



COMUNE DI

# SOLBIATE ARNO

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

## PGT 2012

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*partners*

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

**PdS 2012**    **PIANO DEI SERVIZI**

## APPROVAZIONE

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

EDIZIONE

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

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

**Il Sindaco**

**Il Responsabile del Procedimento**

**Il Segretario Comunale**

**I PROGETTISTI**

ing. Alberto Mazzucchelli

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

# COMUNE DI SOLBIATE ARNO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12**

**Marco Riganti**  
*Sindaco*

**Paolo Cattini**  
*Assessore all'urbanistica*

**Marco Cassinelli**  
*Responsabile del Procedimento*

### Estensori del Piano:

**Roberto Pozzi**  
*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*Architetto*

### **Collaborazione:**

Alexandra Gatti *dott.ssa pianificazione*  
Marina La Palombara *architetto*  
Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri ARPA e ASL, in sede di approvazione del PGT.

A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento di quanto espresso nel parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese.

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione e dei relativi allegati costituiscono integrazione per la puntuale applicazione del Piano di Governo del Territorio.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

#### AVVERTENZA IMPORTANTE

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

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

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

<b>Parte I</b>	<b>6</b>
<b>FONDAMENTI DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	
<b>Fondamenti generali del Piano dei Servizi</b>	<b>7</b>
<b>Il Piano dei Servizi nella formulazione della “Legge per il governo del territorio”</b>	<b>8</b>
<b>Il concetto di interesse pubblico o generale</b>	<b>14</b>
<b>Equità ed efficacia nell’azione di piano</b>	<b>16</b>
<b>Dal Documento di Piano: area urbana, ambiti territoriali, modello di equità</b>	<b>20</b>
Delimitazione dell’area urbana	20
Identificazione degli ambiti territoriali	21
Principio di equità assunto dal PGT	22
Determinazione dei diritti edificatori	24
Gli strumenti di perequazione e compensazione per l’equità del piano	27
<b>Parte II</b>	<b>29</b>
<b>DIMENSIONE SOVRACCOMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI</b>	
<b>L’ambito territoriale di influenza</b>	<b>30</b>
Sistema territoriale di riferimento	30
Il quadro infrastrutturale	31
Il sistema dei trasporti pubblici	32
La propensione allo spostamento	32
<b>I servizi di livello sovracomunale</b>	<b>34</b>
Definizioni	34
Stato dei servizi di livello sovracomunale	34
Sistema del verde a scala territoriale	35
<b>Relazioni di carattere locale</b>	<b>37</b>
<b>Parte III</b>	<b>38</b>
<b>DIMENSIONE COMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI</b>	
<b>I sistemi di relazione</b>	<b>39</b>
Il sistema della mobilità	39
Il sistema degli spazi pubblici	40
La propensione allo spostamento	40
<b>Classificazione dei servizi a scala comunale</b>	<b>41</b>
<b>Il sistema del verde urbano e territoriale</b>	<b>44</b>
Stato di sistema del verde urbano	44
Caratteri strutturali del verde territoriale	44
La rete dei percorsi	45
<b>Valutazione dimensionale dei servizi esistenti</b>	<b>46</b>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Parte IV</b>	<b>48</b>
<b>STRATEGIE E AZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI</b>	
<b>Relazioni con il Documento di Piano</b>	<b>49</b>
<b>Politiche per lo sviluppo del sistema dei servizi</b>	<b>50</b>
<b>Strategie e azioni del Piano dei Servizi</b>	<b>52</b>
Politica A: Residenza	54
Politica B: Economia locale	56
Politica C: Paesaggio e identità locale	58
Politica D: Ambiente	60
Politica E: Mobilità e infrastrutture	62
Politica F: Servizi, spazi pubblici, socialità	64
<b>Parte V</b>	<b>66</b>
<b>OFFERTA E DOMANDA DI SERVIZI: VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO</b>	
<b>Determinazione dell'offerta di servizi</b>	<b>68</b>
<b>Determinazione della domanda di servizi</b>	<b>75</b>
<b>Copertura del fabbisogno: previsione di nuovi servizi, interventi sui servizi esistenti</b>	<b>78</b>
<b>Parte VI</b>	<b>81</b>
<b>CONTENUTI OPERATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	
<b>Fondamenti e principi</b>	<b>82</b>
<b>Effetti operativi indiretti del Piano dei Servizi: Piano delle Regole</b>	<b>83</b>
<b>Effetti operativi indiretti del Piano dei Servizi: programmazione integrata e pianificazione attuativa</b>	<b>84</b>
<b>Localizzazioni del Piano dei Servizi</b>	<b>98</b>
<b>Altri contenuti operativi del Piano dei Servizi</b>	<b>108</b>
<b>Valutazione dimensionale dei servizi previsti</b>	<b>110</b>
<b>Parte VII</b>	<b>113</b>
<b>VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA</b>	
<b>Stima economica delle previsioni del piano dei servizi</b>	<b>114</b>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Parte VIII</b>	<b>117</b>
<b>IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI E TELEFONIA MOBILE</b>	
<b>Impianti per radiotrasmissioni: disciplina tecnica</b>	<b>118</b>
<b>Impianti per radiotrasmissioni: disciplina del paesaggio</b>	<b>119</b>
<b>Impianti per radiotrasmissioni: siti comunali esistenti</b>	<b>120</b>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## Parte I

# FONDAMENTI DEL PIANO DEI SERVIZI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## FONDAMENTI GENERALI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

rilevanza a scala comunale, mentre i secondi possano corrispondere alle puntuali previsioni dei piani attuativi che pertanto assumono significato prettamente locale.

4. Il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

potrebbero essere correlati strettamente all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, generando così un processo di diffusione degli effetti urbanizzativi; per contro il Piano dei Servizi, di concerto con il Documento di Piano, potrà ordinare la necessaria attuazione di determinati servizi all'interno delle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano.

8. Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

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

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

9. Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.

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

10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

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

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

11. Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

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.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

12. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

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

Si ritiene fondamentale notare quanto segue:

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

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

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

15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## IL CONCETTO DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



## EQUITÀ ED EFFICACIA NELL'AZIONE DI PIANO

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commerciabilità dei diritti edificatori costituisce la leva fondamentale affinché si generino effetti sinergici tra gli interessi privati e gli interessi collettivi presenti sul territorio. Desta perplessità la costituzione di uno specifico registro dei diritti

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

edificatori, in quanto in tal modo non si costituisce un diritto reale sul bene immobile: opportuna risulta sempre e comunque l'esistenza di un atto registrato e trascritto con il fine di ancorare i diritti edificatori compravenduti ad una particella catastale

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

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

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

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

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

Da quanto sopra commentato emergono le seguenti considerazioni sintetiche:

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

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

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

Perché ciò possa accadere è dunque necessario fissare alcuni caposaldi:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

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

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

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

### DELIMITAZIONE DELL'AREA URBANA

Il processo di identificazione dell'area urbana, che costituisce l'atto fondamentale di supporto per la pianificazione, si fonda sui seguenti passaggi:

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI.

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

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

*Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio.* Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile, nonostante siano intervenute modificazioni e sostituzioni edilizie talvolta sostanziali. Nell'ambito territoriale T1 risultano comprese le seguenti parti del sistema edificato: nucleo storico di Solbiate Arno, nucleo storico di Monte, insediamenti rurali storici.

Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica e di tipi edilizi di origine recente classificabili "blocchi" o "palazzine", che nell'insieme determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

*Ambito territoriale T2: sistemi insediativi strutturati.* Parte del territorio coincidente con le aree centrali maggiormente dense e con taluni brani edificati periferici di origine recentemente ascrivibili a procedimenti di pianificazione attuativa che hanno determinato risultati unitari sotto il profilo tipologico. Si riscontra una discreta organizzazione degli spazi aperti, con sufficiente dotazione di spazi pubblici.

Nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato su tipi edilizi propri di modelli insediativi intensivi (edifici a torre, a blocco, in linea) i cui elementi edilizi ed architettonici risultano spesso ricorrenti.

*Ambito territoriale T3: sistemi insediativi consolidati.* Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente caratterizzato, da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T3 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.

Nell'*Ambito Territoriale T3* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità; sono tuttavia presenti episodicamente altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera.

*Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per le attività economiche.* Parte del territorio a margine del sistema insediativo residenziale occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Risultano compresenti edifici di origine relativamente remota ed edifici di recente costruzione.

Nell'*Ambito Territoriale T4* persiste un modello insediativo fondato su tipi edilizi che presentano caratteri variabili in ragione della datazione e dunque si riscontrano per conseguenza due diverse configurazioni dello spazio aperto in ragione della riduzione di densità degli insediamenti più recenti rispetto a quelli maggiormente datati.

*Ambito territoriale T5: sistemi insediativi per l'industria pesante.* Parte del territorio a margine del sistema insediativo residenziale occupata pressoché totalmente da tipi

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, industriali, comunemente dette “pesanti”. Risultano compresenti edifici di origine relativamente remota ed edifici di recente costruzione.

Nell’*Ambito Territoriale T5* persiste un modello insediativo fondato su tipi edilizi che presentano caratteri variabili in ragione della datazione e dunque si riscontrano per conseguenza due diverse configurazioni dello spazio aperto in ragione della riduzione di densità degli insediamenti più recenti rispetto a quelli maggiormente datati.

*Ambito territoriale T6: del territorio naturale.* Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio.

L’*Ambito Territoriale T6* si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali edifici di modesta dimensione talvolta correlati all’uso agricolo del territorio.

#### PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT

Considerato che dall’esame generale del sistema insediativo, e quindi dall’identificazione degli *ambiti territoriali*, emergono i seguenti elementi strutturali:

- risulta del tutto evidente che l’area urbana presenta un elevato grado di omogeneità sotto il profilo morfotipologico,
- talune parti del territorio comunale presentano una modesta propensione alla trasformazione, data la scarsità di aree libere e tenuto conto della datazione recente degli edifici esistenti,

nel rispetto dei fondamenti teorici enunciati nel documento “DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano”, ai fini della determinazione dei diritti edificatori si assume il *modello di equità secondo condizione di fatto*, i cui riferimenti sono di seguito riepilogati.

Il *modello di equità secondo condizione di fatto* presuppone che nella valutazione del diritto si tenga conto delle sole condizioni fisiche del territorio, senza considerare in nessun modo le condizioni derivanti da scelte urbanistiche prevegenti.

Il diritto espresso dal modello di equità discende dalla concatenazione delle seguenti valutazioni:

- individuazione degli *ambiti territoriali* di cui alla precedente Parte III;
- determinazione, per ciascun *ambito territoriale* individuato, della *densità edilizia media di riferimento*, mediante:
  - o valutazioni di tipo qualitativo nel caso in cui i tessuti edilizi presentino una propensione alla trasformazione nulla o pressoché nulla (sistemi storici, sistemi strutturati di origine recente privi di aree libere, sistemi fortemente omogenei sotto il profilo morfotipologico),
  - o calcolazioni sulla base di dati cartografici (superfici coperte, altezze degli edifici, superficie territoriale dell’ambito) nel caso in cui non si presentino le condizioni di cui al precedente alinea e valutazione critica delle *densità edilizie medie di riferimento* calcolate su parti di tessuto edilizio rappresentative della condizione d’ambito.

Sulla base delle valutazioni sopra richiamate, determinati i valori della *densità edilizia media di riferimento* ritenuti maggiormente caratterizzanti i singoli *ambiti territoriali*, si attribuisce ad essi il significato di *diritto edificatorio equo*.

Il *diritto edificatorio equo* corrisponde ad un indice di edificabilità espresso in termini di superficie di pavimento edificabile per unità di superficie territoriale, indifferente rispetto:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- alla specifica destinazione d'uso,
- al reale stato d'uso del suolo,
- a qualsiasi disposizione di natura urbanistica.

Il *modello di equità secondo condizione di fatto* esprime dunque un *diritto edificatorio equo* determinato mediante un processo di natura semi-oggettiva, a partire dalle sole condizioni fisiche del territorio.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)



## DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Definiti gli *ambiti territoriali* in base alle considerazioni espresse nella precedente Parte III, stabilito il criterio di equità rispetto al quale commisurare i diritti edificatori, di seguito si procede alla definizione dei diritti edificatori che il Piano delle Regole deve applicare e governare.

Per i fini di cui sopra si definiscono due diversi procedimenti:

- *procedimento deduttivo*, applicabile agli ambiti territoriali per i quali i riscontri qualitativi disponibili rendono evidente la necessità/opportunità di determinare i diritti edificatori per constatazione diretta, e dunque sulla base delle effettive superfici lorde di pavimento,
- *procedimento analitico*, applicabile agli ambiti territoriali per i quali i riscontri qualitativi disponibili non consentono alcuna determinazione del diritto edificatorio mediante constatazione diretta, per i quali è dunque necessario esperire uno specifico processo di calcolo.

Di seguito, per ciascun ambito territoriale si specifica e si declina il procedimento assunto.

### AMBITO TERRITORIALE T1

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che

- il tessuto edilizio, per caratteristiche specifiche e per obbligo normativo, non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano,
  - non sussistono aree libere considerabili edificabili ex-novo,
- si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = S_{lp} \text{ esistente}$$

### AMBITO TERRITORIALE T2

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti e variamente disposti rispetto agli spazi pubblici e ai vuoti urbani, ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE si procede mediante stima delle densità edilizie effettive.

il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = M_{de}$$

dove  $M_{de}$  corrisponde alla media delle densità edilizie fondiarie esistenti nell'intorno dell'area oggetto di intervento.

Compete al Piano delle Regole la definizione di puntuali modalità di calcolo da osservarsi di caso in caso al fine della puntuale determinazione del diritto edificatorio.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

### AMBITO TERRITORIALE T3

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che nell'*ambito Territoriale T3* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità; sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera.

Ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE si procede mediante stima delle densità edilizie effettive.

Il *diritto edificatorio DE*, espresso in termini di indice medio di superficie lorda di pavimento su base territoriale, è determinato nella seguente misura:

$$DE = M_{dc} - 18\% = 0,27 - 0,27 \times 18\% + 10\% = 0,2435 \rightarrow 0,24 \text{ mq/mq}$$

Compete al Piano delle Regole la definizione di puntuali modalità di calcolo da osservarsi di caso in caso al fine della puntuale determinazione del diritto edificatorio.

### AMBITO TERRITORIALE T4

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che

- nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi,
- sussiste un rapporto tra aree scoperte ed edifici tale da corrispondere alle esigenze funzionali delle attività economiche insediate,
- è auspicabile la sostituzione degli edifici maggiormente vetusti e caratterizzati da numerose superfetazioni aggiuntesi nel tempo,
- persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi specifici per attività economiche il cui rapporto morfologico con lo spazio aperto presenta un buon grado di omogeneità,

Ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE si procede mediante stima delle densità edilizie effettive

Il *diritto edificatorio DE*, espresso in termini di indice medio di superficie lorda di pavimento su base territoriale, è determinato nella seguente misura:

$$DE = M_{de} - 6\% = (0,43 - 0,43 \times 6\%) \times 200\% + 10\% = 0,9082 \rightarrow 0,90 \text{ mq/mq}$$

Compete al Piano delle Regole la definizione di puntuali modalità di calcolo da osservarsi di caso in caso al fine della puntuale determinazione del diritto edificatorio.

### AMBITO TERRITORIALE T5

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Stante la similitudine morfotipologica con l'ambito territoriale T4, si assume il seguente parametro di densità; per detta ragione ne discende il seguente diritto edificatorio:

$$DE = 0,90 \text{ mq/mq}$$

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

#### AMBITO TERRITORIALE T5

L'area non urbana corrisponde all'*Ambito territoriale T6: del territorio naturale*. Il diritto edificatorio è definito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 nella seguente misura:

DE = 0,06 mc/mq  
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

DE = 0,01 mc/mq  
per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco,  
a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

DE = 0,03 mc/mq  
sugli altri terreni agricoli.

pari a

DE = 0,02 mq/mq  
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

DE = 0,0033 mq/mq  
per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco,  
a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

DE = 0,01 mq/mq  
sugli altri terreni agricoli.

L'esercizio di tale diritto è subordinato alla sussistenza delle condizioni stabilite dall'art. art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## GLI STRUMENTI DI PEREQUAZIONE PER L'EQUITÀ DEL PIANO

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

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

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

Considerato che:

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## Parte II

# DIMENSIONE SOVRACCOMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## L'AMBITO TERRITORIALE DI INFLUENZA

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

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

### SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

#### Comuni confinanti

- Albizzate:  
popolazione residente: 5275  
densità per Km<sup>2</sup>: 1373  
superficie: 3,84 Km<sup>2</sup>  
comune di piccole dimensioni con caratteristiche simili agli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato dalla SP 341, che collega Gallarate con Varese, dalla linea ferroviaria FS Gallarate-Varese e dall'autostrada A8 Milano-Varese
- Caronno Varesino:  
popolazione residente: 4944  
densità per Km<sup>2</sup>: 879  
superficie: 5,62 Km<sup>2</sup>  
comune di medie dimensioni, caratterizzato da una densità abitativa inferiore rispetto all'intorno, attraversato dalla SP 20 e per un'esigua porzione del territorio comunale dall'autostrada A8 Milano-Varese
- Carnago:  
popolazione residente: 6466  
densità per Km<sup>2</sup>: 1011  
superficie: 6,22 Km<sup>2</sup>  
comune con popolazione ed estensione leggermente superiore rispetto agli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato da strade di livello provinciale
- Oggiona con Santo Stefano:  
popolazione residente: 4329  
densità per Km<sup>2</sup>: 1585  
superficie: 2,73 Km<sup>2</sup>  
comune di piccole dimensioni con densità abitativa superiore rispetto all'intorno, attraversato da strade di livello provinciale
- Jerago con Orago:  
popolazione residente: 5124  
densità per Km<sup>2</sup>: 1271  
superficie: 4,03 Km<sup>2</sup>  
comune con caratteristiche in linea con la media degli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato da strade di livello provinciale, quali la SP 341, che collega Gallarate con Varese, dalla linea ferroviaria FS Gallarate-Varese e dall'autostrada A8 Milano-Varese

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Solbiate Arno, con una superficie di 3,01 Km<sup>2</sup>, una popolazione residente di 4274 abitanti ed una densità di 1420 abitanti per Km<sup>2</sup> appare tra i comuni più piccoli e meno popolosi dell'ambito considerato.

### **Relazioni con altri comuni per effetto di particolari condizioni**

Altri comuni appartenenti al sistema territoriale di riferimento, anche se non direttamente confinanti con Solbiate Arno sono: Sumirago, Castronno, Castelseprio, Cairate, Fagano Olona, Cassano Magnago, Cavaria con Premezzo e Besnate.

Tali comuni sono compresi tra la Valle dell'Olona e l'asse infrastrutturale (ferroviario e stradale) Milano-Varese e sono gravitanti, in tutto o in parte, su Gallarate.

### **Centro di riferimento – polo attrattore:**

Il comune di Gallarate è polo attrattore, come indicato nel PTCP vigente, al quale quindi si applicano i disposti del comma 5 art.9 della L.r.12/2005; a fronte infatti di una dotazione bassa di servizi intercomunali nei comuni contermini, a Gallarate sono concentrate le maggiori strutture di interesse generale quali servizi per l'istruzione superiore, ospedali, servizi amministrativi, stazioni ferroviarie e di interscambio modale. Oltre per la densità di servizi sovracomunali, Gallarate, riveste un ruolo preponderante per la capacità attrattiva dei flussi pendolari, essendo l'aggregazione Gallarate-Busto Arsizio-Castellanza l'elemento territoriale più rilevante per peso demografico, economico e funzionale della provincia.

### **Relazioni con il capoluogo:**

I servizi e le attività presenti nel polo attrattore considerato riescono a soddisfare la quasi totalità delle esigenze dei cittadini, limitando la dipendenza al capoluogo per i servizi e le attività di particolare eccellenza. Le relazioni col capoluogo sono comunque favorite dalla presenza di infrastrutture di collegamento stradali e ferroviarie.

## **IL QUADRO INFRASTRUTTURALE**

### **Rete stradale:**

La rete stradale dell'ambito oggetto di studio è composta da una fitta rete di infrastrutture di carattere regionale e provinciale, contraddistinte dall'elevato volume di traffico e dall'elevata funzionalità di collegamento, e da una serie di strade locali funzionali prevalentemente alle relazioni intercomunali o tra comuni contermini.

Le principali infrastrutture, lungo le quali è organizzato l'ambito considerato sono l'autostrada A8 Milano-Varese e la SP 341 che connette il Sempione, in corrispondenza di Gallarate, con Varese.

Di rango inferiore sono le strade provinciali che scorrono prevalentemente in direzione nord sud.

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

Particolarmente problematiche sono le connessioni est-ovest, data la presenza della Valle Olona che da un lato, data la conformazione morfologica, rende difficoltoso l'attraversamento, dall'altro data la valenza ambientale, è soggetta alle criticità generate dalle infrastrutture principali.

### **Rete ciclopedonale:**

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



Unici elementi degni di nota sono la pista ciclabile della Valle Olona, che segue il tracciato della linea ferroviaria storica della Valmorea, ed i percorsi interni al Parco Lombardo della Valle del Ticino, utilizzati però esclusivamente per il tempo libero, data la modesta relazione con i nuclei abitati.

**Particolari relazioni tra servizi, strade e rete ciclopedonale:**

Il polo attrattore considerato risulta ben connesso all'ambito di influenza tramite infrastrutture di carattere principale, ciò permette agli utenti di accedere agevolmente ai servizi ivi presenti.

IL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI

**Sistemi di trasporto pubblico su ferro:**

L'ambito è attraversato dalla linea ferroviaria FS Milano-Gallarate, dalla quale dipartono le linee per Varese, Luino e Domodossola, e dalla linea LeNord Milano-Saronno-Novara.

Oltre che per il trasporto passeggeri sia verso Milano che Varese, tali infrastrutture rivestono un ruolo rilevante per il trasporto merci, data la vocazione fortemente produttiva e terziaria della parte meridionale dell'ambito e la vicinanza all'aeroporto di Malpensa.

**Sistemi di trasporto pubblico su gomma:**

Ogni comune dell'ambito considerato risulta raggiunto dal sistema delle autolinee extraurbane. Tale tipo di mobilità è particolarmente significativa per i collegamenti con il polo attrattore e con le stazioni ferroviarie.

**Stazioni, parcheggi di interscambio:**

Centri di cambio modale individuati dal PTCP di Varese sono in corrispondenza delle stazioni ferroviarie di Gallarate e Albizzate. Il primo di essi viene classificato centro di *Media Percorrenza* in quanto permette lo scambio tra servizi di trasporto anche sovra regionali; tale stazione è infatti centro di cambio modale tra linee ferroviarie interregionali, autolinee extraurbane, trasporto automobilistico, sebbene sia carente di aree attrezzate.

Il centro di cambio modale *Locale* di Albizzate permette lo scambio tra il trasporto su ferro (di un'unica linea) ed il trasporto su gomma pubblico o privato.

In entrambi i casi è da segnalare la carenza di parcheggi e la difficoltosa accessibilità ad essi.

LA PROPENSIONE ALLO SPOSTAMENTO

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

Tali spostamenti sono diretti principalmente verso Gallarate, ed i comuni dotati di stazioni ferroviarie.

Per quanto concerne l'occupazione è da segnalare che la popolazione residente nell'ambito considerato è impiegata principalmente nel settore secondario e terziario.

Le attività facenti capo al settore terziario trovano luogo prevalentemente nella conurbazione Gallarate-Busto Arsizio-Castellanza in corrispondenza delle principali infrastrutture stradali e ferroviarie.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Lungo i principali assi stradali sono situati anche i poli commerciali, in particolare si evidenzia la fascia commerciale che costeggia il Sempione e la SP 341.

Gli spostamenti per ragioni di studio sono diretti principalmente verso il polo attrattore, dove si registra una buona dotazione di servizi per l'istruzione superiore; all'interno dell'ambito considerato non sono invece presenti università, le quali però trovano luogo nei comuni di Castellanza, Busto Arsizio nonché nel capoluogo di provincia.

Per quanto concerne lo svago, le aree maggiormente attrattive per servizi offerti sono in corrispondenza del centro di Gallarate.

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## I SERVIZI DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE

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

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

### DEFINIZIONI

I servizi di livello sovracomunale sono ascrivibili alle seguenti categorie:

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

### STATO DEI SERVIZI DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE

La dotazione generale dei servizi di rilevanza sovra locale nell'ambito considerato risulta essere soddisfacente per ogni tipologia considerata, considerando la presenza del polo attrattore di Gallarate.

Nel dettaglio:

- *Aree e servizi per l'istruzione e la formazione*: gli unici istituti superiori sono localizzati a Gallarate, dove si registra una grande varietà di servizi offerti afferenti a tale categoria tra cui liceo scientifico, classico e linguistico, istituti tecnici e professionali.
- *Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo*: particolarmente rilevante è il Museo di Arte Moderna di Gallarate per la peculiarità del servizio offerto, ad esso si aggiungono i numerosi teatri e cinema presenti sempre nel polo attrattore, tra i quali emerge il "Teatro Condominio Vittorio Gassman" ed il multisala "Cinelandia"; unico servizio appartenente a questa categoria esterno a Gallarate è il cinema teatro "Auditorio" di Cassano Magnago, la cui rilevanza a scala territoriale risulta però limitata.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- *Servizi sanitari e socio assistenziali*: il principale servizio afferente a tale categoria è l'ospedale "Sant'Antonio Abate" di Gallarate, al quale si aggiungono diverse residenze per anziani situate sia a Gallarate che a Fagnano Olona, Sumirago e Castronno; appartengono a questa categoria anche il centro operativo della Croce Rossa e la cooperativa sociale "Il Melo", entrambe di Gallarate.
- *Grandi impianti per lo sport, l'agonismo e lo spettacolo*: comprende servizi dedicati a differenti attività quali il complesso "Polisportiva Moriggia" (dotato di piscine, palestre e campi da gioco), Impianto Polivalente (dotato di campo da calcetto, tennis e pallavolo), il tiro a segno nazionale, il campo arcieri, lo stadio "Alessandro Maino" e lo stadio "Atleti Azzurri d'Italia", entrambi dotati di pista di atletica; unico servizio appartenente alla categoria in questione non localizzato a Gallarate è il centro sportivo "Swim Planet" di Cassano Magnago.
- *Aree e servizi per il culto e le attività connesse*: per quanto riguarda le sedi di luoghi di culto per altre religioni si annovera la Sala del Regno di Gallarate e di Castronno.
- *Aree e servizi amministrativi*: servizi appartenenti a tale categoria quali agenzie delle entrate sono presenti unicamente nel polo attrattore
- *Aree e servizi per la mobilità*: può essere considerata tale unicamente la stazione ferroviaria di Gallarate in quanto centro di cambio modale tra linee ferroviarie interregionali, autolinee extraurbane, trasporto automobilistico, sebbene sia carente di aree attrezzate.
- *Aree e servizi per la difesa e la pubblica sicurezza*: comprende comandi appartenenti a diversi corpi quali carabinieri, vigili del fuoco e guardia di finanza, i primi localizzati nei comuni di Gallarate, Cassano Magnago, Carnago, Albizzate, Mornago e Fagnano Olona; gli altri localizzati unicamente a Gallarate; sempre nel polo attrattore è inoltre presente la questura
- *Sedi per l'amministrazione della giustizia*: servizi appartenenti a tale categoria sono presenti unicamente nel polo attrattore, in particolare si segnala la pretura di Gallarate.

#### SISTEMA DEL VERDE A SCALA TERRITORIALE

L'ambito considerato comprende due sistemi verdi rilevanti: l'ambito corrispondente alle aree libere del Parco Lombardo della Valle del Ticino ad ovest, e la fascia verde corrispondente ai PLIS Medio Olona e del Parco Rile Tenore Olona, ad est.

Il Primo, istituito nel 1974 come primo parco regionale d'Italia, interessa le provincie di Milano, Pavia e Varese. Il governo del territorio, corrispondente ad una superficie di oltre 91100 ettari, viene effettuato applicando un sistema di protezione differenziata delle aree naturali, agricole ed urbane, con l'obiettivo di conciliare le esigenze di protezione ambientale con quelle sociali ed economiche di una delle aree più densamente popolate d'Italia.

All'interno del suddetto parco è compreso il SIC . (Sito di Interesse Comunitario) Paludi di Arsago sottoposto alla normativa comunitaria Direttiva Habitat (92/43/CEE). L'istituzione dei S.I.C. contribuisce in modo significativo al mantenimento o al ripristino di un habitat naturale di una specie in uno stato di conservazione soddisfacente. L'area in questione risulta interessante dal punto di vista naturalistico per la presenza di un'area umida e dal punto di vista storico in quanto vi sono state trovate tracce della cultura della *Lagozza di Besnate* , risalente al IV-III millennio a.C. Il secondo ambito, si estende lungo i corsi d'acqua dell'Olona, del Rile e del Tenore. Dal punto di vista amministrativo i PLIS suddetti risultano interrotti in corrispondenza del comune di Cairate , nonostante siano presenti aree non edificate rappresentanti un possibile collegamento tra i due parchi. Entrambi, istituiti tra il 2005 ed il 2006, sono costituiti da un territorio ricco di siti di rilevanza storica e culturale.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Data la storica vocazione produttiva della valle dell'Olona, al suo interno si trovano aree produttive per lo più dismesse, in molti casi generanti fattori di criticità. I parchi si caratterizzano inoltre dalla presenza della pista ciclabile che segue il tracciato della storica ferrovia della Valmorea.

Principali elementi di criticità per la continuità del sistema del verde possono essere rappresentati dalla progressiva urbanizzazione del territorio e dalla fitta rete infrastrutturale presente e prevista

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## RELAZIONI DI CARATTERE LOCALE

Le principali interrelazioni di carattere locale che interessano il comune di Solbiate Arno avvengono con Jerago con Orago, Albizzate, Carnago e Oggiona con Santo Stefano.

Dato che diversi comuni in questione non dispongono di alcune tipologie di servizi afferenti alla scala locale, si rende necessario il ricorso alle prestazioni offerte nei comuni limitrofi, secondo quanto già evidenziato nel precedente paragrafo.

Nel dettaglio sono state prese in considerazione le scuole medie inferiori, i servizi sanitari e socio assistenziali (ASL e ambulatorio medico con servizio prelievi), i centri sportivi e le stazioni ferroviarie; ad essi si aggiunge la caserma dei Carabinieri di Albizzate in quanto unico servizio di rilevanza territoriale compreso nei comuni in questione.

La localizzazione delle aree per servizi trova riscontro sul documento "PdS4c.0. Relazioni di carattere locale" al quale si rinvia.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## Parte III

# DIMENSIONE COMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## I SISTEMI DI RELAZIONE

### IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

#### **Viabilità di attraversamento:**

Le principali infrastrutture che attraversano il territorio comunale, ad esclusione dell'autostrada, la quale non è interessata dalle relazioni a scala locale, sono la SP 20 e la SP 34; la prima di collegamento tra Cassano Magnago e Varese, la seconda congiungente la SP 341 (Gallarate-Varese), in corrispondenza dello svincolo autostradale di Solbiate Olona, con la SP 20.

Mentre la SP 34 non mostra rilevanti criticità all'interno del Comune di Solbiate Arno poiché presenta un tracciato esterno all'area urbana, la SP 20 risulta interessata da diverse problematiche in quanto attraversa il centro storico di Monte, con relativa riduzione del calibro stradale ed in quanto lungo il tracciato è collocata la scuola media inferiore afferente ai comuni di Solbiate Arno, Oggiona con Santo Stefano e Carnago.

Altre infrastrutture di attraversamento, di rango inferiore rispetto alle precedenti, sono via Molinello, che connette la SP 34 con l'ambito produttivo a sud e con Jerago con Orago, e viale delle industrie che dal punto di congiunzione tra la SP 34 e la SP20 attraversa l'ambito produttivo a nord in direzione Caronno Varesino.

#### **Viabilità di relazione interna:**

La viabilità interna si struttura a partire da tre tracciati principali, che dal centro del Comune si collegano alle infrastrutture principali, corrispondenti a corso Roma, via Montello e via Oggiona.

A partire da questa struttura diparte la trama della viabilità urbana principale e secondaria.

#### **Viabilità residenziale:**

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

#### **Mobilità ciclopedonale:**

All'interno del Comune si riscontrano due percorsi ciclopedonali, uno, in sede propria, posto tra la SP 34, in prossimità del campo sportivo, e il parco pubblico di via Monforte; l'altro, in sede promiscua, localizzato lungo corso Roma.

Si evidenzia quindi la mancanza di una rete ciclabile nonostante le caratteristiche morfologiche del territorio non ostacolano particolarmente tale tipologia di mobilità.

#### **Relazione con i parcheggi:**

Sebbene le aree per la sosta siano localizzate prevalentemente in corrispondenza della viabilità di relazione interna, in quanto i flussi di traffico transitanti sulle strade provinciali sono tendenzialmente di attraversamento, si riscontrano alcune aree per la sosta sulle SP 34 e 20, in corrispondenza del centro sportivo, dell'area mercato e delle scuole medie inferiori; se per i primi due citati non si riscontrano criticità data la presenza di rotatorie per regolamentare gli ingressi senza intralci alla circolazione, le aree di sosta prospicienti alle scuole medie ostacolano la mobilità in corrispondenza agli orari di ingresso e uscita dalla scuola.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



## IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

### **Luoghi pubblici centrali:**

I luoghi pubblici intesi quali aree di aggregazione non sono localizzati nel centro del Comune in quanto la rete stradale attraversa piazza San Maurizio ostacolandone la fruizione.

Sono invece considerabili tali piazza Moro e piazza Carabelli a Monte.

La prima, denominata anche piazza della Lumaca per la presenza di una statua che la rappresenta, si caratterizza per la buona qualità dell'arredo urbano, comprendente pavimentazione di qualità, contraddistinta dalla presenza di una scacchiera di grandi dimensioni, fontana e gradinate laterali per sedute. L'area risulta frequentata dai fruitori delle diverse attività e servizi che vi si affacciano tra cui la sede delle associazioni ed un supermercato.

La seconda, localizzata in corrispondenza del centro storico di Monte, antistante alla chiesa di S. Agata, comprende una piccola area verde con fontana e anfiteatro. L'area è costeggiata da via S. Agata, una piccola strada con pavimentazione in pavé che conduce all'omonima chiesa. La frequentazione dell'area è tendenzialmente limitata alle festività, in corrispondenza delle funzioni religiose.

### **Il mercato:**

Il mercato settimanale si svolge in corrispondenza di piazza Italia, su di un'area appositamente attrezzata dotata di parcheggi, bagni pubblici, ed impianti, situata lungo la SP 34. La piazza viene inoltre utilizzata per manifestazioni pubbliche.

## LA PROPENSIONE ALLO SPOSTAMENTO

Il territorio comunale, fortemente edificato, si caratterizza dalla presenza di un esteso tessuto produttivo, in gran parte interno all'area urbana.

La storica natura industriale del Comune fa sì che le aree destinate a tale attività siano i principali fattori generanti spostamenti provenienti anche al di fuori di Solbiate Olona.

Prevalentemente interni sono invece gli spostamenti prodotti dalle attività commerciali e dai servizi, eccezion fatta per la scuola media inferiore, l'ASL ed il campo sportivo che servono anche i comuni limitrofi.

Le attività commerciali, composte prevalentemente da piccole strutture di vendita, appaiono localizzate in corrispondenza del centro di Solbiate Arno, così come parte dei servizi.

I servizi restanti risultano comunque a poca distanza dai precedenti, lungo le vie Montebello e Moro; la scuola media ed il centro sportivo sono invece a margine dell'area urbana, in corrispondenza di strade a traffico intenso, il che ne facilita l'accessibilità a scala sovra locale.

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI A SCALA COMUNALE

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

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

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

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

*gc: Aree e servizi in genere per i cittadini*

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

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

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

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

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

*cs: Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo*

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

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

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

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

- *Ambulatori*
- *Case di cura di carattere locale*

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- *Residenze socio-assistenziali per anziani*
- *Residenze socio-assistenziali per disabili*
- *Centri diurni*
- *Centri di riabilitazione*

*gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport*

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

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

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

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

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

*ca: Aree e servizi per il culto e attività connesse*

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

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

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

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

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

*erp: Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica*

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

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

*rt: Aree e servizi di rilevanza territoriale*

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

- *Sedi per la difesa e la pubblica sicurezza*
- *Sedi per l'amministrazione della giustizia*
- *Centri scolastici medi superiori, sedi per la formazione professionale, università*
- *Teatri, cinema, centri culturali, musei*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

- *Attrezzature ospedaliere, sociosanitarie e assistenziali*
- *Sedi di enti sovracomunali*
- *Luoghi di culto per altre religioni*
- *Grandi impianti per l'agonismo e lo spettacolo*
- *Aree di interscambio passeggeri*
- *Aree a verde di rilevanza territoriale*

an: Aree e servizi di altra natura

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

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## IL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE

### STATO DI SISTEMA DEL VERDE URBANO

#### **Sistema del verde pubblico:**

Le principali aree a verde pubblico del Comune sono localizzate a poca distanza dal centro di Solbiate Olona, lungo via Montebello e via Moro.

Entrambi i parchi sono di dimensioni significative e provvisti di attrezzature.

Il Comune risulta quindi sufficientemente dotato di aree verdi pubbliche sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo.

#### **Relazioni con aree verdi libere:**

Non si riscontrano particolari relazioni tra le aree libere interne all'area urbana ed il sistema del verde pubblico, il quale però risulta strettamente collegato con le aree in stato di naturalità che si innestano nell'area urbana.

#### **Relazioni con aree verdi edificate pertinenziali:**

Il tessuto edificato del comune è composto da 2 differenti tipologie di ambiti: quello produttivo, sia di natura storica che recente, caratterizzato da una notevole impermeabilizzazione dei suoli, e quello prevalentemente residenziale, composto in prevalenza da edifici isolati su lotto, con pertinenze verdi anche di dimensioni considerevoli le quali rivestono un ruolo considerevole per il mantenimento delle relazioni ecologiche del sistema del verde.

#### **Stato di continuità:**

In sintesi il sistema del verde urbano risulta caratterizzato da una buona continuità seppur presenti delle criticità in corrispondenza degli ambiti produttivi più estesi.

### CARATTERI STRUTTURALI DEL VERDE TERRITORIALE

Il Comune, è situato tra le colline moreniche del torrente Strona, all'interno della Valle dell'Arno su di un'area che conserva ancora significative aree in stato di naturalità.

#### **Aree boscate e aree agricole:**

Il territorio comunale si caratterizza dalla presenza di due fasce verdi principali corrispondenti al corso del torrente Arno e Riale.

La prima attraversa tutto il territorio comunale in direzione nord-sud e si caratterizza dalla presenza di prati nel fondovalle e boschi lungo le coste di versante. La naturalità dell'area è parzialmente compromessa dalla presenza dell'autostrada e delle grandi attività produttive e commerciali.

La seconda, prevalentemente boscata e acclive, circonda l'area urbana di Solbiate Olona a est sud-est, dividendola dalla frazione di Monte.

Le esigue aree agricole sono localizzate a nord e sud del comune sulle rimanenti aree pianeggianti non edificate.

#### **Corsi d'acqua:**

Il principale corso d'acqua che lambisce il comune ad ovest è il torrente Arno al quale si aggiunge il torrente Riale, suo affluente. Entrambi svolgono un ruolo di connessione ecologica, pur in parte compromessa dalle condizioni di urbanizzazione. Elemento di criticità è però la cattiva qualità delle loro acque.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

### **Sistemi di tutela:**

All'interno del territorio comunale non vi sono aree verdi sottoposte a tutela, sebbene il PLIS del Rile Tenore Olona si stenda fino al margine del comune di Solbiate Olona.

### **LA RETE DEI PERCORSI**

#### **Rete ciclopedonale**

Il Comune attualmente, non è dotato di una rete ciclopedonale avente funzione e significato urbano, esistono infatti soltanto due tratti uno dal centro storico in direzione nord, l'altro in corrispondenza del margine sud dell'area urbana.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## VALUTAZIONE DIMENSIONALE DEI SERVIZI ESISTENTI

Ai soli fini della valutazione complessiva della dotazione di aree per servizi, di seguito si riepilogano i dati dimensionali delle aree identificate sul documento "PdS6.0. Servizi esistenti a scala comunale".

	gc	if	cs	ss	gs	vt	ca	sc	erp	rt	an
	Aree e servizi in genere per i cittadini	Aree e servizi per l'istruzione la formazione di base	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	Aree e servizi per il gioco e lo sport	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	Aree e servizi per il culto e attività connesse	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	Aree e servizi di rilevanza territoriale	Aree e servizi di altra natura
1	375	7708	375	310	21863	7133	2892	454			
2	608	23009				1005	9813	370			
3	217	2993				4855	140				
4	2087					803	1026	282			
5	67							171			
6								119			
7								92			
8								71			
9								2101			
10								172			
11								198			
12								476			
13								293			
14								1258			
15								126			
16								88			
17								177			
18								202			
19								213			
20								243			
21								555			
22								215			
23								239			
24								550			
25								298			
26								188			
27								241			
28								134			
29								385			
30								137			
31								2019			
32								592			
33								286			
34								211			
35								921			
36								1087			
37								3735			
38								1954			
39								96			
40								104			
41								65			
42								190			
43								345			
<b>totale</b>	<b>3354</b>	<b>33710</b>	<b>375</b>	<b>310</b>	<b>21863</b>	<b>13796</b>	<b>13871</b>	<b>21653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

POPOLAZIONE STATO ATTUALE	ab.	4300
POPOLAZIONE STATO 2019	ab.	4600

		STATO ATTUALE	STATO 2019
<b>gc:</b>	Aree e servizi in genere per i cittadini	mq/ab. 0.78	mq/ab. 0.73
<b>if:</b>	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	mq/ab. 7.84	mq/ab. 7.33
<b>cs:</b>	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	mq/ab. 0.09	mq/ab. 0.08
<b>ss:</b>	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	mq/ab. 0.07	mq/ab. 0.07
<b>gs:</b>	Aree e servizi per il gioco e lo sport	mq/ab. 5.08	mq/ab. 4.75
<b>vt:</b>	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	mq/ab. 3.21	mq/ab. 3.00
<b>ca:</b>	Aree e servizi per il culto e attività connesse	mq/ab. 3.23	mq/ab. 3.02
<b>sc:</b>	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	mq/ab. 5.04	mq/ab. 4.71
<b>erp:</b>	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	mq/ab. 0.00	mq/ab. 0.00
<b>rt:</b>	Aree e servizi di rilevanza territoriale	mq/ab. 0.00	mq/ab. 0.00
<b>an:</b>	Aree e servizi di altra natura	mq/ab. 0.00	mq/ab. 0.00

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)



## Parte IV

# STRATEGIE E AZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## RELAZIONI CON IL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

- coerenza delle decisioni,
- linearità del processo.

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

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## POLITICHE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Ricorso alla programmazione integrata e alla pianificazione attuativa.**

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

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

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## STRATEGIE E AZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

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

<b>Politica A.</b>	<b>Residenza</b>
Strategia A1	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana
Strategia A2	Conferma delle vocazioni residenziali
Strategia A3	Mantenimento della polifunzionalità
Strategia A4	Contenere e ridurre le commistioni negative
Strategia A5	Determinare effetti integrati di sviluppo del sistema urbano
<b>Politica B.</b>	<b>Economia locale</b>
Strategia B1	Tutela della vocazione industriale storica
Strategia B2	Conferma delle aree per attività economiche in esercizio
Strategia B3	Rilancio del sistema economico locale
Strategia B4	De-normazione delle aree per attività economiche
Strategia B5	Sviluppo di nuove iniziative del settore terziario
<b>Politica C.</b>	<b>Paesaggio e identità locale</b>
Strategia C1	Migliorare la qualità del paesaggio industriale
Strategia C2	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
Strategia C3	Elevare la qualità estetica del costruito
Strategia C4	Tutelare e rilanciare i centri storici
<b>Politica D.</b>	<b>Ambiente</b>
Strategia D1	Attenuare le problematiche acustiche indotte dall'industria
Strategia D2	Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente
Strategia D3	Ridurre i consumi energetici
Strategia D4	Ridurre i consumi idrici
<b>Politica E.</b>	<b>Mobilità e infrastrutture</b>
Strategia E1	Istituire forme di compensazione territoriale per le infrastrutture
Strategia E2	Risoluzione delle problematiche puntuali delle rete comunale
Strategia E3	Organizzazione gerarchica delle strade urbane
Strategia E4	Definizione della rete ciclopedonale comunale
Strategia E5	Migliorare la dotazione di aree per la sosta
<b>Politica F.</b>	<b>Servizi, spazi pubblici, socialità</b>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
 INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

Strategia F1	Conferire efficacia all'attuazione dei servizi previsti
Strategia F2	Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi
Strategia F3	Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale
Strategia F4	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia F5	Realizzare una rete di mobilità dolce

Di seguito si illustra l'insieme delle strategie e delle azioni che il PGT applica e sviluppa; per ciascuna azione, mediante specifica simbologia grafica, è inoltre indicato lo strumento di specifica competenza.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

**Politica A**  
**RESIDENZA**

<b>Strategia A1</b>	<b>Contenimento dello sviluppo dell'area urbana</b>
	Contenere lo sviluppo del sistema insediativo entro i limiti necessari per consentire il soddisfacimento del fabbisogno insediativo di origine endogena, minimizzando nel contempo il consumo di suolo.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<b>Strategia A2</b>	<b>Conferma delle vocazioni residenziali</b>
	Conferma dei caratteri puramente residenziali delle aree aventi maggiore valore paesaggistico, laddove sussistono caratteri di elevata omogeneità morfologica e tipologica.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<b>Strategia A3</b>	<b>Mantenimento della polifunzionalità</b>
	Conferma dei caratteri di polifunzionalità delle aree centrali del paese, laddove la residenza coesiste con altre funzioni quali il commercio, i servizi, l'artigianato di servizio.
<i>Azione A3.1</i>	Individuazione delle aree nelle quali mantenere e sviluppare la condizione di polifunzionalità urbana indotta dalla compresenza di residenza, commercio, pubblici esercizi, servizi, artigianato di servizio.
<i>Azione A3.2</i>	Istituire strumenti premiali volti a favorire la realizzazione di superfici da destinare all'insediamento di funzioni non residenziali tali da elevare il grado di polifunzionalità urbana.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Strategia A4</b>	<b>Contenere e ridurre le commistioni negative</b>
	Attenuare le problematiche ambientali indotte dalla commistione dei sistemi insediativi, laddove la residenza è situata in diretta relazione con funzioni di carattere produttivo.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<b>Strategia A5</b>	<b>Determinare effetti integrati di sviluppo del sistema urbano</b>
	Correlare ogni iniziativa di trasformazione urbana di carattere privato con tangibili effetti di interesse pubblico o generale, esprimibili in termini di qualità territoriale, di servizi, di funzionalità urbana.
<i>Azione A5.3</i>	Migliorare la circolazione ciclopedonale e la qualità urbana in generale, mettendo in relazione spazi pubblici, servizi, aree naturali.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)



**Politica B**  
**ECONOMIA LOCALE**

<b>Strategia B1</b>	<b>Tutela della vocazione industriale storica</b>
	Tutela della vocazione locale per l'industria, tutelando in particolare gli insediamenti industriali di primo impianto laddove si esercitano prevalentemente attività cosiddette "pesanti" migliorando nel contempo le relazioni ambientali con altri brani territoriali.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<b>Strategia B2</b>	<b>Conferma delle aree per attività economiche in esercizio</b>
	Mantenere il sistema delle attività economiche esistenti in condizione di continuità e di crescita, generando nel contempo nuove opportunità per lo sviluppo dell'economia locale e l'incremento dell'occupazione.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<b>Strategia B3</b>	<b>Rilancio del sistema economico locale</b>
	Determinare prospettive di sviluppo e crescita dell'economia locale, mediante elevazione della competitività dei siti destinati alle attività produttive ora dismessi o in dismissione.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<b>Strategia B4</b>	<b>De-normazione delle aree per attività economiche</b>
	Facilitare quanto più possibile i processi di rinnovo del patrimonio edilizio a disposizione delle attività economiche, in particolare nei casi di dismissione o probabile dismissione.
<i>Azione B4.1</i>	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi
<hr/>	
<b>Strategia B5</b>	<b>Sviluppo di nuove iniziative del settore terziario</b>
	Aprire il territorio verso forme di sviluppo economico che integrino la vocazione industriale storica, consentendo l'insediamento di attività del settore terziario, in particolare con destinazione non commerciale.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<b>Politica C</b> <b>PAESAGGIO E IDENTITA' LOCALE</b>
--

<b>Strategia C1</b>	<b>Migliorare la qualità del paesaggio industriale</b>
	Migliorare i caratteri estetici degli edifici e degli spazi aperti, soprattutto al fine di conseguire sensibili miglioramenti di carattere ambientale per quanto attiene alle emissioni acustiche.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<b>Strategia C2</b>	<b>Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio</b>
	Definizione di un modello di sviluppo e di tutela del territorio incardinato sui valori territoriali presenti, tanto riconducibili alla naturalità, quanto ai caratteri strutturali del paesaggio urbano.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<b>Strategia C3</b>	<b>Elevare la qualità estetica del costruito</b>
	Elevare la qualità estetica del costruito, in particolare nelle aree di trasformazione e di completamento dell'area urbana, rafforzando i caratteri identitari del paesaggio locale.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<b>Strategia C4</b>	<b>Tutelare e rilanciare i centri storici</b>
	Favorire il recupero dei centri storici, intesi quali giacimenti di valori storici e culturali e quali irrinunciabili luoghi per l'offerta di opportunità di fruizione per i cittadini. Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio.
<i>Azione C4.1</i>	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

**Politica D**  
**AMBIENTE**

<b>Strategia D1</b>	<b>Attenuare le problematiche acustiche indotte dall'industria</b>
	Esercitare un'azione efficace per la riduzione delle negatività ambientali indotte dall'industria pesante, individuando e applicando specifici strumenti per il miglioramento delle prestazioni acustiche degli edifici e degli insediamenti.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<b>Strategia D2</b>	<b>Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente</b>
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dell'energia e delle emissioni in ambiente di sostanze inquinanti, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche del costruire e della realizzazione di impianti.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<b>Strategia D3</b>	<b>Ridurre i consumi energetici</b>
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dei consumi energetici, utilizzando strumenti premiali volti a favorire il ricorso a fonti di energia rinnovabili e ad impianti di produzione calore che minimizzino le emissioni in ambiente.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<b>Strategia D4</b>	<b>Ridurre i consumi idrici</b>
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione al temi del consumo della risorsa idrica, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche nella realizzazione di impianti finalizzati alla razionalizzazione dell'uso e del consumo dell'acqua.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

**Politica E**  
**MOBILITA' E INFRASTRUTTURE**

<b>Strategia E1</b>	<b>Istituire forme di compensazione territoriale per le infrastrutture</b>
	Studiare le problematiche della circolazione stradale ad una scala di area vasta coerente con il quadro dei flussi, delle origini e delle destinazioni, onde definire soluzioni da attuare a medio termine con il coinvolgimento di tutti gli enti territoriali interessati (comuni, Provincia, Regione).
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<b>Strategia E2</b>	<b>Risoluzione delle problematiche puntuali della rete comunale</b>
	Definire il quadro della viabilità comunale coerentemente con le previsioni di scala vasta condivise con gli altri enti territoriali interessati, prevedendo puntuali interventi di miglioramento e nuovi tronchi finalizzati al miglioramento dei flussi interni.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<b>Strategia E3</b>	<b>Organizzazione gerarchica delle strade urbane</b>
	Conseguimento di una maggiore funzionalità complessiva della rete stradale urbana mediante innalzamento del livello di gerarchizzazione della rete, separando quanto più possibile i diversi flussi (interni, di attraversamento, ciclopeditoni).
<i>Azione E3.1</i>	Gerarchizzazione della rete stradale urbana privilegiando, laddove possibile, la circolazione ciclopeditona mediante interventi di arredo urbano e di moderazione del traffico.

<b>Strategia E4</b>	<b>Definizione della rete ciclopeditona comunale</b>
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete ciclopeditona comunale, individuando i necessari strumenti per rendere efficace l'azione di piano ai fini della realizzazione della rete.
<i>Azione E4.1</i>	Definizione di una rete di percorsi ciclopeditoni prevalentemente in sede propria, con il fine principale di connettere le diverse località del territorio.
<i>Azione E4.2</i>	Definizione di una stretta integrazione tra la rete di percorsi ciclopeditoni, gli spazi pubblici e le aree per servizi di principale interesse per i cittadini.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

<i>Azione E4.3</i>	Definizione di una stretta relazione tra la realizzazione della rete ciclopedonale e l'attuazione delle trasformazioni urbane ammesse dal piano, imputando a ciascuna di esse l'onere di realizzazione di significativi tratti della rete.
<b>Strategia E5</b>	<b>Migliorare la dotazione di aree per la sosta</b>
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete ciclopedonale comunale, individuando i necessari strumenti per rendere efficace l'azione di piano ai fini della realizzazione della rete.
<i>Azione E5.1</i>	Localizzazione di nuovi parcheggi pubblici nelle aree che determinano maggiore domanda di sosta, in particolare per la presenza di funzioni di interesse pubblico o generale.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)



**Politica F**

**SERVIZI, SPAZI PUBBLICI, SOCIALITA'**

<b>Strategia F1</b>	<b>Conferire efficacia all'attuazione dei servizi previsti</b>
	Definire un insieme di previsioni di aree per servizi che risultino effettivamente attuabili durante l'arco temporale definito dai Documenti di Piano, ricorrendo a strumenti finanziari ordinari (di bilancio comunale) o a strumenti di programmazione integrata, coniugando l'attuazione delle previsioni a carattere private del piano con specifici obiettivi di interesse generale.
<i>Azione F1.1</i>	Sviluppare le previsioni del Piano dei Servizi coerentemente con la domanda da soddisfare e con l'effettiva capacità economica di dar corso all'attuazione delle previsioni

<b>Strategia F2</b>	<b>Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi</b>
	Miglioramento dell'offerta e delle prestazioni dei servizi offerti mediante interventi sulle connessioni e sulle relazioni con altre funzioni urbane, riconosciuta la sussistenza di una soddisfacente dotazione quantitativa e qualitativa per ciascuna tipologia di servizi offerta.
<i>Azione F2.1</i>	Strutturazione a rete del sistema dei servizi a partire dai luoghi urbani di maggiore frequentazione pubblica.
<i>Azione F2.2</i>	Formazione di una rete di percorsi e di spazi pubblici qualificati per il collegamento delle sedi scolastiche con le zone residenziali e con il centro.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Strategia F3</b>	<b>Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale</b>
	Prevedere nuove aree in grado di migliorare la dotazione e l'offerta di servizi per i cittadini, diversificando l'azione di piano in ragione della programmazione temporale delle opere.
<i>Azione F3.1</i>	Individuazione di un sito idoneo, in zona centrale, per la collocazione e lo sviluppo di nuove funzioni pubbliche afferenti il tema della socialità, dell'intrattenimento, del tempo libero.
<i>Azione F3.2</i>	Localizzazione di nuove previsioni aventi carattere prioritario, in particolare per il miglioramento della dotazione di aree di parcheggio.
<i>Azione F3.3</i>	Localizzazione delle nuove previsioni di aree per servizi necessarie per l'attuazione delle previsioni di medio termine.
<i>Azione F3.4</i>	Istituzione di strumenti volti alla preservazione di aree urbane necessarie per la realizzazione di servizi eventualmente da prevedersi in virtù di scenari a lungo termine.

<b>Strategia F4</b>	<b>Migliorare la qualità dello spazio pubblico</b>
	Riconoscere il ruolo dello spazio pubblico quale catalizzatore delle opportunità di fruizione urbana, in particolare per quanto attiene alla socialità e alla localizzazione di attività di fondamentale rilevanza per la definizione dell'urbanità del territorio (commercio urbano, attività terziarie, servizi amministrativi, pubblici esercizi e similari).
<i>Azione F4.1</i>	Completare il processo di riqualificazione del centro, sia mediante l'arredo urbano, sia mediante azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente; incentivazione della presenza di attività commerciali e di servizio al fine del miglioramento delle opportunità offerte ai cittadini.

<b>Strategia F5</b>	<b>Realizzare una rete di mobilità dolce</b>
	Definire il quadro complessivo delle previsioni necessarie per il miglioramento della circolazione pedonale e ciclabile nelle diverse aree del territorio, urbane o naturali.
<i>Azione F5.1</i>	Definizione di una rete di percorsi ciclopedonali prevalentemente in sede propria, con il fine principale di connettere le diverse località del territorio.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA**  
**ARCHITETTURA**  
**URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

## Parte V

### OFFERTA E DOMANDA DI SERVIZI: VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

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

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

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA DI SERVIZI

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

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

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

GC:	AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1	- Uffici comunali
	- 2	- Ufficio postale
	- 3	- Sede di associazioni
	- 4	- Sede Avis
	- 5	- Sede protezione civile
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Si riscontrano notevoli deficit strutturali.	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	La localizzazione prevalentemente centrale rende funzionali i servizi di questa categoria.	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Forte degrado della sede centrale degli uffici comunali.	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Non si riscontrano particolari relazioni	
<i>Altre informazioni</i>	---	
<i>Giudizio di sintesi</i>	<b>Deficit funzionali e strutturali da risolvere</b>	

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

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

IF:	AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE
	<b>ASILINI DO</b>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<i>Utenza attuale</i>	--	<i>N° sezioni</i>	--
<i>Slp indicativa</i>	mq --	<i>Superficie fondiaria</i>	mq --
<i>Sedi note sulle localizzazioni</i>	<i>Numero</i> - --	<i>Istituto/scuola</i> --	
<i>Aule speciali</i>	--		
<i>Attività integrative</i>	--		
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	--		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	--		
<i>Altre informazioni</i>	--		
<i>Giudizio di sintesi</i>	--		

<b>IF:</b>	<b>AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE</b>		
<b>SCUOLE DELL'INFANZIA</b>			
<i>Utenza attuale</i>	104	<i>N° sezioni</i>	4
<i>Slp indicativa</i>	mq 850	<i>Superficie fondiaria</i>	mq 2994
<i>Sedi note sulle localizzazioni</i>	<i>Numero</i> - 3	<i>Istituto/scuola</i> Madre Teresa di Calcutta	
<i>Aule speciali</i>	--		
<i>Attività integrative</i>	--		
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	Ordinaria		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	---		
<i>Altre informazioni</i>	Istituto privato		
<i>Giudizio di sintesi</i>	<b>Servizi funzionali tuttavia con limitate possibilità di incremento dimensionale.</b>		

<b>IF:</b>	<b>AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE</b>		
<b>SCUOLE PRIMARIE</b>			
<i>Utenza attuale</i>	198	<i>N° sezioni</i>	2
<i>Slp indicativa</i>	1700	<i>Superficie fondiaria</i>	7708
<i>Sedi note sulle localizzazioni</i>	<i>Numero</i> - 1	<i>Istituto/scuola</i> A. Manzoni	
<i>Aule speciali</i>	--		
<i>Attività integrative</i>	Palestra usata per attività extra-scolastiche		
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	Buona, edificio recentemente ampliato		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Non si riscontrano significative relazioni con gli spazi pubblici di relazione		

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<i>Altre informazioni</i>	Scuola appartenente all'istituto comprensivo E. Galvagni
<i>Giudizio di sintesi</i>	<b>Servizio funzionale date le caratteristiche e la localizzazione, possibilità di incremento dimensionale.</b>

<b>IF:</b>	<b>AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE</b>		
<b>SCUOLE SECONDARIE INFERIORI</b>			
<i>Utenza attuale</i>	368	<i>N° sezioni</i>	6
<i>Slp indicativa</i>	3050	<i>Superficie fondiaria</i>	23010
<i>Sedi note sulle localizzazioni</i>	<i>Numero</i> - 2	<i>Istituto/scuola</i> E. Galvagni	
<i>Aule speciali</i>	--		
<i>Attività integrative</i>	--		
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	Ordinaria		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Non si riscontrano significative relazioni con gli spazi pubblici di relazione		
<i>Altre informazioni</i>	Istituto a servizio dei comuni di Solbiate Arno, Oggiona Santo Stefano e Carnago		
<i>Giudizio di sintesi</i>	<b>Servizio funzionale date le caratteristiche e la localizzazione</b>		

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

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

<b>CS:</b>	<b>AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO</b>	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - 1	<i>Destinazione specifica</i> - Biblioteca comunale
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Buona offerta di servizi in quanto appartenente al sistema bibliotecario di Gallarate	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona, data la posizione centrale e la prossimità ad altri servizi	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	ordinaria	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	---	
<i>Altre informazioni</i>	Edificio dotato di sala conferenze	
<i>Giudizio di sintesi</i>	<b>Buona qualità, completezza dei servizi offerti, sebbene necessiti di ampliamento</b>	

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

La valutazione di sintesi deve essere tesa a verificare, sotto il profilo qualitativo e quantitativo la dotazione di servizi sanitari e socioassistenziali di base, escludendo quindi le attività di tipo specialistico o di eccellenza, da considerarsi alla scala territoriale. Si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo qualitativo:

SS:	AREE E SERVIZI SANITARI E SOCIO-ASSISTENZIALI DI BASE	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - 1	<i>Destinazione specifica</i> - Centro anziani, ambulatori medici
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Discreta data l'esiguità degli spazi a disposizione	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona, data la posizione centrale e la prossimità ad altri servizi.	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Ordinaria	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	---	
<i>Altre informazioni</i>	--	
<i>Giudizio di sintesi</i>	<b>La domanda di servizi afferenti a tale categoria trova soddisfacimento solo considerando l'integrazione delle prestazioni offerte dai comuni limitrofi</b>	

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

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

GS:	AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - 1	<i>Destinazione specifica</i> - Stadio Felice Chinetti
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Buona dotazione generale sebbene limitata a taluni sport	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona accessibilità anche per bacino di utenza sovracomunale, scarsa accessibilità pedonale	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Ordinaria	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Non si riscontrano relazioni di particolare interesse con gli spazi pubblici	
<i>Altre informazioni</i>	--	

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



<i>Giudizio di sintesi</i>	<b>L'offerta di servizi sportivi è integrata dalle prestazioni offerte dall'oratorio e dalla palestra della scuola elementare</b>
----------------------------	---

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

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

VT:	AREE E SERVIZI A VERDE E PER IL TEMPO LIBERO	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1	- Parco Montebello
	- 2	- Parco piazza Italia
	- 3	- Parco via Moro
	- 4	- Parco via Monforte
<i>Superficie aree attrezzate</i>	8665	<i>Superficie aree non attrezzate</i> 0
<i>Qualità dell'architettura del verde</i>	Modesta qualità ambientale	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona data la prossimità ad altri servizi	
<i>Dotazione di attrezzature per il gioco e per il tempo libero</i>	Buona dotazione di attrezzature	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Limitate relazioni con gli spazi pubblici	
<i>Altre informazioni</i>	Comprendono attrezzature per il gioco e lo sport	
<i>Giudizio di sintesi</i>	<b>Sufficiente dotazione dal punto di vista quantitativo e qualitativo, integrabile .con aree a verde territoriale</b>	

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

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

CA:	AREE E SERVIZI PER IL CULTO E LE ATTIVITÀ CONNESSE	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1	- Chiesa parrocchiale San Maurizio
	- 2	- Oratorio
	- 3	- Chiesa Sant' Agata
	- 4	- Chiesa San Maurizio
<i>Culti</i>	Cattolico	

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<i>Edifici per il culto</i>	Edifici in buono stato di conservazione, eccetto la chiesa di San Maurizio
<i>Attività complementari</i>	Attività ludico ricreative espletate dall'oratorio
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona, data la posizione centrale, tuttavia si riscontrano deficit di aree per la sosta di veicoli all'occorrenza di manifestazioni di punta.
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Assenza di uno spazio pubblico di relazione nel centro di Solbiate Arno
<i>Altre informazioni</i>	---
<i>Giudizio di sintesi</i>	<b>Buona qualità, completezza dei servizi offerti, nessun deficit, eccezion fatta per l'accessibilità veicolare in condizioni di punta e la tutela della pedonalità</b>

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

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

<b>SC:</b>	<b>AREE E SERVIZI PER LA SOSTA E LA CIRCOLAZIONE DEI VEICOLI</b>		
<i>Superficie aree per la sosta</i>	21653	<i>N° posti auto (stima)</i>	785
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Aree localizzate principalmente in prossimità dei servizi, dove la richiesta di sosta è maggiore		
<i>Qualità urbana</i>	Tendenzialmente buona		
<i>Altre informazioni</i>	---		
<i>Giudizio di sintesi</i>	<b>Buona qualità, offerta soddisfacente eccezion fatta per le condizioni di punta, distribuzione non omogenea su tutto il territorio comunale</b>		

ERP: AREE E SERVIZI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>ERP:</b>		<b>AREE E SERVIZI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</b>	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>	
	- --	- --	
<i>Superficie fondiaria</i>	--	<i>Slp indicativa</i>	--
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	--		
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	--		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	--		
<i>Altre informazioni</i>	--		
<b>Giudizio di sintesi</b>	--		

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

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

<b>RT:</b>		<b>AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE</b>	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>	
	- --	- --	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	--		
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	--		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	--		
<i>Altre informazioni</i>	--		
<b>Giudizio di sintesi</b>	--		

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## DETERMINAZIONE DELLA DOMANDA DI SERVIZI

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

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

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

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

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

- *scenario attuale*: la sede municipale presenta evidenti deficit in termini di dotazione di spazi, di funzionalità e di qualità edilizia.
- *scenario di piano*: permanendo la condizione di inefficienza della sede comunale, è necessario che il PGT determini le condizioni per la realizzazione di un nuovo municipio.

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

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

### Scuola dell'infanzia

- *scenario attuale*: la capienza delle scuole risulta coerente rispetto alla domanda.
- *scenario di piano*: la dotazione attuale, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, risulta compatibile anche con l'incremento di popolazione atteso per effetto dell'attuazione del piano, potendosi adeguare le sedi esistenti senza che sia richiesta la localizzazione di nuove aree.

### Scuola primaria

- *scenario attuale*: la capienza delle scuole risulta coerente rispetto alla domanda.
- *scenario di piano*: la dotazione attuale, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, risulta compatibile anche con l'incremento di popolazione atteso per effetto dell'attuazione del piano.

### Scuola secondaria inferiore

- *scenario attuale*: la capienza delle scuole risulta coerente rispetto alla domanda.
- *scenario di piano*: la dotazione attuale, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, risulta compatibile anche con l'incremento di popolazione atteso per effetto dell'attuazione del piano.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

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

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

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

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

**Servizi sanitari**

- *scenario attuale*: nessun servizio esistente; domanda soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale.
- *scenario di piano*: la riattivazione del centro poliambulatoriale consentirà il raggiungimento di un'elevata offerta di servizi.

**Servizi socio-assistenziali**

- *scenario attuale*: le strutture esistenti risultano sufficienti per effetto dell'offerta esistente nel bacino di appartenenza del comune.
- *scenario di piano*: anche a fronte di modeste variazioni demografiche, la domanda potrà essere soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale. Vedasi anche la sezione "servizi di rilevanza sovracomunale".

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

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

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

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

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

- *scenario attuale*: la dotazione esistente, sebbene limitata, è in grado di soddisfare la domanda a condizione che sia migliorata la condizione di fruibilità del verde territoriale (rete sentieristica del Parco della valle del Boia).

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- *scenario di piano*: la dotazione potrà ulteriormente migliorare per effetto delle previsioni delle diverse “aree di trasformazione” del Documento di Piano, mediante la realizzazione del nuovo parco in via Moncucco e l’ampliamento del parco Onetto.

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

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

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

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

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

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

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

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

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

AN: AREE E SERVIZI DI ALTRA NATURA

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

### **Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

### **Localizzazione di nuove aree per servizi**

- spazi pubblici da dedicare a funzione di accoglienza
- spazi e aree dedicati alla pubblica fruizione

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

### **Azioni sui servizi esistenti:**

- ampliamento della scuola dell'infanzia Madre Teresa di Calcutta

### **Localizzazione di nuove aree per servizi**

- nessuna

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

### **Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

### **Localizzazione di nuove aree per servizi**

- nessuna

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

### **Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

### **Localizzazione di nuove aree per servizi**

- nessuna

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

**Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

**Localizzazione di nuove aree per servizi**

- acquisizione di aree e attrezzature in ampliamento al centro sportivo esistente
- previsione di un'area attrezzata lungo viale Europa

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

**Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

**Localizzazione di nuove aree per servizi**

- previsione di un'area verde attrezzata in via dei Pini ang. via Castagni

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

**Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

**Localizzazione di nuove aree per servizi**

- nessuna

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

**Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

**Localizzazione di nuove aree per servizi**

- realizzazione di un parcheggio a servizio del centro sportivo
- realizzazione di un parcheggio e ampliamento di un parcheggio esistente in Via Monforte
- miglioramento della dotazione di aree per la sosta a servizio delle residenze

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

**Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

**Localizzazione di nuove aree per servizi**

- nessuna

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



AN: AREE E SERVIZI DI ALTRA NATURA

**Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

**Localizzazione di nuove aree per servizi**

- nessuna

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## Parte VI

# CONTENUTI OPERATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## FONDAMENTI E PRINCIPI

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

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

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

In particolare e nello specifico occorre osservare che:

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## **EFFETTI OPERATIVI INDIRETTI DEL PIANO DEI SERVIZI: PIANO DELLE REGOLE**

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

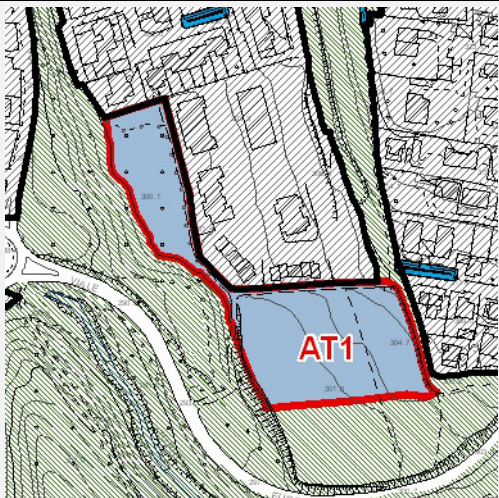
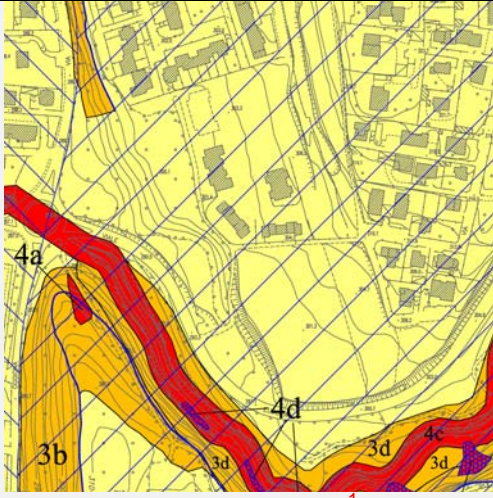
PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Area di trasformazione AT1: Solbiate Arno sud							
							
<i>Localizzazione</i>	<i>Fattibilità geologica<sup>1</sup></i>						
<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- formazione di una rete di spazi pubblici a verde integrata con le aree di versante del fronte di via Europa,</li> <li>- realizzazione di un insediamento residenziale a completamento del tessuto insediativo, caratterizzato da tipi edilizi a blocco con interposte aree a verde di uso pubblico a sviluppo prevalentemente lineare.</li> </ul> <p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p>	<p><i>Viabilità di distribuzione interna</i>                      La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”.                      Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da risultare organico con i caratteri morfologici dell’area.                      L’accesso ai singoli edifici dovrà avvenire in sottosuolo, ove saranno dislocate le aree a parcheggio pertinenziali.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i>                      I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> </table> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i>                      Le aree a verde e gli spazi pedonali in genere, pubblici e di uso pubblico, dovranno essere organizzati con sviluppo principalmente lineare, con funzione di collegamento tra le aree di uso pubblico sub-pianeggianti ed i versanti compresi nell’area di trasformazione.                      All’interno delle aree a verde dovranno essere realizzati percorsi pedonali, attrezzati con aree di sosta e aree per il gioco; tali percorsi dovranno innervare l’insieme delle aree a verde a sviluppo lineare; tali percorsi dovranno altresì collegare gli insediamenti residenziali con le aree per servizi</p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto						
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto						
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto						

<sup>1</sup> Immagine sostituita a seguito dell’aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

di fondovalle localizzate lungo via Europa e con le attrezzature sportive di via Molinello.  
Le aree a verde dovranno essere dotate di esemplari arborei tali da determinare una generale conformazione a bosco in modo da costituire la prosecuzione dell'area boscata esistente.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

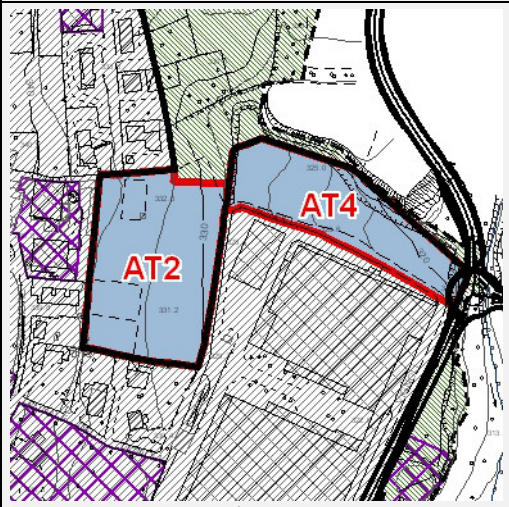

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Area di trasformazione AT2: Monte est							
 <p>Localizzazione</p>	 <p>Fattibilità geologica<sup>2</sup></p>						
<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p>	<p>- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.</p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i>                      La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”.                      Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da risultare organico con i caratteri morfologici dell’area.                      L’accesso ai singoli edifici dovrà avvenire in sottosuolo, ove saranno dislocate le aree a parcheggio pertinenziali.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i>                      I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> </table> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i>                      Le aree a verde e gli spazi pedonali in genere, pubblici e di uso pubblico, dovranno essere organizzati con sviluppo principalmente lineare, con funzione di penetrazione dell’area di trasformazione e di connessione a nord con le aree verdi esistenti.                      Le aree a verde pubbliche e di uso pubblico dovranno essere localizzate con prevalenza lungo la fascia ad est, al fine di creare una interposizione tra l’ambito produttivo e quello residenziale                      All’interno delle aree a verde dovranno essere realizzati percorsi pedonali, attrezzati con aree di sosta e aree per il gioco; tali percorsi dovranno innervare l’insieme delle aree a verde a sviluppo lineare.</p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto						
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto						
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto						

<sup>2</sup> Immagine sostituita a seguito dell’aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it



**Area di trasformazione AT3: Soppressa<sup>3</sup>**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

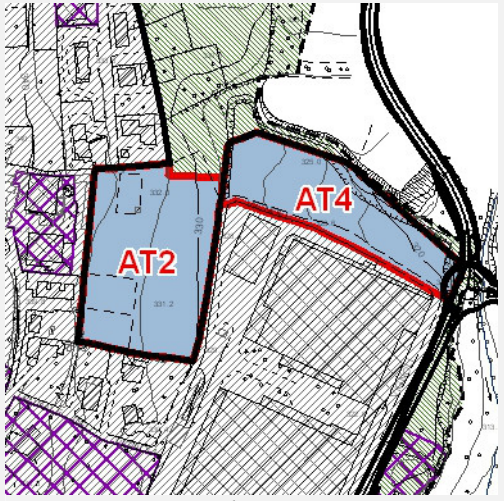

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<sup>3</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Area di trasformazione AT4: via Vignoli nord	
 <p>Localizzazione</p>	 <p>Fattibilità geologica<sup>4</sup></p>
<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche,</li> <li>- realizzazione di un tratto di viabilità di interesse sovracomunale, o, in alternativa, contribuzione economica per la realizzazione di infrastrutture stradali.</li> </ul>
<p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p>	<p><b>Viabilità sovracomunale</b>                      L'attuazione dell'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere viarie di carattere sovra comunale, le cui specifiche caratteristiche dovranno risultare coerenti con il Codice della Strada, il cui valore economico dovrà risultare non inferiore al 50% del corrispettivo di urbanizzazione determinato in applicazione di quanto stabilito dal precedente punto 7.                      In alternativa a quanto stabilito dal precedente capoverso, è ammessa la corresponsione del valore economico delle opere infrastrutturali, in luogo della diretta attuazione.</p> <p><b>Viabilità di distribuzione interna</b>                      La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la circolazione e la sosta di automezzi pesanti.                      Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da costituire la matrice d'impianto del nuovo insediamento.</p> <p><b>Parcheggi pubblici</b>                      I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:                      ogni 100 mq di superficie per attività economica: 1 posto auto</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

<sup>4</sup> Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

*Verde pubblico – aree pedonali.*

Le aree a verde e gli spazi pedonali in genere, pubblici e di uso pubblico, dovranno essere organizzati con sviluppo lineare lungo la maglia stradale interna.

Le aree a verde dovranno conseguire l'obiettivo di mitigare la percezione delle masse edificate.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

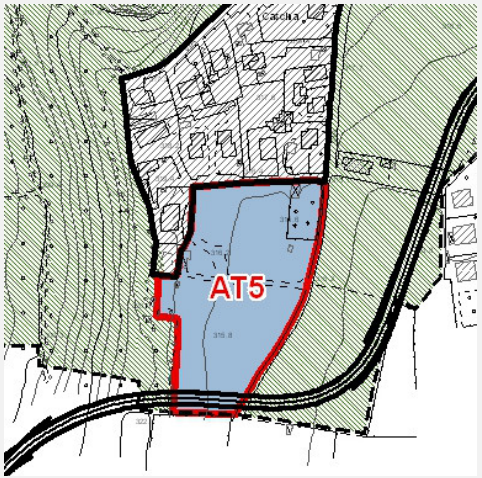
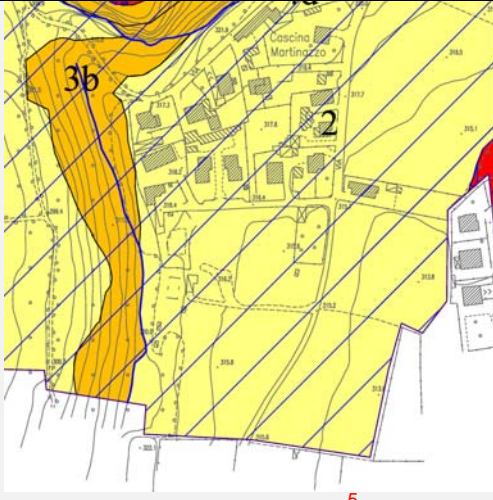
**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Area di trasformazione AT5: via Capriolo sud							
 <p>Localizzazione</p>	 <p>Fattibilità geologica<sup>5</sup></p>						
<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di spazi a verde pubblico, anche a sviluppo lineare, interconnessi con la fascia di verde naturale,</li> <li>- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo,</li> <li>- realizzazione di un tratto di viabilità di interesse sovracomunale.</li> </ul>						
<p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p>	<p><b>Viabilità sovracomunale</b>                  L'attuazione dell'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere viarie di carattere sovra comunale, le cui specifiche caratteristiche dovranno risultare coerenti con il Codice della Strada, il cui valore economico dovrà risultare non inferiore al 50% del corrispettivo di urbanizzazione determinato in applicazione di quanto stabilito dal precedente punto 7.                  In alternativa a quanto stabilito dal precedente capoverso, è ammessa la corresponsione del valore economico delle opere infrastrutturali, in luogo della diretta attuazione.</p> <p><b>Viabilità di distribuzione interna</b>                  La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30".                  Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da risultare organico con i caratteri morfologici dell'area.</p> <p><b>Parcheggi pubblici</b>                  I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> </table>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto						
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto						
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto						

<sup>5</sup> Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

*Verde pubblico – aree pedonali.*

Le superfici a verde dovranno essere disposte prevalentemente lungo i confini est ed ovest dell'area di trasformazione, in modo tale da garantire sufficiente continuità con le aree in stato di naturalità localizzate a confine.

Lungo l'infrastruttura di interesse sovracomunale dovranno essere realizzate aree verdi di mitigazione **le cui caratteristiche dovranno essere riferibili a quelle del territorio agricolo circostante e tali da consentire la fruibilità delle aree medesime, ancorchè improntate a caratteri di prevalente naturalità.**<sup>6</sup>

All'interno delle aree a verde dovranno essere realizzati percorsi pedonali, attrezzati con aree di sosta e aree per il gioco; tali percorsi dovranno innervare l'insieme delle aree a verde a sviluppo lineare e dovranno interconnettersi con le aree a verde naturale e dunque con la rete di percorsi nel territorio naturale definita dal Piano dei Servizi.

Le aree a verde dovranno essere sistemate con specie arboree integrate con le essenze esistenti nelle aree naturali ad est e ovest.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**



Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<sup>6</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Area di trasformazione AT6: Monte centro							
 <p>Localizzazione<sup>7</sup></p>	 <p>Fattibilità geologica<sup>8</sup></p>						
<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p>	<p>- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo,</p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i>                      La viabilità di distribuzione interna dovrà essere limitata ai soli percorsi necessari per consentire il raggiungimento dei singoli edifici.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i>                      I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> </table> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i>                      Lungo via Montebello ed in corrispondenza del lato sud dell'area dovrà essere realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo prevalentemente lineare.</p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto						
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto						
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto						

<sup>7</sup> Immagine sostituita a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

<sup>8</sup> Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012



Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

Area di trasformazione AT7: Solbiate Arno centro							
							
<i>Localizzazione</i>	<i>Fattibilità geologica<sup>9</sup></i>						
<i>Obiettivi della trasformazione</i>	- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo centrale.						
<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><b>Parcheggi pubblici</b>                      I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> </table> <p><b>Recupero della villa esistente.</b>                      La villa esistente dovrà essere recuperata allo scopo di realizzare sale e spazi idonei per la pubblica fruizione, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.</p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto						
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto						
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto						

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<sup>9</sup> Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

**Area di trasformazione AT8: Soppressa<sup>10</sup>**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

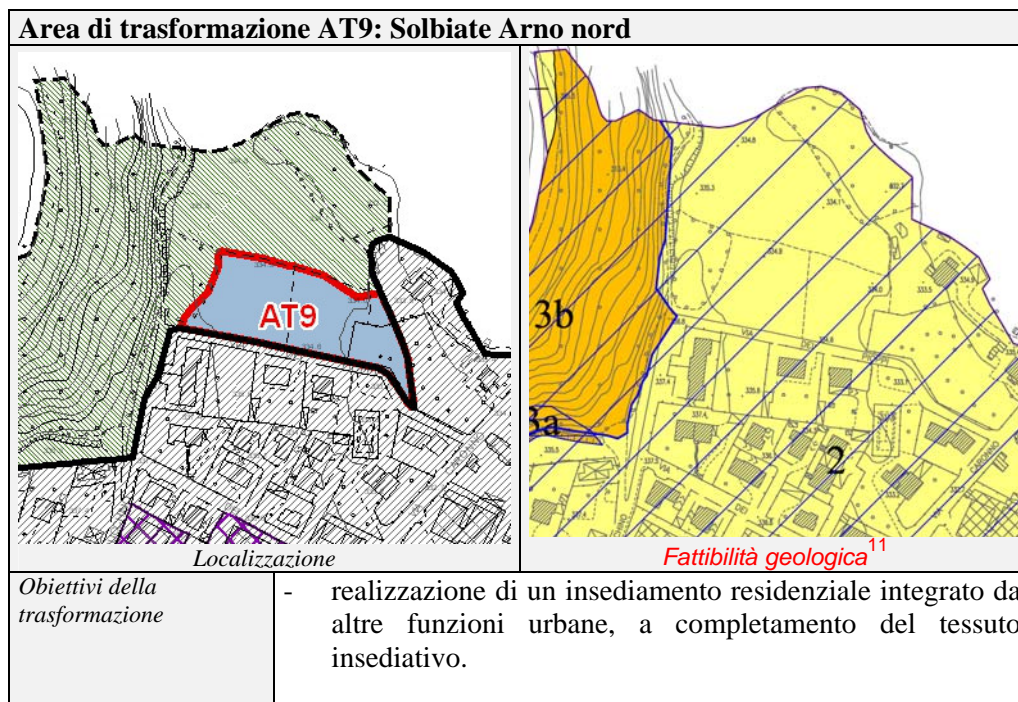
I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<sup>10</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese





Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<sup>11</sup> Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

*Elementi progettuali di interesse pubblico o generale*

*Viabilità di distribuzione interna*

La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”,. Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da risultare organico con i caratteri morfologici dell’area.

*Parcheggi pubblici*

I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:

ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto

*Verde pubblico – aree pedonali.*

Le superfici a verde dovranno essere disposte lungo i confini nord ed ovest dell’area di trasformazione, in modo tale da garantire sufficiente continuità con le aree in stato di naturalità localizzate a confine. **Le cui caratteristiche dovranno essere riferibili a quelle del territorio agricolo circostante e tali da consentire la fruibilità delle aree medesime, ancorchè improntate a caratteri di prevalente naturalità.<sup>12</sup>**

Lungo via Dei Pioppi dovrà essere inoltre realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo prevalentemente lineare. Le aree a verde dovranno essere sistemate con specie arboree integrate con le essenze esistenti nelle aree naturali poste a margine dell’area di trasformazione

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<sup>12</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

## LOCALIZZAZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<b>COMUNE DI SOLBIATE ARNO</b>		
<b>PIANO DEI SERVIZI</b>		<b>NUOVE PREVISIONI</b>
Categoria: <b>Aree e servizi in genere per i cittadini</b>		Destinazione specifica: <b>Casa di accoglienza / Sala conferenze</b>
Numero d'ordine <b>1</b>	Codice <b>gc</b>	Localizzazione Via Matteotti
Superficie fondiaria mq 2484	SLP (stima) mq 1000	Scala ... sovracomunale X comunale ... di quartiere ... locale
Servizi previsti Spazi attrezzati per conferenze e dedicati a funzione di accoglienza		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale		
Fabbisogno soddisfatto Dotazione di spazi per la pubblica fruizione		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione mediante convenzione		
Altre notazioni ---		

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<b>COMUNE DI SOLBIATE ARNO</b>		
<b>PIANO DEI SERVIZI</b>		<b>NUOVE PREVISIONI</b>
Categoria: <b>Aree e servizi in genere per i cittadini</b>		Destinazione specifica: <b>Attrezzature pubbliche</b>
Numero d'ordine <b>2</b>	Codice <b>gc</b>	Localizzazione Via Vittorio Veneto
Superficie fondiaria mq 2431	SLP (stima) mq 1500	Scala ... sovracomunale X comunale ... di quartiere ... locale
Servizi previsti Spazi e attrezzature per la pubblica fruizione.		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale		
Fabbisogno soddisfatto Dotazione di spazi per la pubblica fruizione		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione mediante convenzione		
Altre notazioni ---		

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<b>COMUNE DI SOLBIATE ARNO</b>		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: <b>Aree e servizi in genere per i cittadini</b>		Destinazione specifica: <b>Spazio pubblico di relazione</b>
Numero d'ordine <b>3</b>	Codice <b>gc</b>	Localizzazione Piazza XXV Aprile
Superficie fondiaria mq 3252	SLP (stima) mq ---	Scala ... sovracomunale X comunale ... di quartiere ... locale
Servizi previsti Spazio pubblico di relazione		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale		
Fabbisogno soddisfatto Dotazione di spazi per la pubblica fruizione		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione mediante convenzione		
Altre notazioni ---		

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

COMUNE DI SOLBIATE ARNO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: <b>Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli</b>		Destinazione specifica: <b>Parcheggio</b>
Numero d'ordine <b>4</b>	Codice <b>sc</b>	Localizzazione Via Monforte
Superficie fondiaria mq 76	n° posti auto (stima) n° 6	Scala ... relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione ... di interscambio X locale
Fabbisogno soddisfatto Il parcheggio a servizio del percorso cicopedonale		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta del Comune		

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<b>COMUNE DI SOLBIATE ARNO</b>		
<b>PIANO DEI SERVIZI</b>		<b>NUOVE PREVISIONI</b>
Categoria: <b>Aree e servizi in genere per i cittadini</b>		Destinazione specifica: <b>Attrezzature pubbliche</b>
Numero d'ordine <b>5</b>	Codice <b>gc</b>	Localizzazione Via XXV Aprile
Superficie fondiaria mq 3195	SLP (stima) mq 200	Scala ... sovracomunale X comunale ... di quartiere ... locale
Servizi previsti Spazi e attrezzature per la pubblica fruizione.		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale		
Fabbisogno soddisfatto Recupero della villa allo scopo di realizzare sale e spazi idonei per la pubblica fruizione		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione mediante convenzione		
Altre notazioni ---		

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)



<b>COMUNE DI SOLBIATE ARNO</b>		
<b>PIANO DEI SERVIZI</b>		<b>NUOVE PREVISIONI</b>
Categoria: <b>Aree e servizi a verde e per il tempo libero</b>		Destinazione specifica: <b>Parco pubblico</b>
Numero d'ordine <b>6</b>	Codice <b>vt</b>	Localizzazione Via Vicinale del Pravaccio
Superficie fondiaria mq 6854	SLP (stima) mq --	Scala ... sovracomunale X comunale ... di quartiere ... locale
Servizi previsti Parco pubblico		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi		
Fabbisogno soddisfatto Miglioramento della dotazione di aree a verde fruibili		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione mediante intervento diretto del Comune		
Altre notazioni ---		

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

COMUNE DI SOLBIATE ARNO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: <b>Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli</b>		Destinazione specifica: <b>Parcheggio</b>
Numero d'ordine <b>7</b>	Codice <b>sc</b>	Localizzazione Via Monforte
Superficie fondiaria Mq 1829	n° posti auto (stima) n° 45	Scala ... relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione ... di interscambio X locale
Fabbisogno soddisfatto Esigenze locali di funzionalità		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta del Comune		

COMUNE DI SOLBIATE ARNO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: <b>Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli</b>		Destinazione specifica: <b>Parcheggio</b>
Numero d'ordine <b>8</b>	Codice <b>sc</b>	Localizzazione Via Oggiona
Superficie fondiaria mq 3523	n° posti auto (stima) n° 130	Scala X relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione ... di interscambio ... locale
Fabbisogno soddisfatto Miglioramento dell'accessibilità al centro sportivo		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta del Comune		

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

COMUNE DI SOLBIATE ARNO		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: <b>Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli</b>		Destinazione specifica: <b>Parcheggio</b>
Numero d'ordine <b>9</b>	Codice <b>sc</b>	Localizzazione Via Molinello
Superficie fondiaria mq 1020	n° posti auto (stima) n° 35	Scala ... relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione ... di interscambio X locale
Fabbisogno soddisfatto Esigenze locali di funzionalità		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione diretta del Comune		

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

<b>COMUNE DI SOLBIATE ARNO</b>		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
<b>Categoria: Aree e servizi a verde e per il tempo libero</b>		<b>Destinazione specifica: Attrezzature per il tempo libero</b>
Numero d'ordine <b>10</b>	Codice <b>gs</b>	Localizzazione Viale Europa
Superficie fondiaria mq 8840	SLP (stima) mq --	Scala ... sovracomunale <input checked="" type="checkbox"/> comunale ... di quartiere ... locale
Servizi previsti Attrezzature sportive		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi Strutturare e qualificare la rete dei servizi		
Fabbisogno soddisfatto Miglioramento della dotazione di aree per il gioco e lo sport		
Indirizzi generali di attuazione Da attuarsi in convenzione, in concomitanza dell'attuazione dell'area di trasformazione correlata, a cura e spese del soggetto privato attuatore.		
Altre notazioni Si prescrive il mantenimento delle superfici boscate in scarpata, consentendo la realizzazione delle attrezzature sportive solo sulle aree pianeggianti già libere da vegetazione.		

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>COMUNE DI SOLBIATE ARNO</b>		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
<b>Categoria: Aree e servizi a verde e per il tempo libero</b>		<b>Destinazione specifica: Centro sportivo</b>
Numero d'ordine <b>11</b>	Codice <b>gs</b>	Localizzazione Via Per Oggiona
Superficie fondiaria mq 17300	SLP (stima) mq --	Scala ... sovracomunale <input checked="" type="checkbox"/> comunale ... di quartiere ... locale
Servizi previsti Attrezzature sportive		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi Strutturare e qualificare la rete dei servizi		
Fabbisogno soddisfatto Miglioramento della dotazione di aree per il gioco e lo sport		
Indirizzi generali di attuazione Da attuarsi in convenzione, in concomitanza dell'attuazione dell'area di trasformazione correlata, a cura e spese del soggetto privato attuatore.		
Altre notazioni --		

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## ALTRI CONTENUTI OPERATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## VALUTAZIONE DIMENSIONALE DEI SERVIZI PREVISTI

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

	gc	if	cs	ss	gs	vt	ca	sc	erp	rt	an
	Aree e servizi in genere per i cittadini	Aree e servizi per l'istruzione la formazione di base	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	Aree e servizi per il gioco e lo sport	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	Aree e servizi per il culto e attività connesse	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	Aree e servizi di rilevanza territoriale	Aree e servizi di altra natura
1	375	7708	375	310	21863	7133	2892	454			
2	608	23009				1005	9813	370			
3	217	2993				4855	140				
4	2087					803	1026	282			
5	67							171			
6								119			
7								92			
8								71			
9								2101			
10								172			
11								198			
12								476			
13								293			
14								1258			
15								126			
16								88			
17								177			
18								202			
19								213			
20								243			
21								555			
22								215			
23								239			
24								550			
25								298			
26								188			
27								241			
28								134			
29								385			
30								137			
31								2019			
32								592			
33								286			
34								211			
35								921			
36								1087			
37								3735			
38								1954			
39								96			
40								104			
41								65			
42								190			
43								345			
<b>totale</b>	<b>3354</b>	<b>33710</b>	<b>375</b>	<b>310</b>	<b>21863</b>	<b>13796</b>	<b>13871</b>	<b>21653</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

	gc	if	cs	ss	gs	vt	ca	sc	erp	rt	an
	Aree e servizi in genere per i cittadini	Aree e servizi per l'istruzione la formazione di base	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	Aree e servizi per il gioco e lo sport	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	Aree e servizi per il culto e attività connesse	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	Aree e servizi di rilevanza territoriale	Aree e servizi di altra natura
<b>SERVIZI PREVISTI</b>											
1	2484										
2	2431										
3	3252										
4								76			
5	3195										
6						6854					
7								1829			
8								3523			
9								1020			
10					8840						
11					17300						
<b>totale</b>	<b>11362</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26140</b>	<b>6854</b>	<b>0</b>	<b>6448</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	gc	if	cs	ss	gs	vt	ca	sc	erp	rt	an
	Aree e servizi in genere per i cittadini	Aree e servizi per l'istruzione la formazione di base	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	Aree e servizi per il gioco e lo sport	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	Aree e servizi per il culto e attività connesse	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	Aree e servizi di rilevanza territoriale	Aree e servizi di altra natura
<b>SERVIZI TOTALI</b>											
<b>totale</b>	<b>14716</b>	<b>33710</b>	<b>375</b>	<b>310</b>	<b>48003</b>	<b>20650</b>	<b>13871</b>	<b>28101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

POPOLAZIONE STATO ATTUALE ab. 4300  
 POPOLAZIONE STATO 2019 ab. 4600

		STATO ATTUALE	STATO 2019
<b>gc:</b>	Aree e servizi in genere per i cittadini	mq/ab. 3.42	mq/ab. 3.20
<b>if:</b>	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	mq/ab. 7.84	mq/ab. 7.33
<b>cs:</b>	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	mq/ab. 0.09	mq/ab. 0.08
<b>ss:</b>	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	mq/ab. 0.07	mq/ab. 0.07
<b>gs:</b>	Aree e servizi per il gioco e lo sport	mq/ab. 11.16	mq/ab. 10.44
<b>vt:</b>	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	mq/ab. 4.80	mq/ab. 4.49
<b>ca:</b>	Aree e servizi per il culto e attività connesse	mq/ab. 3.23	mq/ab. 3.02
<b>sc:</b>	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	mq/ab. 6.54	mq/ab. 6.11
<b>erp:</b>	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	mq/ab. 0.00	mq/ab. 0.00
<b>rt:</b>	Aree e servizi di rilevanza territoriale	mq/ab. 0.00	mq/ab. 0.00
<b>an:</b>	Aree e servizi di altra natura	mq/ab. 0.00	mq/ab. 0.00

Il dato complessivo di servizi esistenti e previsti determina una dotazione pro capite di 17.82 mq/ab; il raggiungimento della dotazione minima del DM 1444/1968, pari a 18,00 mq/ab. è garantito attraverso le aree per servizi da realizzare specificamente in corrispondenza delle aree di trasformazione.

Si rammenta altresì che laddove sia prevista l'attuazione mediante piano attuativo su aree disciplinate dal Piano delle Regole, dovrà essere reperita la seguente dotazione integrativa:

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it



*Aree per servizi commisurate alla slp residenziale:*

minimo 0,60 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, di cui indicativamente

- a) aree per parcheggio pubblico: 0,20 mq/mq di slp,
- b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di slp.

*Aree per servizi commisurate alla slp produttiva*

minimo 0,20 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, di cui indicativamente

- a) aree per parcheggio pubblico: 0,10 mq/mq di slp,
- b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,10 mq/mq di slp.

*Aree per servizi commisurate alla slp terziaria*

minimo 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento, di cui indicativamente

- a) aree per parcheggio pubblico: 0,60 mq/mq di slp,
- b) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di slp.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## Parte VII

# VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## STIMA ECONOMICA DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

NUOVI SERVIZI				
Tipologia del servizio		costo unitario	superfici	costo totale
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	25.00 €/mq	11362.00	€ 284,050.00
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (all'aperto)	25.00 €/mq	0.00	€ 0.00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (al coperto)	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	25.00 €/mq	6854.00	€ 171,350.00
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	100.00 €/mq	6448.00	€ 644,800.00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	1200.00 €/mq	0.00	€ 0.00
erp:	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	300.00 €/mq	0.00	€ 0.00
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
an:	Aree e servizi di altra natura	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
<b>Costo totale per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi</b>			<b>€ 1,100,200.00</b>	

INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEI SERVIZI ESISTENTI				
Tipologia del servizio		costo unitario	superfici	costo totale
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (all'aperto)	25.00 €/mq	0.00	€ 0.00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (al coperto)	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	25.00 €/mq	0.00	€ 0.00
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	100.00 €/mq	0.00	€ 0.00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	1200.00 €/mq	0.00	€ 0.00
erp:	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	300.00 €/mq	0.00	€ 0.00
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
an:	Aree e servizi di altra natura	500.00 €/mq	0.00	€ 0.00
<b>Costo totale per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi</b>			<b>€ 0.00</b>	

Nota: i dati riportati in tabella sono al netto delle aree per servizi per le quali si prevede l'attuazione diretta da parte di soggetto privato.

Considerato che

- la stima delle potenzialità insediative del Documento di Piano ammonta a circa
  - o mq 15.000<sup>13</sup> per residenza,
  - o mq 9.400<sup>14</sup> per attività secondarie,
  - o mq 11.800<sup>15</sup> per attività terziarie,

<sup>13</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>14</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>15</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

Pds

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- che il valore unitario degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere ragionevolmente stimato nella seguente misura:
    - o €mq 11,00 per residenza,
    - o €mq 2,50 per attività secondarie,
    - o €mq 6,50 per attività terziarie,
  - che il valore complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria introitabili per effetto dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano ammonterebbe circa a:
    - o €165.000,00<sup>16</sup> per residenza,
    - o €25.000,00<sup>17</sup> per attività secondarie,
    - o €80.000,00<sup>18</sup> per attività terziarie,
  - che il valore complessivo del contributo sul costo di costruzione introitabile per effetto dell'attuazione delle previsioni del piano ammonterebbe circa a:
    - o €350.000,00<sup>19</sup> per residenza,
    - o €1.030.000,00<sup>20</sup> per attività terziarie,
- risulta un potenziale introito comunale derivante dall'attuazione delle previsioni del Documento di Piano di circa €1.650.000,00<sup>21</sup> a fronte di costi di attuazione delle aree per servizi pari a circa €1.100.000,00 (da stima del Piano dei Servizi)

Noto che:

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

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

<sup>16</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>17</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>18</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>19</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>20</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>21</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## Parte VIII

# IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI E TELEFONIA MOBILE

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI: DISCIPLINA TECNICA

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

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

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

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

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**Pds**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI: DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

PdS

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)



## IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI: SITI COMUNALI ESISTENTI

Sul territorio comunale risultano installati impianti per radiotrasmissione, identificati sul documento "PdS 10.0 Impianti di radiotrasmissione. Aree di cui alla L.r. n. 11 dell'11 maggio 2001 e s.m.i."

- impianto di telefonia mobile sito in corrispondenza di via Maggiolino
- impianto di telefonia mobile situato tra via V. Veneto e via F. Chinetti

Per quanto attiene alle installazioni esistenti nel territorio comunale, o in altri territori per i quali si determinano incidenze sul territorio comunale, non si registrano criticità tecniche o paesaggistiche. Si segnala la prossimità dell'impianto di via V.Veneto con la pertinenza della scuola elementare, il quale risulta comunque conforme alla normativa vigente.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DEI SERVIZI 2012

**PdS**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)