COMUNE DI

UBOLDO

PGT 2005-2009

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PdS 2005	PIANO DEI SERVIZI

PdS1.0	ANALISI E STRATEGIE

EDIZIONE	19.05.05	10.10.05	30.01.06	09.05.06

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

Adozione	Deliberazione C.C. n° 22 del 23.06.06
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° 3 del 19.01.07
Approvazione	Deliberazione C.C. n° 3 del 19.01.07
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
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese n°1625	Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n°1017	Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n°1213

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

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

COMUNE DI UBOLDO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Mario Piazza
Sindaco

Roberto Testi
Assessore all'urbanistica

Fabrizio Mentasti
Responsabile del Procedimento

Estensori del piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Flora Martignon
Architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Pianificare nella nostra contemporaneità.

Intraprendere oggi un percorso di rinnovamento dello strumento di pianificazione comunale significa sviluppare temi, affrontare problematiche, assumere decisioni che, molto più di quanto accadeva in passato, interessano trasversalmente il territorio e la società.

Pianificare il territorio corrisponde dunque ad operare su un contesto non solo fisico, il cui significato travalica i limiti della geografia per investire altre componenti: il territorio economico, il territorio storico, il territorio sociale.

Pianificare oggi significa governare, significa profondere cultura di governo del territorio, significa definire strategie, significa individuare strumenti operativi, significa definire uno scenario evolutivo verso cui tendere

Roberto Pozzi
Alberto Mazzucchelli
Maurizio Mazzucchelli

luglio 2004

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

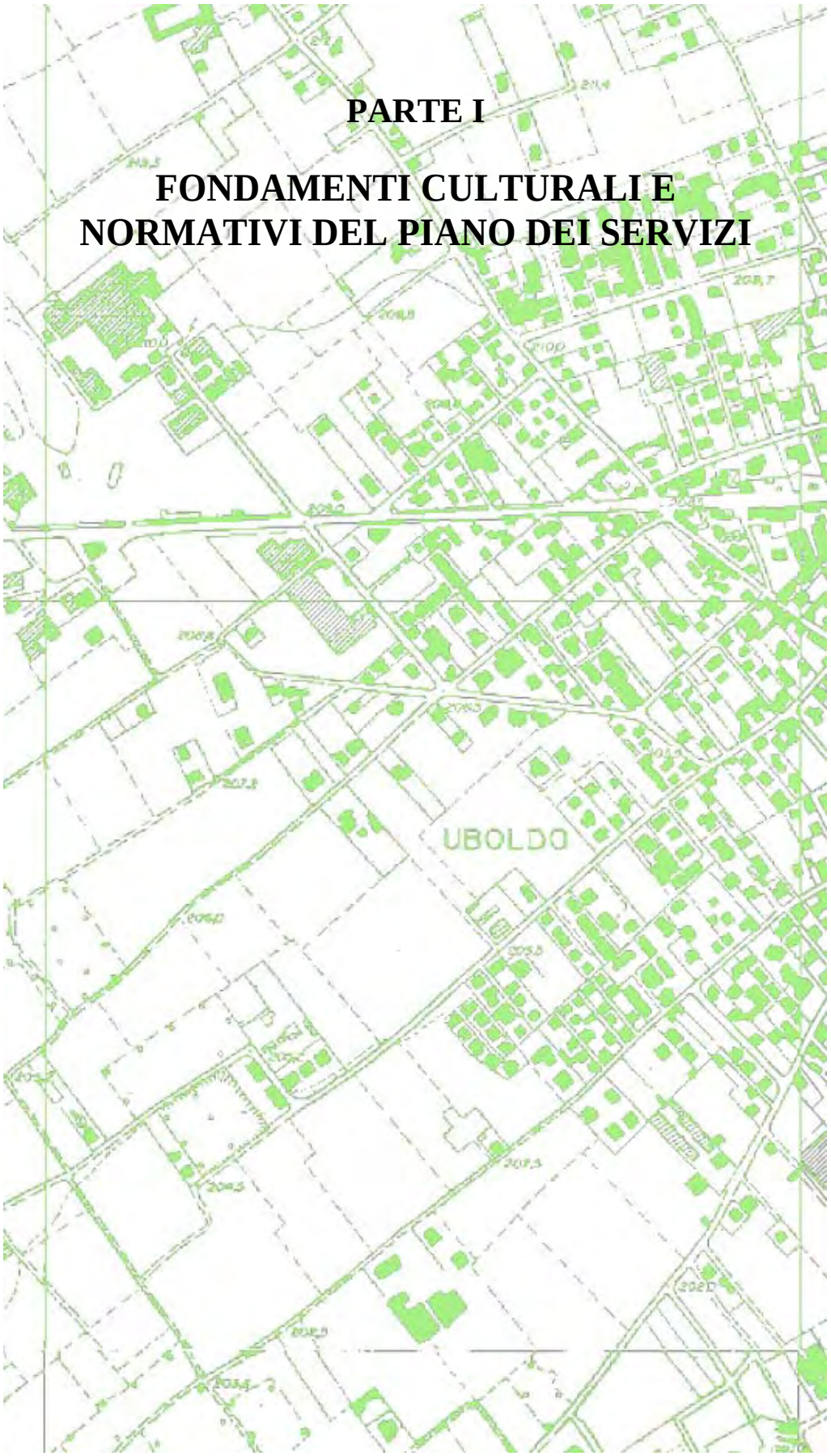
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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



PARTE I

FONDAMENTI CULTURALI E NORMATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

FONDAMENTI GENERALI DEL PIANO DEI SERVIZI

L'introduzione del Piano dei Servizi nella legislazione urbanistica regionale, avvenuto con la Legge Regionale 15 gennaio 2001 n° 1 e confermato quale asse portante della "Legge per il Governo del Territorio", rappresenta probabilmente la maggiore innovazione disciplinare dall'epoca della promulgazione della Legge Regionale 15 aprile 1975 n° 51, ovverosia della prima legge urbanistica della Regione Lombardia: con essa si determina – tra l'altro – la sostanziale evoluzione del sistema di dimensionamento dei piani urbanistici da una visione strettamente quantitativa ad una visione che contempera il dato quantitativo (18 mq per abitante) con le caratteristiche prestazionali, con la qualità dei servizi previsti e realizzati sul territorio comunale.
Il sostanziale superamento del criterio di verifica che aveva caratterizzato la stagione dei vecchi piani regolatori a vantaggio di un criterio che si fonda su canoni di valutazione del sistema delle previsioni che va ben oltre la semplice quantificazione delle superfici, potrebbe apparire a prima vista il veicolo per giungere ad una totale opinabilità delle verifiche, in quanto nella prassi consueta della pianificazione spesso si fatica ad individuare le motivazioni che presiedono alle singole scelte urbanistiche, tuttavia occorre osservare che con l'introduzione del Piano dei Servizi si istituisce di fatto un "obbligo di percorso logico" che impone di correlare i servizi tipicamente presenti o previsti nel territorio con i caratteri fisici del territorio stesso, con il livello prestazionale dei servizi, in un quadro di rapporti letti simultaneamente e trasversalmente, grazie ai quali si formano e si consolidano tutte le scelte di pianificazione. Ciò significa in altri termini che la valutazione del Piano dei Servizi, unitamente alla valutazione degli altri strumenti che costituiscono il Piano per il Governo del Territorio, debba avvenire in chiave sistemica, al fine di leggere le sinergie tra servizi, il grado di fruibilità, i sistemi di connessione, ed altro ancora che andrà precisandosi nello sviluppo del ragionamento.
In virtù delle suddette ragioni è dunque possibile affermare che il Piano dei Servizi, se letto nella sua impostazione culturale, diviene *l'anima della pianificazione*, e che pertanto rappresenta il terreno di confronto tra le diverse componenti della pianificazione (in particolare di confronto tra scelte di natura pubblica e scelte di natura privata), fisiche o meno, con un obbligo intrinseco di chiarezza, logicità e trasparenza che sta nella dignità scientifica dell'operazione di valutazione degli elementi in gioco.
Operare in tal modo significa dunque verificare il piano secondo un sistema logico, secondo un quadro di coerenze nitido ed esplicito, che supera ampiamente il mero confronto tra valori numerici, che tuttavia resta fermamente ancorato a criteri di oggettività in forza del novero di valutazioni da condurre in sede di formazione.
Il Piano dei Servizi conferma dunque il principio secondo il quale la pianificazione *è un atto progettuale*, spesso malamente negato a vantaggio di una visione "tecnicistica" che associa la pianificazione e il diritto urbanistico in forma artificiosa ed esclusiva solamente in base a fattori contabili. Tale atto progettuale è finalizzato alla correlazione degli interessi del privato con quelli della collettività in un'ottica di bilancio, in quanto esso correla le diverse scelte e si costruisce passo passo proprio nelle fasi propedeutiche della pianificazione, durante le quali tanto i fattori che esprimono i diritti privati, quanto i fattori riconducibili all'interesse pubblico fluttuano liberamente: il piano urbanistico, attraverso il Piano dei Servizi ha dunque il compito di fissare correttamente la linea di equilibrio tra tali e tanti fattori.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

IL PIANO DEI SERVIZI IN REGIME DI NUOVA PIANIFICAZIONE

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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

Sulla base dei suddetti principi, il Comune, alla scadenza del quinquennio di franchigia dovrà optare per una delle seguenti linee d'azione:
- acquisire le aree soggette a vincolo pre-espropriativo mediante le procedure di legge;
- revisionare lo strumento di pianificazione allo scopo di localizzare nuovi vincoli urbanistici, dichiarando in tal modo il venir meno dell'interesse collettivo sulle aree soggette a precedente destinazione pubblica.

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

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CONSIDERAZIONI SPECIFICHE SUI FONDAMENTI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

La L.R. 1/2001, assumendo a suo presupposto la valutazione delle criticità indotte dalla disciplina previgente ed evidenziate dagli effetti della sua applicazione, ha delineato, all'articolo 7, il «Piano dei Servizi» come elaborato obbligatorio del Piano Regolatore, per l'attuazione di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico.
A tal fine la Legge:

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

La formulazione del comma 1 dell'art. 9 della legge rende evidente una sostanziale restrizione concettuale rispetto a quanto a suo tempo dettato dai criteri applicativi della L.r. 1/2001, poiché appare chiaramente la correlazione tra la nozione di servizio e quella di "area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale". La locuzione impiegata, oltremodo, sposta poi il peso sulla condizione di attrezzatura pubblica, giacché la condizione di attrezzatura di interesse pubblico e generale pare essere subordinata alla prima. Il comma poi, nella seconda parte, estende il concetto anche a servizi di natura diversa, quali ad esempio:

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

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

> 2. I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:
> a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
> b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
> c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

La base di valutazione del sistema dei servizi definito dal piano risulta chiaramente dal comma 2 testualmente riportato, il quale stabilisce quale riferimento la popolazione, suddividendola in tre componenti specifiche: quella insediata, quella insediabile in attuazione degli obiettivi del documento di piano e quella fluttuante secondo criteri di valutazione di ordine sovralocale. Nel caso del Comune di Uboldo, evidentemente, non sussiste la necessità di verificare l'entità della popolazione fluttuante di cui alla lettera c), poiché il territorio non si caratterizza quale polo attrattore di flussi di popolazione per ragioni lavorative, turistiche o per la fruizione di particolari servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Il comma 3 si configura quale centro procedurale del Piano dei Servizi, il cui compito è quello di valutare la dotazione di servizi esistente rispetto alla popolazione insediata e di definire la dotazione necessaria per le esigenze della popolazione insediabile.
Dalla lettura del testo risulta evidente che la valutazione è innanzitutto quantitativa affinché sia garantita una dotazione minima, tuttavia la norma orienta anche verso l'applicazione di criteri qualitativi. Sorge dunque spontanea una considerazione: possono taluni particolari fattori qualitativi determinare il pieno soddisfacimento della dotazione di servizi anche a fronte di una quantificazione che rasenta il minimo? Parrebbe di sì, a condizione che sia rispettato comunque il valore minimo di 18 mq/ab.
Il Piano dei Servizi valuta dunque in primo luogo per via quantitativa ed in secondo luogo in base a fattori prestazionali la dotazione del comune, e determina le modalità di intervento per l'attuazione delle previsioni.
Pare poi fondamentale il passaggio conclusivo con il quale si sottolinea la necessità di stabilire la dotazione da prevedere nei piani attuativi, indipendentemente dalle valutazioni di tipo generale sul complesso del fabbisogno trattate nella prima parte del comma: ciò configura un ruolo "di riserva" delle aree per servizi ricavabili dai piani attuativi rispetto alle specifiche previsioni del Piano dei Servizi che per contro costituiscono l'effettiva base di valutazione del sistema.

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

Il comma 4 rende evidente quanto già emerge dalla lettura del comma precedente, ovverosia il carattere programmatorio dello strumento, e quindi la stretta correlazione con il programma triennale delle opere pubbliche; in generale ne consegue la necessità di dimostrare la sostenibilità economica delle previsioni del Piano dei Servizi.

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

Il comma 5 riprende il tema dei servizi di livello sovraccomunale, che già fu trattato dalla vecchia L.r. 51/75. Data la condizione del Comune di Uboldo, non definibile polo attrattore, dalla citata norma non discendono implicazioni operative.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

Il comma 7 determina la correlazione tra il Piano dei Servizi, i piani attuativi, e gli strumenti della programmazione integrata, e dunque con il Documento di Piano. Pare interessante coniugare la norma sopra riportata con il concetto generale di programmazione integrata, richiamato in altra parte della "Legge per il Governo del Territorio", secondo il quale possono essere coinvolte nei processi aree anche tra loro non connesse: ciò significa che gli strumenti della programmazione integrata potrebbero essere correlati strettamente all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, generando così un processo di diffusione degli effetti urbanizzativi.

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Il comma puntualizza il concetto di servizio pubblico, di interesse pubblico o generale stabilendo il fondamentale ruolo delle convenzioni e degli accreditamenti che garantiscono l'effettiva erogazione del servizio.
Il concetto, già presente nella formulazione data dai criteri applicativi della L.r. 1/2001, determina nel caso di Uboldo una forte riduzione delle attività private esistenti annoverabili tra i servizi.
L'esame del comma sopra citato consente tra l'altro di puntualizzare il ruolo delle attrezzature religiose nella costruzione del sistema dei servizi: per effetto della lettura integrata dei disposti di cui agli artt. da 70 a 73, tutte le attrezzature inerenti il culto e le aree annesse (oratorio, casa parrocchiale e similari) sono sempre e comunque annoverabili quali servizi.

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

Trattasi di un passaggio che determina una fondamentale innovazione rispetto alla formulazione del Piano dei Servizi secondo la L.r. 1/2001: mentre nella formulazione iniziale il Piano dei Servizi era uno strumento di analisi, previsione generale e misura, che demandava al PRG la propria attuazione, con il Piano di Governo del Territorio esso diviene strumento attivo, che reca in sé previsioni vincolanti.
Quanto sopra significa che lo strumento deve comprendere un proprio impianto localizzativo e un proprio apparato normativo che disciplini l'attuazione delle previsioni, anche in rapporto con il Documento di Piano e con il Piano delle Regole.

> 12. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
> 13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

I due commi sopra riportati trattano espressamente del nodo più spinoso delle previsioni di piano di interesse pubblico, ovverosia la questione della decadenza e dell'indennizzo dei vincoli di natura preespropriativa.
Si ritiene fondamentale notare quanto segue:
- la norma assume in sé la durata quinquennale del vincolo, e specifica la condizione secondo cui interviene il decadimento;
- è assolutamente fondamentale la correlazione che tra il programma triennale delle opere pubbliche e la durata del vincolo, giacché si stabilisce che la condizione per il mantenimento dell'efficacia della previsione è l'inserimento in detto programma (si determina pertanto una durata teorica del vincolo di 8 anni, nel momento in cui al quinto anno di vigenza del vincolo l'opera corrispondente viene inserita nel terzo anno del programma delle opere pubbliche);
- si stabilisce in via generale il principio secondo cui le opere di interesse pubblico o generale possano essere realizzate anche da soggetti diversi dall'ente pubblico,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

tuttavia è d'uopo precisare che il ricorso a tale facoltà da parte del piano dei servizi dovrà essere limitato a destinazioni che potenzialmente possono produrre il ristoro economico (sarebbero in tal senso da escludere le previsioni esclusivamente finalizzate alla realizzazione del verde pubblico).

La questione dei vincoli deve poi essere messa in relazione con il tema della perequazione urbanistica, trattato in forma di principio e di lineamento strategico nel Documento di Piano e declinato dal Piano delle Regole: ciò risulta fondamentale al fine di dimostrare la sostenibilità economica delle previsioni del Piano dei Servizi, e soprattutto risulta determinante per garantire l'attuazione delle previsioni medesime. In altri termini compete al Piano dei Servizi indicare lo strumento della perequazione quale fondamentale leva per l'attuazione delle previsioni, e compete al Piano delle Regole stabilirne le modalità applicative.

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

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

- la durata illimitata determina di fatto il formarsi di effetti reali sul regime dei suoli,
- la durata illimitata e il procedimento di variante necessario per la modifica stabiliscono in via definitiva la dignità di piano urbanistico assunta dal Piano dei Servizi.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

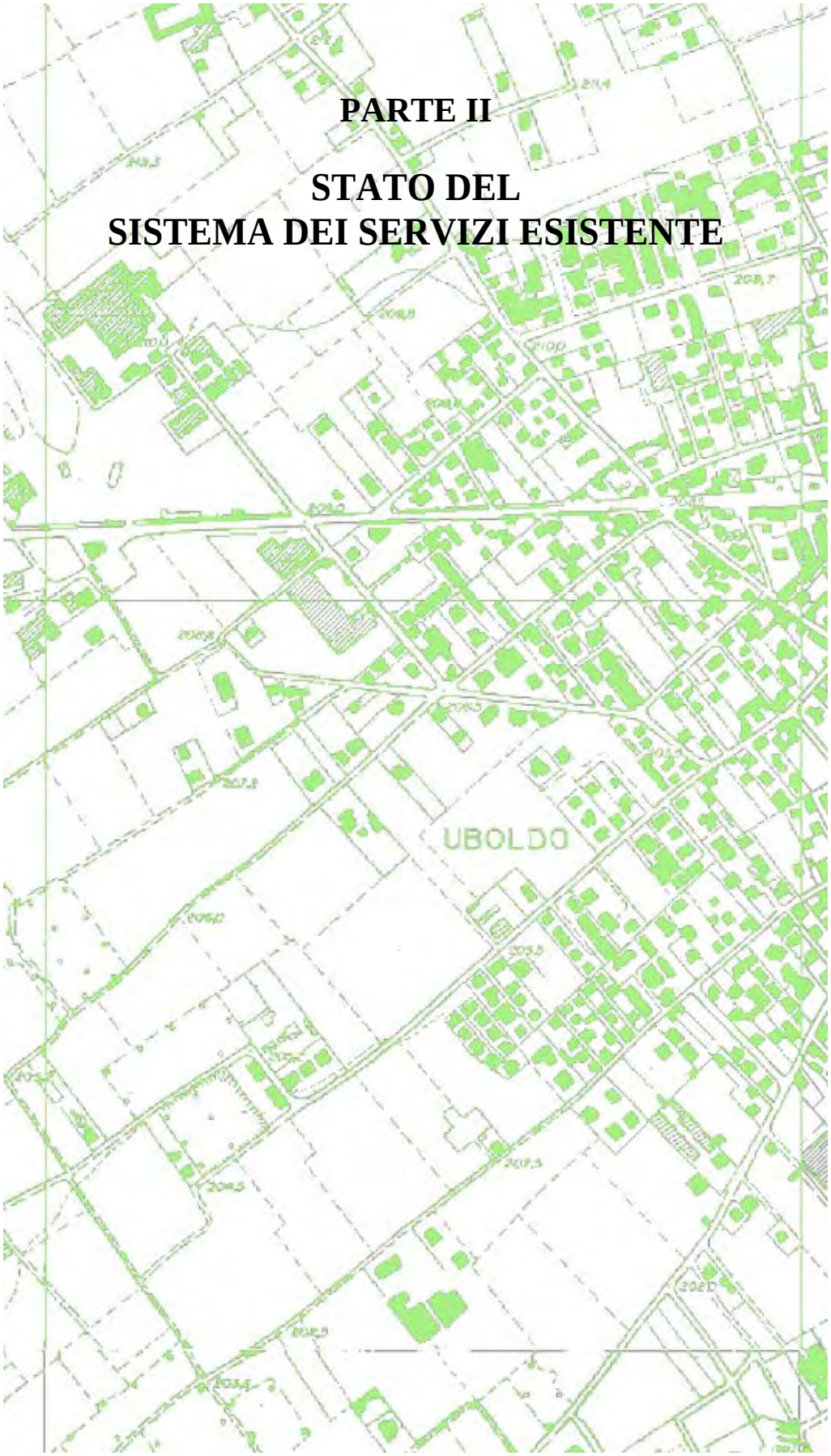
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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



PARTE II

STATO DEL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PREMESSA METODOLOGICA:
IL CONCETTO DI INTERESSE GENERALE

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STATO DI FATTO DEI SERVIZI PUBBLICI

I servizi pubblici esistenti rappresentano la dotazione di base necessaria per la costruzione di un *sistema dei servizi* propriamente detto, sulla quale innestare le ulteriori valutazioni circa i servizi esistenti di interesse generale ancorché realizzati o gestiti da soggetti diversi dall'Ente Pubblico.
Al fine di agevolare la lettura non specialistica del Piano dei Servizi, è d'uopo precisare che i servizi pubblici esaminati in questa sede coincidono sostanzialmente con le aree e le attrezzature definite nella tradizione urbanistica *standard urbanistici*.
Per i fini della valutazione dello stato del sistema, i servizi pubblici, equivalenti a standard urbanistici, sono così classificabili:
- verde pubblico
- gioco, sport, tempo libero
- parcheggi
- scuole
- altri servizi comunali

La localizzazione dei servizi trova riscontro sul documento "PdS1.0. Servizi pubblici: stato di fatto" al quale si rinvia.
Per ciascuno dei suddetti servizi si analizzano di seguito i seguenti aspetti:
- consistenza,
- valutazione sistemica,
- efficacia del sistema esistente,
- criticità del sistema.

VERDE PUBBLICO
Consistenza e funzionalità. Allo data della redazione del Piano dei Servizi per Uboldo risultano esistenti le seguenti aree destinate principalmente a verde pubblico:

Area n°	Se5/v	Via Spinella
consistenza	mq 3.860	*Valutazione.* Trattasi di area che, seppur marginale, risulta certamente strategica per la fruizione del territorio verde in senso generale, data la localizzazione in corrispondenza del Fontanile di S. Giacomo. Trattasi, tra l'altro, di sito ben noto ai cittadini residenti, pertanto nonostante la modesta superficie, risulta assumere un significato polare per la costruzione del sistema dei servizi.

Area n°	Se7/v	Vicolo Trentino
consistenza	mq 1.430	*Valutazione. A*rea verde, con buona potenzialità di assumere valenza sistemica data la vicinanza con il corridoio del Fontanile di S. Giacomo.

Area n°	Se12/v	Via Spinella, via IV novembre
consistenza	mq 27.724	*Valutazione.* Trattasi del parco urbano di maggiore rilevanza presente nel territorio comunale, la cui importanza si deve oltremodo alla localizzazione interna al tessuto edificato e all'adiacenza rispetto al principale

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA
I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		insediamento scolastico. La consistenza e la posizione, nonché lo stato di unicità rispetto ad altre analoghe aree, attribuiscono dunque all'area in esame un evidente significato polare nella costruzione del sistema dei servizi, e dunque per la generale fruizione del verde, considerato anche che il parco coincide con una porzione significativa della "spina verde" del fontanile di S. Giacomo.

Area n°	Se17/v	Via Prati
consistenza	mq 519	*Valutazione.* Modesta area verde, con buona potenzialità per fini di aggregazione in quanto situata a margine del centro storico.

Area n°	Se20/v	Via S. Martino
consistenza	mq 436	*Valutazione.* Area verde di modesta entità, tuttavia significativa poiché localizzata in ambito centrale, laddove non esiste una significativa dotazione di verde. Tale condizione fa sì che l'area assuma un significato di "polo minore" del sistema dei servizi, rilevante in ambito di quartiere ma non alla scala urbana, stante poi la mancanza di connessioni con altre aree a verde.

Area n°	Se22/v	Via Brolo (interno)
consistenza	mq 1.227	*Valutazione.* Area verde di media entità, significativa in quanto localizzata in ambito centrale. E' significativo notare che l'area può essere connessa con gli spazi pubblici del nucleo storico, e che sussiste una relazione semi-diretta con Palazzo Crivelli, ovverosia con una delle maggiori testimonianze storiche del centro urbano. Tale condizione fa sì che l'area assuma un significato di "polo minore" del sistema dei servizi, rilevante in ambito di quartiere ma non alla scala urbana, stante poi la mancanza di connessioni con altre aree a verde.

Area n°	Se26/v	Via Brera
consistenza	mq 408	*Valutazione.* Area di modestissima entità, quasi residuale, localizzata in ambito periferico, priva di specifica valenza funzionale. Data la condizione di residualità, il minimo valore comunque imputabile all'area è da ricondursi alla condizione di rarità nel contesto edificato.

Area n°	Se43/v	Via Pascoli – via Caduti della Liberazione
consistenza	mq 2.727	*Valutazione.* Modesta area verde, con buona potenzialità per fini di aggregazione in quanto situata in

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		ambito periferico con discreta capacità edificatoria.

Area n°	Se48/v	Via Caduti della Liberazione
consistenza	mq 1.514	*Valutazione.* Modesta area verde, con bassa potenzialità a causa della marginalità rispetto alle principali funzioni urbane, tuttavia utile quale fascia di interposizione tra attività residenziali e produttive.

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle aree a verde nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:
- la localizzazione delle principali aree evidenzia un buon livello di dotazione in alcune parti del tessuto urbano centrale ed in corrispondenza della spina del Fontanile di S. Giacomo, tuttavia si tratta di localizzazioni migliorabili per quanto attiene la connessione in rete;
- sono presenti in forma episodica alcune aree di modesta entità nel quadro del tessuto periferico, che tuttavia data la dimensione residuale e la localizzazione priva di peso strategico, tendono a non assumere valenza significativa per la costruzione del sistema dei servizi;
- si segnala un evidente effetto di traino del parco urbano di via Ceriani per la costruzione di un *sistema lineare del verde* lungo la spina del Fontanile di S. Giacomo, la cui connessione con il territorio naturale a nord è assicurata dalla presenza dell'area verde di via Spinella.
- la condizione di base delle aree a verde non evidenzia una struttura sistemica, pur potendo riconoscere un significato polare per alcune localizzazioni.

Efficacia del sistema esistente. Per comprendere il grado di efficacia della dotazione delle aree a verde esistente nel territorio comunale, si rende necessaria la valutazione delle aree di influenza delle localizzazioni esistenti. Il criterio di valutazione proposto non può che essere di tipo qualitativo ed empirico, dato che l'effettiva fruibilità delle aree a verde dipende da fattori non schematizzabili in un modello di tipo numerico (quali ad esempio i fattori comportamentali del cittadino); tale criterio si fonda sui seguenti presupposti:
- determinazione di una "area di influenza teorica" di rilevanza urbana per le aree delle quali è riconosciuto il ruolo polare nella costruzione del sistema dei servizi;
- determinazione di una "area di influenza teorica" costituita da un intorno areale influenzato dalla fruibilità delle strade urbane anche per pedoni e ciclisti per tutte le localizzazioni sub-polari, per le quali pare evidente un significativo ruolo di quartiere;
- determinazione di una "area di influenza teorica" costituita da un intorno areale marginale, geometricamente determinato, con significato limitato allo stretto intorno residenziale;

L'applicazione del criterio sommariamente descritto conduce ad una ideale rappresentazione del grado di efficacia del sistema riscontrabile sul documento "PdS1.0. Servizi pubblici: stato di fatto", dalla quale emergono le seguenti considerazioni di base:
- l'attuale dotazione di aree a verde non delinea l'esistenza di un sistema,
- la costruzione di un sistema del verde necessita di scelte pianificatorie di ampia portata, capaci di incidere in misura significativa sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo.

Criticità del sistema. Il sistema delle aree verdi analizzato evidenzia un insieme di criticità di tipo locale o generale, su cui si esprimono le seguenti valutazioni

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

qualitative, rinviando ogni considerazione in merito alle quantità ad altra sezione del Piano dei Servizi:

- la connessione in rete delle aree a verde pare modesta e limitata alla sola fascia del Fontanile di S. Giacomo, grazie alla presenza di aree libere un tempo destinate a standard urbanistico,
- la dotazione di aree a verde in fascia periurbana è pressoché irrilevante,
- non si registra alcuna connessione tra le aree verdi esistenti o derivanti dalla mancata trasformazione edificatoria del territorio, le aree verdi naturali e le aree verdi private.

Si rinvia alla successiva sezione del Piano dei Servizi per la definizione delle strategie da mettere in atto per il potenziamento della dotazione e per il conseguimento della maggiore efficacia possibile delle localizzazioni.

GIOCO, SPORT, TEMPO LIBERO

Consistenza e funzionalità. Allo data della redazione del Piano dei Servizi per Uboldo risultano esistenti le seguenti aree destinate ad attrezzature per il gioco, lo sport, il tempo libero:

Area n°	Se30/v	Via Manzoni
consistenza	mq 97.353	*Valutazione.* Servizio di eccezionale rilevanza dimensionale, fondamentale per la generazione di opportunità di fruizione per i cittadini. Il centro sportivo, apparentemente, paga il prezzo di una localizzazione periferica, tuttavia il carattere polare della localizzazione si conferma per via della buona accessibilità (l'area è servita da una buona viabilità e da una sufficiente dotazione di parcheggi seppur sussiste la commistione d'uso con il mercato ambulante che ne limita la fruibilità in coincidenza con l'esercizio di tale funzione). E' opportuno notare che la localizzazione favorisce anche un ruolo sovraccomunale dell'area, data la buona accessibilità anche dal Comune di Origgio.

Area n°	Se67/v	Via Malpaga
consistenza	mq 71.822	*Valutazione.* Nonostante la dimensione rilevante, l'area risulta penalizzata da una destinazione d'uso specialistica (tiro a volo) certamente di interesse limitato per la maggior parte dei cittadini, tuttavia, per contro, tale destinazione reca in sè un significativo interesse alla scala sovralocale. Le suddette considerazioni non consentono di assegnare al servizio un ruolo polare, nonostante ivi risiedano significative potenzialità sviluppabili con un adeguato recupero ambientale che favorisca la connessione con il sistema delle aree naturali.

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle aree per il gioco, lo sport e il tempo libero nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- l'appartenenza del centro sportivo di via Manzoni al sistema dei servizi sussiste se si sottolineano le relazioni con l'ambito urbano e per via della sostanziale unicità della destinazione d'uso,
- l'insediamento di via Malpaga non intesse allo stato attuale alcuna relazione sistemica con altri servizi data la posizione marginale, data la specificità della destinazione e tenuto conto della condizione ambientale ancora compromessa.

Efficacia del sistema esistente. Per comprendere il grado di efficacia della dotazione delle aree per il gioco, lo sport e il tempo libero esistenti nel territorio comunale, si consideri che la specifica dotazione è in grado di assolvere in modo positivo al fabbisogno locale e che la compresenza di campi sportivi e di aree verdi accentua tale significato. E' tuttavia necessario evidenziare che l'offerta di servizi della principale localizzazione di via Manzoni risulta essere settoriale, in quanto limitata alla pratica dell'atletica, del calcio e di altre attività sportive minori.
Indipendentemente dalla specificità dell'offerta sportiva è comunque fondamentale sottolineare che l'insediamento detiene una forte potenzialità, sviluppabile grazie alla diversificazione dell'offerta di pratiche sportive.
La condizione di polarità della destinazione, derivante dall'unicità sul territorio comunale, è riscontrabile sul documento "PdS1.0. Servizi Pubblici: stato di fatto".
Criticità del sistema. Il sistema delle aree per il gioco, lo sport e il tempo libero evidenzia in generale una discreta efficacia settoriale a scala comunale, e, per contro una criticità circa l'offerta monotematica di pratiche sportive; dall'analisi emerge inoltre una lieve criticità dovuta all'assenza di significative connessioni con altri servizi, superabile mediante integrazione del sistema dei servizi con altre localizzazioni con diversa funzione.

PARCHEGGI
Consistenza e funzionalità. Allo data della redazione del Piano dei Servizi per Uboldo risultano esistenti le seguenti aree destinate principalmente a parcheggio pubblico:

Area n°	Se06/p	Via Muratori
consistenza	mq 1.508	*Valutazione.* Parcheggio di dimensione significativa, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, con buona rilevanza sistemica data la vicinanza con l'area a verde di via Spinella e dunque con il corridoio del Fontanile di S. Giacomo.

Area n°	Se08/p	Via Dell'acqua
consistenza	mq 1.105	*Valutazione.* Parcheggio di dimensione significativa, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, con modesta rilevanza sistemica data la relativa distanza dalle aree caratterizzate da maggiore attrattività.

Area n°	Se09/p	Via IV novembre
consistenza	mq 1.236	*Valutazione.* Parcheggio con sistemazione precaria tuttavia localizzato in posizione rilevante per garantire accessibilità alle aree con elevata polifunzionalità del centro. Si ravvisa un deficit funzionale dato dalle condizioni dell'incrocio tra via IV novembre e via R. Sanzio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA
I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area n°	Se10/p	Via IV novembre
consistenza	mq 293	*Valutazione.* Parcheggio localizzato in posizione rilevante per garantire accessibilità alle aree con elevata polifunzionalità del centro. Si ravvisa un deficit funzionale dato dalle condizioni dell'incrocio tra via IV novembre e via R. Sanzio.

Area n°	Se11/p	Via Rampoldi, via IV novembre
consistenza	mq 1.324	*Valutazione.* Parcheggio di dimensione significativa, localizzato in posizione tale da servire l'accesso al parco comunale e, parzialmente, le aree del nucleo centrale. Il parcheggio assume pertanto un significato polare nel sistema dei servizi esistenti, pur sottolineando che l'accessibilità non pare essere ottimale e che i percorsi di connessione alle aree centrali non sono sufficientemente qualificati.

Area n°	Se18/p	Via Prati
consistenza	mq 961	*Valutazione.* Parcheggio con dimensione modesta, tuttavia rilevante per la corretta funzionalità dell'ambito urbano centrale, data la concentrazione di attività che determinano domanda di accessibilità.

Area n°	Se/19p	Via S. Martino
consistenza	mq 1.095	*Valutazione.* Parcheggio rilevante per la corretta funzionalità dell'ambito urbano centrale, data la concentrazione di attività che determinano domanda di accessibilità. La condizione di interclusione accentua l'uso ai fini della residenza in sito e attenua la funzionalità per la fruizione del centro cittadino.

Area n°	Se21/p	Via R. Sanzio
consistenza	mq 669	*Valutazione.* Parcheggio con dimensione modesta, tuttavia rilevante per la corretta funzionalità dell'ambito urbano centrale, data la concentrazione di attività che determinano domanda di accessibilità.

Area n°	Se23/p	Via IV novembre
consistenza	mq 557	*Valutazione.* Parcheggio localizzato in posizione rilevante per garantire accessibilità alle aree con elevata polifunzionalità del centro e lungo la via IV novembre.

Area n°	Se24/p	Via IV novembre
consistenza	mq 713	*Valutazione.* Parcheggio localizzato in posizione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		rilevante per garantire accessibilità alle aree con elevata polifunzionalità del centro e lungo la via IV novembre.

Area n°	Se25/p	Via Brera
consistenza	mq 591	*Valutazione.* Parcheggio di media dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica data la localizzazione periferica.

Area n°	Se27/p	Via Legnano
consistenza	mq 380	*Valutazione.* Parcheggio di modesta dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di rilevanza sistemica data la localizzazione periferica.

Area n°	Se28/p	Via Cerro
consistenza	mq 194	*Valutazione.* Parcheggio di minima dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica data la localizzazione periferica.

Area n°	Se29/p	Via Cerro
consistenza	mq 892	*Valutazione.* Parcheggio di media dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Area n°	Se31/p	Via Magenta
consistenza	mq 759	*Valutazione.* Parcheggio con dimensione modesta, tuttavia rilevante per la corretta funzionalità dell'ambito urbano centrale, data la concentrazione di attività che determinano domanda di accessibilità.

Area n°	Se33/p	Via Magenta
consistenza	mq 472	*Valutazione.* Parcheggio con dimensione modesta, tuttavia rilevante per la corretta funzionalità dell'ambito urbano centrale, data la concentrazione di attività che determinano domanda di accessibilità. L'area, insieme con le analoghe nn° 9, 12, assume significato polare per la fruizione del centro cittadino.

Area n°	Se34/p	Via S. Cosma
consistenza	mq 390	*Valutazione.* Parcheggio con dimensione modesta, tuttavia rilevante per la corretta funzionalità dell'ambito urbano centrale, data la concentrazione di attività che

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		determinano domanda di accessibilità. L'area, insieme con le analoghe nn° 10, 12, assume significato polare per la fruizione del centro cittadino.

Area n°	Se35/p	Via S. Maria
consistenza	mq 494	*Valutazione.* Parcheggio con dimensione modesta in relazione con la zona con maggiore concentrazione di attività che determinano domanda di accessibilità. La funzionalità dell'area è lievemente compromessa dalla qualità dell'arredo urbano e dall'indeterminatezza dei rapporti di margine con l'edificato storico.

Area n°	Se36/p	P.zza Repubblica
consistenza	mq 1.374	*Valutazione.* Parcheggio con dimensione rilevante, considerata la posizione nel nucleo centrale, in relazione con la zona con maggiore concentrazione di attività che determinano domanda di accessibilità. L'area, insieme con l'analoga n° 14, assume significato polare per la fruizione del centro cittadino. La funzionalità dell'area è lievemente compromessa dalla qualità dell'arredo urbano e dall'indeterminatezza dei rapporti di margine con l'edificato storico.

Area n°	Se37/p	Via Italia
consistenza	mq 668	*Valutazione.* Parcheggio con dimensione rilevante, considerata la posizione nel nucleo centrale, in relazione con la zona con maggiore concentrazione di attività che determinano domanda di accessibilità. L'area, insieme con l'analoga n° 13, assume significato polare per la fruizione del centro cittadino. La funzionalità dell'area è lievemente compromessa dalla qualità dell'arredo urbano e dall'indeterminatezza dei rapporti di margine con l'edificato storico.

Area n°	Se41/p	Via Pascoli – via Caduti della Liberazione
consistenza	mq 371	*Valutazione.* Parcheggio di modesta dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Area n°	Se42/p	Via Pascoli – via Caduti della Liberazione
consistenza	mq 370	*Valutazione.* Parcheggio di modesta dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area n°	Se44/p	Via Caduti della Liberazione
consistenza	mq 458	*Valutazione.* Parcheggio di modesta dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Area n°	Se45/p	Via Pascoli – via Caduti della Liberazione
consistenza	mq 1074	*Valutazione.* Parcheggio di significativa dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Area n°	Se46/p	Via Pascoli – via Caduti della Liberazione
consistenza	mq 1.288	*Valutazione.* Parcheggio di significativa dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Area n°	Se47/p	Via Pascoli – via Caduti della Liberazione
consistenza	mq 569	*Valutazione.* Parcheggio di modesta dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Area n°	Se49/p	Via Caduti della Liberazione
consistenza	mq 370	*Valutazione.* Parcheggio di modesta dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica data la conformazione a margine strada.

Area n°	Se50/p	Via Madonnini
consistenza	mq 347	*Valutazione.* Parcheggio di modesta dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica data la conformazione a margine strada.

Area n°	Se51/p	Via Madonnini
consistenza	mq 917	*Valutazione.* Parcheggio di significativa dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area n°	Se52/p	Via Cerro
consistenza	mq 435	*Valutazione.* Parcheggio di modesta dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Area n°	Se53/p	Via Cerro
consistenza	mq 172	*Valutazione.* Parcheggio di minima dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Area n°	Se54/p	Via Cerro
consistenza	mq 155	*Valutazione.* Parcheggio di minima dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Area n°	Se60/p	Via XX settembre
consistenza	mq 254	*Valutazione.* Parcheggio di dimensione modesta, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze strettamente locali, con modesta rilevanza sistemica data la relativa distanza dalle aree caratterizzate da maggiore attrattività.

Area n°	Se61/p	Via XX settembre
consistenza	mq 256	*Valutazione.* Parcheggio di dimensione modesta, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze strettamente locali, con modesta rilevanza sistemica data la relativa distanza dalle aree caratterizzate da maggiore attrattività.

Area n°	Se62/p	Via XX settembre
consistenza	mq 1.427	*Valutazione.* Parcheggio di dimensione significativa, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, con modesta rilevanza sistemica data la relativa distanza dalle aree caratterizzate da maggiore attrattività.

Area n°	Se64/p	Via XX settembre
consistenza	mq 364	*Valutazione.* Parcheggio di minima dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area n°	Se65/p	Via XX settembre
consistenza	mq 353	*Valutazione.* Parcheggio di minima dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Area n°	Se66/p	Via XX settembre
consistenza	mq 299	*Valutazione.* Parcheggio di minima dimensione, idoneo per il soddisfacimento delle esigenze locali, privo di specifica sistemazione, privo di rilevanza sistemica dato lo stato di interclusione in ambito residenziale.

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle aree a parcheggio nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- la localizzazione delle principali aree evidenzia un buon livello di dotazione in alcune parti del tessuto urbano, tuttavia si tratta di localizzazioni migliorabili in funzione della concentrazione delle attività diverse dalla residenza;
- sono presenti in misura diffusa sul territorio comunale aree di modesta entità, anche derivanti da processi di pianificazione attuativa ormai conclusi che pur avendo un significato ed un valore strettamente locale, non esprimono un significato di più ampia portata per il soddisfacimento del fabbisogno generale;
- assumono valore sistemico solamente i parcheggi localizzati nel centro urbano, o in prossimità di questo, tuttavia le attuali localizzazioni non risultano quantitativamente sufficienti per la completa funzionalità del centro;
- esistono poi alcune aree di sosta realizzate lungo strada, nelle piazze, o comprese entro aree destinate ad altri servizi, che tuttavia si ritiene non debbano essere considerate ai fini della valutazione in quanto costituenti la dotazione di fondo minima, inessenziale per la valutazione più complessiva del sistema.

Efficacia del sistema esistente. Per comprendere il grado di efficacia della dotazione delle aree per parcheggi nel territorio comunale, si rende necessaria la valutazione delle aree di influenza delle localizzazioni esistenti. Il criterio di valutazione proposto non può che essere di tipo qualitativo ed empirico, dato che l'effettiva fruibilità delle aree a parcheggio dipende da fattori non schematizzabili in un modello di tipo numerico (quali ad esempio i fattori comportamentali del cittadino).
L'applicazione del criterio sommariamente descritto conduce ad una ideale rappresentazione del grado di efficacia del sistema riscontrabile sul documento "PdS1.0. Servizi pubblici. Stato di fatto", dalla quale appare evidente la relazione che intercorre tra i parcheggi attorno al centro urbano e le funzioni centrali del paese, mentre non si denota l'esistenza di una pur necessaria relazione tra i principali parcheggi ed aree ad alta frequentazione quali scuole e parchi.
Criticità del sistema. Il sistema delle aree a parcheggio analizzato evidenzia un insieme di criticità di tipo locale o generale, su cui si esprimono le seguenti valutazioni qualitative, rinviando ogni considerazione in merito alle quantità ad altra sezione del Piano dei Servizi:

- nel centro urbano si evidenzia una criticità relativamente alla dotazione di posti auto, e non in merito alla loro localizzazione, giacché la modesta dimensione delle aree esistenti determina il soddisfacimento della quota di fabbisogno interno del centro storico, risultando per contro insoddisfatta la domanda generata dall'accesso al centro per via delle funzioni in esso insediate;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- nelle aree periferiche l'offerta di parcheggi risulta evidentemente scarsa, essendo presenti alcune aree di interesse strettamente locale, tuttavia la condizione non appare allarmante in quanto allo stato attuale vi è poca domanda di sosta grazie alla discreta dotazione di posti auto privati e al calibro delle strade, che, talvolta, consente la sosta in linea.

In linea generale si registra pertanto un deficit quantitativo nelle aree centrali risolvibile anche mediante incremento dei posti auto privati, così da favorire la sosta dei visitatori, ed un deficit di tipo distributivo nelle zone periferiche; per una completa valutazione occorre poi considerare la modesta dotazione di parcheggi in prossimità dei principali servizi comunali.

SCUOLE

Consistenza e funzionalità. Allo data della redazione del Piano dei Servizi per Uboldo risultano esistenti le seguenti aree destinate principalmente a scuole pubbliche:

Area n°	Se13/s	Via Ceriani
Area fondiaria	mq 17.822	*Valutazione.* Il plesso scolastico riveste discreta funzionalità data la localizzazione in prossimità del centro urbano, in diretta relazione con gli altri servizi pubblici e di interesse pubblico (parco, centro parrocchiale). L'attuale dotazione di spazi risulta sufficiente all'esercizio delle funzioni.
Slp (stima)	mq 3.150	

Area n°	Se63/s	Via XX settembre
Area fondiaria	mq 10.727	*Valutazione.* Trattasi di un plesso scolastico periferico, in buone condizioni, sostanzialmente sufficiente per l'attuale fabbisogno e con potenzialità di sviluppo data la localizzazione a margine del tessuto edificato.
Slp (stima)	mq 4.050	

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema dei servizi scolastici esistenti nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- l'esistenza di due plessi scolastici in due zone ben distinte dell'edificato risulta corretta per la classe dimensionale del comune e capace di servire correttamente il fabbisogno interno;
- poiché trattasi di scuola dell'obbligo, gli spazi esistenti sono a disposizione del solo fabbisogno interno;
- non si registrano rilevanti deficit funzionali rispetto al fabbisogno attuale.

Efficacia del sistema esistente. Per comprendere il grado di efficacia della dotazione di servizi scolastici esistenti nel territorio comunale, si rende necessaria una valutazione sostanzialmente quantitativa, posto che tali localizzazioni sono ormai consolidate e sostanzialmente sufficienti per il fabbisogno cittadino.

Criticità del sistema. Il sistema delle attrezzature scolastiche non evidenzia criticità rilevanti alla scala della pianificazione funzionale, posto che modesti deficit funzionali possano essere risolti a partire dalle strutture esistenti, escludendo fin da ora la necessità di localizzare una nuova scuola.

ALTRI SERVIZI COMUNALI

Consistenza e funzionalità. Alla data della redazione del Piano dei Servizi per Uboldo risultano esistenti le seguenti aree destinate principalmente ad altri servizi comunali:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area n°	Se14/r	Via Ceriani
Area fondiaria	mq 721	*Valutazione.* Sede polizia locale. La localizzazione della sede operativa del corpo di polizia locale pare assolvere correttamente alle funzioni in quanto collocata in prossimità del centro urbano e in corrispondenza con luoghi ad alta frequentazione (scuole, parco).
slp	mq 140	

Area n°	Se15/r	Via Ceriani
Area fondiaria	mq 887	*Valutazione.* Ufficio postale. La localizzazione pare assolvere correttamente alle funzioni in quanto collocata in prossimità del centro urbano, in corrispondenza con luoghi ad alta frequentazione (centro parrocchiale, altri uffici comunali). L'area è dotata di buona accessibilità.
slp	mq 180	

Area n°	Se16/r	Via S. Martino
Area fondiaria	mq 2.865	*Valutazione.* Sede municipale provvisoria, sede associazioni, biblioteca. Trattasi di un edificio di significativa dimensione, posizionato in zona centrale, con buona accessibilità. Data la potenzialità e la prossimità con un edificio di proprietà comunale dismesso, l'edificio è attualmente impiegato al di sotto delle potenzialità.
slp	mq 540	

Area n°	Se32/r	Piazza S. Giovanni Bosco
Area fondiaria	mq 1.565	*Valutazione.* Sede municipale. Trattasi degli uffici comunali principali, la cui funzionalità è integrata da sedi distaccate. Per la corretta valutazione del servizio si consideri che la sede municipale è localizzata in posizione preminentemente centrale e che è attualmente in ristrutturazione: al termine del processo di ristrutturazione degli edifici comunali si ritiene che l'offerta di servizi possa essere adeguata alle esigenze urbane.
slp	mq 210	

Area n°	Se38/r	Via Italia
Area fondiaria	mq 124	*Valutazione.* Altri uffici comunali. La localizzazione centrale favorisce l'integrazione degli uffici in esame con la sede centrale del municipio. Ne discende una positiva valutazione, assunta l'opzione organizzativa della diffusione degli uffici comunali in diverse zone del centro.
slp	mq 240	

Area n°	Se39/r	Via Manzoni
Area fondiaria	mq 14.607	*Valutazione.* Area mercato. Trattasi di un'area di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

slp	-----	fondamentale importanza per la definizione del sistema dei servizi e per la funzionalità urbana. La destinazione specifica di area mercato consente una elevata flessibilità d'impiego (parcheggio per il centro sportivo, parcheggio per il centro, connessione pedonale centro-impianti sportivi).

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema dei servizi comunali in genere emergono le seguenti valutazioni generali:
- l'attuale assetto degli uffici comunali è organizzato in più sedi distaccate, dipendenti dalla sede centrale del municipio, collocata nel nucleo storico del paese;
- le diverse sedi, nel complesso, non evidenziano particolari deficit, e considerando che allo stato attuale la sede centrale del municipio è in fase di ristrutturazione con evidenti conseguenze sul piano della funzionalità del sistema, al termine dei lavori si determineranno consistenti miglioramenti funzionali, grazie alla riunificazione in unica sede di più uffici;
- gli spazi a disposizione per la biblioteca, le associazioni e altri servizi culturali in genere risultano sufficienti e ben collocati in termini di accessibilità e relazione con altri servizi, tenuto conto che al termine della fase di ristrutturazione del municipio alcuni spazi attualmente in uso agli uffici comunali potranno essere resi disponibili per altre funzioni di interesse pubblico;

Efficacia del sistema esistente. Per comprendere il grado di efficacia della dotazione di servizi comunali in genere, si ritiene sufficiente procedere ad una valutazione sostanzialmente quantitativa alla quale si rimanda, posto che tali localizzazioni sono ormai consolidate e sostanzialmente sufficienti per il fabbisogno cittadino.
Criticità del sistema. Il sistema servizi comunali in genere non evidenzia particolari criticità, soprattutto se valutato in relazione alla distribuzione degli altri servizi, dato che:
- la dotazione in termini di spazi pare essere sufficiente per il fabbisogno,
- le diverse funzioni risultano ben distribuite nel nucleo centrale del paese,
- non si registrano deficit funzionali determinati da scarsa accessibilità.

AREE PER SERVIZI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Consistenza e funzionalità. Alla data della redazione del Piano dei Servizi per Uboldo risultano esistenti le seguenti aree al servizio delle attività produttive:

Area n°	Se1/i	Via Muratori
Area fondiaria	mq 836	*Valutazione.* Area di modesta dimensione al servizio delle attività produttive ad ovest del territorio comunale.

Area n°	Se2/i	Via Muratori
Area fondiaria	mq 662	*Valutazione.* Area di modesta dimensione al servizio delle attività produttive ad ovest del territorio comunale.

Area n°	Se3/i	Via Muratori
Area fondiaria	mq 1.598	*Valutazione.* Area di modesta dimensione al servizio delle attività produttive ad ovest del territorio comunale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA
I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area n°	Se4/i	Via Ceriani
Area fondiaria	mq 2.486	*Valutazione.* Area di modesta dimensione al servizio delle attività produttive ad ovest del territorio comunale.

Area n°	Se55/i	Via Caduti della Liberazione
Area fondiaria	mq 4.651	*Valutazione.* Area al servizio delle attività produttive situate nella zona industriale sud del territorio comunale.

Area n°	Se56/i	Via Caduti della Liberazione
Area fondiaria	mq 11.803	*Valutazione.* Area al servizio delle attività produttive situate nella zona industriale sud del territorio comunale.

Area n°	Se57/i	Via Caduti della Liberazione
Area fondiaria	mq 3.023	*Valutazione.* Area al servizio delle attività produttive situate nella zona industriale sud del territorio comunale.

Area n°	Se58/i	Via Caduti della Liberazione
Area fondiaria	mq 1.793	*Valutazione.* Area al servizio delle attività produttive situate nella zona industriale sud del territorio comunale.

Area n°	Se59/i	Via Caduti della Liberazione
Area fondiaria	mq 2.294	*Valutazione.* Area al servizio delle attività produttive situate nella zona industriale sud del territorio comunale.

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema dei servizi per le attività produttive emergono le seguenti valutazioni generali:

- l'area produttiva a sud risulta correttamente dotata di aree per servizi, tuttavia si segnala l'assenza di specifiche aree di sosta attrezzate per il parcheggio notturno dei mezzi pesanti,
- le restanti aree produttive dislocate nel territorio comunale non sono dotate di idonee aree per servizi, tuttavia si sottolinea che lo stato dell'edificazione non consente di migliorare la condizione in misura significativa.

Efficacia del sistema esistente. Per comprendere il grado di efficacia della dotazione di servizi per le attività produttive, si ritiene sufficiente procedere ad alla valutazione quantitativa alla quale si rimanda.

Criticità del sistema. Il sistema servizi per le attività produttive non evidenzia particolari criticità, considerato che il Documento di Piano non definisce strategie di sviluppo del settore particolarmente incisive.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STATO DI FATTO DEI SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO

I *servizi privati di interesse pubblico* costituiscono il primo gradino nell'evoluzione della nozione di interesse pubblico in quella ben più ampia di interesse generale. Si tratta di norma di servizi tradizionalmente presenti sul territorio istituiti e gestiti da soggetti diversi dall'ente pubblico in senso stretto. In linea generale i *servizi privati di interesse pubblico* sono erogati da soggetti specificamente titolati sulla base di almeno una tra le seguenti condizioni:

- conclamata utilità pubblica del servizio, erogato in forma indifferenziata e in generale gratuita, che tuttavia consente la sola valutazione qualitativa del sistema non sussistendo una apposita convenzione, come stabilito dall'art. 9 della "Legge per il Governo del Territorio",
- esistenza di specifiche e circostanziate convenzioni con l'ente pubblico inerenti l'attività svolta nel pubblico interesse, come stabilito dall'art. 9 della "Legge per il Governo del Territorio".

In linea generale, e certamente in modo non esaustivo, i soggetti che erogano *servizi privati di interesse pubblico* possono essere così catalogati:

- enti religiosi riconosciuti da atti specificamente stipulati con lo Stato Italiano, come stabilito in via generale dall'art. 72 della "Legge per il Governo del Territorio",
- associazioni ed enti privati riconosciuti dall'ente pubblico sulla base di convenzioni, patrocini, erogazione di contributi e finanziamenti,
- soggetti privati senza scopo di lucro qualora l'attività sia sancita da convenzione stipulata con enti pubblici,
- soggetti privati, anche con scopo di lucro, che erogano servizi equiparati a servizi pubblici in base a specifiche disposizioni di legge o a convenzioni con enti sovraordinati (Provincia, Regione, Stato, Unione),
- soggetti privati, anche con scopo di lucro, che erogano servizi equiparati a servizi pubblici in base a specifiche convenzioni,

Fermi restando quanto stabilito dall'art. 9 della "Legge per il Governo del Territorio", i soggetti che tipicamente rispondono ai requisiti di cui sopra possono essere ricondotti in linea generale ai seguenti:

- parrocchie,
- altre confessioni religiose,
- pro-loco,
- associazioni e circoli culturali,
- associazioni con finalità specifiche (ad esempio alpini, combattenti, ambientalisti, etc.),
- associazioni sportive,
- fondazioni in genere,
- enti ospedalieri privati,
- enti assistenziali privati,
- enti caritatevoli privati,
- scuole private riconosciute,
- ambulatori convenzionati,
- società sportive,
- cinema e teatri.

Al fine di una utile valutazione dei *servizi privati di interesse pubblico* si fa riferimento ai soli servizi il cui significato e ruolo è riconducibile alla consistenza areale (superficie fondiaria o slp equiparata), nel rispetto dei disposti dell'art. 9 della "Legge per il Governo del Territorio".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO

Consistenza e funzionalità. Alla data della redazione del Piano dei Servizi per Uboldo risultano esistenti le seguenti aree destinate a *servizi privati di interesse pubblico* aventi consistenza areale:

Area n°	1	Via R. Sanzio
Area fondiaria	mq 4.094	*Servizio: scuola dell'infanzia*
slp	mq 1.217	*Valutazione.* Scuola materna privata, di significativa dimensione, localizzata in ambito centrale, di fondamentale importanza per l'offerta educativa presente sul territorio. *Integrazione con i servizi pubblici.* Il servizio offerto integra l'offerta didattica comunale, dunque concorre al soddisfacimento della domanda presente sul territorio.

Area n°	2	Via Ceriani, strada per Origgio
Area fondiaria	mq 30.026	*Servizio: chiesa e centro parrocchiale*
slp	mq 4.700	*Valutazione.* L'area comprende la chiesa parrocchiale e il centro parrocchiale. In particolare all'interno del centro parrocchiale sono presenti i campi sportivi, alcune sale di aggregazione e il cinema-teatro. *Integrazione con i servizi pubblici.* Poiché il centro parrocchiale è dotato di spazi e servizi che non trovano alternativa sul territorio comunale, sussiste piena integrazione con il sistema dei servizi pubblici.

Area n°	3	Via S. Cosma
Area fondiaria	mq 353	*Servizio: chiesa*
slp	-----	*Valutazione.* La chiesa deve la propria importanza al valore storico e simbolico per il centro urbano. Costituisce certamente un riferimento per la fruizione delle aree centrali del paese. *Integrazione con i servizi pubblici.* Trattandosi di chiesa priva di aree ed edifici pertinenziali, non sussiste integrazione con il sistema dei servizi pubblici.

Area n°	4	Strada comunale per la Girala
Area fondiaria	mq 209	*Servizio: chiesa*
slp	-----	*Valutazione.* La chiesa deve la propria importanza al valore storico e simbolico per la cascina cui appartiene. *Integrazione con i servizi pubblici.* Trattandosi di chiesa priva di aree ed edifici pertinenziali, non sussiste integrazione con il sistema dei servizi pubblici.

Area n°	5	C.na Soccorso
Area fondiaria	mq 144	*Servizio: chiesa*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

slp	-----	*Valutazione.* La chiesa deve la propria importanza al valore storico e simbolico per la cascina cui appartiene. *Integrazione con i servizi pubblici.* Trattandosi di chiesa priva di aree ed edifici pertinenziali, non sussiste integrazione con il sistema dei servizi pubblici.

Area n°	6	Via Caduti della Liberazione
Area fondiaria	mq 297	*Servizio: chiesa*
slp	-----	*Valutazione.* La chiesa deve la propria importanza al valore storico e simbolico per la cascina cui appartiene. *Integrazione con i servizi pubblici.* Trattandosi di chiesa priva di aree ed edifici pertinenziali, non sussiste integrazione con il sistema dei servizi pubblici.

Valutazione sistemica. Dall'analisi dei *servizi privati di interesse pubblico* in relazione al sistema dei servizi pubblici emergono le seguenti valutazioni generali:

- tutti i sistemi censiti corrispondono a proprietà di enti religiosi,
- l'insieme delle chiese, pur poco significativo nell'accezione civica di servizio sulla quale si fondano le valutazioni del Piano dei Servizi, risulta fondamentale per la conservazione della struttura del paesaggio storico e dunque per *ordinare* la fruizione del paesaggio quale servizio di natura generale,
- il centro parrocchiale, in particolare per la presenza del cinema-teatro, assume una rilevanza centrale rispetto all'intero sistema dei servizi, in quanto integra la dotazione di servizi pubblici in misura determinante.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STATO DI FATTO DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

I *servizi di interesse generale* costituiscono la massima espressione del concetto di servizio nell'evoluzione della nozione di interesse pubblico in quella ben più ampia di interesse generale. Si tratta di norma di attività e funzioni diverse già tradizionalmente presenti sul territorio, usualmente non annoverate tra i *servizi*, che tuttavia contribuiscono alla formazione dell'offerta di opportunità per i cittadini: tali attività o funzioni possono dunque essere catalogate *servizi* indipendentemente dal riconoscimento formale dell'utilità pubblica come avviene per i servizi privati di interesse pubblico, bensì a seguito di una specifica "valutazione prestazionale" dell'attività o funzione nei confronti del grado di soddisfacimento del fabbisogno del cittadino.
Una siffatta impostazione, che esula dunque dal rigido e tradizionale concetto di *pubblica utilità*, rigidamente connesso al ruolo dell'ente pubblico, per approdare al significato più ampio di *utilità generale*, consente dunque di classificare tali servizi in funzione dell'effettiva opportunità offerta ai cittadini e soprattutto in ragione della capacità di qualificare il territorio.
Una siffatta visione consente dunque di integrare i *servizi pubblici* e i *servizi privati di interesse pubblico* poc'anzi trattati con un novero di altri servizi di tipo "prestazionale", che in linea di principio essere così schematizzati:
- impianti urbani rilevanti
- sistema commerciale di base
- rete commerciale
- sistema del verde
- sistema degli spazi pubblici di qualità.

Appare pertanto chiaramente che i servizi di cui si tratta sono ben lungi dal corrispondere a quelli tradizionalmente e correntemente intesi, trattati nelle sezioni precedenti, non corrispondendo di fatto ad alcun servizio assimilabile a servizio pubblico.
Una siffatta accezione identifica dunque il significato più ampio di servizio con quello di *sistema* sul quale germinano le opportunità del territorio, sul quale si determinano i fattori di qualificazione del territorio, sul quale si innestano i servizi tradizionali per costruire l'insieme delle opportunità offerte ai cittadini.
L'elencazione dei *servizi di interesse generale* di cui sopra, parziale e non esaustiva, evidenzia immediatamente una particolarità: si tratta in prima lettura di servizi di norma presenti sul territorio (certamente ogni città è dotata di impianti a rete, di un sistema commerciale, di aree verdi, etc.), tuttavia considerabili tali se capaci di dare al territorio effettive opportunità che superano il livello minimo di base, in quanto quest'ultimo rappresenta la costante di ogni sistema urbano, sempre presente per garantire la sussistenza stessa del sistema.

Per comprendere la reale portata del concetto di *servizio di interesse generale*, vale la pena di soffermare l'attenzione su alcune esemplificazioni che, pur prive di finalità esaustive del vastissimo campo di analisi, possono orientare il lettore verso il corretto intendimento della questione.
Per quanto attiene agli *impianti urbani rilevanti*, possono essere considerati tali quelli eccezionalmente presenti sul territorio che superano il livello minimo di base; secondo una tale accezione possono ad esempio essere considerati *servizi di interesse generale* i seguenti:
- stazioni ferroviarie di interscambio,
- altre funzioni del sistema infrastrutturale,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- impianti di cogenerazione,
- impianti di termovalorizzazione,
- acquedotti specifici per l'industria,
- impianti di depurazione con particolari prestazioni,
- reti dati con elevate prestazioni (banda larga, wireless, fibre ottiche)

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

Per quanto attiene al *sistema commerciale di base*, possono ad esempio essere considerati *servizi di interesse generale* i seguenti esercizi:
- esercizi commerciali di base (alimentari, edicola, e similari) presenti in ambiti territoriali privi di struttura commerciale;
- esercizi commerciali *multiservizi* presenti in aree con rete di vendita debole o assente;
- esercizi commerciali connaturati a servizi pubblici o privati di interesse pubblico;
- esercizi commerciali connaturati ad altri servizi (posta, web, esattoria, etc.);
- esercizi commerciali connaturati a pubblici esercizi;
- esercizi commerciali ambulanti con frequenza regolare al servizio di ambiti privi di struttura commerciale,

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

Per quanto attiene alla *rete commerciale*, possono ad esempio essere considerati *servizi di interesse generale* i seguenti esercizi:
- insieme di esercizi commerciali organizzati lungo fronti dello spazio pubblico tali da stimolare la fruizione dello spazio pubblico stesso;
- insieme di esercizi commerciali diversificati per gamma e capaci di offrire al cittadino il completo soddisfacimento delle proprie esigenze;

mentre non possono essere considerati tali i seguenti:
- semplici sequenze di esercizi commerciali strutturati indifferentemente rispetto allo spazio pubblico,
- singoli esercizi commerciali o singoli pubblici esercizi.

Per quanto attiene al *sistema del verde*, si rende necessaria una valutazione che esula dalle singole aree esistenti sul territorio e a tal fine destinate, posto che l'utilità delle aree verdi nel territorio va oltre la semplice valutazione qualitativa, in quanto si rende necessario considerare anche molteplici fattori relazionali. In tal senso costituiscono fattori rilevanti perché il *sistema del verde* possa divenire *servizio* qualificante:
- la correlazione delle aree a verde destinate alla pubblica fruizione con le aree verdi territoriali (naturali);
- la correlazione delle aree a verde destinate alla pubblica fruizione con le aree verdi urbane anche a carattere privato, purché vi sia continuità ecologica;
- la correlazione delle aree a verde con percorsi protetti (ciclopedonali) per l'interconnessione delle diverse aree urbane,
- la correlazione delle aree a verde con percorsi di penetrazione nel verde territoriale,

mentre non possono essere considerati utili per la valutazione sistemica del verde i seguenti fattori:
- dimensioni,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- attrezzature presenti.

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

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

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

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

SISTEMA COMMERCIALE DI BASE
Consistenza. Nell'accezione stabilita per la valutazione del sistema commerciale di base, non risultano esistenti esercizi non connessi alla *rete commerciale* capaci di garantire un'offerta commerciale minima alle aree con sistema urbano debole (periferie).
Configurazione. -----
Integrazione con i servizi pubblici. -----

RETE COMMERCIALE
Consistenza. Il centro urbano è dotato di una significativa rete commerciale, la cui strutturazione appare coerente con il livello qualitativo delle aree centrali. Lungo le vie principali del centro cittadino (R. Sanzio, S. Martino) e nelle aree contermini, nonché lungo l'asse di attraversamento urbano di via IV novembre sono infatti presenti molteplici attività commerciali il cui significato eccede quello del singolo esercizio. Si tratta infatti di esercizi appartenenti a cortine edilizie, in rapporto diretto con lo spazio pubblico, che offrono al cittadino una opportunità di frequentazione del nucleo centrale.
Configurazione. La rete commerciale del centro urbano si configura con un andamento sostanzialmente lineare, lungo le citate vie cittadine, determinando un rapporto morfologico tra edificato e spazio pubblico sostanzialmente costante.
Il sistema della rete commerciale così determinata risulta tuttavia debole per quanto attiene alla definizione qualitativa degli spazi pubblici, poiché sussiste alla data in cui

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

si scrive una forte commistione tra spazi pedonali e spazi carrabili, tuttavia migliorabile nel tempo. Per il completo esame del sistema commerciale si rinvia ad una apposita sezione della relazione illustrativa del piano e agli elaborati grafici di analisi del settore.
Integrazione con i servizi pubblici. La rete commerciale urbana risulta ben integrata con il sistema dei servizi comunali di base, giacché coincide di fatto con le aree centrali del paese: è stato infatti riconosciuto che le aree centrali sono sufficientemente servite da una rete di parcheggi e da un sistema di servizi pubblici. La diretta correlazione tra servizi pubblici e rete commerciale determina evidentemente un innalzamento del grado di attrattività sia per i servizi insediati che per le attività commerciali che operano in centro.

SISTEMA DEL VERDE
Consistenza. Il sistema del verde è attualmente costituito da un insieme di aree localizzate lungo il Fontanile di S. Giacomo, alcune di proprietà comunale, altre ancora nella disponibilità privata. Si tratta dunque di un sistema di aree che allo stato attuale risulta di modesta entità quantitativa, che tuttavia potrà assumere nel tempo una valenza strategica per effetto di ulteriori acquisizioni all'uso pubblico.
Si segnala poi una ulteriore potenzialità di sviluppo del sistema del verde grazie allo sviluppo delle connessioni con il territorio in stato di naturalità attualmente esistenti, che tuttavia sono prive di caratteristiche qualitativamente rilevanti tali da renderne possibile il riconoscimento
Configurazione. Il sistema del verde potenziale è dunque raffigurabile in forma lineare (spina) lungo il corso del Fontanile di S. Giacomo, ovverosia quale connessione di fondamentale importanza che penetra l'intero territorio urbanizzato, ed in forma radiale lungo il margine ovest e nord-ovest del tessuto edificato, laddove potrà essere accresciuta l'efficacia delle connessioni tra città e territorio naturale ai fini del miglioramento qualitativo del sistema del verde.
Integrazione con i servizi pubblici. La costruzione del sistema del verde consente il netto potenziamento del valore delle previsioni di verde pubblico e di altri servizi in ambito urbano, in quanto le connessioni determinano l'innalzamento del valore ecologico del verde, nonché determinano un forte incremento di potenzialità per la fruizione dei servizi esistenti

SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI DI QUALITÀ
Consistenza. Pur premettendo che la nozione di *qualità* degli spazi pubblici è da intendersi in termini relativi, e quindi in rapporto con la generale qualità del paesaggio urbano, le aree centrali del paese presentano attualmente una configurazione sistemica, pur modesta, certamente migliorabile per effetto di molteplici azioni sul tema della qualità urbana.
Configurazione. Il sistema degli spazi pubblici di qualità presenta un impianto sostanzialmente lineare, giacché risulta costituito da singoli percorsi di attraversamento del nucleo storico e delle aree contermini: non si configura pertanto alcun reticolo tale da comprendere spazi edificati (isolati) tali da integrare la funzione degli spazi pubblici.
Integrazione con i servizi pubblici. Il sistema degli spazi pubblici di qualità rappresenta la rete di base sulla quale si innestano i servizi pubblici presenti nell'ambito centrale del paese, dunque si rende evidente la primaria importanza che tali spazi rivestono nell'offrire ai cittadini opportunità di fruizione.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CRITERI DI VALUTAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTE

Definita la consistenza del sistema dei servizi, suddiviso nelle tre componenti definite e descritte nelle precedenti sezioni:
- servizi pubblici,
- servizi privati di interesse pubblico,
- servizi di interesse generale,

occorre ora definire il criterio di stima quantitativa dei servizi esistenti onde effettuare le verifiche dimensionali del piano, e, in primo luogo, allo scopo di supportare le scelte strategiche per lo sviluppo del sistema dei servizi.

CRITERIO DI VALUTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI

Al fine della valutazione quantitativa dei servizi pubblici si assumono i seguenti criteri:

tipo di servizio	criterio	Fattori di conversione
verde pubblico	Il verde pubblico viene assunto quale servizio base di riferimento, dunque la superficie parametrata al fine delle valutazioni dimensionali è assunta pari a quella fondiaria effettiva.	1 mq Sf = 1 mq Sp Sf = sup. fondiaria Sp = sup. parametrata
gioco, sport, tempo libero	Relativamente ai servizi all'aperto si assume il medesimo criterio stabilito per il verde pubblico, data la sostanziale similitudine circa la funzionalità urbana e il valore economico.	1 mq Sf = 1 mq Sp Sf = sup. fondiaria Sp = sup. parametrata
	Ai fini della valutazione qualitativa delle attrezzature sportive si assume un fattore di conversione della superficie lorda di pavimento in superficie parametrata determinato dal confronto del valore economico dei servizi nella seguente misura: valore unitario Sf aree a verde: € 50,00 valore unitario Slp attr. sportive: € 800,00 decremento di valore per vetustà: 50% fattore di conversione slp/sf: 8	1 mq Slp = 8 mq Sp Slp = sup. lorda pavim. Sp = sup. parametrata
parcheggi	Per i parcheggi si assume il medesimo criterio stabilito per il verde pubblico, data la sostanziale similitudine circa la funzionalità urbana e il valore economico.	1 mq Sf = 1 mq Sp Sf = sup. fondiaria Sp = sup. parametrata
scuole	Relativamente alle aree pertinenziali delle attrezzature scolastiche si assume il medesimo criterio stabilito per il verde pubblico, data la sostanziale similitudine	1 mq Sf = 1 mq Sp Sf = sup. fondiaria Sp = sup. parametrata

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

	circa la funzionalità urbana e il valore economico.	
	Ai fini della valutazione qualitativa dei servizi scolastici, si assume un fattore di conversione della superficie lorda di pavimento in superficie parametrata determinato dal confronto del valore economico dei servizi nella seguente misura: valore unitario Sf aree a verde: € 50,00 valore unitario Slp attr. scolastiche: € 1100,00 decremento di valore per vetustà: 50% fattore di conversione slp/sf: 11	1 mq Slp = 11 mq Sp Slp = sup. lorda pavim. Sp = sup. parametrata
altri servizi comunali	Relativamente alle aree pertinenziali dei servizi comunali in genere si assume il medesimo criterio stabilito per il verde pubblico, data la sostanziale similitudine circa la funzionalità urbana e il valore economico.	1 mq Sf = 1 mq Sp Sf = sup. fondiaria Sp = sup. parametrata
	Ai fini della valutazione qualitativa degli altri servizi comunali, si assume un fattore di conversione della superficie lorda di pavimento in superficie parametrata determinato dal confronto del valore economico dei servizi nella seguente misura: valore unitario Sf aree a verde: € 50,00 valore unitario Slp attr. scolastiche: € 1000,00 decremento di valore per vetustà: 50% fattore di conversione slp/sf: 10	1 mq Slp = 10 mq Sp Slp = sup. lorda pavim. Sp = sup. parametrata

CRITERIO DI VALUTAZIONE DEI SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO

Al fine della valutazione quantitativa dei servizi privati di interesse pubblico si assumono i seguenti criteri:

tipo di servizio	criterio	Fattori di conversione
Servizi con consistenza areale	Relativamente alle aree pertinenziali dei servizi aventi consistenza areale si assume il medesimo criterio stabilito per il verde pubblico, data la sostanziale similitudine circa la funzionalità urbana e il valore economico.	1 mq Sf = 1 mq Sp Sf = sup. fondiaria Sp = sup. parametrata
	Ai fini della valutazione qualitativa dei servizi privati di interesse pubblico si assume un fattore di conversione della	1 mq Slp = 10 mq Sp Slp = sup. lorda pavim.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

	superficie lorda di pavimento in superficie parametrata determinato dal confronto del valore economico dei servizi nella seguente misura: valore unitario Sf aree a verde: € 50,00 valore unitario Slp: € 1000,00 decremento di valore per vetustà: 50% fattore di conversione slp/sf: 10	Sp = sup. parametrata

CRITERIO DI VALUTAZIONE DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Non si effettuano valutazioni quantitative dei servizi di interesse generale rinviando ogni ulteriore considerazione alla trattazione degli aspetti qualitativi del sistema dei servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

VALUTAZIONE QUANTITATIVA DEI SERVIZI ESISTENTI

Con riferimento al documento del Piano dei Servizi denominato "PdS3.0 Sintesi dello stato dei Servizi", assunti i criteri di stima delle superfici parametrate descritti nel precedente paragrafo, si riportano di seguito i dati dimensionali del sistema dei servizi pubblici.

verde, gioco, tempo libero			
NUMERO	**SUPERFICIE**	**SLP**	**SUP. PARAMETRATA**
Se05/v	3859,68	0,00	0,00
Se07/v	1429,85	0,00	0,00
Se12/v	27723,64	0,00	0,00
Se17/v	518,69	0,00	0,00
Se20/v	436,24	0,00	0,00
Se22/v	1227,13	0,00	0,00
Se26/v	408,18	0,00	0,00
Se40/v	97353,20	0,00	0,00
Se43/v	2726,72	0,00	0,00
Se48/v	1514,10	0,00	0,00
Se67/v	71822,09	0,00	0,00
TOTALE	**209019,52**	**0,00**	**0,00**
istruzione			
NUMERO	**SUPERFICIE**	**SLP**	**SUP. PARAMETRATA**
Se13/s	17822,06	3150,00	34650,00
Se63/s	10727,35	4050,00	44550,00
TOTALE	**28549,41**	**7200,00**	**79200,00**
attrezz. Interesse comune			
NUMERO	**SUPERFICIE**	**SLP**	**SUP. PARAMETRATA**
Se14/r	720,60	140,00	1400,00
Se15/r	886,51	180,00	1800,00
Se16/r	2864,53	540,00	5400,00
Se32/r	1565,28	210,00	2100,00
Se38/r	124,34	240,00	2400,00
Se39/r	14607,49	0,00	0,00
TOTALE	**20768,75**	**1310,00**	**13100,00**
parcheggi			
NUMERO	**SUPERFICIE**	**SLP**	**SUP. PARAMETRATA**
Se06/p	1508,07	0,00	0,00
Se08/p	1105,19	0,00	0,00
Se09/p	1236,74	0,00	0,00
Se10/p	293,11	0,00	0,00
Se11/p	1324,31	0,00	0,00
Se18/p	961,23	0,00	0,00
Se19/p	1095,32	0,00	0,00
Se21/p	668,75	0,00	0,00
Se23/p	557,30	0,00	0,00
Se24/p	713,44	0,00	0,00
Se25/p	590,61	0,00	0,00
Se27/p	379,81	0,00	0,00
Se28/p	193,82	0,00	0,00
Se29/p	891,95	0,00	0,00
Se31/p	758,53	0,00	0,00
Se33/p	471,82	0,00	0,00

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Se34/p	390,01	0,00	0,00
Se35/p	494,16	0,00	0,00
Se36/p	1374,32	0,00	0,00
Se37/p	667,61	0,00	0,00
Se41/p	371,35	0,00	0,00
Se42/p	369,95	0,00	0,00
Se44/p	458,66	0,00	0,00
Se45/p	1074,26	0,00	0,00
Se46/p	1288,29	0,00	0,00
Se47/p	569,05	0,00	0,00
Se49/p	370,43	0,00	0,00
Se50/p	347,22	0,00	0,00
Se51/p	916,95	0,00	0,00
Se52/p	434,77	0,00	0,00
Se53/p	172,11	0,00	0,00
Se54/p	154,66	0,00	0,00
Se60/p	253,65	0,00	0,00
Se61/p	256,10	0,00	0,00
Se62/p	1426,82	0,00	0,00
Se64/p	364,44	0,00	0,00
Se65/p	353,14	0,00	0,00
Se66/p	299,47	0,00	0,00
TOTALE	**25157,42**	**0,00**	**0,00**
TOTALE SERVIZI ALLA RESIDENZA	**283495,10**	**8510,00**	**92300,00**
att. produttive e terziarie			
NUMERO	**SUPERFICIE**	**SUPERFICIE**	**SUPERFICIE**
Se1/i	836,74	0,00	0,00
Se2/i	662,37	0,00	0,00
Se3/i	1597,51	0,00	0,00
Se4/i	2485,52	0,00	0,00
Se55/i	4650,57	0,00	0,00
Se56/i	11803,94	0,00	0,00
Se57/i	3023,28	0,00	0,00
Se58/i	1793,36	0,00	0,00
Se59/i	2294,31	0,00	0,00
TOTALE	**29147,60**	**0,00**	**0,00**
TOTALE GENERALE SERVIZI PUBBLICI	**312642,70**	**8510,00**	**92300,00**

Per completezza di trattazione, al fine di una esaustiva valutazione del sistema dei servizi si riporta nella pagina seguente anche la valutazione dello stato dei servizi privati di interesse generale presenti sul territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

servizi privati di interesse pubblico			
NUMERO	SUPERFICIE	SUPERFICIE	SUPERFICIE
1	4094,00	1217,00	12170,00
2	30026,00	4700,00	47000,00
3	353,00	0,00	0,00
4	209,00	0,00	0,00
5	144,00	0,00	0,00
6	297,00	0,00	0,00
TOTALE	**35123,00**	**5917,00**	**59170,00**
TOTALE GENERALE SERVIZI	**347765,70**	**14427,00**	**151470,00**

Ai fini della valutazione quantitativa della dotazione di servizi, di supporto per la valutazione qualitativa del sistema dei servizi, si assumono le seguenti soglie demografiche arrotondate:
- stato attuale (2004): abitanti 10.000
- stato di riferimento (Documento di Piano 2005): abitanti 12.000

Sulla base delle suddette soglie demografiche, si determinano pertanto i seguenti dati di dotazione media:

SERVIZI PUBBLICI PER LA RESIDENZA

stato attuale (2004): abitanti 10.000

1. dotazione complessiva per abitanti: mq/ab. 28,35
2. dotazione parametrata (sup. territoriale + slp): mq/ab. 29,20
3. valutazione qualitativa (sup. territoriale + sup. comparata): mq/ab. 37,58
4. aree a verde, per il gioco, lo sport, il tempo libero: mq/ab. 20,90
5. aree a parcheggio: mq/ab. 2,52
6. scuole pubbliche: mq/ab. 2,85
7. dotazione scuole parametrata (sup. territoriale + slp): mq/ab. 3,57
8. valutazione qualitativa scuole (sup. territoriale + sup. comparata): mq/ab. 10,77
9. altri servizi comunali: mq/ab. 2,08
10. dotazione altri servizi comunali parametrata (sup. territoriale + slp): mq/ab. 2,21
11. valutazione qualitativa altri serv. comunali (sup. terr. + sup. comp.): mq/ab. 3,39

stato di riferimento: abitanti 12.000

12. dotazione complessiva per abitanti: mq/ab. 23,62
13. dotazione parametrata (sup. territoriale + slp): mq/ab. 24,33
14. valutazione qualitativa (sup. territoriale + sup. comparata): mq/ab. 31,32
15. aree a verde, per il gioco, lo sport, il tempo libero: mq/ab. 17,42
16. aree a parcheggio: mq/ab. 2,10
17. scuole pubbliche: mq/ab. 2,38
18. dotazione scuole parametrata (sup. territoriale + slp): mq/ab. 2,98
19. valutazione qualitativa scuole (sup. territoriale + sup. comparata): mq/ab. 8,98
20. altri servizi comunali: mq/ab. 1,73
21. dotazione altri servizi comunali parametrata (sup. territoriale + slp): mq/ab. 1,84
22. valutazione qualitativa altri serv. comunali (sup. terr. + sup. comp.): mq/ab. 2,82

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO PER LA RESIDENZA

stato attuale (2004): abitanti 10.000

23. dotazione complessiva per abitanti: mq/ab. 3,51
24. dotazione parametrata (sup. territoriale + slp): mq/ab. 4,10
25. valutazione qualitativa (sup. territoriale + sup. comparata): mq/ab. 9,43

stato di riferimento: abitanti 12.000

26. dotazione complessiva per abitanti: mq/ab. 2,93
27. dotazione parametrata (sup. territoriale + slp): mq/ab. 3,42
28. valutazione qualitativa (sup. territoriale + sup. comparata): mq/ab. 7,86

Dalle valutazioni effettuate discende infine la seguente dotazione complessiva di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico:

SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO PER LA RESIDENZA

stato attuale (2004): abitanti 10.000

29. dotazione complessiva per abitanti: mq/ab. 31,86
30. dotazione parametrata (sup. territoriale + slp): mq/ab. 33,30
31. valutazione qualitativa (sup. territoriale + sup. comparata): mq/ab. 47,01

stato di riferimento: abitanti 12.000

32. dotazione complessiva per abitanti: mq/ab. 26,55
33. dotazione parametrata (sup. territoriale + slp): mq/ab. 27,75
34. valutazione qualitativa (sup. territoriale + sup. comparata): mq/ab. 39,18

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

VALUTAZIONE QUANTITATIVA DEI SERVIZI ESISTENTI

Sulla base dei dati generali emersi dalla ricognizione sullo stato dei servizi esistenti, si rende possibile esprimere le valutazioni quantitative di base che, mediante la lettura integrata con le valenze qualitative, dovranno condurre alle scelte strategiche del Piano dei Servizi.
Le valutazioni che seguono sono state effettuate sui due scenari di riferimento stimati: lo stato attuale e lo stato di riferimento del Documento di Piano 2005.

STATO ATTUALE (2004)

1. **Dotazione complessiva per abitanti**
Dall'esame risulta una cospicua dotazione generale di servizi, computata senza distinzione di categoria, pari a mq/ab. 28,35, largamente superiore rispetto ai minimi di legge, stabiliti in 18/mq/ab.

2. **Dotazione parametrata (sup. territoriale + slp)**
Il dato globale si innalza in misura non significativa (mq/ab. 29,20) se si aggiunge alla dotazione in termini di aree fondiarie anche la dotazione in termini di superficie di pavimento (presunta), dunque si confermano le medesime considerazioni espresse al punto 1.

3. **Valutazione qualitativa (sup. territoriale + sup. comparata):**
Il dato stimato comprendendo anche la superficie comparata in base al valore economico determina un sensibile innalzamento della dotazione (mq/ab. 37,58), tuttavia non si attribuisce a tale dato alcun significato ai fini della valutazione quantitativa, rinviando ulteriori considerazioni alla successiva sezione del documento finalizzata alle valutazioni qualitative del sistema dei servizi.

4. **Aree a verde, per il gioco, lo sport, il tempo libero**
Il dato stimato appare sufficiente per garantire una corretta dotazione, in quanto ben superiore alla dotazione minima di legge (13,25 mq/ab. secondo la L.r. 1/2001, 9 mq/ab. secondo il D.M. 1444/1968, comprensivi di spazi per lo sport).

5. **Aree a parcheggio**
L'analisi ha evidenziato uno stato di lieve deficit di dotazione di parcheggi, poiché la dotazione di mq/ab. 1,66 corrisponde, indicativamente, a 1000 posti auto teorici a fronte di un numero di parcheggi necessari stimabile nell'intorno del 10%-15% del numero di residenti (ovverosia in circa 1.000 – 1.500 parcheggi).

6. **Scuole pubbliche**
Al fine di valutare la dotazione scolastica si assumono i seguenti riferimenti di base:
- popolazione in età scolare (scuola dell'obbligo): 15% circa dei residenti
- dotazione minima aree scolastiche (sup. fondiaria) mq/studente 21,00

I dati di fabbisogno di cui sopra sono determinati dalla media dei parametri definiti dal DM 18 dicembre 1975 per ciascun ordine di scuola.
Ne discende pertanto la seguente dotazione per studente:
- aree fondiarie: 19,00 mq/studente

lievemente inferiore al fabbisogno presunto.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Il sostanziale soddisfacimento in termini di superficie fondiaria consente di ritenere che si confermi anche per la dotazione di superfici di pavimento.

7. **Dotazione scuole parametrata (sup. territoriale + slp)**
Il dato stimato comprendendo anche la superficie fondiaria determina un innalzamento della dotazione, tuttavia non si attribuisce a tale dato alcun significato ai fini della valutazione quantitativa, rinviando ulteriori considerazioni alla successiva sezione del documento finalizzata alle valutazioni qualitative del sistema dei servizi.

8. **valutazione qualitativa scuole (sup. territoriale + sup. comparata)**
Il dato stimato comprendendo anche la superficie comparata in base al valore economico determina un sensibile innalzamento della dotazione, tuttavia non si attribuisce a tale dato alcun significato ai fini della valutazione quantitativa, rinviando ulteriori considerazioni alla successiva sezione del documento finalizzata alle valutazioni qualitative del sistema dei servizi.

9. **Altri servizi comunali**
Data la onnicomprensività della categoria non risulta significativo effettuare una valutazione quantitativa della dotazione.

10. **Dotazione altri servizi comunali parametrata (sup. territoriale + slp)**
Data la onnicomprensività della categoria non risulta significativo effettuare una valutazione quantitativa della dotazione.

11. **Valutazione qualitativa altri serv. comunali (sup. terr. + sup. comp.)**
Data la onnicomprensività della categoria non risulta significativo effettuare una valutazione quantitativa della dotazione.

12. **Altri servizi privati di interesse pubblico**
Il dato, relativo alla dotazione di aree per attrezzature religiose, non riveste alcun significato sotto il profilo quantitativo, dunque si rinvia ogni considerazione in merito alla sezione dedicata alle valutazioni qualitative.

STATO DI RIFERIMENTO: DOCUMENTO DI PIANO 2005

15. **Dotazione complessiva per abitanti**
Si confermano le medesime valutazioni espresse sulla base della popolazione 2004, in quanto l'incremento di popolazione atteso determina una dotazione generale pro-capite di servizi pari a mq/ab. 23,62, comunque superiore rispetto ai minimi di legge.

16. **Dotazione parametrata (sup. territoriale + slp)**
La computazione delle superfici di pavimento presunte non altera la sostanza della valutazione di cui al punto 15, in quanto il dato cresce in misura marginale (mq/ab. 24,33).

17. **Valutazione qualitativa (sup. territoriale + sup. comparata)**
Il dato stimato comprendendo anche la superficie comparata in base al valore economico determina un sensibile innalzamento della dotazione (mq/ab. 31,32), tuttavia non si attribuisce a tale dato alcun significato ai fini della valutazione quantitativa, rinviando ulteriori considerazioni alla successiva sezione del documento finalizzata alle valutazioni qualitative del sistema dei servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

18. **Aree a verde, per il gioco, lo sport, il tempo libero**
Il dato stimato, risulta insufficiente se valutato rispetto alla popolazione prevista dal Documento di Piano, posto che il piano dei servizi, mediante molteplici azioni debba confermare quantomeno la dotazione di base esistente pro-capite.

19. **Aree a parcheggio**
L'analisi, se riferita al dato di popolazione attesa sottolinea in misura ancor più evidente lo stato di deficit di dotazione di parcheggi, poiché i 1000 posti auto teorici stimati corrispondono al 55% - 80% del fabbisogno stimato.

20. **Scuole pubbliche**
Confermati i seguenti riferimenti di base assunti per la valutazione al 2004:
- popolazione in età scolare (scuola dell'obbligo): 15% circa dei residenti
- dotazione minima aree scolastiche (sup. fondiaria) mq/studente 21,00

determinati dalla media dei parametri definiti dal DM 18 dicembre 1975 per ciascun ordine di scuola, ne discende pertanto la seguente dotazione per studente:
- aree fondiarie: 15,87 mq/studente

inferiore al fabbisogno presunto.
Il deficit riscontrato porta a ritenere che l'aumento della disponibilità di superficie fondiaria non consenta equilibrate potenzialità anche per il soddisfacimento del fabbisogno di dotazione di superfici di pavimento, e che pertanto si rendono necessari incrementi della superficie fondiaria.

21. **Dotazione scuole parametrata (sup. territoriale + slp)**
Il dato stimato comprendendo anche la superficie fondiaria determina un innalzamento della dotazione, tuttavia non si attribuisce a tale dato alcun significato ai fini della valutazione quantitativa, rinviando ulteriori considerazioni alla successiva sezione del documento finalizzata alle valutazioni qualitative del sistema dei servizi.

22. **Valutazione qualitativa scuole (sup. territoriale + sup. comparata)**
Il dato stimato comprendendo anche la superficie comparata in base al valore economico determina un sensibile innalzamento della dotazione, tuttavia non si attribuisce a tale dato alcun significato ai fini della valutazione quantitativa, rinviando ulteriori considerazioni alla successiva sezione del documento finalizzata alle valutazioni qualitative del sistema dei servizi.

23. **Altri servizi comunali**
Data la onnicomprensività della categoria non risulta significativo effettuare una valutazione quantitativa della dotazione, pertanto la contrazione della dotazione che si determina per effetto dell'incremento della popolazione non rappresenta di per sè un fattore determinante per decretare l'esigenza di eventuali nuove previsioni.

24. **Dotazione altri servizi comunali parametrata (sup. territoriale + slp)**
Data la onnicomprensività della categoria non risulta significativo effettuare una valutazione quantitativa della dotazione, pertanto la contrazione della dotazione che si determina per effetto dell'incremento della popolazione non rappresenta di per sè un fattore determinante per decretare l'esigenza di eventuali nuove previsioni.

25. Valutazione qualitativa altri serv. comunali (sup. terr. + sup. comp.)
Data la onnicomprensività della categoria non risulta significativo effettuare una valutazione quantitativa della dotazione, pertanto la contrazione della dotazione che si determina per effetto dell'incremento della popolazione non rappresenta di per sè un fattore determinante per decretare l'esigenza di eventuali nuove previsioni.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

26. **Altri servizi privati di interesse pubblico**

Il dato, relativo alla dotazione di aree per attrezzature religiose, non riveste alcun significato sotto il profilo quantitativo, dunque si rinvia ogni considerazione in merito alla sezione dedicata alle valutazioni qualitative.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CONSIDERAZIONI QUALITATIVE SUL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTE

Con riferimento al documento del Piano dei Servizi denominato "PdS3.0 Sintesi dello stato dei Servizi", si esprimono le seguenti valutazioni critiche sulla qualità del sistema dei servizi esistente.

SIGNIFICATO ECOLOGICO DEL SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO

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

- la localizzazione di talune aree lungo il corso del fontanile di S. Giacomo, unitamente ad altri servizi esistenti nella medesima zona, determina una potenziale sinergia con altre aree non edificate attualmente presenti;
- la suddetta sinergia tra aree a verde pubblico, aree per servizi diversi ed aree libere determina la potenziale formazione di una connessione ecologica primaria con direzione nord-sud, che penetra l'intero tessuto urbanizzato;
- le aree a verde lungo la spina di S. Giacomo e gli altri servizi ivi esistenti costituiscono un sistema con elevata potenzialità, la cui scala di utenza è ascrivibile all'intero territorio comunale;
- gran parte delle aree costituenti la suddetta spina sono destinate al gioco, lo sport, il tempo libero, dunque si caratterizzano per una forte attrattività;
- la distribuzione di aree a verde urbane nella restante parte del territorio urbanizzato, ed in particolare nel settore ovest, non risulta equilibrata, giacché vaste aree urbanizzate risultano di fatto prive di dotazione a verde pubblico;
- il valore ecologico delle aree verdi pubbliche interne all'edificato, con esclusione di quelle costituenti la suddetta "spina", pare molto modesto, data la dimensione e lo stato di interclusione delle aree nel tessuto edificato;
- ad eccezione della "spina" verde alla quale si è fatto più volte riferimento, non si registrano significative relazioni tra le aree per verde pubblico e il territorio in stato di naturalità.

Le considerazioni di cui sopra conducono a ritenere che l'insieme delle aree per verde pubblico esistenti prefiguri un debole sistema che tuttavia denota una discreta potenzialità, osservando in particolare la significativa riserva di aree non edificate in ambito urbano, talune delle quali potrebbero utilmente contribuire al superamento dello stato di deficit qualitativo riscontrato.

DISTRIBUZIONE DEI PARCHEGGI

Accertato lo stato di deficit quantitativo di posti auto, che comunque pare essere in media con la situazione riscontrabile in altri comuni di analoga taglia demografica, l'esame dell'insieme delle localizzazioni evidenzia i seguenti fattori:

- la distribuzione delle aree di parcheggio pare essere ben congegnata nell'intorno del nucleo storico, in particolare se si considera la presenza di una significativa dotazione di posti auto a bordo strada;
- alcuni parcheggi nelle zone con più elevata urbanità (zone centrali con presenza di destinazioni d'uso diverse dalla residenza), pur sufficienti per le esigenze funzionali di zona, non sono connessi alle principali funzioni urbane mediante percorsi qualificati (marciapiedi, percorsi protetti, etc.);

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- nelle zone centrali assume particolare importanza l'utilizzazione dell'area mercatale per la sosta dei veicoli, data la connessione diretta con altri importanti servizi pubblici;
- nelle zone periferiche i parcheggi sono perlopiù il risultato di strumenti urbanistici attuativi del passato, dunque assumono un significato strettamente locale;
- talune zone periferiche sono dotate di aree di parcheggio intercluse, difficilmente accessibili e prive di sistemazione definitiva (aree sterrate),
- talune zone periferiche sono sostanzialmente prive di parcheggi pubblici, pertanto la sosta dei veicoli avviene quasi esclusivamente a bordo strada.

In linea generale si registra dunque un deficit prestazionale di parcheggi differente per le aree centrali e per la periferia, tuttavia superabile mediante un'attenta programmazione di interventi nelle aree libere urbane, anche ricorrendo a strumenti urbanistici attuativi.

FUNZIONALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI SCOLASTICI

Considerato che alla data attuale non emergono particolari deficit strutturali degli insediamenti scolastici esistenti, data la distribuzione sul territorio delle sedi, si evidenzia una discreta funzionalità generale.
Occorre infatti osservare che la dislocazione delle sedi scolastiche nel territorio risulta equilibrata rispetto alla popolazione insediata e ai caratteri della funzionalità urbana: esiste infatti una buona relazione del sistema scolastico sia con gli altri servizi pubblici, sia con i servizi privati di interesse pubblico (oratorio e funzioni connesse), sia con il nucleo centrale del comune, sia con il territorio in stato di naturalità.
La dotazione di superficie territoriale degli insediamenti esistenti, in linea di principio, pare sufficiente per garantire eventuali incrementi dimensionali degli edifici per l'assolvimento di esigenze funzionali anche a fronte di lievi variazioni della popolazione insediata.
Al fine di meglio comprendere lo stato del sistema scolastico esistente, si riporta di seguito un estratto del "Piano dell'Offerta Formativa 2004-2005 dell'Istituto Comprensivo A. Manzoni finalizzato alla descrizione degli edifici esistenti.

Scuola materna
La scuola materna, recentemente ampliata, consta di sette locali di cui cinque occupati da sezioni. Ciascuna sezione ha il proprio bagno, dove i bambini ripongono l'asciugamano, il bicchiere di plastica per bere l'acqua minerale durante la giornata ed il grembiule di plastica per le attività pittoriche e manipolative. Ogni sezione è strutturata in modo da poter attirare l'attenzione e l'interesse di tutti i bambini, infatti sono predisposti angoli diversi: per il gioco libero, per la casa delle bambole, per la lettura, per le attività manipolative, per le attività grafico-pittoriche e per la refezione. Le sezioni accedono ad un salone dove, oltre agli armadietti personali per riporre cappotti, ecc., ci sono grandi giochi didattici: il castello, lo scivolo, il tunnel. Il salone viene utilizzato anche come angolo psico-motorio e per attività di educazione musicale. Per svolgere attività motorie i bambini possono accedere anche alla palestra, condivisa con la scuola elementare. Durante la bella stagione i bambini utilizzano, nel prato alberato che circonda la scuola, lo scivolo, le altalene, il castello e la sabbionaia con palette e secchielli. Annessa all'edificio si trova la cucina, dove vengono preparati i primi piatti, sulla base di una tabella dietetica predisposta dall'ASL di Saronno.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Scuola elementare di via XX Settembre
L'edificio è annesso alla scuola materna e consta di 10 aule a disposizione di 10 classi a Tempo Pieno. Un grande atrio dà l'accesso al salone del primo ciclo e alle scale che conducono al piano rialzato dove sono allocate sei classi. Sono operativi un laboratorio di lingua straniera e uno d'informatica, un'aula multifunzionale adibita a biblioteca, sala riunioni e spazio per lavori a piccoli gruppi, la palestra, uno spazio per attività individuali di sostegno e/o di recupero. Inoltre la scuola è dotata di sala mensa. La scuola e' circondata da un cortile con ampio spazio verde utilizzabile per le attività ricreative; attualmente i lavori di ampliamento della scuola materna non consentono di usufruire dell'intero giardino

Scuola elementare di via Ceriani
L'edificio è situato nel parco comunale ed è annesso alla scuola media. Consta di 10 aule così distribuite: 6 aule nell'ala nuova, di cui 3 al pian terreno e 3 al primo piano; 4 aule sono situate al primo piano della scuola media. L'accesso unico è nell'ala nuova. Due atri nell'ala nuova e un corridoio al primo piano permettono momenti di ricreazione. Nel seminterrato trovano posto aule speciali: laboratorio di Lingua 2, video e immagine; l'aula di sostegno viene utilizzata per attività di recupero a piccoli gruppi e/o individualizzato, oltre che come aula insegnanti. E' in via di allestimento il laboratorio di informatica. L'atrio del seminterrato è a disposizione dei due ordini di scuola. Dell'ala nuova fanno parte anche una moderna cucina, attiva dal Dicembre 2001 e un'ampia mensa. E' inoltre prevista la recinzione di uno spazio verde destinato alla ricreazione; attualmente è possibile utilizzare, a discrezione degli insegnanti, il parco pubblico. La palestra, in uso comune con la scuola media, resta ubicata in un fabbricato esterno all'edificio, che, nonostante gli interventi di manutenzione, resta inadeguato all'utilizzo didattico-sportivo.

Scuola media "A. Manzoni"
La scuola media è dotata di:
- *laboratorio informatico*
- *due laboratori di tecnica*
- *laboratorio di scienze*
- *laboratorio di artistica*
- *due laboratori musicali*
- *aula multimediale*
- *laboratorio di cucina*
- *laboratorio di sostegno*
- *laboratorio teatrale*
- *mensa (in comune con le elementari)*
- *biblioteca*
- *palestra (ubicata in un fabbricato vetusto ed esterno all'edificio)*

La dotazione di spazi per l'istruzione risultanti dalla ricognizione effettuata, se confrontata con la situazione logistica delle sedi esistenti, conduce ad affermare che la dotazione di spazi scolastici potrebbe risultare deficitaria qualora si determinasse lo sviluppo demografico ipotizzato dal Documento di Piano, e che tale deficit risulterebbe difficilmente colmabile all'interno delle aree fondiarie attualmente esistenti. Per tale ragione si rende necessario il reperimento di un'area per l'ampliamento della dotazione esistente, localizzata quindi in posizione tale da non determinare la formazione di un nuovo plesso, in coerenza con l'attuale organizzazione dei servizi scolastici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

FUNZIONALITÀ DEGLI ALTRI SERVIZI COMUNALI

Nel novero degli altri servizi comunali rientrano quelli tipicamente gravitanti sul municipio. A tal proposito si fa notare che allo stato attuale sono in corso interventi di ammodernamento e ristrutturazione della sede centrale del municipio che condurranno al miglioramento qualitativo dei servizi offerti, e al riaccorpamento delle funzioni amministrative attualmente decentrate.
L'intervento in corso porta a ritenere che nel medio periodo non si determini l'esigenza di ulteriori ampliamenti o trasformazioni.

CORRELAZIONE TRA SERVIZI PUBBLICI E RETE COMMERCIALE

Come tipicamente accade nei centri di analoga taglia demografica, vi è una sostanziale coincidenza tra le aree con maggiore dotazione commerciale e le aree con maggiore concentrazione di servizi.
Nel caso specifico occorre tuttavia notare che tale coincidenza presenta un lieve squilibrio, dato che lungo il tracciato dell'ex strada statale, laddove si concentra un numero significativo di esercizi commerciali, non sono localizzate significative aree per servizi, generando così una crisi del sistema.
Quale fattore di buona significatività, si segnala il rapporto di mutua integrazione che si riscontra tra l'area mercatale, il sistema commerciale centrale e i principali servizi pubblici (centro sportivo, centro parrocchiale), il cui insieme costituisce il *nucleo forte* sul quale sarà opportuno implementare le scelte di sviluppo.

CORRELAZIONE TRA SERVIZI PUBBLICI E SISTEMA COMMERCIALE DI BASE

Data la condizione di desertificazione commerciale delle aree periferiche, e la rarefazione delle localizzazioni di servizi pubblici, allo stato attuale non si rileva alcuna correlazione.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

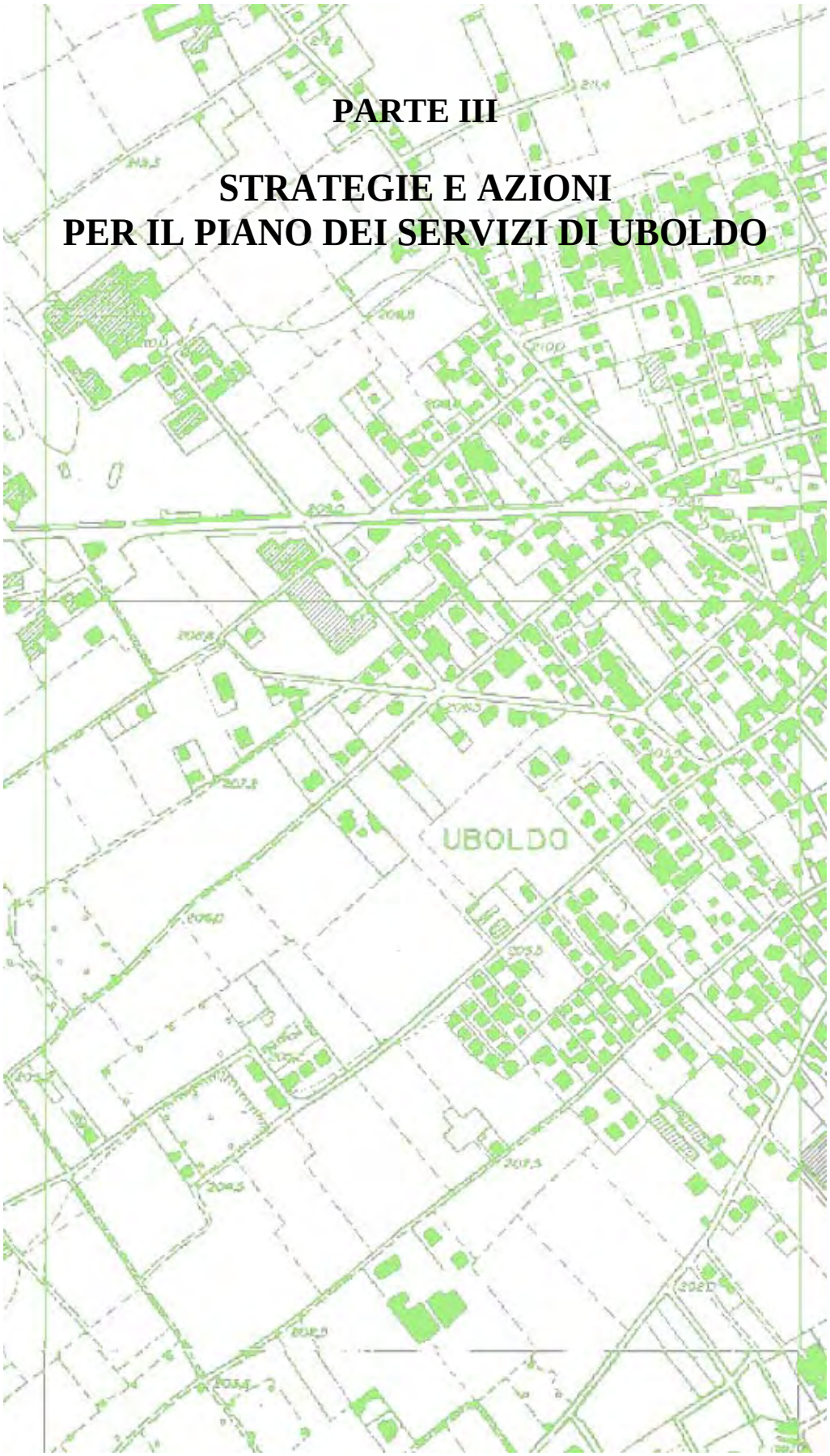
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE III

STRATEGIE E AZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI DI UBOLDO



Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

POTENZIALITÀ DI SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Considerato che sotto il profilo strettamente quantitativo sussiste uno stato di sostanziale soddisfacimento della domanda di servizi interna del comune di Uboldo, riscontrati i deficit funzionali del sistema derivanti da problematiche localizzative di taluni specifici servizi, le valutazioni di potenzialità espresse nei successivi paragrafi sono finalizzate all'individuazione di strategie e previsioni capaci di integrare il sistema esistente allo scopo di renderlo maggiormente efficace in funzione dei generali obiettivi di pianificazione espressi dal Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Uboldo.

ANALISI DELLE POTENZIALITÀ ENDOGENE DEL SISTEMA URBANO

Con riferimento al documento "PdS 4.0 Potenzialità e criticità del Sistema dei Servizi", con l'obiettivo di valutare le potenzialità di miglioramento qualitativo del sistema dei servizi esistenti emergono le seguenti valutazioni:

- nel quadro del tessuto edificato consolidato sono presenti molteplici aree non edificate, la cui entità è stabilita dalla tabella allegata in coda al presente paragrafo, la cui distribuzione è potenzialmente in grado di soddisfare le esigenze di miglioramento della rete dei servizi;
- alcune aree risultano idonee per la localizzazione di nuovi servizi data la rispondenza alle esigenze di equilibrio distributivo, di accessibilità, funzionalità, valore ecologico, relazione con il sistema del verde territoriale e urbano.

Sulla base delle suddette considerazioni generali possono dunque essere effettuate le seguenti valutazioni specifiche, riepilogate mediante il seguente gradiente di priorità:

- priorità 0: aree non necessarie per lo sviluppo del sistema dei servizi,
- priorità 1: aree fondamentali per lo sviluppo del sistema dei servizi,
- priorità 2: aree potenzialmente utili per l'ottimizzazione del sistema dei servizi.

Per una corretta valutazione dei riscontri di seguito riportati si rammenta che l'esame delle potenzialità fa riferimento alle valutazioni circa le aree libere effettuate in sede di estensione del Documento di Piano "DdP 2006".

Area n°	1	Superficie fondiaria mq 6.385
Priorità	0	*Valutazione.* Area con accessibilità problematica, priva di connessione con gli ambiti urbani maggiormente deficitari di servizi, non idonea per la localizzazione di aree per l'integrazione dei servizi esistenti.

Area n°	2	Superficie fondiaria mq 7.900
Priorità	2	*Valutazione.* Area di entità significativa, localizzata in ambito urbanizzato privo di servizi, idonea per la localizzazione di aree a verde con valenza locale e di aree per parcheggi pubblici. Data la modesta correlazione con il sistema dei servizi esistenti, l'attuazione di servizi ivi collocati non risulta prioritaria.

Area n°	3	Superficie fondiaria mq 36.897
Priorità	1	*Valutazione.* Area di vasta dimensione localizzata in corrispondenza del Fontanile di S. Giacomo, dunque

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		potenzialmente interessata dalla principale connessione ecologica urbana, oggi scarsamente definita tuttavia di fondamentale valore per l'intero territorio. L'attuazione di servizi a verde e per il tempo libero ivi collocati, pur con una estensione lievemente ridotta rispetto all'area valutata, risulta prioritaria per l'innalzamento del valore prestazionale dell'intero sistema dei servizi, escludendo pertanto da tale uso le aree di frangia con vocazione edificatoria.

Area n°	4	Superficie fondiaria mq 2.631
Priorità	1	*Valutazione.* Area libera di modesta dimensione interclusa nel tessuto edificato potenzialmente utilizzabile per la realizzazione di aree a verde aventi anche il significato di interposizione tra diverse destinazioni d'uso presenti in zona.

Area n°	5	Superficie fondiaria mq 1.104
Priorità	1	*Valutazione.* Area la cui limitata dimensione impedisce lo sviluppo di vocazioni edificatorie significative, localizzata in un contesto scarsamente dotato di aree per servizi di livello locale. Si ritiene prioritaria l'attuazione di servizi a parcheggio.

Area n°	6	Superficie fondiaria mq 7.759
Priorità	1	*Valutazione.* Area di significativa dimensione localizzata in prossimità del plesso scolastica, idonea per conseguire il miglioramento della dotazione quantitativa di area a verde urbane, potenzialmente efficace per il significativo miglioramento della qualità del sistema nel complesso, data la vicinanza con il plesso scolastico esistente. Le suddette caratteristiche e potenzialità attribuiscono alla potenziale previsione di servizi la massima priorità.

Area n°	7	Superficie fondiaria mq 2.278
Priorità	0	*Valutazione.* Area libera di modesta dimensione interclusa nel tessuto edificato non idonea per la localizzazione di servizi tali da contribuire in misura significativa all'innalzamento qualitativo del sistema esistente.

Area n°	8	Superficie fondiaria mq 6.899
Priorità	2	*Valutazione.* Area di entità significativa, localizzata in ambito urbanizzato privo di servizi, idonea per la localizzazione di aree a verde con valenza locale e di aree per parcheggi pubblici, la cui estensione potrà

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		interessare parzialmente l'area libera. Data la modesta correlazione con il sistema dei servizi esistenti, l'attuazione di servizi ivi collocati non assume massima priorità.

Area n°	9	Superficie fondiaria mq 387
Priorità	1	*Valutazione.* Area la cui modesta dimensione impedisce lo sviluppo di vocazioni edificatorie, localizzata in un contesto privo di aree per servizi di livello locale. Si ritiene prioritaria l'attuazione di servizi a parcheggio.

Area n°	10	Superficie fondiaria mq 958
Priorità	1	*Valutazione.* Area la cui modesta dimensione compromette lo sviluppo di vocazioni edificatorie di entità significativa, localizzata in un contesto privo di aree per servizi di livello locale. Si ritiene prioritaria l'attuazione di servizi a verde.

Area n°	11	Superficie fondiaria mq 5.511
Priorità	1	*Valutazione.* Area di entità significativa, localizzata in ambito urbanizzato privo di servizi, idonea per la localizzazione di aree a verde con valenza locale e di aree per parcheggi pubblici, la cui estensione potrà interessare parzialmente l'area libera. Date le correlazioni potenziali con il sistema dei servizi esistenti, l'attuazione di servizi ivi collocati può essere ritenuta prioritaria.

Area n°	12	Superficie fondiaria mq 5.114
Priorità	0	*Valutazione.* Area libera di significativa dimensione a margine del tessuto edificato non idonea per la localizzazione di servizi tali da contribuire in misura significativa all'innalzamento qualitativo del sistema esistente.

Area n°	13	Superficie fondiaria mq 2.441
Priorità	0	*Valutazione.* Area libera di modesta dimensione interclusa nel tessuto edificato non idonea per la localizzazione di servizi tali da contribuire in misura significativa all'innalzamento qualitativo del sistema esistente.

Area n°	14	Superficie fondiaria mq 1.284
Priorità	0	*Valutazione.* Area libera di modesta dimensione interclusa nel tessuto edificato non idonea per la

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		localizzazione di servizi tali da contribuire in misura significativa all'innalzamento qualitativo del sistema esistente.

Area n°	15	Superficie fondiaria mq 1.954
Priorità	1	*Valutazione.* Area la cui limitata dimensione impedisce lo sviluppo di vocazioni edificatorie significative, localizzata in un contesto scarsamente dotato di aree per servizi di livello locale. Si ritiene prioritaria l'attuazione di servizi a parcheggio.

Area n°	16	Superficie fondiaria mq 4.533
Priorità	0	*Valutazione.* Area libera di significativa dimensione interclusa nel tessuto edificato, tuttavia non idonea per la localizzazione di servizi tali da contribuire in misura significativa all'innalzamento qualitativo del sistema esistente. Si ritiene che l'area possa essere trasformata a scopo insediativo, derivando dal processo attuativo alcune minime dotazioni a verde o parcheggi

Area n°	17	Superficie fondiaria mq 5.933
Priorità	2	*Valutazione.* Area di entità significativa, localizzata in ambito urbanizzato privo di servizi, idonea per la localizzazione di aree a verde con valenza locale e di aree per parcheggi pubblici, la cui estensione potrà interessare parzialmente l'area libera. Pur evidenziandosi le correlazioni potenziali con le connessioni a verde di carattere locale individuate quali obiettivi dal Documento di Piano, la posizione dell'area in diretta relazione con il verde territoriale è tale da non far ritenere prioritaria l'attuazione di servizi ivi collocabili.

Area n°	18	Superficie fondiaria mq 11.565
Priorità	2	*Valutazione.* Area di entità significativa, localizzata in ambito urbanizzato privo di servizi, idonea per la localizzazione di aree a verde con valenza locale e di aree per parcheggi pubblici, la cui estensione potrà interessare parzialmente l'area libera. Pur evidenziandosi le correlazioni potenziali con le connessioni a verde di carattere locale individuate quali obiettivi dal Documento di Piano, la posizione dell'area in diretta relazione con il verde territoriale è tale da non far ritenere prioritaria l'attuazione di servizi ivi collocabili.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area n°	19	Superficie fondiaria mq 12.234
Priorità	2	*Valutazione.* Area di entità significativa, localizzata in ambito urbanizzato privo di servizi, idonea per la localizzazione di aree a verde con valenza locale e di aree per parcheggi pubblici, la cui estensione potrà interessare parzialmente l'area libera. Dato il rapporto di prossimità con servizi esistenti che già determinano una buona connessione tra l'ambito urbano e il verde territoriale, la localizzazione di servizi non assume carattere prioritario.

Area n°	20	Superficie fondiaria mq 5.678
Priorità	0	*Valutazione.* Area libera di significativa dimensione interclusa tra il tessuto edificato e l'autostrada non idonea per la localizzazione di servizi tali da contribuire in misura significativa all'innalzamento qualitativo del sistema esistente.

Area n°	21	Superficie fondiaria mq 4.206
Priorità	1	*Valutazione.* Area di entità significativa, localizzata in ambito urbanizzato privo di servizi, idonea per la localizzazione di aree a verde con valenza locale e di aree per parcheggi pubblici, la cui estensione potrà interessare parzialmente l'area libera. Data la condizione di inesistenza di aree per servizi di carattere locale, l'attuazione di servizi ivi collocati può essere ritenuta prioritaria.

Sulla base delle valutazioni specifiche ne discende la seguente tabella riepilogativa:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		grado di priorità per lo sviluppo del sistema dei servizi		
n° ordine	**superficie totale**	**aree con priorità 0**	**aree con priorità 1**	**aree con priorità 2**
1	6385	6385		
2	7900			7900
3	36897		36897	
4	2631		2631	
5	1104		1104	
6	7759		7759	
7	2278	2278		
8	6899			6899
9	387		387	
10	957		957	
11	5511		5511	
12	5115	5115		
13	2441	2441		
14	1284	1284		
15	1954		1954	
16	4533	4533		
17	5933			5933
18	11565			11565
19	12234			12234
20	5678	5678		
21	4206		4206	
Totale	**133651**	**27714**	**61405**	**44532**

Le aree alle quali sono state attribuite le priorità 1 e 2 saranno individuate dal Piano dei Servizi (parzialmente o totalmente a seconda dei casi) quali localizzazioni primarie con carattere cogente per il raggiungimento degli obiettivi prestazionali derivanti dalle strategie per il superamento delle criticità riscontrate, alle quali potranno essere aggiunte altre localizzazioni minori derivanti dalla lettura incrociata delle strategie di sviluppo del Piano dei Servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIE GENERALI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

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

Generalizzazione del concetto di interesse generale. Il Piano di Governo del Territorio per Uboldo, 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.*

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

Perequazione generalizzata. Il Piano di Governo del Territorio di Uboldo, mediante l'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale indifferenziato, assume al centro della propria azione un principio di perequazione generalizzato, fondato sul seguente principio.

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

Sviluppo equilibrato dei servizi rispetto alla capacità d'investimento del Comune. Il Piano dei Servizi individua un insieme di previsioni di completamento del sistema dei servizi esistenti costituito da determinazioni prioritarie e da determinazioni destinate all'attuazione nel medio-lungo periodo. La selezione delle aree destinate all'attuazione di servizi prioritari deve garantire una concreta fattibilità, pertanto i costi da sostenere per l'attuazione di tali previsioni devono risultare coerenti con la reale capacità di investimento del Comune.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Ricorso alla programmazione integrata. L'attuazione dei servizi previsti dal piano, con particolare riferimento ai servizi non considerati prioritari per lo sviluppo del sistema, potrà avvenire mediante il ricorso alla programmazione integrata. Spetta al Documento di Piano stabilire i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di trasformazione urbanistica e le previsioni del Piano dei Servizi. Il Piano dei Servizi detta inoltre le regole affinché siano localizzate ulteriori aree per servizi all'interno delle aree di trasformazione urbanistica, con l'obiettivo di garantire la corretta urbanizzazione di queste ultime e di costituire un bacino di riserva di aree per servizi a vantaggio dell'intera collettività e a garanzia dei futuri sviluppi del sistema insediativo.

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

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

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

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

Istituzione di servizi altamente qualificati e integrati. Atteso che l'insieme dei servizi esistenti soddisfa il fabbisogno interno sotto il profilo quantitativo e che sono presenti nel territorio comunale i servizi di base che determinano un'offerta di opportunità equilibrata rispetto alla classe dimensionale del comune, al fine di elevare la qualità generale del sistema si rende opportuna la previsione di servizi di tipo raro, perlopiù facenti parte del novero dei servizi alla persona, la cui localizzazione dovrà essere tale da consentire la massima integrazione con altri servizi già esistenti, così da generare evidenti sinergie.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIE DIRETTE DEL PIANO DEI SERVIZI

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

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

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

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

La previsione delle aree per servizi prioritari potrà dar luogo a localizzazioni nel quadro di piani attuativi individuati dal Piano delle Regole all'interno del tessuto edificato consolidato, oppure potranno essere indipendenti da tali strumenti, nel qual caso si determinerebbe l'esigenza della coerenziazione con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, fermo restando l'applicazione del principio di iniziativa privata nella realizzazione della previsione.

Individuazione di aree per servizi di riserva. Il Piano dei Servizi, con l'obiettivo di ottimizzare la dotazione e la distribuzione dei servizi individua ulteriori aree da destinarsi a servizio senza determinarne tuttavia la priorità d'attuazione.
Tali previsioni consentono di raggiungere i seguenti obiettivi:
- costituire una riserva di aree per servizi idonea per sostenere futuri processi di sviluppo,
- conseguire obiettivi di tutela ambientale preservando il territorio da eccessiva densificazione.

Le previsioni relative alle aree di riserva sono comunque soggette al regime perequativo che il Documento di Piano ha indicato quale strategia generale dell'intero Piano di Governo del Territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIE INDIRETTE DEL PIANO DEI SERVIZI: PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

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

Rete ecologica. Il Piano delle regole, mediante specifiche disposizioni in materia di verde privato, dovrà determinare la coniugazione dei servizi a verde con la sequenza delle aree pertinenziali private sistemate a verde, con il verde territoriale. Operare in tal senso significa attribuire anche a minime porzioni di verde il fondamentale significato di connessione all'interno della città.
Mediante le aree per servizi a verde, le aree private a verde, il verde territoriale, mediante la valorizzazione dei corsi d'acqua e dei percorsi, il Piano delle Regole dovrà condurre alla costruzione della rete ecologica comunale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIE INDIRETTE DEL PIANO DEI SERVIZI: PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

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

- determinare la corretta urbanizzazione delle aree perturbane destinate alla trasformazione urbanistica,
- contribuire al compimento del sistema dei servizi mediante attuazione di talune previsioni interne al tessuto edificato consolidato,
- contribuire al miglioramento della rete delle connessioni urbane e territoriali destinati alla ciclopedonalità, così da realizzare le connessioni indispensabili per la trasformazione dell'insieme dei servizi esistenti in un sistema,
- individuare nuove localizzazioni per servizi all'interno delle aree di trasformazione urbanistica che possano risultare sinergiche con quelle specificamente localizzate dal Piano dei Servizi, e che possano dar luogo alla formazione di una "riserva" di suoli necessari per garantire il riequilibrio delle dotazioni anche a fronte di diverse previsioni che futuri strumenti di pianificazione potranno mettere in atto.

Al fine di raccordare le politiche territoriali del Documento di Piano e gli effetti indotti dalla programmazione integrata e dalla pianificazione attuativa, il Piano dei Servizi, nella successiva parte del presente documento detta disposizioni in merito ai criteri di urbanizzazione delle aree di trasformazione e stabilisce il principio di trasposizione degli effetti urbanizzativi a favore di aree diverse da quelle direttamente interessate da piani attuativi o da processi di programmazione integrata.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

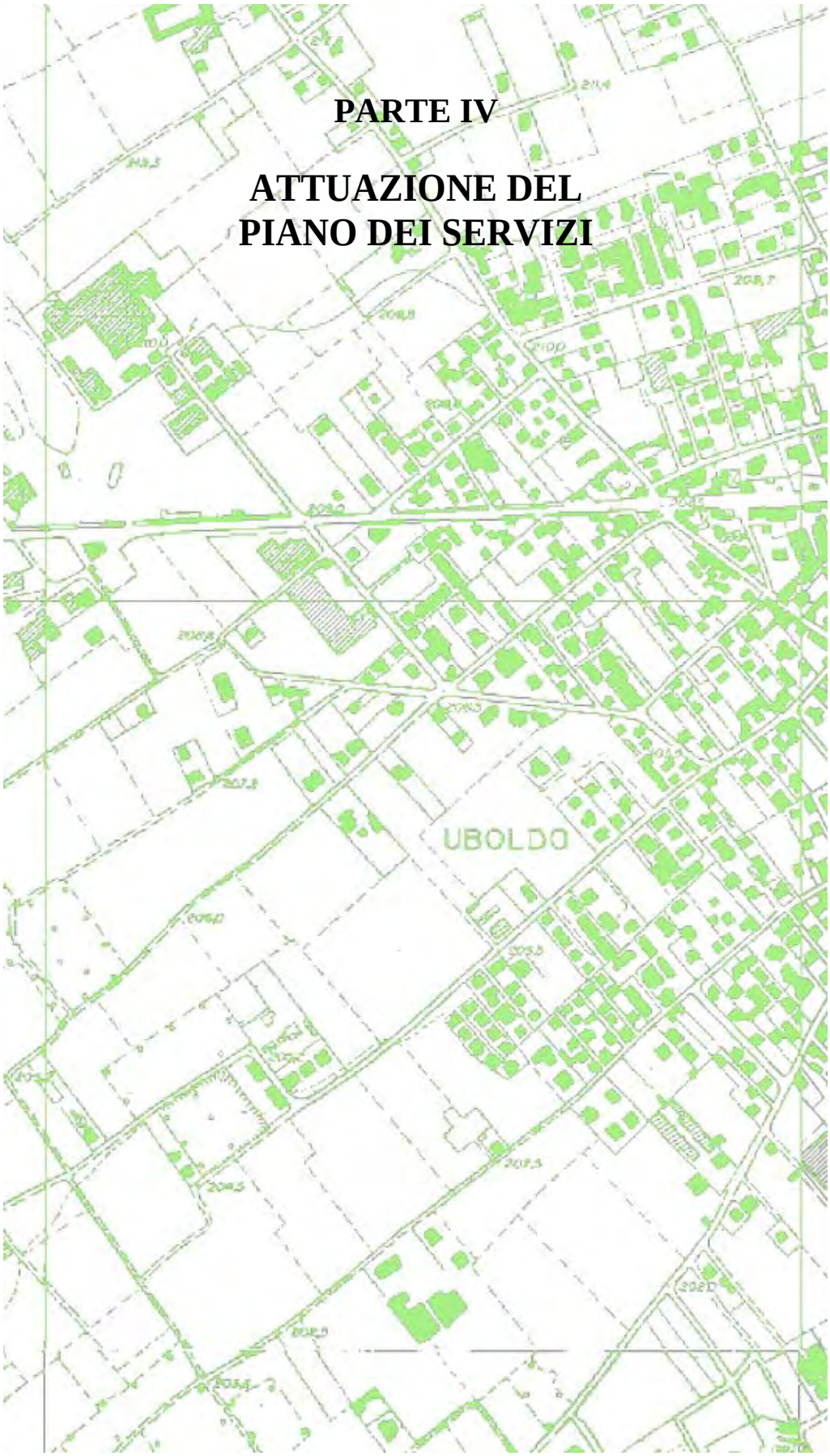
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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



PARTE IV

ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

LOCALIZZAZIONE DELLE NUOVE PREVISIONI

Sulla base delle valutazioni di priorità per ciascuna area libera esistente nel tessuto edificato consolidato, sulla base dell'enunciazione delle strategie generali e specifiche del Piano dei Servizi, sono state effettuate le scelte localizzative rappresentate sul documento "PdS 6.0 Localizzazioni del Piano dei Servizi".
Tali localizzazioni, aventi forza di prescrizione cogente, sono state scelte sulla base dei seguenti principi operativi:
- dimensionamento equilibrato rispetto alle esigenze di ciascun ambito urbano,
- dimensionamento equilibrato rispetto alla dimensione complessiva delle singole aree libere al fine di non determinare una insopportabile contrazione del legittimo interesse privato,
- classificazione in base alla priorità di attuazione.

Alle aree per servizi localizzate per conseguenza del processo valutativo sopra richiamato, si aggiunge l'area localizzata a nord in ampliamento del plesso scolastico esistente, resa necessaria per effetto delle valutazioni in merito al trend di sviluppo della popolazione scolastica trattate in altra sezione del presente documento.

Le aree rappresentate sul documento "PdS 6.0 Localizzazioni del Piano dei Servizi"sono classificate nelle seguenti categorie:
- aree per servizi pubblici esistenti,
- aree per servizi privati di interesse pubblico esistenti,
- aree per servizi prioritari,
- aree di riserva.

AREE PER SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI
Corrispondono alle aree dove risultano attuati i servizi di interesse generale come tali riconosciuti in sede di esame del sistema dei servizi esistenti, classificate ai fini dell'applicazione delle norme del Piano dei Servizi nelle seguenti categorie generali:
Servizi per la residenza.
- *Sp/v*: aree per spazi a verde, attrezzature per il gioco e lo sport, al servizio della residenza,
- *Sp/s*: aree per l'istruzione,
- *Sp/r*: aree per attrezzature di interesse comune,
- *Sp/p:* aree per parcheggi pubblici o convenzionati all'uso pubblico,

AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI
Corrispondono alle sedi di attrezzature religiose in genere, comprendenti chiese, centri parrocchiali, case parrocchiali e ogni area o servizio comunque pertinente all'attrezzatura a carattere religioso.
Nel caso specifico trattasi di aree per la totalità di proprietà della parrocchia.

AREE PER SERVIZI PRIORITARI
Trattasi delle aree da destinare a servizi di interesse generale ritenute fondamentali per il raggiungimento di sufficienti livelli prestazionali del sistema dei servizi, individuate in base alla sussistenza di almeno una tra le seguenti condizioni:
- inserimento del servizio negli strumenti di programmazione comunale (bilancio, programma triennale delle opere pubbliche);
- previsione di attuazione entro un quinquennio dalla data di entrata in vigore del PdS 2005;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- previsione di realizzazione nel quadro di procedimenti di programmazione integrata o di pianificazione attuativa.

Tali aree sono classificate ai fini dell'applicazione delle norme del Piano dei Servizi nelle seguenti categorie generali:

Servizi per la residenza.
- *Se/v*: aree per spazi a verde, attrezzature per il gioco e lo sport, al servizio della residenza,
- *Se/r*: altre aree per servizi funzionali alla residenza quali
  . aree per l'istruzione,
  . aree per attrezzature di interesse comune,
- *Se/p:* aree per parcheggi pubblici o convenzionati all'uso pubblico,

Servizi per attività produttive e terziarie
- *Se/i*: aree per servizi funzionali ai nuovi insediamenti produttivi e terziari in genere.

AREE DI RISERVA

Trattasi di aree inedificate urbane le cui caratteristiche determinano la sussistenza dell'interesse generale per effetto:
- della potenziale utilizzazione futura per servizi che tuttavia alla data di approvazione del PdS 2005 non sono ritenuti prioritari,
- della condizione di naturalità e del contributo fornito alla realizzazione della rete ecologica comunale,
- della presenza di aree di parcheggio che, ancorché private o non specificamente attrezzate, contribuiscono alla dotazione generale di aree per la sosta.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

AZIONI PER IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Le localizzazioni del Piano dei Servizi individuate dal documento "PdS 6.0 Localizzazioni del Piano dei Servizi" si attuano mediante i disposti normativi dettati dal documento "PdS 7.0 Azioni del Piano dei Servizi", i cui principi ordinatori sono di seguito richiamati:

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

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

Concetto di Servizio. Ai sensi del comma 10 dell'art. 9 della Legge per il Governo del Territorio il Piano dei Servizi assume la seguente definizione:
"Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita."

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

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

Principio di trasposizione degli effetti urbanizzativi. In sede di attuazione di interventi edilizi soggetti a Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica per i quali il Documento di Piano ha dettato gli indirizzi operativi, ferme restando l'esigenza di minima urbanizzazione necessaria per il rilascio dei permessi di Costruire, in luogo della realizzazione in situ di opere di urbanizzazione secondaria è ammessa la realizzazione di servizi di interesse generale previsti espressamente dal Piano dei Servizi. Tale facoltà potrà essere esercitata a seguito di specifica verifica di opportunità e di conseguente accettazione da parte dei competenti organi del Comune.

Principio di trasferimento dei diritti edificatori. Le aree individuate dal Piano dei Servizi sono dotate dell'indice di edificabilità territoriale stabilito dal Documento di Piano; tale indice determina una quantità edificabile espressa in termini di slp

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

trasferibile a favore di altre aree edificabili individuate e normate dal Piano delle Regole. Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del diritto edificatorio.

Interesse generale minimo. Il Piano dei Servizi assume quale fondamento il concetto di *interesse generale* e stabilisce le condizioni minime che lo determinano. Tutte le opere eseguite da soggetti privati nel quadro di convenzioni (o atti unilaterali) connesse a Permessi di Costruire, Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, affinché possano essere equiparate a servizi di interesse pubblico o generale ai fini dell'assolvimento degli obblighi imposti dalla legge o dal Piano dei Servizi stesso, devono soddisfare i seguenti requisiti minimi:

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

NUOVE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI. SPECIFICA

Noto lo stato dei servizi esistenti nel Comune di Uboldo, definite le strategie generali per la costruzione del sistema dei servizi, al fine di conseguire un sufficiente livello di competitività dell'offerta di servizi, è necessario dar corso alle seguenti previsioni

AREE PER SPAZI A VERDE, ATTREZZATURE PER IL GIOCO E LO SPORT AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Al fine di ottimizzare l'offerta di servizi ai cittadini si rende necessario attuare le seguenti previsioni:

- realizzazione di nuova palestra comunale lungo via Ceriani in corrispondenza delle aree a parco e scolastiche già esistenti (Se12/v, Se13/s), onde determinare la massima sinergia ed integrazione tra servizi complementari;
- completare la dotazione di attrezzature sportive all'aperto in corrispondenza del centro sportivo esistente (Se40/v) allo scopo di incrementare l'offerta di discipline sportive, anche nell'ottica della fruizione di scala sovraccomunale.

AREE PER L'ISTRUZIONE

Al fine di ottimizzare l'offerta di servizi ai cittadini si rende necessario attuare le seguenti previsioni:

- previsione di nuova area a completamento del plesso scolastico di via XX settembre, sufficiente per garantire il corretto equilibrio tra superficie fondiaria del plesso e superficie coperta, anche a seguito della realizzazione degli ampliamenti necessari (indicativamente una sezione oltre ad aule complementari e speciali).

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Al fine di ottimizzare l'offerta di servizi ai cittadini si rende necessario attuare le seguenti previsioni:

- realizzazione di minialloggi per anziani nel quadro della ristrutturazione delle ex scuole di via per Origgio (Se16/r),
- realizzazione di centro prelievi nel quadro della ristrutturazione delle ex scuole di via per Origgio (Se16/r),
- realizzazione di poliambulatorio nel quadro della ristrutturazione delle ex scuole di via per Origgio (Se16/r).

le suddette previsioni si inquadrano in un intervento di ristrutturazione di vasto respiro, teso a formare un polo di servizi di particolare rilevanza per la concretizzazione delle politiche sociali del comune.

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI O CONVENZIONATI ALL'USO PUBBLICO

Al fine di ottimizzare l'offerta di servizi ai cittadini si rende necessario attuare le seguenti previsioni:

- realizzazione di parcheggi lungo la corona del nucleo centrale, al fine di ottimizzare l'offerta di sosta, ricorrendo in particolare ad interventi di recupero urbano (mediante PII) data la sostanziale assenza di disponibilità di aree idonee,
- ottimizzazione della dotazione di parcheggi di superficie nel nucleo centrale (Se31/p, Se16/p, Se17/p), in particolare in corrispondenza del palazzo municipale,
- realizzazione di parcheggi in sottosuolo nel nucleo centrale ricorrendo alla riqualificazione di taluni isolati mediante l'istituto della programmazione integrata,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- riequilibrio della dotazione di aree di parcheggio periferiche, in ambiti non interessati da processi di pianificazione attuativa (Sp4/p, Sp5/ p,Sp6/p, Sp44/p, Sp21/p, Sp34/p, Sp33/p e altre).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STATO DEI VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE

Il Piano dei Servizi, in merito al determinarsi di vincoli preordinati all'espropriazione, produce i seguenti effetti:

- relativamente alle *aree per servizi esistenti*, siano esse pubbliche o private di interesse pubblico, non si determina alcuna limitazione al diritto di godimento, dunque non si determina l'apposizione di vincoli preordinati all'espropriazione;
- relativamente alle *aree per servizi prioritari* comprese nel quadro di piani attuativi non si determina il vincolo preordinato all'esproprio in quanto tali aree sono portatrici di un diritto edificatorio territoriale, pari a quello insistente sulle altre aree comprese nel piano attuativo, pertanto non si produce la sottrazione completa del godimento del bene; in altri termini sussiste un effetto perequativo all'interno dell'ambito soggetto a piano attuativo;
- quanto alle *aree per servizi prioritari* non comprese in piani attuativi, poiché sussiste la capacità di intervento diretto della pubblica amministrazione per l'attuazione delle previsioni sussiste il vincolo preordinato all'espropriazione e, in linea di principio, non si determinerà l'effetto reiterativo alla scadenza dei cinque anni di vigenza della previsione;
- quanto alle *aree di riserva* si esprimono le medesime considerazioni espresse per le aree per servizi prioritari.

Qualora si determinasse una tra le seguenti condizioni:

- espressa deliberazione della Giunta Comunale circa la non attuabilità di una specifica previsione del Piano dei Servizi da parte di soggetto privato;
- disattendimento della previsione del piano dei servizi per aree all'uopo destinate non comprese in piani attuativi e mancata previsione di attuazione nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche,

sulle aree interessate dalle suddette condizioni si determinerebbe la condizione di vincolo preordinato all'espropriazione.

Quanto sopra consente di affermare che per l'attuazione del Piano dei Servizi 2005 non si rende necessario lo stanziamento di somme per indennizzo da corrispondere in caso di reiterazione del vincolo, potendo provvedere a ciò, esclusivamente per i casi specifici, solamente qualora si manifestasse una tra le condizioni sopra enunciate.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

ASPETTI DIMENSIONALI DEL PIANO DEI SERVIZI

Sulla base:

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

tenuto conto delle aree di riserva localizzate, la dotazione complessiva di aree per servizi è riepilogata dalla seguente tabella:

AREE PER SERVIZI ESISTENTI									
verde, gioco, tempo libero		istruzione		attrezz. Interesse comune		parcheggi		att. produttive e terziarie	
NUMERO	SUPERFICIE	NUMERO	SUPERFICIE	NUMERO	SUPERFICIE	NUMERO	SUPERFICIE	NUMERO	SUPERFICIE
Se05/v	3859,68	Se13/s	17822,06	Se14/r	720,60	Se06/p	1508,07	Se1/i	836,74
Se07/v	1429,85	Se63/s	10727,35	Se15/r	886,51	Se08/p	1105,19	Se2/i	662,37
Se12/v	27723,64			Se16/r	2864,53	Se09/p	1236,74	Se3/i	1597,51
Se17/v	518,69			Se32/r	1565,28	Se10/p	293,11	Se4/i	2485,52
Se20/v	436,24			Se38/r	124,34	Se11/p	1324,31	Se55/i	4650,57
Se22/v	1227,13			Se39/r	14607,49	Se18/p	961,23	Se56/i	11803,94
Se26/v	408,18					Se19/p	1095,32	Se57/i	3023,28
Se40/v	97353,20					Se21/p	668,75	Se58/i	1793,36
Se43/v	2726,72					Se23/p	557,30	Se59/i	2294,31
Se48/v	1514,10					Se24/p	713,44		
Se67/v	71822,09					Se25/p	590,61		
						Se27/p	379,81		
						Se28/p	193,82		
						Se29/p	891,95		
						Se31/p	758,53		
						Se33/p	471,82		
						Se34/p	390,01		
						Se35/p	494,16		
						Se36/p	1374,32		
						Se37/p	667,61		
						Se41/p	371,35		
						Se42/p	369,95		
						Se44/p	458,66		
						Se45/p	1074,26		
						Se46/p	1288,29		
						Se47/p	569,05		
						Se49/p	370,43		
						Se50/p	347,22		
						Se51/p	916,95		
						Se52/p	434,77		
						Se53/p	172,11		
						Se54/p	154,66		
						Se60/p	253,65		
						Se61/p	256,10		
						Se62/p	1426,82		
						Se64/p	364,44		
						Se65/p	353,14		
						Se66/p	299,47		
TOTALE	**209019,52**	**TOTALE**	**28549,41**	**TOTALE**	**20768,75**	**TOTALE**	**25157,42**	**TOTALE**	**29147,60**
TOTALE GENERALE					**312642,70**				

AREE PER SERVIZI PRIORITARI									
verde, gioco, tempo libero		istruzione		attrezz. Interesse comune		parcheggi		att. produttive e terziarie	
NUMERO	SUPERFICIE	NUMERO	SUPERFICIE	NUMERO	SUPERFICIE	NUMERO	SUPERFICIE	NUMERO	SUPERFICIE
Sp01/v	24221,73	Sp10/s	6073,27			Sp02/p	944,96		
Sp07/v	956,73					Sp03/p	146,43		
Sp09/v	7725,90					Sp04/p	531,01		
Sp13/v	1956,11					Sp05/p	754,84		
Sp14/v	2899,82					Sp06/p	1054,15		
						Sp08/p	386,83		
						Sp11/p	185,78		
						Sp12/p	651,35		
						Sp15/p	1017,84		
						Sp16/p	1985,02		
						Sp17/p	2229,44		
TOTALE	**37760,29**	**TOTALE**	**6073,27**	**TOTALE**	**0,00**	**TOTALE**	**9887,65**	**TOTALE**	**0,00**
TOTALE GENERALE					**53721,21**				

AREE PER SERVIZI ESISTENTI									
verde, gioco, tempo libero		istruzione		attrezz. Interesse comune		parcheggi		att. produttive e terziarie	
TOTALE	**246779,81**	**TOTALE**	**34622,68**	**TOTALE**	**20768,75**	**TOTALE**	**35045,07**	**TOTALE**	**29147,60**
TOTALE GENERALE					**366363,91**				

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Assunto pertanto il target dimensionale stabilito dal Documento di Piano, pari a 12.000 abitanti, ne discendono i seguenti dati di dotazione di base:

dotazione di aree per servizi esistenti: mq/ab. 26,05

di cui:

aree a verde, attrezzature per il gioco e lo sport,	mq/ab. 17,42
aree per l'istruzione	mq/ab. 2,38
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab. 1,73
aree per parcheggi pubblici o convenzionati all'uso pubblico	mq/ab. 2,10

dotazione di aree per servizi prioritari: mq/ab. 4,48

di cui:

aree a verde, attrezzature per il gioco e lo sport,	mq/ab. 3,15
aree per l'istruzione	mq/ab. 0,51
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab. 0,00
aree per parcheggi pubblici o convenzionati all'uso pubblico	mq/ab. 0,82

pertanto ne discende la seguente dotazione complessiva prevista dal Piano dei Servizi:

dotazione complessiva di aree per servizi esistenti e prioritari: mq/ab. 30,53

di cui:

aree a verde, attrezzature per il gioco e lo sport,	mq/ab. 20,57
aree per l'istruzione	mq/ab. 2,89
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab. 1,73
aree per parcheggi pubblici o convenzionati all'uso pubblico	mq/ab. 2,92

Considerata infine la seguente dotazione di aree di riserva e di aree per servizi religiosi (attrezzature di interesse generale):

AREE RISERVA		ENTI RELIGIOSI	
NUMERO	SUPERFICIE	NUMERO	SUPERFICIE
1	359,07	1	4093,76
2	1583,94	2	353,35
3	5108,03	3	209,38
4	965,88	4	143,50
5	1236,08	5	296,89
6	2487,69	6	30025,63
7	803,73		
8	2091,77		
9	635,81		
TOTALE	**15272,00**	**TOTALE**	**35122,51**

si determinamo le seguenti dotazioni totali complessive

dotazione complessiva
aree per servizi esistenti, prioritari e di riserva: mq/ab. 31,80

dotazione complessiva
aree per servizi esistenti, prioritari, di riserva, enti religiosi: mq/ab. 34,73

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STIMA ECONOMICA DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

valore medio di acquisizione	€/mq 50,00
costo medio di attuazione previsioni a verde	€/mq 30,00
costo medio di attuazione previsioni a parcheggio	€/mq 100,00
costo medio di attuazione previsioni attrezzature scolastiche (*)	€/mq 500,00

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

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

		costo unitario area	costo area	costo unitario costruzione	costo costruzione
verde, gioco, tempo libero					
NUMERO	SUPERFICIE				
Sp01/v	24221,73				
Sp07/v	956,73				
Sp09/v	7725,90				
Sp13/v	1956,11				
Sp14/v	2899,82				
totale	**37760,29**	€ 50,00	**€ 1.888.014,50**	€ 30,00	**€ 1.132.808,70**
istruzione					
NUMERO	SUPERFICIE				
Sp12/s	6073,27				
totale	**6073,27**	€ 50,00	**€ 303.663,50**	€ 500,00	**€ 3.036.635,00**
parcheggi					
NUMERO	SUPERFICIE				
Sp02/p	944,96				
Sp03/p	146,43				
Sp04/p	531,01				
Sp05/p	754,84				
Sp06/p	1054,15				
Sp08/p	386,83				
Sp11/p	185,78				
Sp12/p	651,35				
Sp15/p	1017,84				
Sp16/p	1985,02				
Sp17/p	2229,44				
totale	**9887,65**	€ 50,00	**€ 494.382,50**	€ 100,00	**€ 988.765,00**
costo complessivo			**€ 2.686.060,50**		**€ 5.158.208,70**
				€ 7.844.269,20	

Considerato che la capacità di investimento del Comune per la realizzazione di nuovi servizi, desunta dai dati medi degli strumenti di programmazione degli anni precedenti (limitatamente alle sole fonti di finanziamento ordinarie), ammonta a circa €/anno 1.500.000,00, e che pertanto nel quinquennio la capacità di intervento diretto da parte del Comune ammonterebbe a circa € 7.500.000,00, l'importo di € 7.850.000,00 circa necessario per il completamento del Piano dei Servizi 2005 risulta congruo, tenuto poi conto che oltre alle risorse ordinarie potranno essere impiegate anche le seguenti risorse:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- risorse indotte dalla perequazione urbanistica assunta quale fondamento del Piano delle Regole,
- risorse indotte dai processi di programmazione integrata individuati dal Documento di Piano.

posto che il gettito di oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione già concorrono alla formazione della capacità di intervento diretto da parte del Comune.

Dalle valutazioni sopra esposte,

- data la confrontabilità tra il costo complessivo di attuazione del Piano dei Servizi 2005 e la capacità di intervento diretto del Comune,
- considerato anche che il Piano di Governo del Territorio di Uboldo si fonda su criteri perequativi e promuove i processi di programmazione integrata,

è possibile concludere che le previsioni del Piano dei Servizi 2005 risultano economicamente sostenibili.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

NOTA SULLE MODIFICHE CONSEGUENTI ALLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano di Governo del Territorio, le tabelle di cui al presente documento subiscono le seguenti variazioni:

Se31/p: riduzione di mq 480,59
Sp3/p: aumento di mq 447,93
Se62/p: diviene area per servizi Sp18/p
Se9/p: dà luogo all'area per servizi Se9/p (mq 741,55) e all'area per servizi Sp19/p (mq 495,19)
Se53/p: diviene area per servizi Sp20/p
Se54/p: diviene area per servizi Sp21/p
Se64/p: soppressa
Se65/p: soppressa
Se66/p: soppressa
Se23/p: diviene area di riserva 10
Se21/p: diviene area di riserva 11

Sono introdotte le seguenti nuove previsioni:
Sp22/p: mq 357,79
Sp23/p: mq 364,43
Sp24/v: mq 198,74
Sp25/v: mq 109,73
Sp26/p: mq 76,61
Sp27/p: mq 109,57

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI 2005

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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