenti capaci di sostanziare quanto sopra con efficaci azioni di piano. In particolare ciò significa:

- integrare il concetto di *interesse generale* con il generale requisito dell'*equità* dell'azione di piano, perché ogni azione che sul territorio potrà essere compiuta

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

possa contribuire al raggiungimento tendenziale degli obiettivi di *interesse generale*,
- tra le molteplici manifestazioni dell'*interesse generale* vi è certamente la "qualità" del territorio, intesa quale bene diffuso di interesse per ogni cittadino fruitore dello spazio, che dunque assurge al significato di *servizio*, pur in senso lato, per eccellenza.

L'assunzione di una tale accezione dell'*interesse generale* determina pertanto una serie di conseguenze sulle modalità conoscitive del sistema dei servizi esistente, nonché una serie di azioni definite dal Piano dei Servizi che dovranno poi essere assunte alla base della pianificazione operativa. Relativamente alle modalità conoscitive del territorio pare dunque evidente che il Piano dei Servizi debba indagare su molteplici aspetti che esulano dalla tradizionale quantificazione degli standard urbanistici, quali ad esempio:
- i servizi privati esistenti di interesse pubblico,
- le attività private che, per ragioni specificamente relazionabili al sito, pur senza valenza di servizio a termini di legge possono integrare il *sistema* definito dal piano,
- la qualità del verde urbano e del verde territoriale.

Di seguito, chiarito l'approccio culturale di base, si propone l'analisi del sistema dei servizi esistenti secondo le accezioni espresse; a conclusione della sezione analitica del Piano dei Servizi saranno poi definite le azioni di piano capaci di coniugare
- lo stato di dotazione di servizi auspicabile per il territorio,
- il generale principio di equità dell'azione di piano,
- il generale principio di congruità delle previsioni,

integrando dunque l'azione del Piano dei Servizi con quella del Piano delle Regole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STATO DI FATTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI: GENERALITA'

I servizi esistenti rappresentano la dotazione di base necessaria per l'avvio della costruzione di un *sistema dei servizi* propriamente detto, sulla quale innestare le ulteriori valutazioni circa i servizi esistenti di interesse generale ancorché realizzati o gestiti da soggetti diversi dall'Ente Pubblico.
Con il solo fine di agevolare la lettura non specialistica del Piano dei Servizi, è d'uopo precisare che i servizi pubblici esaminati in questa sede coincidono sostanzialmente con le aree e le attrezzature definite standard urbanistici nella tradizione urbanistica.
Per i fini della valutazione dello stato del sistema, i servizi pubblici sono aggregabili (in via generale e indipendentemente da quelli effettivamente esistenti sul territorio) nelle seguenti aree tematiche:

gc: Aree e servizi in genere per i cittadini
if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base
ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base
gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport
tl: Aree e servizi 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
ae: Aree e servizi in genere per le attività economiche

Per ciascuna delle aree tematiche di cui sopra si riportano di seguito alcune esemplificazioni circa i servizi tipicamente afferenti ad esse.

gc: Aree e servizi in genere per i cittadini
Uffici comunali
Uffici postali
Sedi di enti e associazioni di carattere locale

if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base
Scuole dell'infanzia
Scuole primarie
Scuole secondarie inferiori
Istituti per la formazione professionale

ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base
Ambulatori
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
Campi da gioco in genere
Impianti sportivi al coperto
Aree attrezzate per il gioco

tl: Aree e servizi per il tempo libero
Giardini urbani
Parchi
Aree a verde in genere

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Luoghi di aggregazione

ca: **Aree e servizi per il culto e attività connesse**
Chiese cattoliche
Oratori parrocchiali e spazi connessi
Luoghi di culto per altre religioni

sc: **Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli**
Parcheggi per autoveicoli a raso
Parcheggi per autoveicoli interrati
Parcheggi per autoveicoli multipiano fuori terra
Aree di sosta per autoveicoli pesanti

ae: **Aree e servizi in genere per le attività economiche**
Mense collettive
Servizi per l'infanzia dedicati
Aree attrezzate in genere

La localizzazione delle aree per servizi trova riscontro sul documento "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" al quale si rinvia.
Per quanto attiene alle principali informazioni relative ai servizi esistenti si rinvia alle schede contenute nel documento "PdS2.0 Verifiche analitiche", sulle quali si riportano:

- Codice identificativo
  Codice area tematica espresso mediante numero progressivo
- Localizzazione
  Via/piazza
- Destinazione d'uso
  Breve testo descrittivo
- Note descrittive
  Breve testo descrittivo
- Ente proprietario/gestore
  1 - *Comune*
  2 - *Provincia*
  3 - *Regione*
  4 - *Altro ente pubblico*
  5 - *Ente/associazione privato*
  6 - *Altro soggetto*

- Superficie fondiaria
  Stima da cartografia
- Bacino di utenza
  1 - *locale*
  2 - *di zona*
  3 - *comunale*
  4 - *sovraccomunale*
- Relazioni di accessibilità
  1 - *accessibilità da aree pedonali o "zone 30"*
  2 - *accessibilità mediante sedi protette ciclopedonali*
  3 – *accessibilità mediante strade ordinarie*
  4 - *accessibilità mediante strade con elevato volume di traffico*
  5 - *accessibilità da parcheggio dedicato*

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- Caratteristiche specifiche
  Breve testo descrittivo ove necessario
- Giudizio di funzionalità di sistema
  1 - *elevata*
  2 - *ordinaria*
  3 - *scarsa*
- Obiettivi minimi di funzionalità
  Breve testo descrittivo ove emergano esigenze di sviluppo

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STATO DI FATTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI: VALUTAZIONI

Per ciascuna delle seguenti categorie di aree per servizi (ove presenti nel territorio comunale):

gc: Aree e servizi in genere per i cittadini
if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base
ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base
gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport
tl: Aree e servizi 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
ae: Aree e servizi in genere per le attività economiche

si riportano di seguito le valutazioni conclusive sul grado di rispondenza del sistema alle reali esigenze espresse dal territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle aree "***gc**: Aree e servizi in genere per i cittadini*", con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- il municipio e le aree connesse sono in posizione centrale, lungo l'asse principale Ornago-Santuario,
- i servizi comunali in Ornago destinati a soddisfare altri servizi di pubblico interesse sono integrati dall'auditorium-sala polivalente, con altre funzioni aggregate.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle aree "***gc**: Aree e servizi in genere per i cittadini*", con riferimento ai documenti "PdS03.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- i servizi pubblici comunali erogati dalle sedi esistenti soddisfano efficacemente il fabbisogno locale,
- la presenza di spazi pubblici di qualità connessi alle sedi municipali consente a questi di esercitare anche la funzione di luogo di aggregazione.

Criticità del sistema esistente. Con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", il sistema delle aree "***gc**: Aree e servizi in genere per i cittadini*" analizzato non evidenzia criticità di tipo locale o generale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle aree "***if**: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base*", con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- si registra una dotazione di spazi scolastici in linea con le esigenze della popolazione.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle aree "***if**: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base*", con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- si segnala la buona accessibilità della scuola primaria e della scuola media di Ornago, data la posizione centrale e la dotazione di spazi di parcheggio,
- anche la scuola per l'infanzia pare soddisfare le esigenze locali, godendo di una buona posizione rispetto al nucleo,

Criticità del sistema esistente. Con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", il sistema delle aree "***if**: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base*" analizzato non evidenzia criticità di tipo locale o generale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle aree "***ss**: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base*", con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- il territorio risulta dotato dei servizi di base quali ambulatori e assimilabili,
- è presente sul territorio una sede Asl per l'erogazione di servizi di tipo specialistico,
- non risultano presenti ospedali o cliniche, comunque esistenti nei comuni contermini.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle aree "***ss**: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base*", con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- non si registrano deficit nell'erogazione dei servizi sanitario e socio-assistenziali di base;
- la sede ASL esistente, presso un sanatorio storico, presenta una dotazione di verde boscato con elevate potenzialità di fruizione inespresse;
- la sede ASL esistente, presso un sanatorio storico, versa in forte stato di degrado e risulta parzialmente dismessa;

Criticità del sistema esistente. Con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", il sistema delle aree "***ss**: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base*" analizzato non evidenzia criticità di tipo locale o generale. Si segnala tuttavia che le condizioni di degrado e di sottoutilizzo della sede ASL condizionano fortemente una potenzialità d'uso certamente rapportabile alla scala territoriale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle aree *"**gs**: Aree e servizi per il gioco e lo sport"*, con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- considerata la taglia demografica del comune e la vicinanza con altri centri di importanza analoga o superiore, i servizi sportivi e per il gioco risultano sufficienti e di buona qualità,
- il sistema della dotazione verte su aree per il gioco e il tempo libero, debitamente attrezzate, risultanti da precedenti esperienze di pianificazione attuativa, che pertanto hanno consentito una diffusione ti tali servizi anche nelle zone periferiche.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle aree *"**gs**: Aree e servizi per il gioco e lo sport"*, con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- pare positiva la distribuzione dei servizi per il gioco e lo sport data la presenza di tali servizi anche nelle aree periferiche,
- le zone centrali del paese e la frazione Santuario presentano un deficit nella dotazione di tali servizi.

Criticità del sistema esistente. Con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", il sistema delle aree *"**gs**: Aree e servizi per il gioco e lo sport"* analizzato evidenzia un insieme di criticità di tipo locale o generale, su cui si esprimono le seguenti valutazioni qualitative e quantitative:

- è opportuno potenziare la dotazione di tali servizi laddove possibile, in particolare per quanto attiene alla frazione Santuario.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

TL: AREE E SERVIZI PER IL TEMPO LIBERO

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle aree *"**tl**: Aree e servizi per il tempo libero"*, con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- le aree verdi urbane si caratterizzano per un discreto livello di qualità ambientale,
- le aree presenti nella zona ovest, prodottesi per effetto di precedenti esperienze di pianificazione attuativa, costituiscono un unico sistema con le aree "gs", conferendo allo spazio pubblico una buona qualità generale,
- la frazione Santuario presenta una dotazione modesta.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle aree *"**tl**: Aree e servizi per il tempo libero"*, con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- la dotazione di aree per il tempo libero in ambito urbano pare funzionale e ben distribuita, tuttavia non sono presenti aree con detta funzione nelle frazioni.

Criticità del sistema esistente. Con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", il sistema delle aree *"**tl**: Aree e servizi per il tempo libero"* analizzato evidenzia un insieme di criticità di tipo locale o generale, su cui si esprimono le seguenti valutazioni qualitative e quantitative:

- si ravvisa quale unica criticità la scarsa dotazione, o assenza, di dotazione di aree "tl" in corrispondenza dei nuclei di Rossino e Santuario.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle aree *"**ca**: Aree e servizi per il culto e attività connesse"*, con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- i due nuclei principali sono dotati di chiesa e attività connesse,
- rilevante risulta in particolare l'area del Santuario, certamente di interesse sovralocale,
- l'area dell'oratorio di Ornago, dotata di campo da calcio, svolge un fondamentale ruolo urbano.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle aree *"**ca**: Aree e servizi per il culto e attività connesse"*, con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- La dotazione dei servizi parrocchiali risulta sufficiente per il fabbisogno,
- Si segnala la potenzialità di sviluppo dell'oratorio, in particolare puntando sulla qualità dello spazio pubblico e sul miglioramento delle relazioni visuali con la viabilità circostante.

Criticità del sistema esistente. Con riferimento ai documenti "PdS03.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", il sistema delle aree *"**ca**: Aree e servizi per il culto e attività connesse"* analizzato non evidenzia criticità di tipo locale o generale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle aree *"**sc**: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli"*, con riferimento ai documenti "PdS03.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- si riscontra una equilibrata distribuzione di parcheggi nelle aree a carattere residenziale, pur con una minore densità di posti auto nelle zone più centrali,
- la dotazione pare essere di discreto livello in particolare nelle zone di più recente insediamento,

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle aree *"**sc**: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli"*, con riferimento ai documenti "PdS03.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- si registrano minimio deficit funzionali nelle aree centrali, tuttavia non rilevanti per effetto della buona percorribilità pedonale.

Criticità del sistema esistente. Con riferimento ai documenti "PdS03.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", il sistema delle aree *"**sc**: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli"* analizzato evidenzia un insieme di criticità di tipo locale o generale, su cui si esprimono le seguenti valutazioni qualitative e quantitative:

- occorre migliorare la dotazione di aree per la sosta nelle zone centrali e semicentrali, puntando tuttavia sul miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali, data la sostanziale assenza di aree idonee per nuovi parcheggi pubblici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AE: AREE E SERVIZI IN GENERE PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle aree *"**ae**: Aree e servizi in genere per le attività economiche"*, con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- la zona industraiale a nord presenta una buona dotazione di aree per la sosta, tuttavia migliorabile per quanto attiene ai mezzi pesanti,
- pare buona la dotazione di aree per la sosta in via di attuazione per effetto del PIP recentemente approvato dal Comune.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle aree *"**ae**: Aree e servizi in genere per le attività economiche"*, con riferimento ai documenti "PdS3.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- La dotazione delle aree di sosta risulta sufficiente per il fabbisogno,
- Si segnala la potenzialità di sviluppo di aree idonee per la sosta di mezzi pesanti.

Criticità del sistema esistente. Con riferimento ai documenti "PdS03.0. Servizi esistenti: stato di fatto" e "PdS 2.0 Verifiche analitiche", il sistema delle aree *"**ae**: Aree e servizi in genere per le attività economiche"* analizzato non evidenzia criticità di tipo locale o generale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

VALUTAZIONI CONCLUSIVE DI SINTESI

Alla luce delle valutazioni di settore relative a ciascuna tipologia di servizi, al fine di derivare opportune indicazioni per la definizione degli indirizzi pianificatori del Piano dei Servizi coerentemente con le politiche e le strategie indicate dal Documento di Piano, si esprimono le seguenti valutazioni conclusive:

- la dotazione di servizi esistenti risulta nel complesso soddisfacente per quanto attiene alla popolazione e alle funzioni urbane insediate;
- il discreto livello qualitativo di dotazione raggiunto è il risultato delle azioni pianificatorie dell'ultimo ventennio, pertanto la distribuzione di aree per servizi risulta condizionata dalla densità della città esistente antecedentemente all'avvio della fase di sviluppo del sistema dei servizi;
- non si registrano particolari deficit del sistema, stante la buona dotazione di servizi di base e la presenza di servizi di tipo specializzato, come talune attrezzature sportive;
- la distribuzione dei servizi, risulta corretta sia nelle zone centrali e semicentrali della città, che nelle zone periferiche;
- la buona dotazione di servizi è solo parzialmente supportata dall'esistenza di una rete di percorsi qualificati, pedonali e ciclabili;
- non sussistono relazioni significative tra il sistema dei servizi urbani e le aree verdi territoriali;
- la concentrazione dei servizi scolastici e sportivi può rappresentare un notevole punto di forza per il miglioramento dei collegamenti con il sistema delle aree in stato di naturalità;
- è necessaria la massima correlazione possibile tra nuovi servizi, nuovi insediamenti e percorsi di relazione, affinché la dotazione attuale possa migliorare sotto il profilo qualitativo e quantitativo;
- è opportuno conferire un valore di interesse pubblico o generale alle aree interne al tessuto edificato di Ornago localizzate in prossimità del corso d'acqua,
- occorre valorizzare le relazioni territoriali del Santuario di Ornago.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

COMPONENTI TERRITORIALI DI UTILITA' GENERALE: CONSIDERAZIONI DI BASE

Le *componenti territoriali di utilità generale* rappresentano la conseguenza massima del passaggio dal concetto di interesse pubblico a quello ben più ampio di interesse generale.
Le *componenti territoriali di utilità generale* corrispondono di norma ad attività e funzioni diverse, aventi in comune la capacità di generare opportunità di fruizione motivata del territorio, di fruizione *qualificata* del territorio.
Una siffatta impostazione, che dunque travalica il rigido e tradizionale concetto di *pubblica utilità* rigidamente connesso a servizi e fattori territoriali in genere propriamente pubblici e al ruolo dell'ente pubblico quale unico soggetto titolato al governo di tali componenti, si fonda sul significato più ampio di *utilità generale*: secondo l'*utilità generale* è infatti possibile riconoscere e annoverare una rosa di fattori di opportunità di interesse generale, che unitamente ai servizi pubblici o di interesse pubblico ordinari concorrono alla costruzione del *sistema dei servizi* e, più in generale, alla costruzione di un *sistema urbano* maturo, nel quale la nozione di *utilità generale* abbraccia ogni forma di opportunità offerta ai cittadini per la fruizione del proprio territorio.
Una siffatta visione consente dunque di integrare i *servizi pubblici* e i *servizi privati di interesse pubblico* poc'anzi trattati con un novero di componenti territoriali intese quali funzioni o caratteri qualificanti del territorio: rientrano tra le *componenti territoriali di utilità generale* le seguenti:
- impianti urbani rilevanti
- sistema commerciale
- sistema del verde e dei percorsi
- sistema degli spazi pubblici di qualità.

L'elencazione delle *componenti territoriali di utilità generale* di cui sopra, pur limitata a quelle essenziali, evidenzia immediatamente una particolarità: si tratta in prima lettura di servizi di norma presenti sul territorio (certamente ogni città è dotata di impianti a rete, di un sistema commerciale, di aree verdi, etc.), che in quanto tali rappresentano la condizione minima di funzionalità del territorio, tuttavia considerabili tali solo se capaci di dare al territorio effettive opportunità che superano il livello minimo di base, al di là della funzionalità minima, costante di ogni sistema urbano necessaria per garantire la sussistenza stessa del sistema.

Per comprendere la reale portata delle *componenti territoriali di utilità generale*, vale la pena di soffermare l'attenzione su alcune esemplificazioni in merito all'elencazione sopra riportata che, pur prive di finalità esaustive del vastissimo campo di analisi, possono orientare il lettore verso il corretto intendimento della questione.

Impianti urbani rilevanti. Per quanto attiene agli *impianti urbani rilevanti*, possono essere considerati tali quelli eccezionalmente presenti sul territorio che superano il livello minimo di base; secondo una tale accezione possono ad esempio essere considerati rilevanti sotto il profilo dell'interesse generale i seguenti:
- stazioni ferroviarie di interscambio,
- impianti di cogenerazione,
- impianti di termovalorizzazione,
- acquedotti specifici per l'industria,
- impianti di depurazione con particolari prestazioni,
- reti dati con elevate prestazioni (banda larga, wireless, fibre ottiche)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

mentre non possono essere considerati tali i seguenti:
- strade ordinarie,
- acquedotti,
- fognature.

in quanto facenti parte del sistema di base di cui è dotato qualsiasi sistema territoriale.

Sistema commerciale. Per quanto attiene al *sistema commerciale*, possono ad esempio essere considerati *servizi di interesse generale* i seguenti esercizi:
- insieme di esercizi commerciali organizzati lungo fronti dello spazio pubblico tali da stimolare la fruizione dello spazio pubblico stesso;
- insieme di esercizi commerciali diversificati per gamma e capaci di offrire al cittadino il completo soddisfacimento delle proprie esigenze;
- singoli esercizi commerciali di base (alimentari, edicola, e similari) presenti in ambiti territoriali privi di struttura commerciale;
- esercizi commerciali *multiservizi* presenti in aree con rete di vendita debole o assente;
- esercizi commerciali connaturati a servizi pubblici o privati di interesse pubblico;
- esercizi commerciali connaturati ad altri servizi (posta, web, esattoria, etc.);
- esercizi commerciali connaturati a pubblici esercizi;
- esercizi commerciali ambulanti con frequenza regolare al servizio di ambiti privi di struttura commerciale,

mentre non possono essere considerati tali i seguenti:
- semplici sequenze di esercizi commerciali strutturati indifferentemente rispetto allo spazio pubblico,
- singoli esercizi commerciali o singoli pubblici esercizi.
- esercizi commerciali di base (alimentari, edicola, e similari) presenti in ambiti territoriali dotati di struttura commerciale, o serviti da sistemi commerciali ascrivibili ad ambiti territoriali più vasti (medie e grandi strutture di vendita),
- singoli esercizi commerciali o singoli pubblici esercizi.

Sistema del verde e dei percorsi. Per quanto attiene al *sistema del verde e dei percorsi*, si rende necessaria una valutazione che esula dalle singole aree urbane esistenti sul territorio a tal fine destinate, posto che la rilevanza del *sistema del verde e dei percorsi* si fonda principalmente su fattori qualitativi e relazionali, ovverosia sul grado di interconnessione tra aree verdi e percorsi e sull'effettiva possibilità di fruizione offerta ai cittadini. In tal senso costituiscono fattori rilevanti perché il *sistema del verde e dei percorsi* possa assumere il significato di *componenti territoriali di utilità generale*:
- la connessione delle aree a verde destinate alla pubblica fruizione con le aree verdi territoriali (naturali) mediante percorsi dedicati o qualificati;
- la contiguità delle aree a verde destinate alla pubblica fruizione con le aree verdi urbane anche a carattere privato, purché tale contiguità risulti rilevante sotto il profilo ecologico;
- la correlazione delle aree a verde con percorsi protetti (ciclopedonali) per l'interconnessione delle diverse aree urbane,
- la correlazione delle aree a verde con percorsi di penetrazione nel verde territoriale,

mentre non possono essere considerati significativi per la valutazione sistemica del verde i seguenti fattori:
- dimensioni,
- attrezzature presenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Sistema degli spazi pubblici di qualità. Per quanto attiene al *sistema degli spazi pubblici di qualità*, si rende necessaria una valutazione prestazionale dello spazio pubblico relativamente alla capacità di questo di attrarre il fruitore indipendentemente dalle altre funzioni urbane presenti nell'area. In tal senso, perché il *sistema degli spazi pubblici di qualità* possa divenire *componente territoriale di utilità generale*, costituiscono fattori rilevanti:
- la qualità architettonica (arredo urbano);
- l'ordine edilizio (stato di conservazione e qualità edilizia degli edifici prospicienti);
- la presenza di elementi di arredo che facilitano la sosta (panchine, micro aree a verde);
- la correlazione dello spazio pubblico con i pubblici esercizi (plateatici),

mentre non possono essere considerati utili per la valutazione sistemica degli spazi pubblici i seguenti fattori:
- dimensioni,
- condizioni di traffico (traffico limitato, zone pedonali).

Sulla base delle considerazioni e delle esemplificazioni si esaminano dunque le seguenti *componenti territoriali di utilità generale* che interessano il territorio comunale, con il fine di pervenire ad una valutazione di tipo qualitativo fondamentale per compendiare il dato quantitativo dei servizi pubblici e di interesse pubblico analizzati in altra sezione del documento.

IMPIANTI URBANI RILEVANTI

Consistenza. Nulla. Il territorio comunale non è dotato di impianti urbani che eccedono la soglia minima di dotazione di un sistema urbanizzato ordinario, pertanto non sussistono valutazioni in merito.
Configurazione. -----
Integrazione con i servizi pubblici. -----

SISTEMA COMMERCIALE

Consistenza. Nell'accezione stabilita per la valutazione del sistema commerciale, l'insieme degli esercizi localizzati nelle aree centrali può essere considerato *componente territoriale di utilità generale* in quanto:
- l'insieme degli esercizi commerciali determina una pur minima qualità dell'offerta in termini di mix merceologico, essendo presenti esercizi che grantiscono il soddisfacimento dei bisogni di base,
- il sistema è costituito dall'alternanza tra esercizi commerciali e pubblici esercizi,
- taluni spazi pubblici risultano fruibili pedonalmente i condizioni di sicurezza rispetto ai veicoli,
- vi è una buona correlazione tra la zona commerciale centrale, i servizi scolastici e sportivi, il municipio.

Configurazione. Il sistema può essere individuato in un numero modesto di isolati urbani, che determinano un rapporto di cortina tra sistema dei fronti commerciali e spazio pubblico. Il sistema è commerciale locale è favorito da una discreta accessibilità, grazie ad una funzionale, pur essenziale, dotazione di aree a parcheggio.
Integrazione con i servizi pubblici. Il sistema è caratterizzato da una buona integrazione con i principali servizi comunali.

SISTEMA DEL VERDE E DEI PERCORSI

Consistenza. Il sistema del verde considerabile quale *componente territoriale di utilità generale* è rappresentato dalle aree in stato di naturalità afferente al Parco Locale di Interesse Sovraccomunale del Rio Vallone.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Configurazione. Il sistema verde territoriale a est del sistema urbano di Ornago esprime notevoli potenzialità sotto il profilo qualitativo, che tuttavia sono attualmente compromesse dalla scarsa potenzialità fruizionale.
Si segnala infatti che la rete dei percorsi esistenti risulta in parte degradata e che le reali possibilità di fruizione ciclopedonale a partire dalle aree urbane risultano compromesse dalla qualità dei percorsi.
Il forte potenziale rappresentato dalle aree sportive e scolastiche comunali risulta condizionato dall'assenza di comodi e sicuri collegamenti con il territorio naturale.
Una particolare menzione merita l'area l'area nell'intorno del Santuario di Ornago: se opportunamente valorizzata potrebbe rappresentare un polo verde urbano di notevole importanza paesaggistica e ambientale.
Integrazione con i servizi pubblici. Si sottolinea nuovamente l'assenza di collegamento tra l'area urbana e il territorio naturale, segnalando che tale deficit potrebbe essere in gran parte superato mediante la valorizzazione delle aree di proprietà comunale del centro scolastico e sportivo.

SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI DI QUALITÀ

Consistenza. Pur premettendo che la nozione di *qualità* degli spazi pubblici è da intendersi in termini relativi, e quindi in rapporto con la generale qualità del paesaggio urbano, le aree centrali del paese presentano attualmente una configurazione certamente migliorabile per effetto di molteplici azioni sul tema della qualità urbana.
Configurazione. Il sistema degli spazi pubblici di qualità presenta un impianto privo di significativa struttura, giacché risulta costituito da singoli percorsi di attraversamento del nucleo centrale e da spazi pubblici di tipo aperto. Nonostante i caratteri moderatamente strutturati, per effetto della presenza di destinazioni d'uso qualificate e con significativa attrattività, gli spazi pubblici centrali esprimono una discreta capacità attrattiva. Si segnala quale ambito di particolare significato l'area intorno al municipio e l'adiacente piazza.
Integrazione con i servizi pubblici. Il sistema degli spazi pubblici centrali, tenuto conto anche della capacità attrattiva, rappresenta la rete di base sulla quale si innestano i servizi pubblici di livello primario, il cui valore risulta amplificato dalla compresenza di attività commerciali e di pubblici esercizi. L'integrazione tra spazio pubblico, servizi pubblici, rete commerciale e pubblici esercizi rappresenta certamente uno dei valori urbani da tutelare e sviluppare mediante le scelte del piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

VALUTAZIONE QUANTITATIVA DEI SERVIZI ESISTENTI

Al fine di una puntuale valutazione quantitativa della dotazione di base dei servizi esistenti si rinvia anche al documento "PdS 2.0 Verifiche analitiche".
Allo scopo di esprimere alcune considerazioni a carattere generale sulla dotazione di aree per servizi esistenti, si riportano i seguenti dati riepilogativi:

DOTAZIONE ASSOLUTA

dotazione complessiva	mq 307.261
dotazione aree per servizi pubblici	mq 266.720
gc: Aree e servizi in genere per i cittadini	mq 21.265
if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	mq 42.707
ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	mq 100.267
gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport	mq 16.141
tl: Aree e servizi per il tempo libero	mq 14.484
ca: Aree e servizi per il culto e attività connesse	mq 40.541
sc: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	mq 35.928
ae: Aree e servizi in genere per le attività economiche	mq 17.204

DOTAZIONE PRO-CAPITE

popolazione di riferimento) (documento di piano: stato attuale, compresa popolazione attesa per effetto delle previsioni dell'ultimo PRG in via di attuazione)	5.200 ab.
popolazione di riferimento (documento di piano: previsione)	5.600 ab.
dotazione complessiva (stato attuale)	59,09 mq/ab.
dotazione aree per servizi pubblici (stato attuale)	51,29 mq/ab.
dotazione complessiva (previsione)	54,87 mq/ab.
dotazione aree per servizi pubblici (previsione)	47,63 mq/ab.
gc: Aree e servizi in genere per i cittadini	3,80 mq/ab.
if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	7,63 mq/ab.
ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	17,90 mq/ab.
gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport	2,88 mq/ab.
tl: Aree e servizi per il tempo libero	2,59 mq/ab.
ca: Aree e servizi per il culto e attività connesse	7,24 mq/ab.
sc: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	6,42 mq/ab.
ae: Aree e servizi in genere per le attività economiche	3,07 mq/ab.

Dai dati sopra riportati emergono le seguenti considerazioni generali sulla dotazione quantitativa, sia rispetto alla popolazione residente che al target di sviluppo assunto alla base delle valutazioni del Documento di Piano:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- la dotazione complessiva e la dotazione di servizi pubblici risulta ampiamente superiore ai minimi funzionali attesi per comuni della medesima taglia demografica;
- la dotazione di aree a verde e di aree per servizi di interesse collettivo per il gioco e lo sport, pur non elevata, risulta qualitativamente soddisfacente;
- la dotazione di aree per parcheggio soddisfa le esigenze funzionali delle zone decentrate, tuttavia come già affermato, il livello di dotazione quantitativo risulta appena suffuciente per le aree centrali;
- il dato relativo alle attrezzature per l'istruzione risulta superiore alla media dei comuni consimili.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CONSIDERAZIONI QUALITATIVE SUL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTE

Con riferimento ai documenti del Piano dei Servizi denominati “PdS3.0 Sistema dei servizi esistenti: stato di fatto” e “PdS04.0 Stato del sistema dei servizi”, si esprimono le seguenti considerazioni di carattere qualitativo.

SIGNIFICATO ECOLOGICO DEL SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO

Dall’esame delle localizzazioni esistenti destinate a verde pubblico emergono le seguenti considerazioni:

- sussiste una pur debole sinergia tra aree a verde pubblico, aree per servizi diversi, aree libere e aree pertinenziali di edifici a verde, che determina la potenziale formazione di penetrazioni interstiziali a verde, marginali sotto il profilo ecologico tuttavia significative secondo canoni estetico-percettivi;
- la distribuzione di aree a verde nel territorio urbanizzato si caratterizza per una conformazione per parti e disaggregata, in particolare nelle zone più densamente edificate, tuttavia nella zona ovest si registra una discreta sequenza di aree principalmente verdi, importanti per la fruizione ciclopedonale e per la percezione dei caratteri del paesaggio urbano;
- non si registrano significative relazioni tra le aree per verde pubblico e il territorio in stato di naturalità.

Le considerazioni di cui sopra conducono a ritenere che l’insieme delle aree per verde pubblico esistenti prefiguri un debole sistema, pur con potenzialità di sviluppo: ciò conduce a ritenere che il Piano dei Servizi debba orientare la propria azione al fine di tutelare e valorizzare le peculiarità delle aree maggiormente significative, e dunque al miglioramento delle connessioni a verde di entità macro.

DISTRIBUZIONE DEI PARCHEGGI

Per quanto attiene al livello prestazionale della dotazione di parcheggi pubblici l’analisi ha evidenziato uno stato complessivo di buona funzionalità, poiché la dotazione di mq/ab. 4,84 corrisponde, indicativamente, a circa 1.500 posti auto teorici a fronte di un numero minimo di parcheggi necessari stimabile nell’intorno del 25%-30% del numero di residenti (ovverosia in circa 1.400 – 1.700 parcheggi).
Dall’esame dell’insieme delle localizzazioni emergono i seguenti fattori:

- la distribuzione delle aree di parcheggio pare essere ben congegnata nelle aree pericentrali per effetto di talune localizzazioni a raso, alle quali si aggiunge la dotazione di posti auto a bordo strada;
- le aree che presentano la concentrazione dei principali servizi (municipio, scuole e centro sportivo) risultano ben dotate di aree di sosta,
- nelle zone periferiche i parcheggi sono perlopiù il risultato di strumenti urbanistici attuativi del passato, dunque assumono un significato strettamente locale, pur se funzionale;
- talune zone sono sostanzialmente prive di parcheggi pubblici, pertanto la sosta dei veicoli avviene quasi esclusivamente a bordo strada;
- alcune zone particolarmente dense evidenziano una sottodotazione di aree per parcheggio, tuttavia difficilmente ovviabile per oggettiva mancanza di aree libere, tenuto conto che in tali aree la propensione al parcheggio dei veicoli a media distanza dalla residenza risulta alquanto modesta.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

In linea generale si registra dunque un deficit prestazionale di parcheggi diversificato per zone: nel caso delle aree più dense si tratta di un deficit quantitativo in gran parte dipendente dalla condizione urbanizzativa del passato, non ovviabile mediante ordinari interventi.

FUNZIONALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI SCOLASTICI

Considerato che alla data attuale non emergono particolari deficit strutturali degli insediamenti scolastici esistenti, si evidenzia una discreta funzionalità generale.
Occorre infatti osservare che la dislocazione delle sedi scolastiche nel territorio risulta centrale rispetto alla concentrazione della popolazione insediata e ai caratteri della funzionalità urbana: esiste infatti una buona relazione del sistema scolastico sia con gli altri servizi pubblici principali, sia con il nucleo centrale del comune.
La dotazione di superficie territoriale degli insediamenti esistenti, in linea di principio, pare sufficiente per garantire futuri incrementi dimensionali degli edifici per l'assolvimento di esigenze funzionali.

FUNZIONALITÀ DEGLI ALTRI SERVIZI COMUNALI

Nel novero degli altri servizi comunali rientrano quelli tipicamente gravitanti sul municipio. A tal proposito si osserva che la dotazione di spazi per gli uffici municipali risulta ottimale; a tale dotazione si aggiunge il pregevole centro polifunzionale con auditorium.

CORRELAZIONE TRA SERVIZI PUBBLICI E RETE COMMERCIALE

Come tipicamente accade nei centri di analoga taglia demografica, vi è una sostanziale correlazione tra le aree con maggiore dotazione commerciale (di vicinato) e le aree con maggiore concentrazione di servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE III

STRATEGIE E AZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI DI ORNAGO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STRATEGIE GENERALI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, che saranno specificamente definite nella successiva parte del presente documento, richiede la definizione di strategie di sviluppo capaci di ottimizzare e coniugare le diverse risorse presenti sul territorio e generate dalla pianificazione: talune di queste strategie assumeranno il carattere di *strategia diretta* del Piano dei Servizi, altre assumeranno il carattere di *strategia indiretta* e saranno declinate in principi e azioni mediante il Documento di Piano e il Piano delle Regole.

Implementazione del concetto di interesse generale. Il Piano di Governo del Territorio per Ornago, 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."

Perequazione generalizzata. Il Piano di Governo del Territorio di Ornago, mediante l'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale indifferenziato, assume al centro della propria azione un principio di perequazione 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, secondo modalità specificate dal Piano delle Regole."

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 affinchè 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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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 urbanistica e le previsioni del Piano dei Servizi. Spetta al Piano delle Regole stabilire i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di riqualificazione urbana 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 urbanistica e di riqualificazione urbana, 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 strategie generali del Piano dei Servizi, delle azioni del Piano delle Regole, dei Piani Attuativi e dei 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 urbano 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, mediante il miglioramento qualitativo della rete infrastrutturale, contribuiranno alla costruzione del *sistema dei servizi*, ovverosia 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

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STRATEGIE DIRETTE DEL PIANO DEI SERVIZI

Le strategie generali che animano il Piano dei Servizi, che declinano e applicano gli indirizzi del Documento di Piano, si attuano sulla base delle seguenti strategie dirette, dalle quali si originano le *azioni* del Piano dei Servizi.

Conferma del sistema dei servizi esistente. Il Piano dei Servizi conferma e specifica le localizzazioni esistenti, ovverosia quelle per le quali si determina almeno una tra le seguenti condizioni:
- stato di proprietà comunale e sistemazione tale da garantire, pur minimamente, l'esercizio delle funzioni,
- esistenza del servizio, indipendentemente dallo stato di proprietà dell'area su cui insiste.

Le aree corrispondenti ai servizi esistenti sono localizzate dal Piano dei Servizi e sono soggette alla disciplina urbanistica e paesaggistica stabilita dal Piano delle Regole.

Localizzazioni di nuove aree per servizi. Il Piano dei Servizi individua le aree da destinare all'attuazione di servizi giudicati prioritari sulla base di almeno una tra le seguenti condizioni:
- servizi già previsti nella programmazione triennale delle opere pubbliche,
- servizi fondamentali per il conseguimento di più generali obiettivi di tutela territoriale o di innalzamento dei valori ecosistemici.
- servizi che risultano necessari per il riequilibrio delle criticità riscontrate nell'esame dello stato dei servizi esistenti, e dunque per riequilibrare la distribuzione nelle diverse aree urbane;

In particolare le politiche localizzative del Piano dei Servizi sono improntare al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:
- ampliamento del centro scolastico e sportivo, con conseguente miglioramento del collegamento con le aree in stato di naturalità,
- formazione di un parco urbano correlato ai tratti del reticolo idrico interni al perimetro dell'area urbana, connesso al territorio naturale mediante il reticolo idrico stesso,
- dotazione di aree a verde tra l'area urbana e il sistema delle aree produttive a nord, utile quale interposizione tra le diverse destinazioni d'uso.

A ciò si aggiungano i seguenti obiettivi, in capo alle diverse aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano:
- realizzazione di una cintura a verde a sun-est della frazione Santuario,
- completamento della zona del centro sportivo.

Integrano le azioni affidate alla programmazione integrata gli effetti indotti dall'applicazione dei principi di compensazione ambientale, orientati all'acquisizione al patrimonio pubblico di cospicue aree naturali a margine del tessuto urbanizzato, con l'obiettivo di marcare in modo permanente il limite dello sviluppo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STRATEGIE INDIRETTE 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. Con un unico termine potrebbe essere identificata come *iperperequazione*, ovverosia la previsione di un insieme di fattori di variazione dell'indice territoriale fino al limite assegnato dell'indice fondiario, fondati su criteri premiali per il contributo che ciascuna trasformazione del territorio può dare all'innalzamento dei valori territoriali di interesse generale.

Sviluppo del settore commerciale. Il Piano delle Regole dovrà essere dotato di una solida disciplina urbanistica del commercio che ne riconosca il fondamentale ruolo per la definizione dell'*urbanità* del territorio, considerato che l'esistenza di una rete commerciale sostanzia e potenzia il significato e il ruolo del sistema dei servizi, data la fondamentale sinergia che in tal modo si genera. 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.

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, dovrà 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

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STRATEGIE INDIRETTE 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 negli ambiti di trasformazione urbanistica, nonché mediante eventuali altri processi interni al tessuto urbanizzato resi possibili dal Piano delle Regole, al quale compete l'individuazione di aree di riqualificazione urbana.
I processi di programmazione integrata o di pianificazione attuativa dovranno determinare quantomeno i seguenti effetti:

- determinare la corretta urbanizzazione delle aree urbane e periurbane destinate alla trasformazione urbanistica,
- contribuire al compimento del sistema dei servizi mediante attuazione di talune previsioni interne al tessuto edificato consolidato,
- contribuire al miglioramento della rete delle connessioni urbane e territoriali destinati alla ciclopedonalità, così da realizzare le connessioni indispensabili per la trasformazione dell'insieme dei servizi esistenti in un sistema.

Di seguito si riportano le principali previsioni in capo alle aree di trasformazione del Documento di Piano finalizzate al potenziamento del sistema dei servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Area di trasformazione AT1

Realizzazione di parcheggi di interesse locale aventi le seguenti caratteristiche:
- proprietà pubblica,
- distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione,
- quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista,
- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata.

Realizzazione di area a verde pubblico avente le seguenti caratteristiche:
- proprietà pubblica,
- estensione pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico,
- sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità,
- macchie arboree d'alto fusto, con finalità di marcatura e separazione del margine urbanizzato,
- sistemazione del suolo con fossi ed eventuali elementi vegetali isolati tale da rendere leggibili i codici del paesaggio individuati dagli elaborati d'analisi del Documento di Piano.

Area di trasformazione AT2-1 AT2-2

Area comparto AT2-1, da acquisire al demanio comunale con sistemazione a verde avente le seguenti caratteristiche:
- sistemazione prevalente a prato,
- fascia alberata (macchie e filari) lungo il confine nord,
- dotazione di percorsi e panchine.

Cessione di area per ampliamento centro sportivo avente le seguenti caratteristiche:
- localizzazione a sud del comparto AT2-2,
- estensione minima pari mq 4.800,

Area di trasformazione AT3

Realizzazione di parcheggi al servizio delle aree produttive aventi le seguenti caratteristiche:
- proprietà pubblica o privata di uso pubblico,
- distribuzione localizzata in unico sito,
- quantità minima sufficiente per garantire la corretta visitabilità degli insediamenti, posto che la dotazione di interesse locale sia soddisfatta dai parcheggi pertinenziali,
- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata.
-

Area di trasformazione AT4

Realizzazione di parcheggi di interesse locale aventi le seguenti caratteristiche:
- proprietà pubblica,
- distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione,
- quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista,
- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- localizzazione lungo il lato a confine con l'oratorio.

Realizzazione di area a verde pubblico avente le seguenti caratteristiche:
- proprietà pubblica,
- estensione pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico,
- sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità,
- macchie arboree d'alto fusto, con finalità di marcatura e separazione del margine urbanizzato,
- sistemazione del suolo con fossi ed eventuali elementi vegetali isolati tale da rendere leggibili i codici del paesaggio individuati dagli elaborati d'analisi del Documento di Piano.

Area di trasformazione AT5-1 AT5-2

Area agricola comparto AT5-2, da acquisire al demanio comunale a seguito della riconduzione alla condizione di naturalità, secondo caratteri propri del paesaggio agrario locale.

Realizzazione di parcheggi di interesse locale aventi le seguenti caratteristiche:
- proprietà pubblica,
- distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione,
- quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista,
- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata.

Realizzazione area a verde di cintura aventi le seguenti caratteristiche:
- proprietà pubblica,
- estensione minima pari alla Superficie Territoriale a verde, dedotte le superfici destinate a parcheggio pubblico,
- condizione agricola con fascia boscata a margine della viabilità di progetto,
- fruizione mediante percorsi interpoderali con minime attrezzature per la sosta dei pedoni e per il pic-nic.

Cessione aree per realizzazione tronco stradale di circonvallazione aventi le seguenti caratteristiche:
- proprietà pubblica,
- estensione sufficiente per la realizzazione del tronco stradale così come rappresentato sul documento "DdP25.0 Azioni di Governo del Territorio".

Area di trasformazione AT6-1 At6-2

Realizzazione di parcheggi di interesse locale (comparto AT6-1) aventi le seguenti caratteristiche:
- proprietà pubblica,
- distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione,
- quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista,
- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata.

Realizzazione luogo pubblico centrale (comparto AT6-1) avente le seguenti caratteristiche:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- proprietà pubblica,
- estensione minima pari alla Superficie Territoriale a verde,
- sistemazione in parte a verde in parte ad area pavimentata con caratteri di arredo urbano,
- connessione diretta con via Santuario – via Roncello.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

LOCALIZZAZIONE DELLE NUOVE PREVISIONI

Sulla base delle valutazioni per ciascuna area libera esistente nel tessuto edificato consolidato, sulla base dell'enunciazione delle strategie generali e specifiche del Piano dei Servizi, sono state effettuate le scelte localizzative rappresentate sul documento "PdS 5.0 Localizzazioni del Piano dei Servizi".
Tali localizzazioni, aventi forza di prescrizione cogente, sono state scelte sulla base dei seguenti principi operativi:

- dimensionamento equilibrato rispetto alle esigenze di ciascun ambito urbano,
- dimensionamento equilibrato rispetto alla dimensione complessiva delle singole aree libere al fine di non determinare una insopportabile contrazione del legittimo interesse privato,

Le aree rappresentate sul documento "PdS 5.0 Localizzazioni del Piano dei Servizi" sono classificate, analogamente alle aree per servizi esistenti, secodo le seguenti categorie:

gc: Aree e servizi in genere per i cittadini
if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base
ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base
gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport
tl: Aree e servizi 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
ae: Aree e servizi in genere per le attività economiche

Di seguito, per ciascuna previsione, si forniscono gli elementi essenziali di valutazione in merito a:

- classificazione
- localizzazione
- obiettivi funzionali

AREA PER SERVIZI	**1**
Classificazione	**tl**: Aree e servizi per il tempo libero
Localizzazione	Ornago centro, in corrispondenza del reticolo idrico
Obiettivi funzionali	Realizzare un'area verde urbana di pregio, connessa con il sistema verde naturale a nord mediante il reticolo idrico.

AREA PER SERVIZI	**2**
Classificazione	**tl**: Aree e servizi per il tempo libero
Localizzazione	Ornago centro, in corrispondenza del reticolo idrico
Obiettivi funzionali	Realizzare un'area verde urbana di pregio, connessa con il sistema verde naturale a nord mediante il reticolo idrico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AREA PER SERVIZI	**3**
Classificazione	**tl**: Aree e servizi per il tempo libero
Localizzazione	Ornago nord, in corrispondenza della zona industriale
Obiettivi funzionali	Realizzare un'area verde interposta tra il sistema il sistema residenziale e le aree produttive, al servizio di entrambe

AREA PER SERVIZI	**4**
Classificazione	**gs**: Aree e servizi per il gioco e lo sport
Localizzazione	A nord del centro scolastico e sportivo
Obiettivi funzionali	Migliorare le potenzialità del centro sportivo e la connessione del polo sportivo-scolastico con il territorio naturale.

AREA PER SERVIZI	**5**
Classificazione	**sc**: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli
Localizzazione	Ornago sud
Obiettivi funzionali	Migliorare localmente la disponibilità di posti auto pubblici in area con potenzialità di parcheggio particolarmente critica.

AREA PER SERVIZI	**6**
Classificazione	**tl**: Aree e servizi per il tempo libero
Localizzazione	Ornago nord, in corrispondenza della zona industriale
Obiettivi funzionali	Realizzare un'area verde interposta tra il sistema il sistema residenziale e le aree produttive, al servizio di entrambe

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

ASPETTI DIMENSIONALI DEL PIANO DEI SERVIZI

Note le strategie attuate dal Piano dei Servizi, visti i documenti denominati "PdS5.0 Localizzazioni del Piano dei Servizi", sulla base:

- della dotazione di servizi esistenti e confermati, già sufficiente per soddisfare le necessità derivanti dall'attuazione degli indirizzi del Documento di Piano,
- della dotazione prevista dal Piano dei Servizi al fine di migliorare il sistema esistente sotto il profilo prestazionale, definita con riferimento all'esame delle aree libere esistenti nonché alle priorità stabilite dal Documento di Piano,

visti i dati riscontrati sul documento "PdS 2.0 Verifiche analitiche", considerate le nuove localizzazioni del Piano dei Servizi cui corrispondono le seguenti superfici:

NUMERO	SUPERFICIE	CODICE	tl	sc	gs
1	2.522	Sp1/tl	2.522		
2	14.654	Sp2/tl	14.654		
3	3.862	Sp3/tl	3.862		
4	31.947	Sp4/gs			31.947
5	683	Sp5/sc		683	
6	7.985	Sp6/tl	7.985		
Totale	**61.653**		**29.023**	**683**	**31.947**

la dotazione complessiva di aree per servizi può essere riepilogata dai seguenti dati generali:

dotazione complessiva		mq 368.914
dotazione aree per servizi pubblici		mq 266.720
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	mq 21.265
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	mq 42.707
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	mq 100.267
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	mq 48.088
tl:	Aree e servizi per il tempo libero	mq 43.507
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	mq 40.541
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	mq 36.611
ae:	Aree e servizi in genere per le attività economiche	mq 17.204

DOTAZIONE PRO-CAPITE

popolazione di riferimento) (documento di piano: stato attuale, compresa popolazione attesa per effetto delle previsioni dell'ultimo PRG in via di attuazione)	5.200 ab.
popolazione di riferimento (documento di piano: previsione)	5.600 ab.
dotazione complessiva (stato attuale)	70,95 mq/ab.
dotazione aree per servizi pubblici (stato attuale)	51,29 mq/ab.
dotazione complessiva (previsione)	65,88 mq/ab.
dotazione aree per servizi pubblici (previsione)	47,63 mq/ab.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	3,80 mq/ab.
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	7,63 mq/ab.
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	17,90 mq/ab.
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	8,59 mq/ab.
tl:	Aree e servizi per il tempo libero	7,70 mq/ab.
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	7,24 mq/ab.
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	6,54 mq/ab.
ae:	Aree e servizi in genere per le attività economiche	3,07 mq/ab.

Dai dati sopra riportati emergono le seguenti considerazioni generali sulla dotazione quantitativa, sia rispetto alla popolazione residente che al target di sviluppo assunto alla base delle valutazioni del Documento di Piano:

- i dati quantitativi generali risultano nettamente superiori rispetto alla dotazione pro capite valutata sullo stato attuale, pertanto si evidenzia un ampio rispetto degli obiettivi strategici del piano,
- la dotazione di aree a verde in genere (gs, tl) cresce in misura significativa, pertanto le scelte localizzative confermano l'obiettivo generale del Documento di Piano di elevare lo standard di fruibilità del territorio e i valori ecologici del sistema,
- la dotazione di parcheggi cresce minimamente rispetto al target attuale, considerato che le previsioni sono mirate al superamento di criticità locali,
- tutte le altre destinazioni specifiche pubbliche mantengono sostanzialmente inalterato il proprio target prestazionale nonostante una lieve riduzione quantitativa, a conferma del grado di soddisfacimento già registrato in sede di valutazioni per categoria di servizi;
- la rete dei servizi minuti nelle zone periferiche della città potrà essere integrata dalle localizzazioni derivanti dall'attuazione delle previsioni delle aree di trasformazione del Documento di Piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base (*)	500,00 €/mq
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	15,00 €/mq
tl:	Aree e servizi 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	80,00 €/mq
ae:	Aree e servizi in genere per le attività economiche	100,00 €/mq
Costo di acquisizione aree (**)		0,00 €/mq

(*) incidenza di costo per metro quadrato di superficie fondiaria, ipotizzato un costo di costruzione di €/mq 1.500,00
(**) data l'applicazione dei principi perequativi

da cui deriva la seguente stima dei costi di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	destinazione	superficie	costo unitario acquisizione	costo unitario attuazione
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	0	€ -	€ 500,00
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	0	€ -	€ 500,00
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	0	€ -	€ 500,00
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	0	€ -	€ 500,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	31947	€ -	€ 15,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (cassinetta)	0	€ -	€ 5,00
tl:	Aree e servizi per il tempo libero	29023	€ -	€ 25,00
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	0	€ -	€ 500,00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	683	€ -	€ 80,00
ae:	Aree e servizi in genere per le attività economiche	0	€ -	€ 100,00
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	0	€ -	€ 500,00

	destinazione	costo totale acquisizione	costo totale attuazione	costo totale
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	€ -	€ 479.205,00	€ 479.205,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (cassinetta)	€ -	€ -	€ -
tl:	Aree e servizi per il tempo libero	€ -	€ 725.575,00	€ 725.575,00
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	€ -	€ -	€ -
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	€ -	€ 54.640,00	€ 54.640,00
ae:	Aree e servizi in genere per le attività economiche	€ -	€ -	€ -
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	€ -	€ -	€ -
	TOTALE	**€ -**	**€ 1.259.420,00**	**€ 1.259.420,00**

Considerato che
- la stima delle potenzialità insediative del Documento di Piano ammonta a circa
  - mq 15.000 per residenza,
  - mq 19.000 per attività secondarie,
- che il valore unitario degli oneri di urbanizzazione secondaria alla data di redazione del Piano dei Servizi ammonta mediamente a:
  - €/mq 52,44 per residenza,
  - €/mq 31,42 per attività secondarie,
- che il valore complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria introitabili per effetto dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano ammonterebbe circa a:
  - € 780.000,00 per residenza,
  - € 590.000,00 per attività secondarie,
- che il valore complessivo del contributo sul costo di costruzione introitabile per effetto dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano ammonterebbe circa a:
  - € 400.000,00 per residenza,

risulta un potenziale introito comunale derivante dall'attuazione delle previsioni del Documento di Piano di circa € 1.770.000,00 a fronte di costi di attuazione delle aree per servizi pari a circa € 1.300.000,00 (da stima del Piano dei Servizi),

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Noto che:
- 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, contributi e cessioni di proprietà) è sostanzialmente congruo rispetto ai costi di acquisizione e attuazione dei servizi,
- al gettito sopra stimato si aggiunge quanto derivante dai processi di attuazione del piano non valutati in questa sede (recupero degli edifici esistenti, ampliamenti, piccole costruzioni, ristrutturazioni, etc.),
- che l'importo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere rideterminato a seguito dell'entrata in vigore del piano,

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE IV

ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AZIONI PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Le localizzazioni del Piano dei Servizi individuate dal documento "PdS 5.0 Localizzazioni del Piano dei Servizi" si attuano mediante i disposti normativi dettati dal documento "PdS 7.0 Azioni del Piano dei Servizi", i cui principi ordinatori sono di seguito richiamati:

Contesto dell'azione del Piano dei Servizi. Il Piano dei Servizi puntualizza e applica i principi e le strategie definite dal Documento di Piano di cui all'art. 8 della Legge per il Governo del Territorio.

Principi generali della normazione. L'azione normativa del Piano dei Servizi si esercita mediante un dettato costituito da prescrizioni. Le norme espresse in termini di prescrizione assumono assoluta cogenza e sono applicate nel pieno significato specificamente espresso.

Concetto di Servizio. Ai sensi del comma 10 dell'art. 9 della Legge per il Governo del Territorio il Piano dei Servizi assume la seguente definizione:
"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."

Principio di iniziativa privata. Nelle *aree per servizi* è ammessa la realizzazione di servizi di interesse generale da parte di soggetti privati. Condizione necessaria per la realizzazione di servizi da parte di soggetti privati è che sussista l'interesse generale per l'iniziativa e che tale interesse sia sancito mediante specifica convenzione con il Comune.

Dichiarazione di pubblica utilità. Le previsioni del Piano dei Servizi costituiscono apposizione di vincolo preordinato all'espropriazione solamente nei casi in cui si determina l'espresso divieto di attuazione delle previsioni da parte di un soggetto privato.

Principio di trasferimento dei diritti edificatori. Le aree individuate dal Piano dei Servizi sono dotate dell'indice di edificabilità territoriale stabilito dal Documento di Piano; tale indice determina una quantità edificabile espressa in termini di slp trasferibile a favore di altre aree edificabili individuate e normate dal Piano delle Regole. Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del diritto edificatorio.

Interesse generale minimo. Il Piano dei Servizi assume quale fondamento il concetto di *interesse generale* e stabilisce le condizioni minime che lo determinano. Tutte le opere eseguite da soggetti privati nel quadro di convenzioni (o atti unilaterali) connesse a Permessi di Costruire, Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, affinché possano essere equiparate a servizi di interesse pubblico o generale ai fini

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

dell'assolvimento degli obblighi imposti dalla legge o dal Piano dei Servizi stesso, devono soddisfare i seguenti requisiti minimi:

- essere di entità tale da garantire un effettivo servizio il cui bacino di utilizzazione ecceda i limiti del Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento,
- essere localizzati in modo tale da favorire la fruizione anche da parte di soggetti residenti o esercenti attività esternamente al perimetro del Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento.

Aree per servizi negli ambiti soggetti a programmazione integrata o pianificazione attuativa. Per le aree soggette a programmazione integrata individuate dal Documento di Piano e per le aree soggette a pianificazione attuativa individuate dal Piano delle Regole, il Piano dei Servizi stabilisce le quantità minime di aree che dovranno essere localizzate al fine di conseguire la necessaria integrazione con il sistema dei servizi esistente e previsto in ambito urbano.
Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale in merito alla cessione delle aree per i suddetti servizi tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare, in alternativa alla localizzazione in situ dei servizi di cui al precedente capoverso la monetizzazione delle aree da cedere, fermo restando il conseguimento di un adeguato valore ecologico e di una adeguata funzionalità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata