

CITTA' DI OGGIONO  
Provincia di Lecco



Piazza Giuseppe Garibaldi, 14 - Oggiono 23848 (Lc)

# Variante generale al PGT Piano dei Servizi

ex art. 9 L.r. 12/2005 s.m.i.



## Relazione tecnica

**Elaborato modificato a seguito  
del parere motivato**

Sindaco

Segretario comunale

Adozione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Approvazione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Ottobre 2018

## Gruppo di lavoro

---

Studio SosTer  
*Giorgio Graj*

Progettisti variante generale PGT

*Luca Terlizzi*  
*Paola Campi (collaborazione)*

Redazione VAS

## Comune di Oggiono

---

Roberto Ferrari  
Giuseppina Gerosa

Sindaco  
Assessore Governo del territorio, sportello  
unico attività produttive, mobilità e trasporti,  
rapporti con l'autorità di bacino del lario e  
dei laghi minori

Andrea Ferrigato

Settore Governo del Territorio, Edilizia e  
Urbanistica





## **Città di Oggiono (LC)**

Variante generale al Piano di Governo del Territorio  
Relazione del Piano dei Servizi

### **Parte I**

#### **La lettura delle dinamiche in essere**

1. L'impostazione della Variante generale al Piano dei Servizi	pag. 1
2. Le caratteristiche del territorio comunale di Oggiono: un primo approfondimento	pag. 2
3 La lettura delle dotazioni esistenti derivanti dall'analisi del PGT vigente	pag. 7
4. Il regime proprietario dei servizi esistenti	pag. 16
5. Il bacino di utenza dei servizi nel territorio di Oggiono	pag. 17
6. La valutazione delle attrezzature esistenti in ragione della loro accessibilità	pag. 22
7. La lettura della Rete Ecologica Comunale come infrastruttura verde di Oggiono	pag. 27
8. Le linee di Trasporto Pubblico Locale (TPL) che interessano il territorio di Oggiono	pag. 35

### **Parte II**

#### **Il progetto della città dei servizi**

1. Il disegno progettuale del Piano dei Servizi: tra riconferme e nuove previsioni	pag. 37
2. Le ricadute pubbliche derivanti dall'attuazione delle norme di Piano	pag. 41
2.1 Gli obblighi derivanti dai titoli abilitativi per gli interventi previsti dalla Variante ai sensi della normativa vigente	pag. 41
2.2 Il contributo dato dal titolare del titolo abilitativo in fatto di dotazioni territoriali minime	pag. 42
2.3 Il meccanismo della compartecipazione aggiuntiva per il reperimento dei servizi	pag. 44
2.4 Le dotazioni a servizio derivanti dagli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel tessuto urbano consolidato, esterni agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e agli ambiti di particolare disciplina del Piano delle Regole	pag. 44
2.5 L'assoggettamento dei parcheggi pertinenziali all'uso pubblico	pag. 46
2.6 L'istituto della monetizzazione	pag. 46
3. Le modalità di attuazione del progetto del Piano dei Servizi	pag. 46
3.1 Il meccanismo della compartecipazione del soggetto privato per l'attuazione dei servizi all'interno degli ambiti di intervento del Piano	pag. 46
3.2 Le previsioni a servizio con facoltà di realizzazione diretta del privato	pag. 57
3.3 Le modalità di attuazione dei servizi non ricompresi negli ambiti a pianificazione attuativa della Variante	pag. 59
4. L'attuazione della compensazione urbanistica sulle aree di proprietà privata destinate alla realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	pag. 60
5. Il saldo finale delle dotazioni a servizio	pag. 62



## Parte I

### La lettura delle dinamiche in essere

#### 1. L'impostazione per la Variante generale al Piano dei Servizi

La legge regionale n.12/2005 smi attribuisce al Piano dei Servizi il compito di affrontare cinque argomenti principali:

- i) la verifica dell'adeguatezza del sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ossia i servizi propriamente detti, sia a gestione pubblica che privata (scuole, attrezzature sportive, ecc.), con una particolare attenzione al sistema del verde urbano;
- ii) la verifica dell'efficienza del sistema della viabilità e dei parcheggi;
- iii) la verifica dell'adeguatezza del sistema dei servizi di rete (reti di distribuzione dell'energia, dell'acqua, di telecomunicazione, reti fognarie, ecc.), che costituisce l'oggetto specifico delle elaborazioni contenute nel Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
- iv) l'analisi della domanda di alloggi a costo contenuto e la messa a punto di azioni per il suo soddisfacimento attraverso interventi di edilizia sociale;
- v) l'elaborazione di un disegno organico di rete ecologica comunale, che possa coordinarsi con gli indirizzi fissati a livello regionale e provinciale mediante il recepimento delle reti ecologiche elaborate a quei livelli, nell'ottica della connessione con gli elementi a scala locale che abbiano caratteristiche opportunamente adatte per poter produrre una costruzione unitaria di rete ecologica in senso globale.

Spetta inoltre al Piano dei Servizi definire il fabbisogno di aree per attrezzature e infrastrutture pubbliche riferite agli insediamenti produttivi ed in generale alle funzioni diverse dalla residenza. La legge regionale n.12/2005, e precisamente l'art.9, comma 3, limita le indicazioni per il dimensionamento delle aree per servizi pubblici alla sola prescrizione che il Piano dei Servizi debba comunque assicurare *"...una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante."*

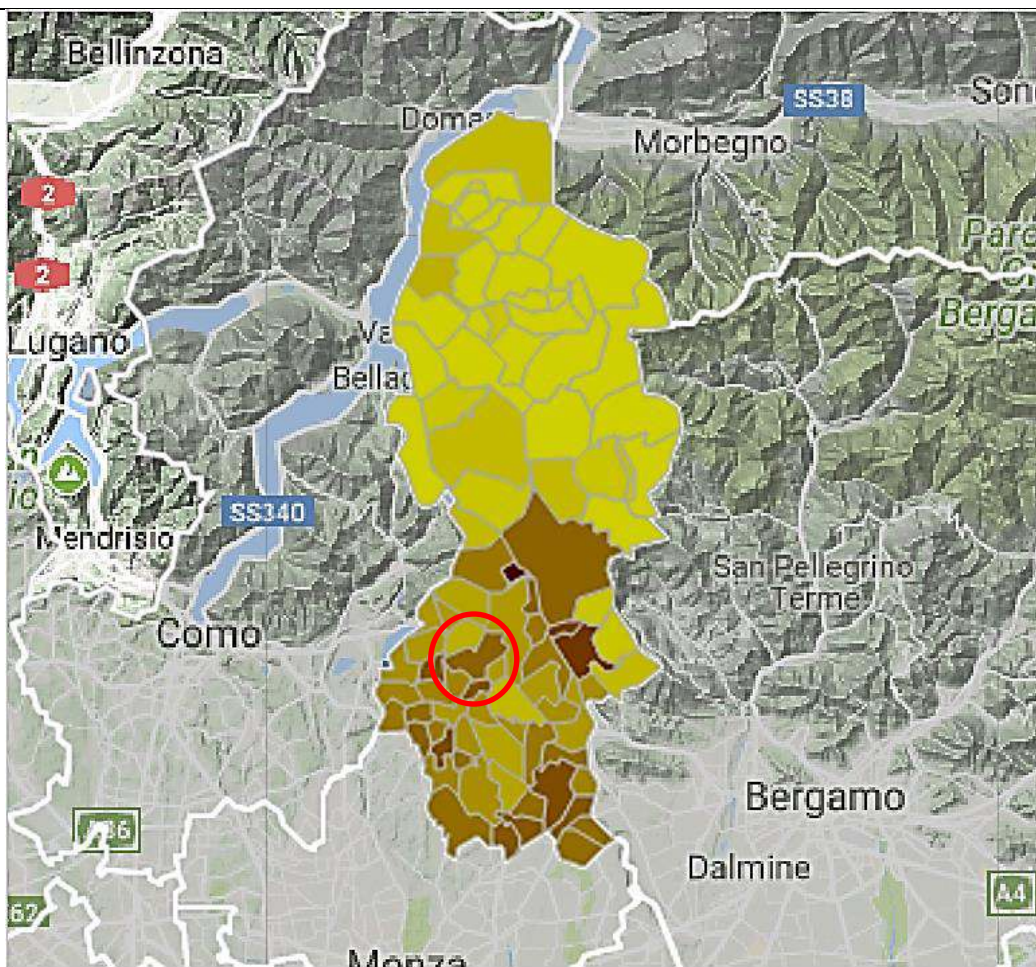
Infine il Piano dei Servizi costituisce lo strumento specifico per sancire l'interesse pubblico delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche, indicazione indispensabile per poter procedere all'acquisizione pubblica di dette aree, con le modalità individuate dal Piano stesso.



## 2. Le caratteristiche del territorio comunale di Oggiono: un primo approfondimento

Fra il lago e le colline, sullo sfondo le montagne lecchesi: così può in sintesi essere descritta la posizione geografica di Oggiono, collocato tra il lago di Annone e le colline moreniche dell'Alta Brianza. Il paese è caratterizzato da una vasta piana di deposito alluvionale e dalla zona collinare di Imberido, Castello e Trescano a levante, di origine glaciale con presenza di cordoni morenici. Il territorio pianeggiante è distaccato dal lago di Annone da un cordone morenico posto presso il vecchio nucleo, mentre la zona collinare di Imberido si estende fino al lago stesso. Giace nel triangolo terminale dell'Alta Brianza delimitato: a sud dalle pendici dei Monti di Brianza e Crocione; a nord al di là del lago dai versanti meridionali del Cornizzolo e dei Corni di Canzo ed è chiuso al vertice dal Monte Barro. Il suo territorio confina con i comuni di Annone Brianza, Galbiate, Ello, Dolzago, Sirone e Molteno. L'abitato è diviso nel nucleo principale di Oggiono ed in centri minori (Imberido, Bagnolo, Castello, Molinatto, Peslago, Trescano).

Il territorio comunale di Oggiono consta (dati UrbiStat riferiti alla data del 31/12/2016) di 9.032 abitanti, e fa parte di un processo di crescita demografica iniziato negli anni '50, durante il periodo di forte crescita economica, e che continua fino ai giorni odierni, grazie ad una notevole industrializzazione che ha caratterizzato ampi territori dell'hinterland del capoluogo lombardo, ed interessando anche le province più esterne, in cui si sono perfino stanziate molte famiglie e persone provenienti soprattutto dal sud Italia. Ad eccezione di Lecco, capoluogo di provincia, la dimensione demografica di Oggiono risulta essere tra le più elevate dell'intera provincia, stante anche la sua localizzazione in una zona relativamente pianeggiante, seppur nei pressi delle fasce collinari, e grazie anche alla presenza sia all'interno del comune, che nelle zone limitrofe, di importanti infrastrutture, quali la linea ferroviaria che attraversa Oggiono sulla direttrice Milano-Lecco e Como-Lecco, e la SS36 che si trova nelle zone limitrofe. Anche dal punto di vista della densità demografica, Oggiono si stacca in maniera considerevole dalla media della provincia di Lecco, posizionandosi tra i comuni con alta densità demografica (11° posto provinciale con 1.118 abitanti per kmq), che è un dato decisamente maggiore rispetto a quello complessivo della Provincia di Lecco (413 abitanti per kmq). Nella mappa sottostante si può capire come il comune di Oggiono, avente colore più scuro, abbia una densità demografica tra le più alte dell'intera provincia, soprattutto rispetto ai comuni compresi nelle zone montane, aventi colore più chiaro.



Mappa della densità demografica della Provincia di Lecco

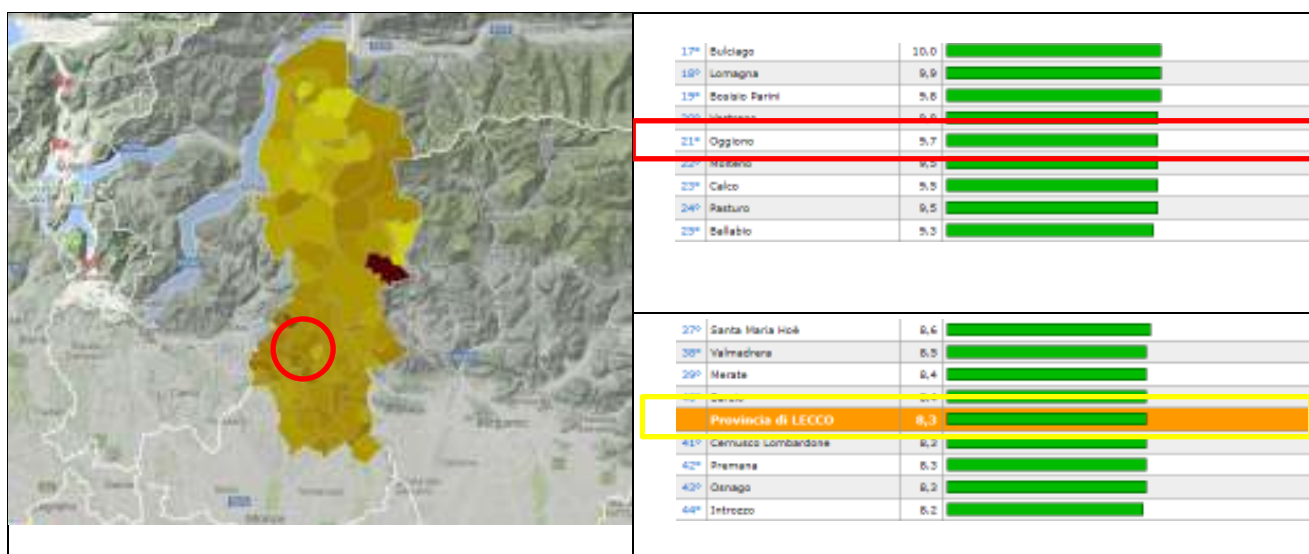
Classifica e Mappa tematica della "DENSITÀ DEMOGRAFICA"  
 nei Comuni della Provincia di LECCO

P	Comuni	Densità demografica (N° abitanti per Km <sup>2</sup> )					
1 <sup>a</sup>	Malgrate	2.114		41 <sup>a</sup>	Barrogo	659	
2 <sup>a</sup>	Calolziocorte	1.557		42 <sup>a</sup>	Cassina Brianza	593	
3 <sup>a</sup>	Vercurago	1.416		43 <sup>a</sup>	Carate	589	
4 <sup>a</sup>	Merate	1.350		44 <sup>a</sup>	Orate	570	
5 <sup>a</sup>	Barzanò	1.285		45 <sup>a</sup>	Valgoglio	577	
6 <sup>a</sup>	Robbiate	1.265		46 <sup>a</sup>	Brenna Parro	576	
7 <sup>a</sup>	Lomagna	1.234		47 <sup>a</sup>	Galliate	533	
8 <sup>a</sup>	Dolzago	1.226		48 <sup>a</sup>	La Valletta Brianza	521	
9 <sup>a</sup>	Osnago	1.202		49 <sup>a</sup>	Montevicchia	437	
10 <sup>a</sup>	Milano	1.197		50 <sup>a</sup>	Cisliano	434	
11 <sup>a</sup>	Oggiono	1.118			<b>Provincia di LECCO</b>	<b>413</b>	
12 <sup>a</sup>	Cassago Brianza	1.100		51 <sup>a</sup>	Arona di Brianza	369	
13 <sup>a</sup>	Pescate	1.090		52 <sup>a</sup>	Bellano	325	
14 <sup>a</sup>	Lecco	1.067		53 <sup>a</sup>	Sekelbio	291	
15 <sup>a</sup>	Calco	1.058		54 <sup>a</sup>	Masello del Lago	242	
16 <sup>a</sup>	Vigano	1.050		55 <sup>a</sup>	Torre del Ben	230	
17 <sup>a</sup>	Casatenovo	996		56 <sup>a</sup>	Dorno	222	
18 <sup>a</sup>	Pedemano d'Adda	977		57 <sup>a</sup>	Caluso	201	
19 <sup>a</sup>	Cernusco Lombardone	969		58 <sup>a</sup>	Cello Brianza	214	
20 <sup>a</sup>	Bulciago	962		59 <sup>a</sup>	Lusina	189	
				60 <sup>a</sup>	Abbadia Lariane	185	

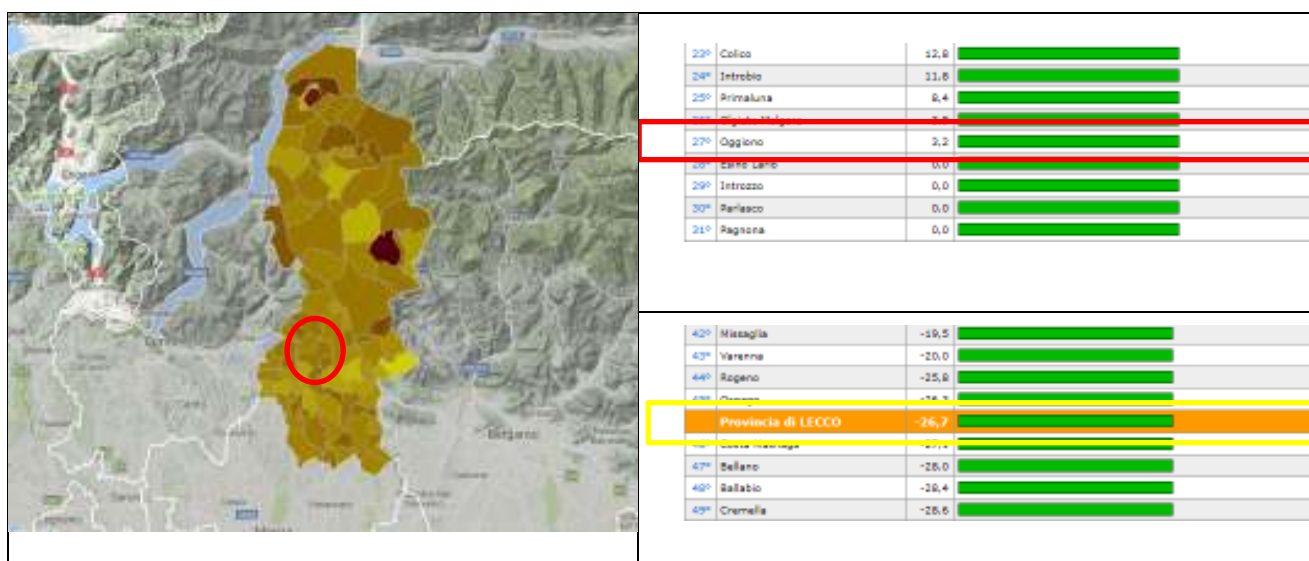
Dati densità demografica



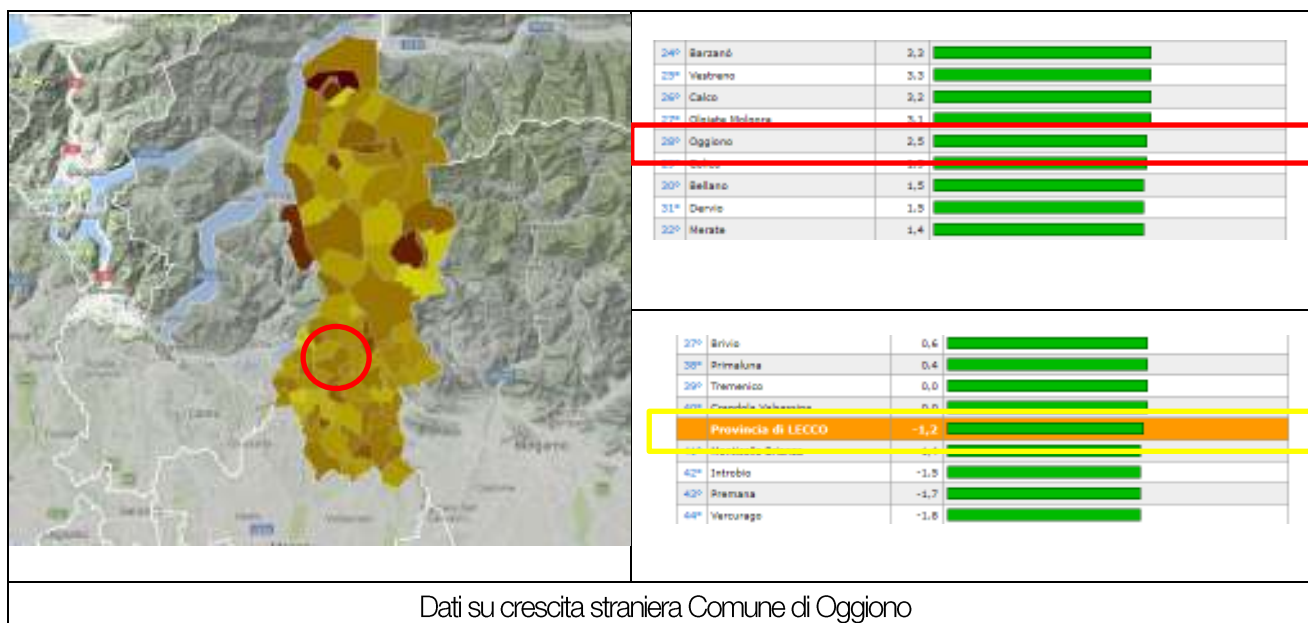
Analizzando le variabili delle componenti di crescita, si può notare come il comune di Oggiono abbia un andamento sostanzialmente maggiore rispetto alla media della provincia di Lecco. Per quanto riguarda il tasso di natalità, Oggiono mostra un dato del 9,7 per mille, sostanzialmente in linea rispetto alla maggioranza dei comuni della provincia lecchese, e leggermente superiore rispetto al dato complessivo provinciale (8,3 per mille). Dati maggiori rispetto a quelli provinciali li possiamo riscontrare anche riguardo alla capacità di movimentazione della popolazione, sia per quanto riguarda il tasso migratorio, che in termini di crescita della popolazione straniera. Se in ambedue i casi troviamo dati provinciali tendenti al negativo (-1,2 per mille per il tasso migratorio, -26,7 per mille per il tasso di crescita straniera), il territorio di Oggiono mostra invece dati tendenti al positivo: 2,5 per mille per il tasso migratorio, 3,2 per mille per il tasso di crescita straniera, segno di un comune ancora in crescita, seppur lieve.



Dati su tasso di natalità Comune di Oggiono



Dati su tasso migratorio Comune di Oggiono

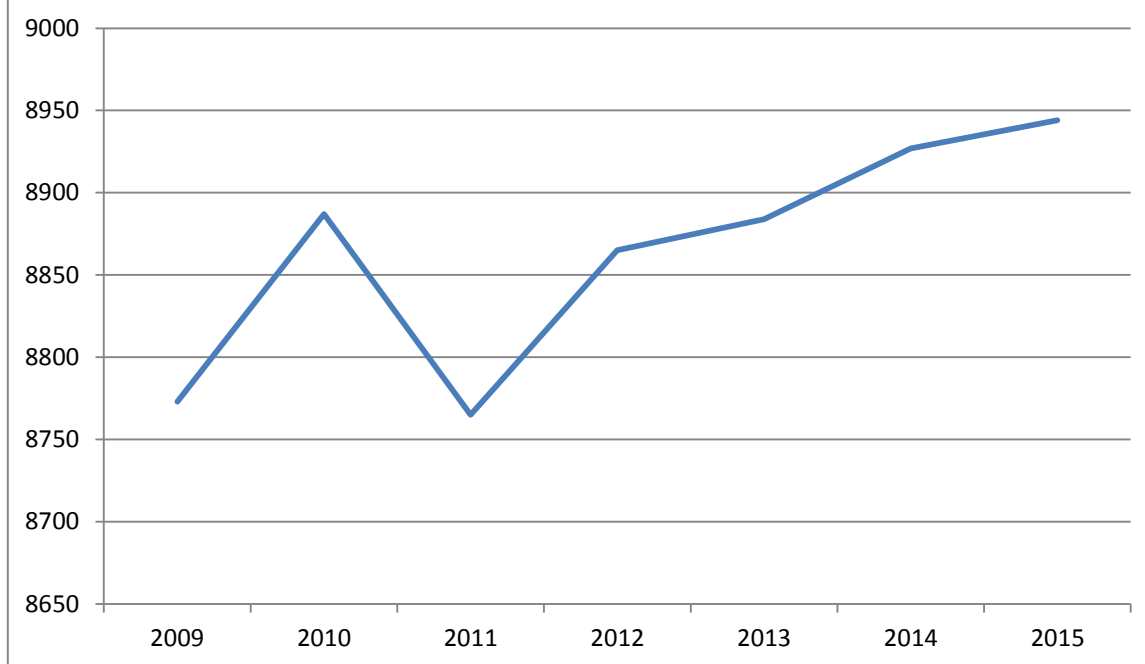


Dati su crescita straniera Comune di Oggiono

La popolazione di Oggiono si rivela essere una popolazione piuttosto giovane, avendo un'età media di 44,00 anni di età, quasi in linea con quella della provincia di Lecco (44,32 anni di età) e non lontana da quella del comune di Ballabio, avente il dato di età media più giovane con 40,85 anni. Inoltre, analizzando l'indice di vecchiaia, si riscontra che il comune di Oggiono tende comunque ad invecchiare, come gran parte del territorio provinciale, anche se in misura minore rispetto ad alcuni comuni che stazionano perlopiù nelle zone montane della provincia: l'indice di vecchiaia per Oggiono si attesta sul 160,2% (in linea rispetto al dato provinciale di 159,5%), e questo dato sicuramente può influire in maniera importante riguardo a possibili politiche di tutela della popolazione, in termini di potenziamento ed adeguamento di determinati servizi alla persona, andando a toccare in maniera considerevole l'aspetto sociale.

Il peso demografico di Oggiono si attesta, come già accennato in precedenza, poco sotto i 9.000 abitanti, mostrando un tasso di crescita dal 2011, dopo un periodo di variabilità. I dati degli ultimi anni, oltre ad un'attenzione crescente verso la qualità della vita di comuni aventi caratteristiche simili ad Oggiono, portano quindi ad una proiezione nel prossimo futuro di un'ulteriore crescita della popolazione.

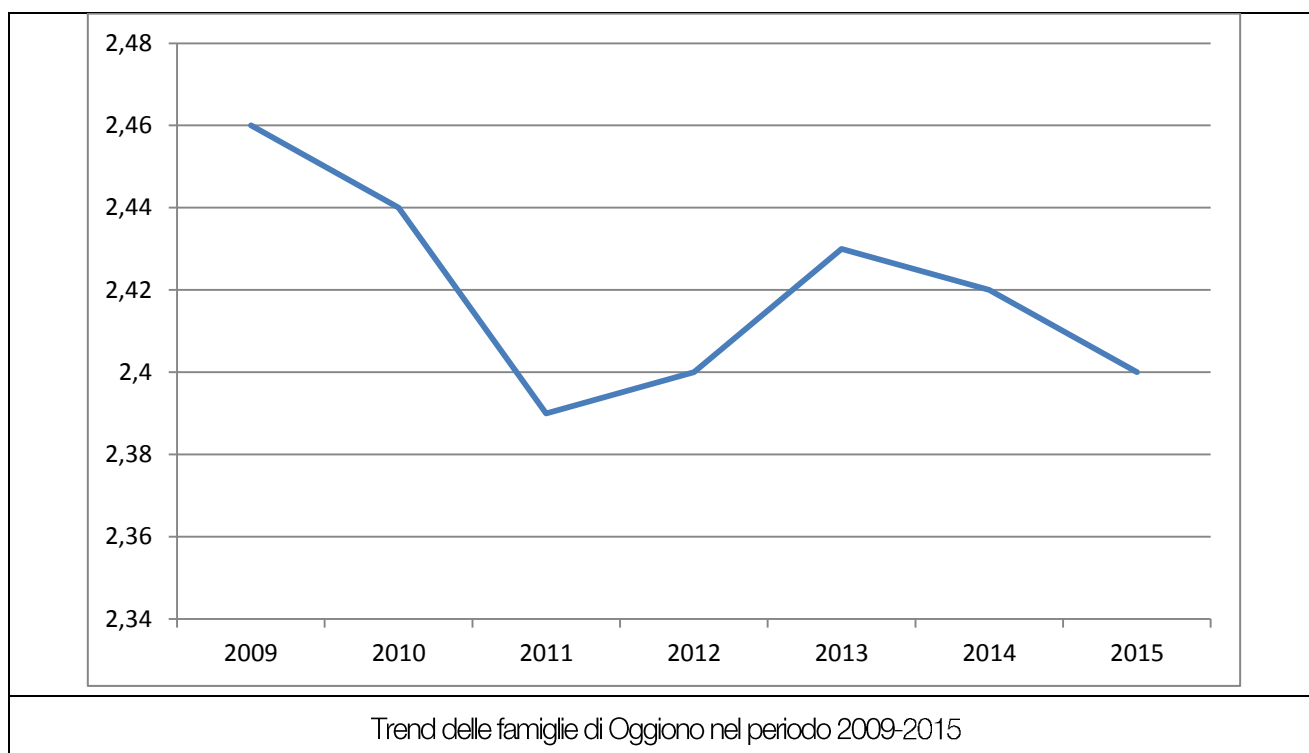
Anno	Popolazione (n.)	Variazione % su anno precedente
2009	8.773	-
2010	8.887	+1,30
2011	8.765	-1,37
2012	8.865	+1,14
2013	8.884	+0,21
2014	8.927	+0,48
2015	8.944	+0,19



Trend evolutivo della popolazione di Oggiono nel periodo 2009-2015

La lettura del quadro demografico locale mostra un aumento del numero delle famiglie abbastanza lieve negli ultimi anni, in cui è incluso anche un momento di flessione riferito all'anno 2013. Nel 2015 si è registrato un aumento percentuale dello 0,7%, e nel periodo compreso tra il 2012 e il 2015 c'è stato un aumento del numero delle famiglie dello 0,3%. La ripartizione della popolazione per classi di età rivela una presenza importante degli abitanti aventi fascia di età compresa tra i 35 e i 54 anni di età, che rappresentano circa il 30% della popolazione totale, e che è più marcato nella parte maschile (quasi 33%) rispetto a quella femminile; interessante anche il dato sulla popolazione avente più di 55 anni, anch'essa rappresentante circa un terzo della popolazione oggionese, segno di un andamento demografico tendente all'invecchiamento.

Anno	Famiglie (n.)	Variazione % su anno precedente	Componenti medi
2009	3.571	-	2,46
2010	3.635	+1,79	2,44
2011	3.675	+1,10	2,39
2012	3.689	+0,38	2,40
2013	3.653	-0,98	2,43
2014	3.696	+1,18	2,42
2015	3.722	+0,70	2,40



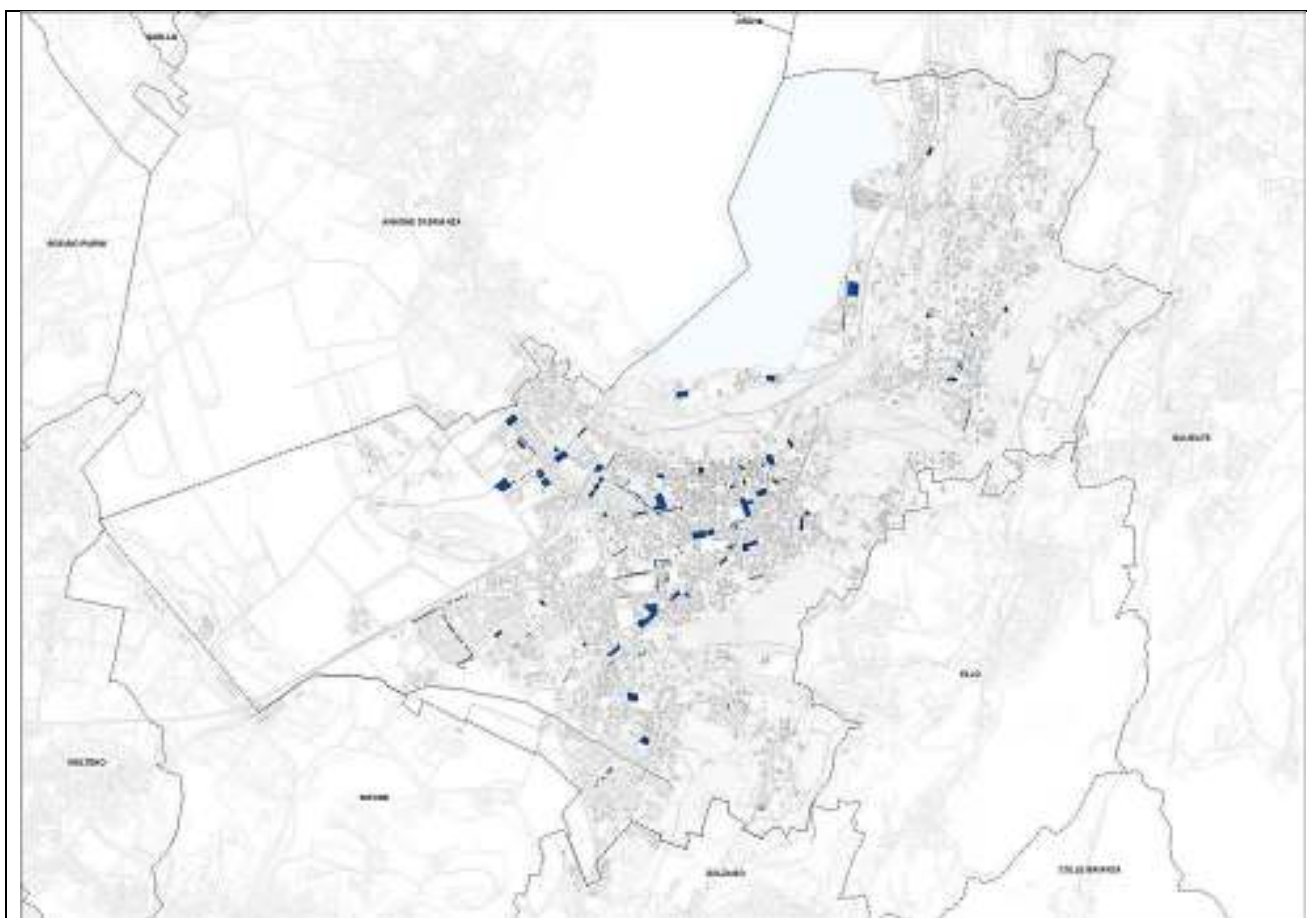
### 3. La lettura delle dotazioni esistenti derivanti dall'analisi del PGT vigente

#### Sistema per la mobilità e la sosta

Assieme alle attrezzature ed alle infrastrutture strettamente legate al sistema della mobilità viaria, è presente una quota rilevante di attrezzature dedicate al sistema della sosta veicolare. Le aree per parcheggio presenti ad Oggiono sono state classificate in relazione al loro ruolo nella maniera seguente:

- parcheggi diffusi destinati prevalentemente alla funzione residenziale
- parcheggi dedicati alle strutture produttive
- parcheggi dedicati alle strutture commerciali
- parcheggi dedicati alle strutture di interesse collettivo (ad es. piscine, cimitero, parco urbano attrezzato)

La consistenza dimensionale delle aree facenti parte del sistema per la mobilità e la sosta, comprensive dei parcheggi destinati alle strutture non residenziali, risulta pari a 69.256 mq, e vengono rappresentate come segue:



Insieme dei servizi del sistema della mobilità ed aree adibite a parcheggio

### *Sistema per l'istruzione di base e secondaria*

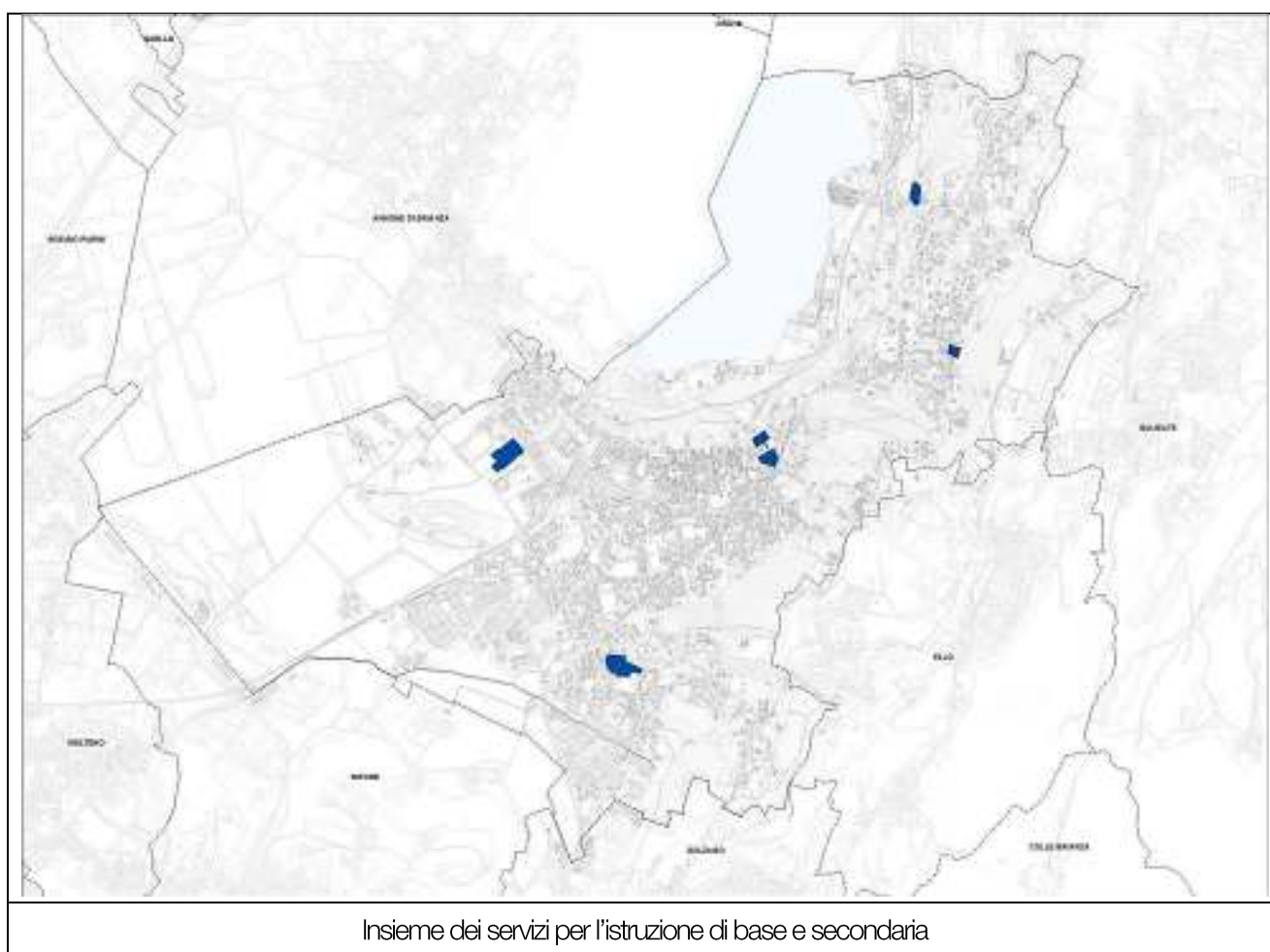
Sul territorio comunale di Oggiono sono presenti tre scuole dell'infanzia private, tre scuole primarie di cui due comunali e una privata, e due scuole secondarie di primo livello, una comunale ed una privata. Per quanto riguarda l'istruzione superiore ad Oggiono è presente l'Istituto Statale "V. Bachelet" che offre cinque tipi di indirizzi:

- indirizzo scientifico
- indirizzo linguistico
- indirizzo tecnico per geometri
- indirizzo tecnico per ragionieri
- indirizzo tecnico per ragionieri programmatori

L'istituto ha un bacino di utenza di livello sovracomunale, come dimostra il dato sugli studenti iscritti non residenti in comune di Oggiono pari all'88% di cui, per altro, un buon 26% proviene anche da fuori provincia. Di seguito viene proposta una tabella con i dati riferiti alle singole strutture per l'istruzione di Oggiono.



<i>Servizi per l'istruzione di base e secondaria</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Scuola dell'Infanzia e asilo nido "Fondazione Sironi"	5.614
Scuola dell'Infanzia e asilo nido "Matteucci"	2.810
Scuola primaria statale "Salvo D'Acquisto"	6.408
Scuola primaria statale "Diaz"	3.906
Nuova Scuola Sociale Cooperativa Polo	4.624
Scuola media statale	5.320
Istituto di istruzione superiore "V. Bachelet"	12.977
<b>TOTALE</b>	<b>41.659</b>



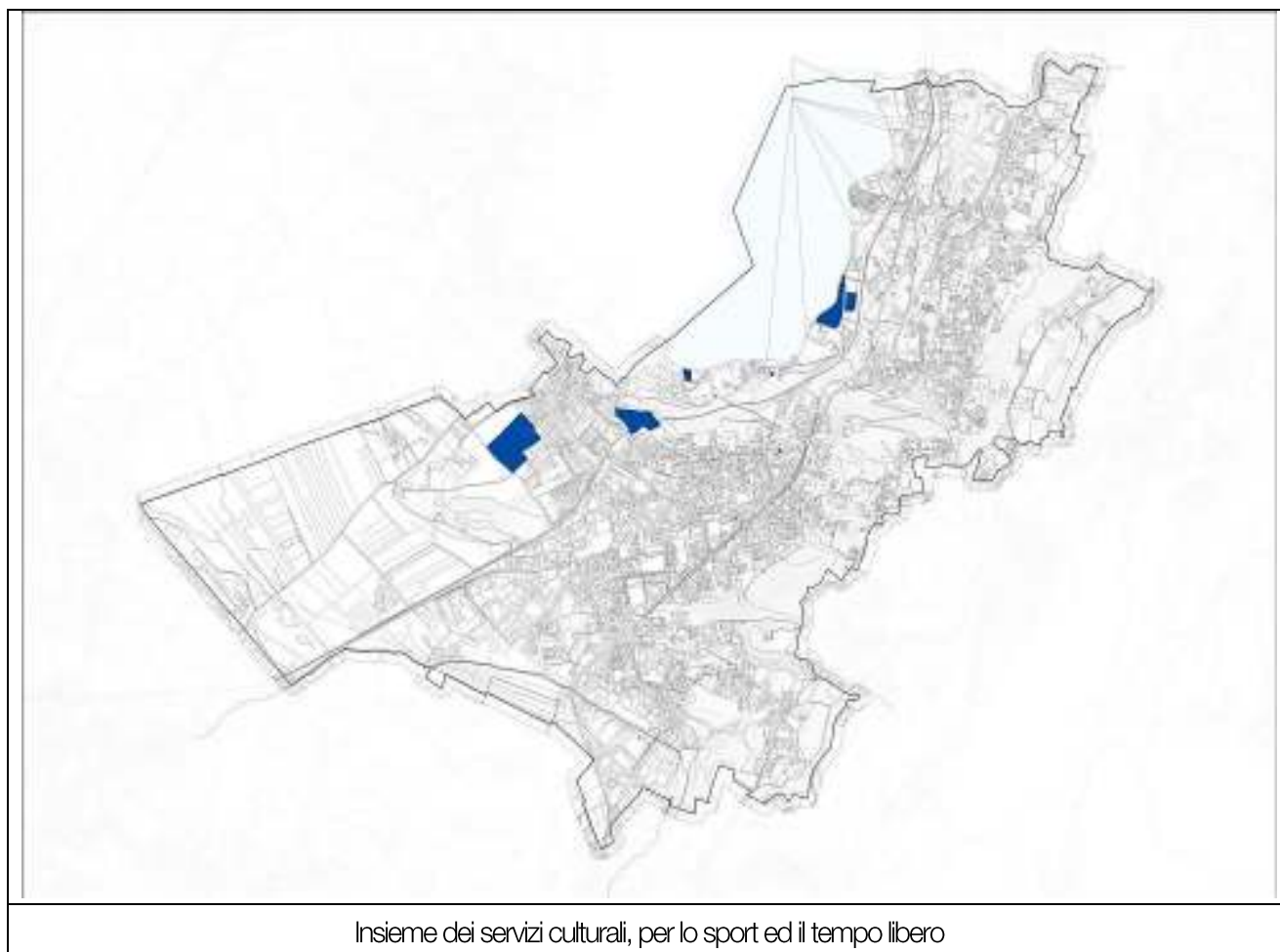
### Servizi culturali, per lo sport ed il tempo libero

Le tipologie di servizi individuate sono rappresentate dalle seguenti tipologie di attrezzature:

- biblioteche
- associazioni culturali
- impianti sportivi di interesse locale
- lavatoi di interesse culturale



Il parco e la Villa Sironi afferiscono ad un'unica attrezzatura ex sede della biblioteca comunale e oggi spazio multifunzionale per eventi ed iniziative di tipo culturale ricreativo. La consistenza dimensionale delle aree afferenti al sistema dei servizi culturali, per lo sport ed il tempo libero risulta essere pari a **76.645 mq**, e vengono rappresentate come segue:

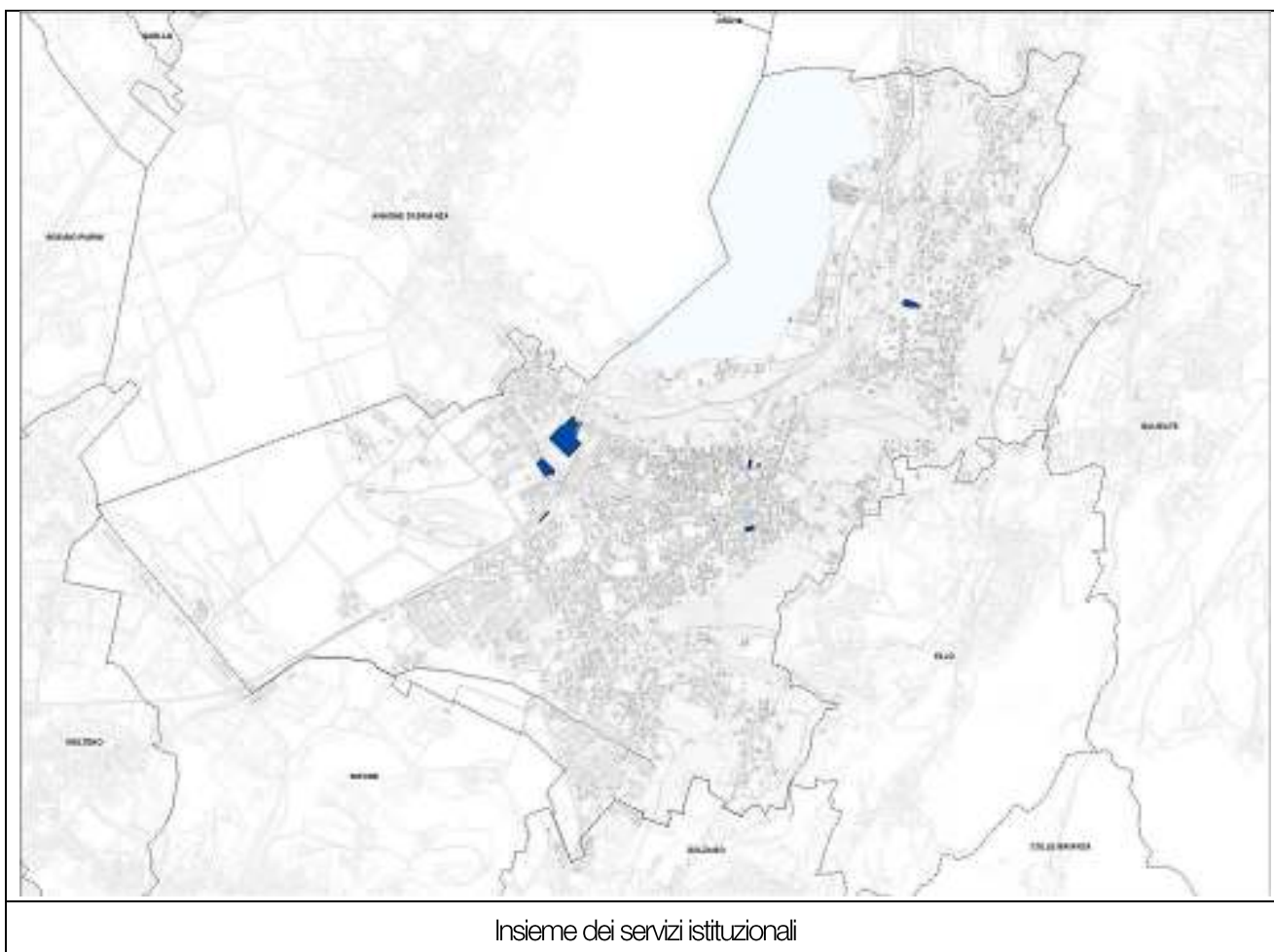


### Servizi istituzionali

Le attrezzature individuate nel territorio di Oggiono sono rappresentate nelle seguenti categorie di servizi

- sedi istituzionali e amministrative, cimiteri;
- strutture per la sicurezza

Le strutture e i servizi presenti sul territorio comunale hanno la consistenza dimensionale complessiva di **25.682 mq**. Di seguito viene fatta una rappresentazione generale in maniera cartografica della localizzazione dei servizi di carattere istituzionale nel territorio di Oggiono.



### Attrezzature per servizi religiosi

Per quanto riguarda i servizi legati al culto, sono stati individuati i centri parrocchiali e religiosi. Le tipologie di servizio religioso presenti sono:

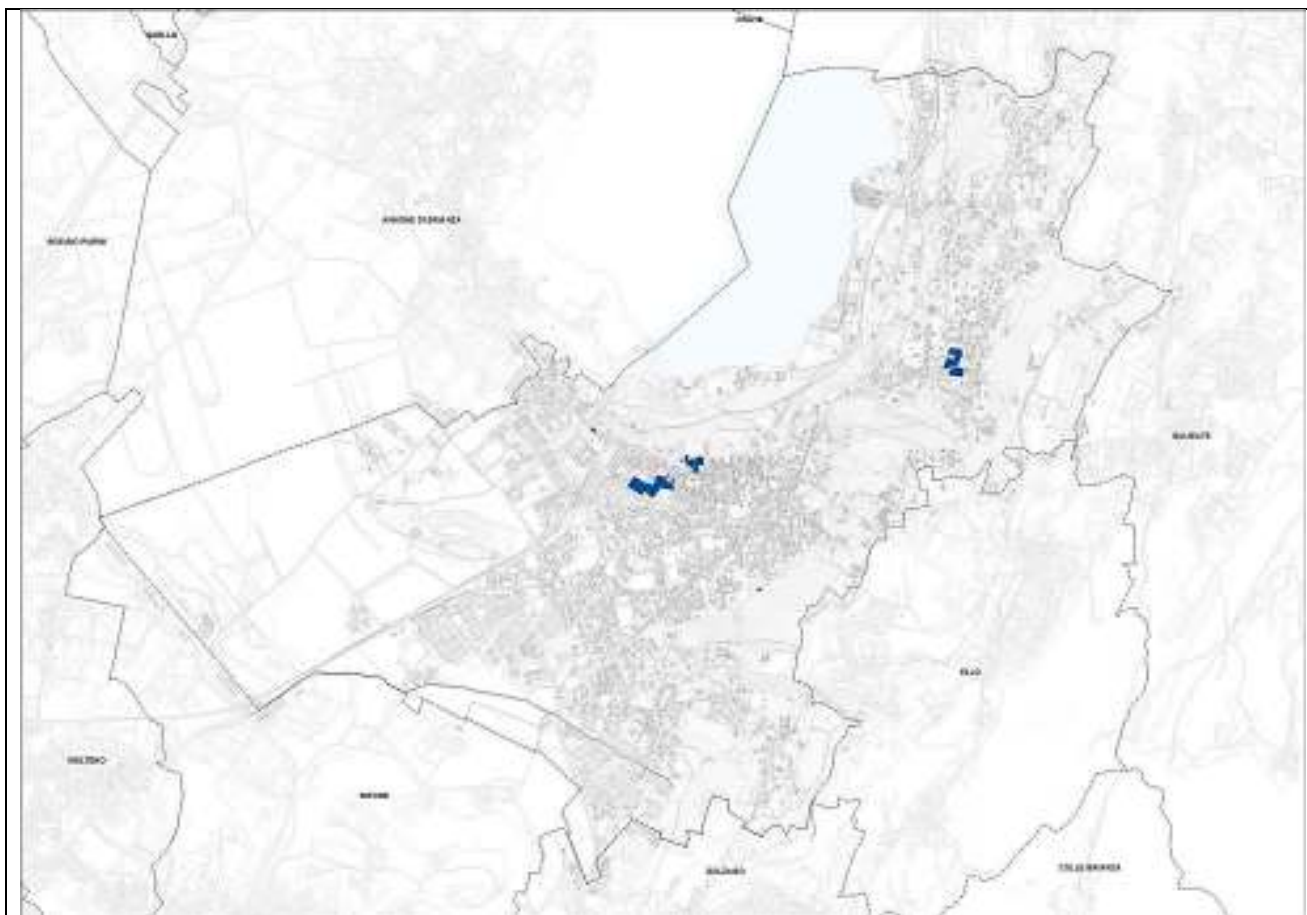
- strutture parrocchiali e di altre chiese
- altre strutture di proprietà della Chiesa
- struttura dell'Oratorio

La consistenza dimensionale dei servizi religiosi è quella riportata nella seguente tabella:

<i>Attrezzature per servizi religiosi</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Chiesa di San Lorenzo	352
Chiesa di San Giobbe	239
Chiesa di San Giorgio	2.472
Oratorio di San Giorgio – Imberido	4.638
Chiesa di Sant'Eufemia	1.089
Salone per incontri e spettacoli	329
Chiesa di Sant'Agata	113
Gruppo missionario e aule di catechismo	415



Oratorio "San Filippo Neri e Sant'Agnese", con sagrato chiesa all'ingresso	10.510
Edifici vari Chiesa	2.807
<b>TOTALE</b>	<b>22.965</b>



Insieme delle attrezzature destinate ai servizi religiosi

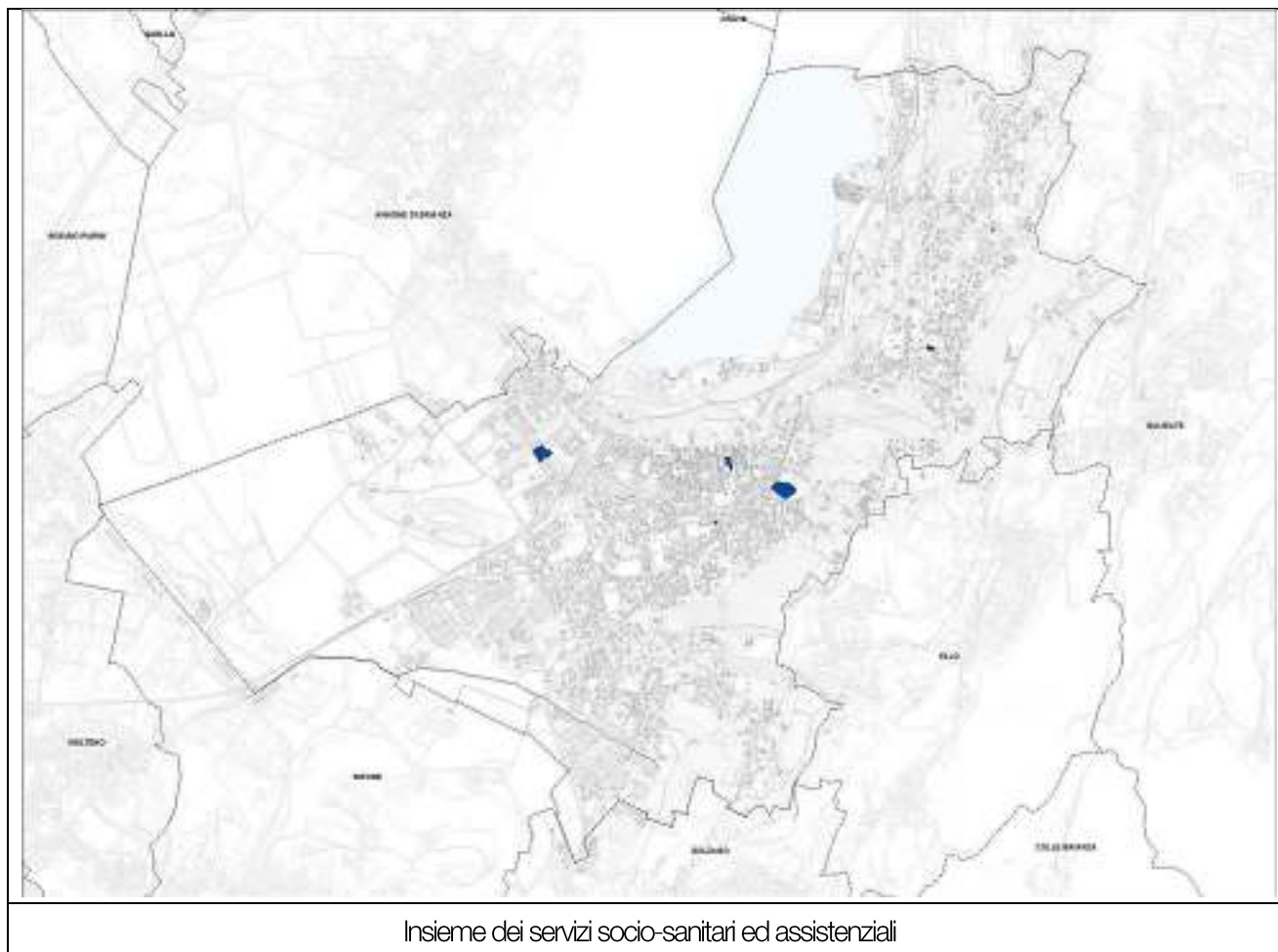
### Servizi socio-sanitari ed assistenziali

Le tipologie di attrezzature individuate riguardano servizi sociali per gli anziani, i minori, gli adolescenti e i giovani, e i servizi sanitari. Inoltre viene qui inserita la dotazione di edilizia residenziale pubblica inteso come servizio di assistenza alle famiglie. Nello specifico, nel Comune di Oggiono sono presenti le seguenti strutture:

- casa di riposo della Fondazione Sironi
- sede delle associazioni, nello stabile dell'ex scuola di Imberido
- mini alloggi per anziani pre-ricovero
- servizi sociali del Comune
- poliambulatorio ASL
- presidio multizonale per l'igiene e la prevenzione, gestito dall'ATS Lecco



La dimensione complessiva dei servizi socio-sanitari ed assistenziali risulta essere di **15.834 mq.** Di seguito viene fatta una rappresentazione cartografica delle strutture socio-sanitarie ed assistenziali presenti nel territorio di Oggiono.



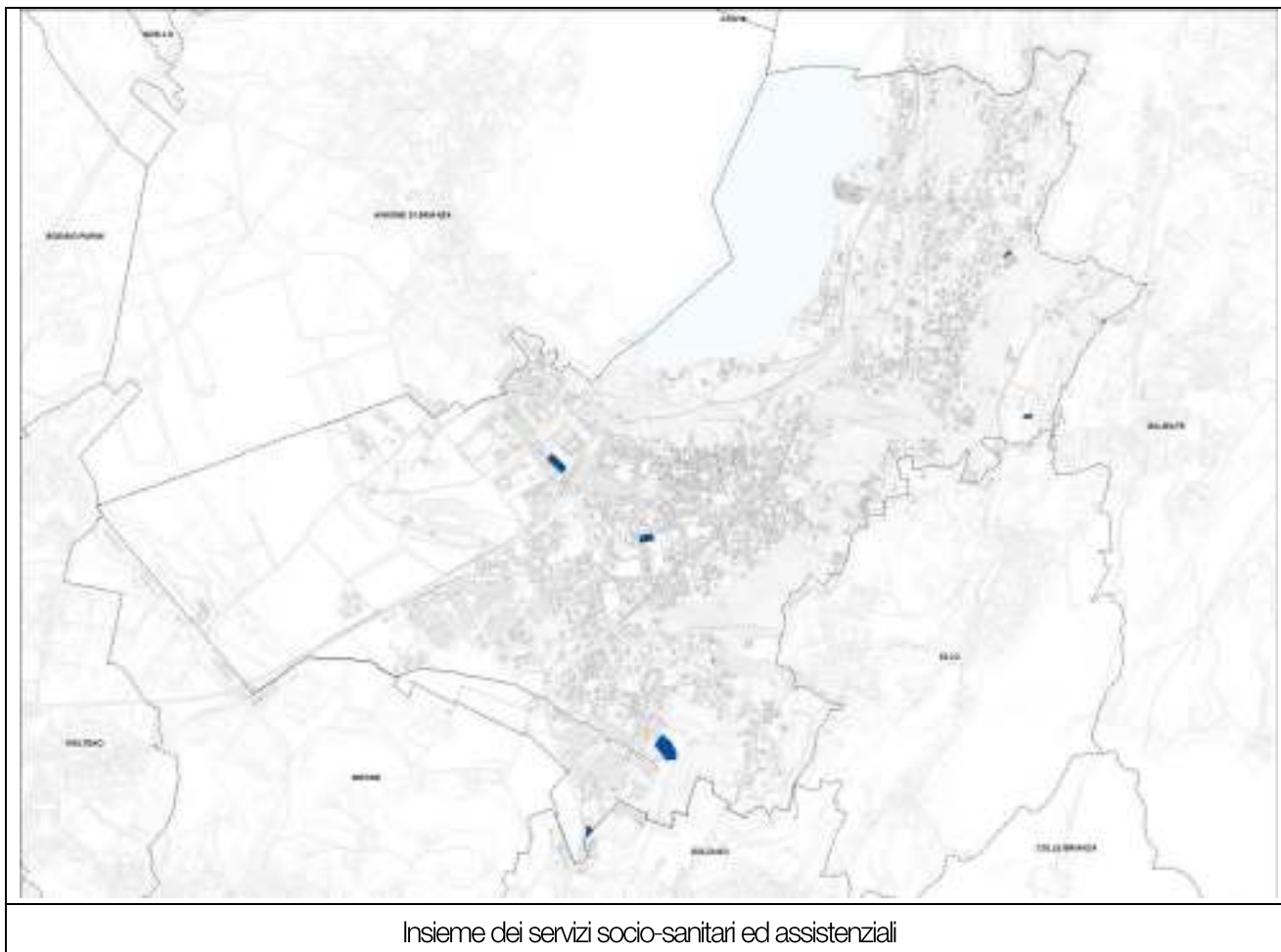
### Servizi tecnologici

Le tipologie individuate sono rappresentate dalla piattaforma ecologica (servizi ambientali) e dai servizi tecnologici. Nel merito, le attrezzature presenti sono le seguenti:

- cabine Enel
- centrale Enel-Terna
- centrale Telecom
- pozzi comunali di gestione Lario Reti Holding
- cabina depressurizzazione metano
- attrezzature a servizio dell'acquedotto
- antenna Vodafone
- piattaforma ecologica
- serbatoio acquedotto



La dimensione complessiva dei servizi tecnologici risulta essere di **16.336 mq.** Di seguito viene fatta una rappresentazione cartografica di queste attrezzature nel territorio di Oggiono.



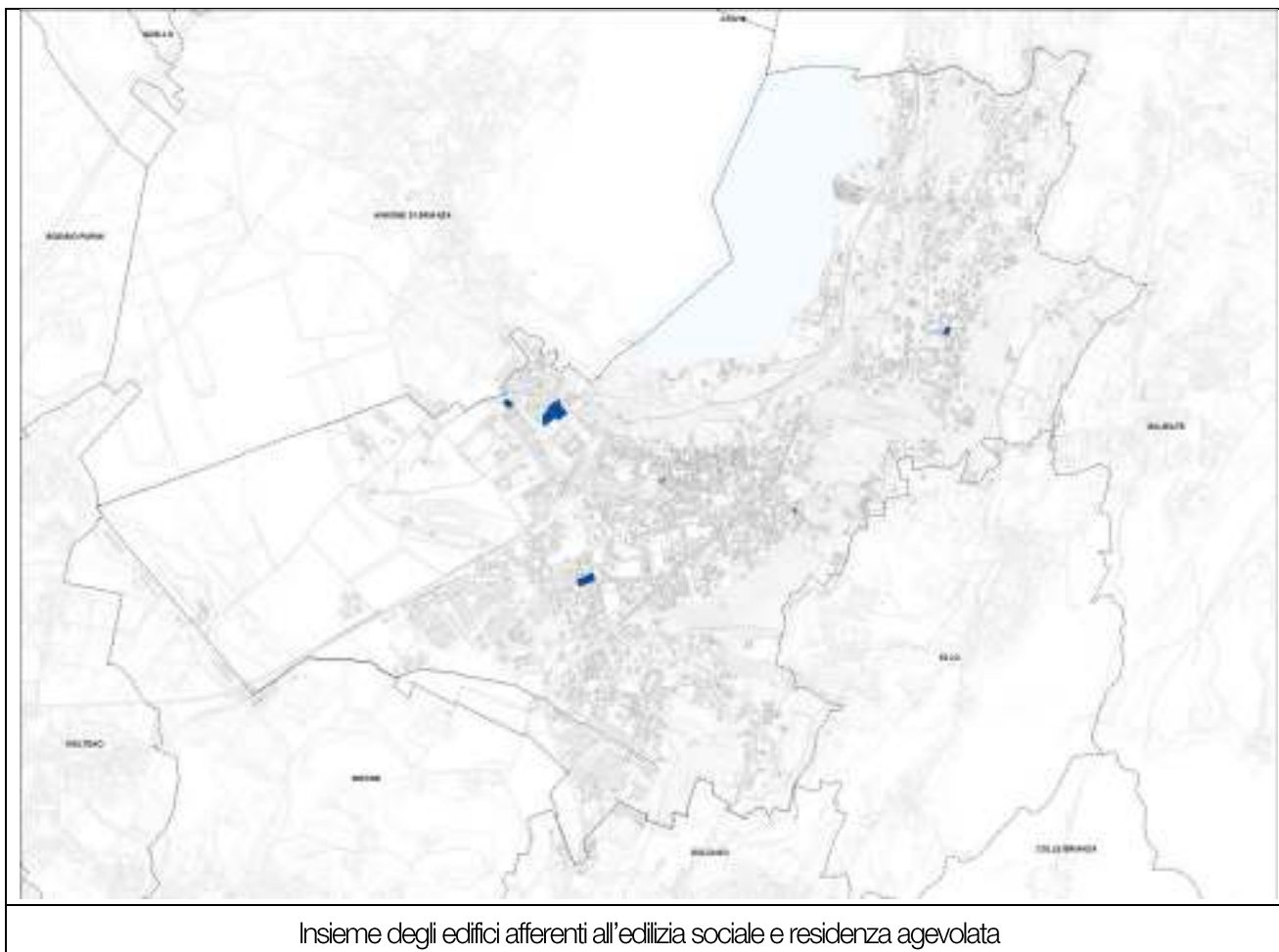
**Il sistema dell'edilizia sociale come definita dal D.M. 22 aprile 2008 e residenza agevolata**

Si registra che nel territorio comunale di Oggiono, in riferimento alla base dati fornita dagli uffici comunali e riprodotta all'interno del vigente Piano dei Servizi (segnatamente alla tav. 1.6 Servizi esistenti – Edilizia pubblica, e riportati nella presente Variante alla tav. PS01 “Atlante dei servizi esistenti”) vi è un patrimonio esistente di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a 76 alloggi, distribuiti tra alloggi di proprietà comunale ed alloggi di proprietà ALER. Il totale della superficie dei lotti su cui sono situati gli alloggi ERP è calcolato in 13.669 mq. Di seguito viene riprodotto l'elenco delle singole aree dedicate all'ERP:

<b><i>Edilizia sociale e residenza agevolata</i></b>		
<b><i>Tipologia</i></b>	<b><i>Superficie (mq)</i></b>	<b><i>Alloggi</i></b>
EEP – Via Kennedy	3.216	16
EEP – Vicolo Sant'Agata	320	10
IACP – Via per Annone	4.863	12
IACP – Via Cassina	954	6



ALER – Via Ca' Bianca Pascolo	1.281	12
ALER – Via Bosisiolo	262	8
<b>TOTALE</b>	<b>10.896</b>	<b>70</b>

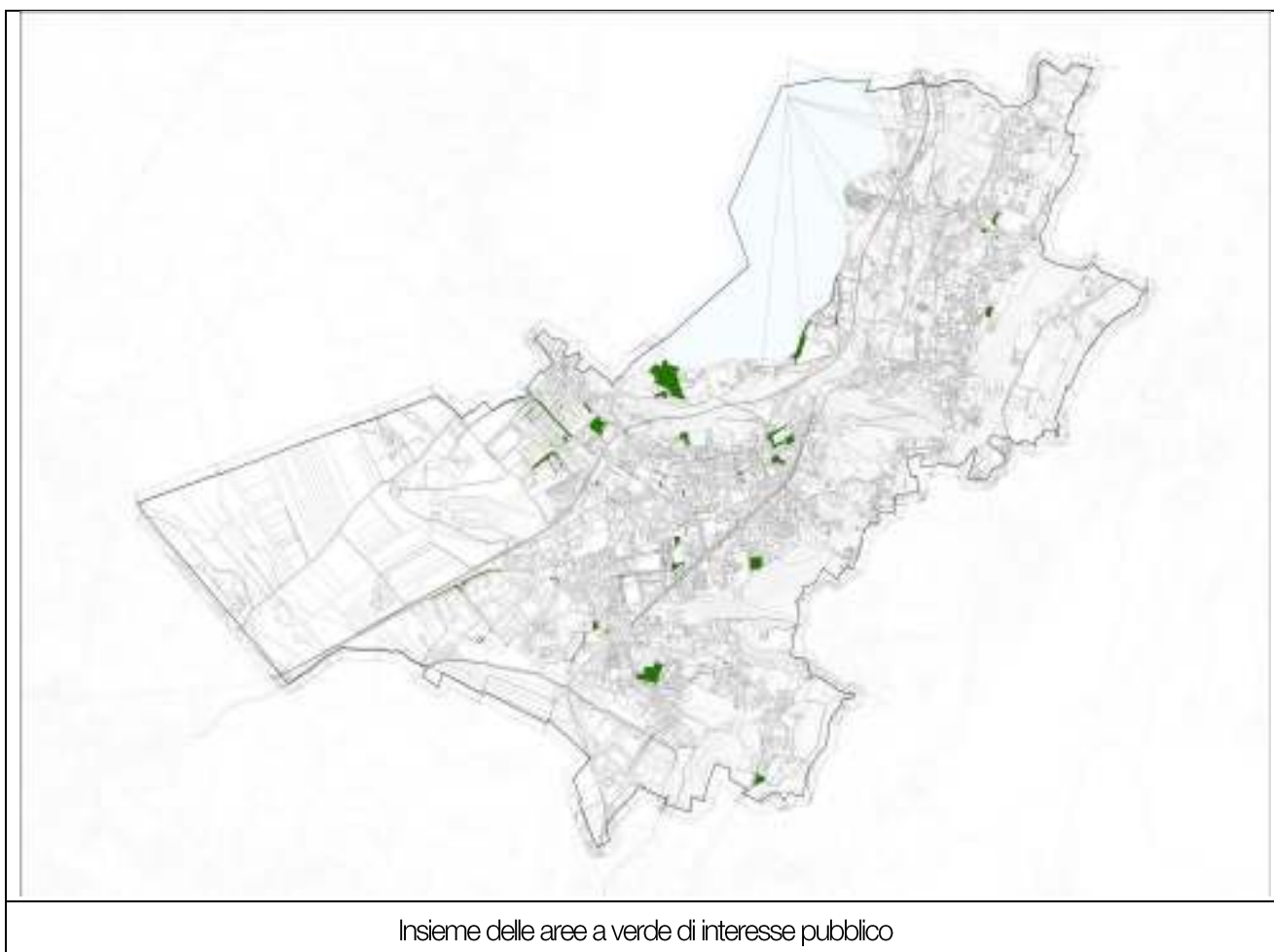


### Sistema delle aree verdi urbane

Le tipologie di servizi individuate per il sistema del verde urbano di Oggiono sono rappresentate dalle seguenti categorie di aree:

- spazi pubblici a carattere pedonale
- parchi e giardini attrezzati di quartiere
- spazi verdi generici
- verde stradale
- orti urbani

La dimensione complessiva delle aree a verde di interesse pubblico o generale nel territorio di Oggiono risulta essere di 71.490 mq, e vengono rappresentate cartograficamente come segue.



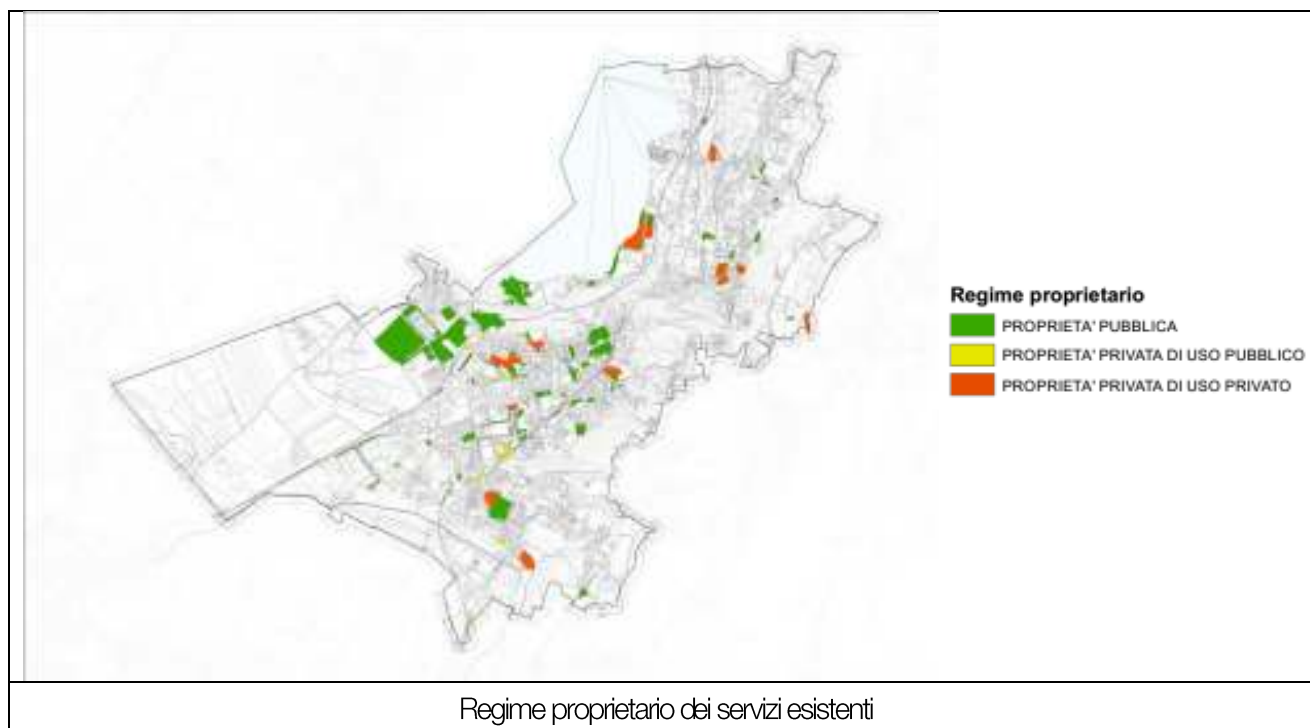
Quindi, a conclusione, la quota totale delle superfici del territorio comunale di Oggiono complessivamente destinate a vario titolo a servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale articolare secondo quanto previsto dall'art.2 delle norme del Piano dei Servizi, destinate attualmente a servizio, risulta essere pari a 350.763 mq.

#### 4. Il regime proprietario dei servizi esistenti

Il vasto sistema dei servizi esistenti che interessa il territorio comunale di Oggiono può essere inoltre letto sotto un altro interessante profilo, quello del regime proprietario, per capire il potenziale utilizzo di questi servizi nei confronti della cittadinanza e l'importanza che questi servizi hanno all'interno del territorio. La qualità del sistema delle attrezzature di interesse pubblico presenti in un territorio comunale è dipesa quindi dagli attori che ne detengono la proprietà, siano essi pubblici o privati. Nel territorio comunale di Oggiono si evidenzia una consistente maggioranza per ciò che riguarda i servizi di proprietà pubblica e di uso pubblico (più del 70% del totale), che vanno a coprire le diverse tipologie specifiche di servizi (dal sistema del verde pubblico a quello dei parcheggi, dal sistema dell'istruzione alle attrezzature del sistema istituzionale, ecc.). Circa tre quarti della città dei servizi esistenti di Oggiono possiedono un regime proprietario di tipo pubblico. Una piccola quota (superiore al 5%) interessa invece servizi che detengono una proprietà privata, ma che si rivolgono comunque ad una vasta utenza di persone, facendo in modo che questi servizi divengano di uso



pubblico. Questi servizi si distinguono principalmente tra i servizi per la sosta legati a determinate funzioni presenti all'interno di Oggiono (soprattutto funzioni produttive e commerciali), ed i servizi del sistema del verde di pertinenza delle proprietà private, ma aperte alla cittadinanza. Infine, una parte seppur minore, ma ugualmente importante, riguarda la presenza di servizi di proprietà privata e legati ad un utilizzo privato degli stessi. Anche in questo caso le tipologie di servizi sono diversificate, andando dalle strutture per l'istruzione alle strutture religiose, passando per gli impianti tecnologici e le aree verdi di pertinenza privata e di uso privato. Questa tipologia di servizi incide, sull'insieme della città pubblica esistente di Oggiono, per circa un quinto del totale. Di seguito viene fatta una rappresentazione d'insieme del sistema della città pubblica del territorio di Oggiono in ragione del regime proprietario, che evidenzia proprio la maggioranza dei servizi di proprietà pubblica e di uso pubblico, nonché la quantificazione in termini numerici delle quote di servizi divisi per regime proprietario.



<i>Regime proprietario</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Incidenza (%)</i>
Proprietà pubblica	261.898	74,7%
Proprietà privata di uso pubblico	15.698	4,4%
Proprietà privata di uso privato	73.167	20,9%
<b>TOTALE</b>	<b>350.761</b>	<b>100%</b>

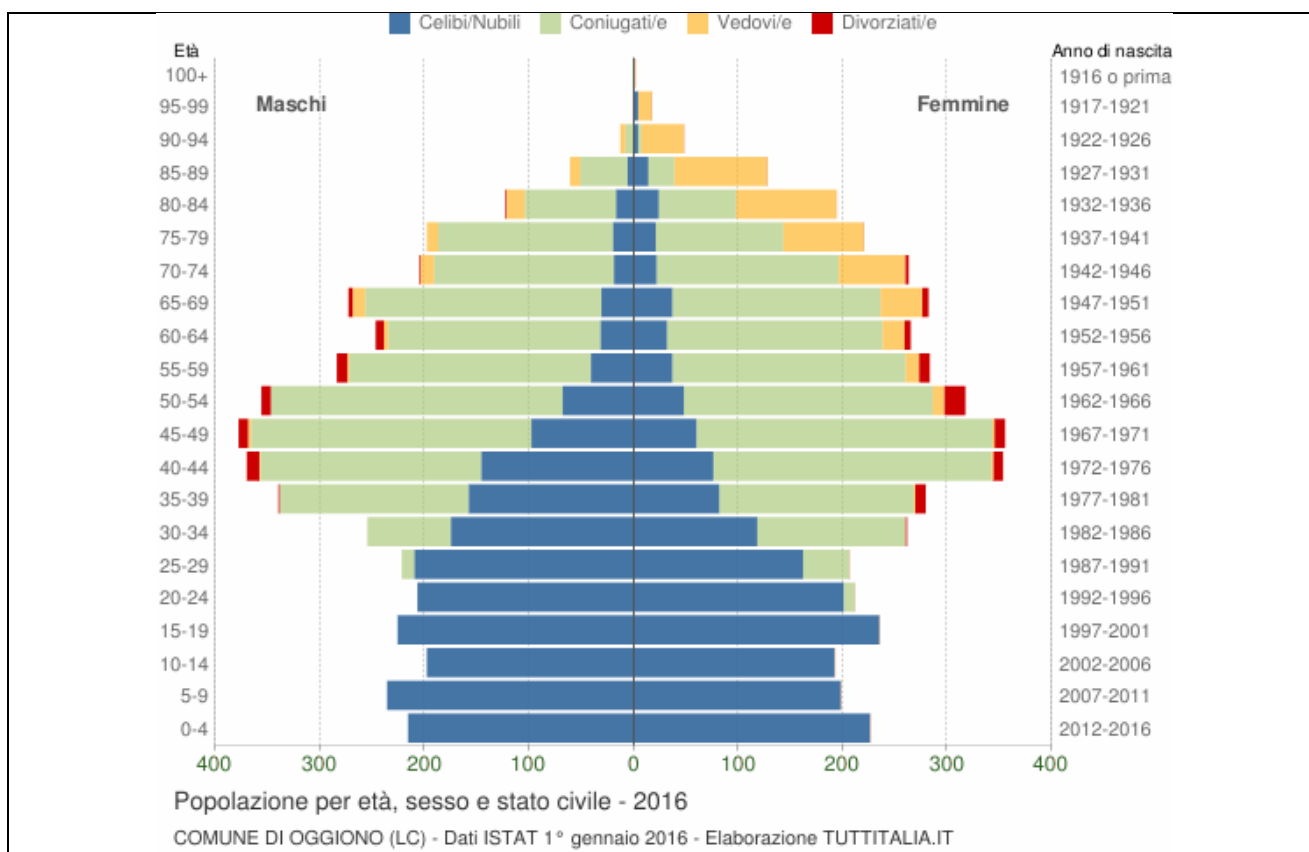
## 5. Il bacino di utenza dei servizi nel territorio di Oggiono

Per poter capire l'effettiva utenza e le varie tipologie di abitanti che risiedono ad Oggiono e nei territori ad esso limitrofi nei riguardi dei servizi esistenti presenti all'interno del territorio comunale, bisogna partire dallo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, nel quale si deriva che esiste una previsione di insediabilità residenziale teorica (derivante dai 69 ambiti attuativi di Piano) pari a circa 63.000 mq di SLP,



ovvero a 1.260 abitanti insediabili che, assommata ai lotti liberi presenti nei tessuti residenziali (attuabili mediante semplice permesso di costruire) che generano circa 12.500 mq di SLP, ovvero 250 abitanti teorici, determinerebbe una capacità insediativa residenziale complessiva di 75.500 mq di SLP generabile circa 1.510 abitanti, dunque per una dimensione insediativa di 10.550 abitanti circa (pari al +17% della popolazione esistente al 01/01/2017, pari a 9.032 abitanti). La previsione di insediabilità complessiva del vigente strumento urbanistico dunque, pur risultando in linea e di poco inferiore ai valori massimi stabili dal PTCP della Provincia di Lecco, è tuttavia paragonabile alla crescita intervenuta sul territorio comunale dal 1993 ad oggi, ovvero in un arco temporale di 25 anni; pertanto potrebbe risultare non allineata con le attuali dinamiche insediative. Peraltro, nonostante il Comune di Oggiono presenti ad oggi (2017) indici strutturali (indice di vecchiaia e età media) in linea (e di poco migliori) con la media provinciale, con un indice di vecchiaia attorno al 23% e un'età media pari a 44 anni, oltre che un tasso migratorio positivo del 10,6‰ (decimo comune della Provincia di Lecco), superiore quindi alla media provinciale, dall'analisi delle proiezioni della futura popolazione prevista per i successivi tre lustri temporali (2020-2035) emerge una leggera flessione della curva di previsione della popolazione attesa, pari ad un decremento del 5% della popolazione residente al 2018, dovuto prevalentemente ad un significativo incremento (pari al +24%) della popolazione oltre i 65 anni rispetto a quella esistente, e conseguentemente sia dell'indice di vecchiaia che quello di dipendenza degli anziani. Di seguito vengono elencati i dati e i grafici relativi all'evoluzione delle tendenze demografiche strutturali del Comune di Oggiono.

	2020	2025	2030	2035
Popolazione Femminile	4.460	4.407	4.356	4.299
Popolazione Maschile	4.426	4.395	4.342	4.279
<b>Popolazione Totale</b>	<b>8.886</b>	<b>8.802</b>	<b>8.698</b>	<b>8.578</b>
Popolazione 0-14 Anni	1.325	1.304	1.258	1.181
Popolazione 15-64 Anni	5.514	5.343	5.103	4.824
<b>Popolazione 65 Anni E Oltre</b>	<b>2.048</b>	<b>2.156</b>	<b>2.337</b>	<b>2.573</b>
Perc. popolazione 0-14	14.91%	14.81%	14.47%	13.77%
Perc. popolazione 15-64	62.05%	60.70%	58.67%	56.23%
<b>Perc. popolazione 65 e oltre</b>	<b>23.04%</b>	<b>24.49%</b>	<b>26.86%</b>	<b>30.00%</b>
Indice Dipendenza Giovanile	24.03%	24.41%	24.66%	24.49%
<b>Indice Dipendenza Anziani</b>	<b>37.14%</b>	<b>40.35%</b>	<b>45.79%</b>	<b>53.35%</b>

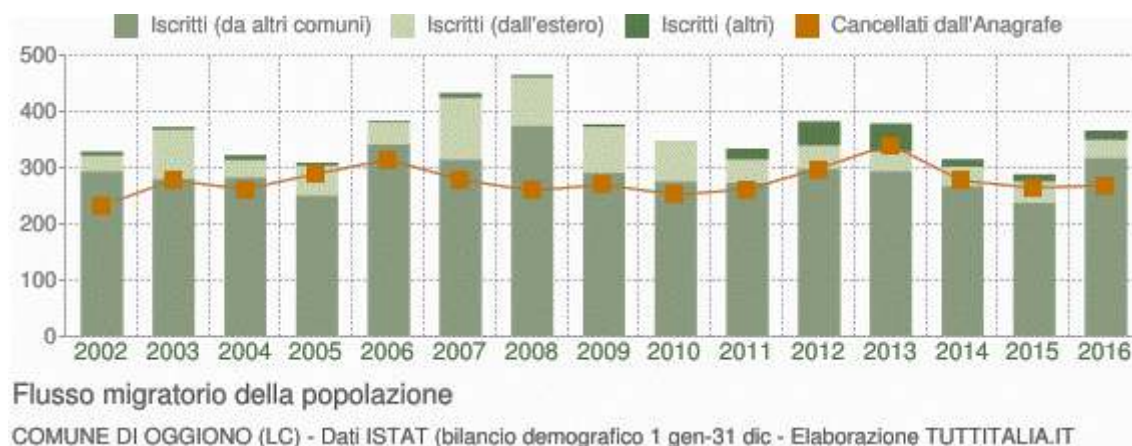


Popolazione per età, sesso e stato civile all'anno 2016 del Comune di Oggiono (elaborazione: TUTTITALIA.IT)

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	292	28	6	216	14	1	+14	+96
2003	278	88	4	250	3	25	+80	+92
2004	281	31	8	249	7	5	+24	+59
2005	249	53	5	273	4	12	+49	+18
2006	340	40	2	287	1	26	+39	+68
2007	313	110	7	245	8	26	+102	+101
2008	373	86	3	236	18	5	+58	+203
2009	289	82	4	242	14	14	+68	+106
2010	274	72	0	220	21	11	+51	+94
2011 (*)	224	30	5	192	1	9	+29	+57
2011 (†)	48	11	14	56	3	0	+8	+14
2011 (‡)	272	41	19	248	4	9	+37	+71
2012	296	42	42	288	8	2	+34	+82
2013	292	35	49	285	17	39	+16	+35
2014	266	34	13	247	11	19	+23	+36
2015	236	38	12	216	26	22	+12	+22
2016	316	32	16	234	17	18	+15	+96

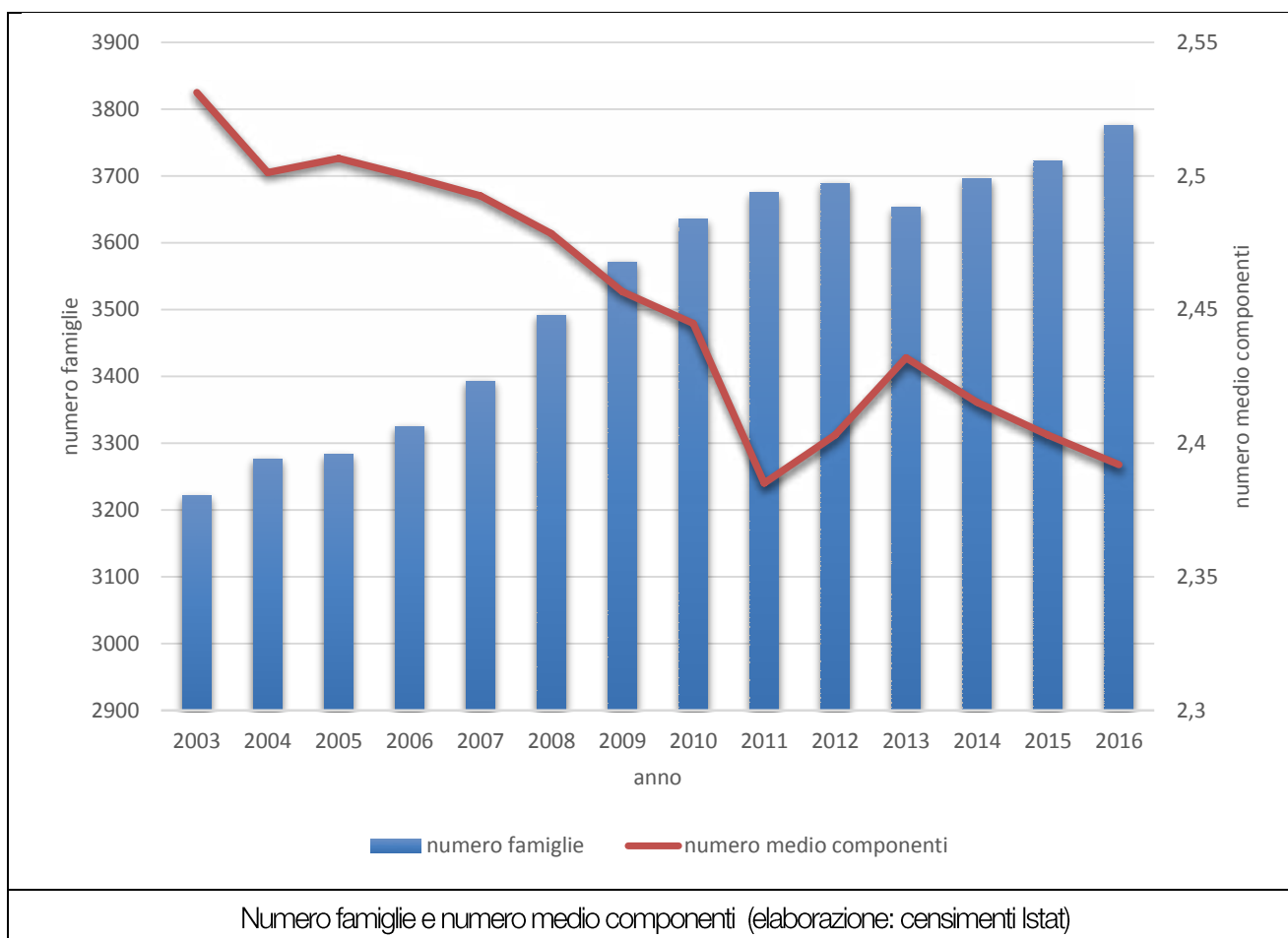
(\*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.  
 (†) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)  
 (‡) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)  
 (§) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

Saldo migratorio della popolazione dal 2002 al 2016 (elaborazione: TUTTITALIA.IT)



Flusso migratorio della popolazione (elaborazione: TUTTITALIA.IT)

Muovendo dalla considerazione per cui la popolazione invecchia probabilmente non tanto in conseguenza delle poche nascite, quanto piuttosto per l'emigrazione dei giovani prima dell'età in cui formano nuove famiglie, è opportuno prendere anche in considerazione, nella verifica dei fabbisogni attesi, le tendenze evolutive strutturali della famiglia che vedono una significativa riduzione della dimensione della famiglia. Se si osservano i dati delle famiglie per numero di componenti dal 1991 al 2001 si vede come aumentino quelle piccole e diminuiscono quelle più numerose. Confrontando il dato con quello sul numero medio di componenti per famiglia al 2016 è chiaro che tale tendenza va ulteriormente aumentando; infatti, il numero medio di componenti per famiglia nel periodo dal 2001 al 2016 è passato da 2.6 a 2.39 (riducendosi dunque di quasi il 10%).

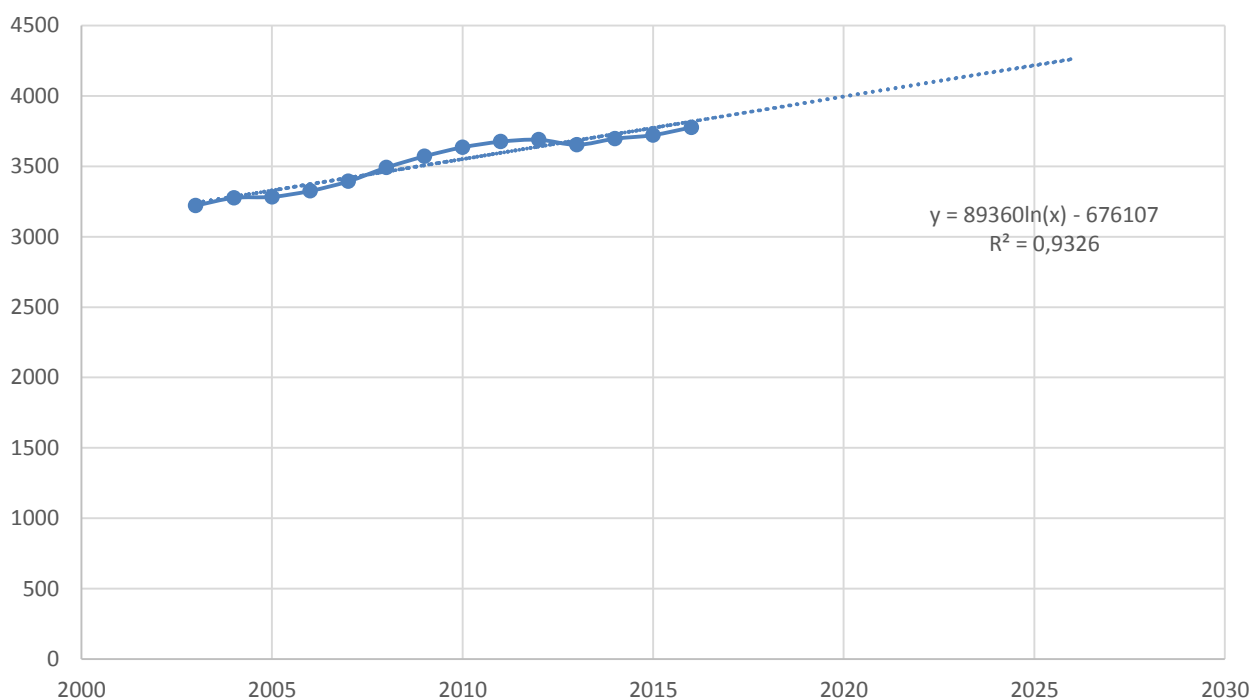


Nel complesso è possibile riscontrare dal 2003 ad oggi un andamento dei nuclei familiari in progressivo aumento, dovuto prevalentemente ad una diminuzione del numero medio dei componenti (ridotto in meno di quindici anni di quasi il 10%), con un incremento medio annuo dal 2003 pari all'1,23%, ed equivalente ad un incremento complessivo del + 17%, pari a oltre 550 nuclei familiari (40 nuclei familiari anno). Dall'analisi della linea di tendenza estrapolabile<sup>1</sup>, è possibile stimare un fabbisogno per i prossimi dieci anni (al 2027) di n. 490 famiglie \* 2.39 ab. = 1.170 ab. circa, che verosimilmente potrebbe rappresentare indicativamente la possibile domanda attesa sul territorio per ciò che concerne il fabbisogno residenziale. Dato che suggerisce quindi di orientare le nuove previsioni di insediabilità attorno ad una dimensione complessiva di 10.000 abitanti, soglia maggiormente coerente con i trend demografici attesi (popolazione e numero famiglie).

<sup>1</sup> Di tipo logaritmica.



Proiezione decennale numero di famiglie (su trend 2003 - 2016)



Proiezione decennale numero di famiglie su trend 2003-2016

Le informazioni qui sopra esposte, aggregate con l'insediabilità teorica di Piano affrontata all'inizio del capitolo, ci consente quindi di poter verificare la quantità di superficie dei servizi esistenti a fronte dell'insediabilità teorica di Piano. Il dato complessivo della capacità insediativa è derivata quindi dalla quota totale di SLP generabile dalle trasformazioni attese di Piano, vale a dire 10.550 abitanti.

## 6. La valutazione delle attrezzature esistenti in ragione della loro accessibilità

Il comma 3, art.9 della l.r. n.12/2005 e s.m.i. descrive in modo lineare che la lettura delle attrezzature a servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale deve rispondere a requisiti e fattori basati su tre aspetti principali: la qualità dei servizi offerti, la loro fruibilità, e la loro accessibilità nei confronti della popolazione che gravita su questi servizi.

Per quanto riguarda la questione della **qualità** bisogna dire di avere a che fare, nel territorio di Oggiono, di una serie di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico aventi una buona qualità dei servizi e delle funzioni offerte. Prima fra tutti, la cospicua quantità di aree verdi presenti sul territorio comunale che, relazionate agli ambiti di interesse agricolo ed ai sistemi verdi di interesse ambientale e naturalistico, possono offrire, soprattutto in determinati punti del territorio che possono rivestire un carattere strategico, un disegno di rete ecologica di livello comunale capace di accrescere il versante ambientale ed ecologico di Oggiono. Queste aree verdi si districano in maniera piuttosto omogenea all'interno di Oggiono, offrendo quindi vari punti di interesse e situazioni di notevole agio dal punto di vista anche visivo, oltre che della qualità della vita. Accanto al sistema del verde di interesse pubblico e generale, risulta utile affiancare a questo sistema anche quello



del verde attrezzato e quello legato essenzialmente alle strutture culturali, sportive e del tempo libero, che sicuramente danno sempre quei fattori positivi per l'attrattività di un comune. Oltre al sistema delle aree verdi di livello comunale, funzioni che accrescono l'aspetto qualitativo dei servizi possono essere, per esempio, la dotazione di attrezzature scolastiche che coprono tutti i livelli di istruzione (ad eccezione ovviamente degli aspetti universitari). Questa caratteristica si rivela importante perché il territorio di Oggiono si rivela essere in grado di ospitare una cospicua quantità di fruitori che spaziano dall'età dell'infanzia e pre-scolare, fino ad arrivare all'età adolescenziale.

Per quanto riguarda l'aspetto della **fruibilità** dei servizi esistenti, questa caratteristica si può allacciare direttamente alla questione del regime proprietario dei servizi analizzato e sviluppato nei capitoli precedenti. Su questo aspetto, bisogna evidenziare quindi che non possono avvertirsi particolari problemi riguardo alla fruibilità, dato che più di tre quarti dell'insieme delle dotazioni esistenti rivestono una proprietà pubblica, o comunque un uso rivolto principalmente al pubblico ed all'intera cittadinanza. Questa caratteristica, come già descritto, ricopre le varie tipologie di servizi offerti esistenti (dal sistema del verde, a quello della sosta, passando per i servizi istituzionali e quelli culturali) che, tra l'altro, sono anche facili da poter raggiungere grazie ad un sistema viabilistico comunale che si pone al servizio delle funzioni insediate.

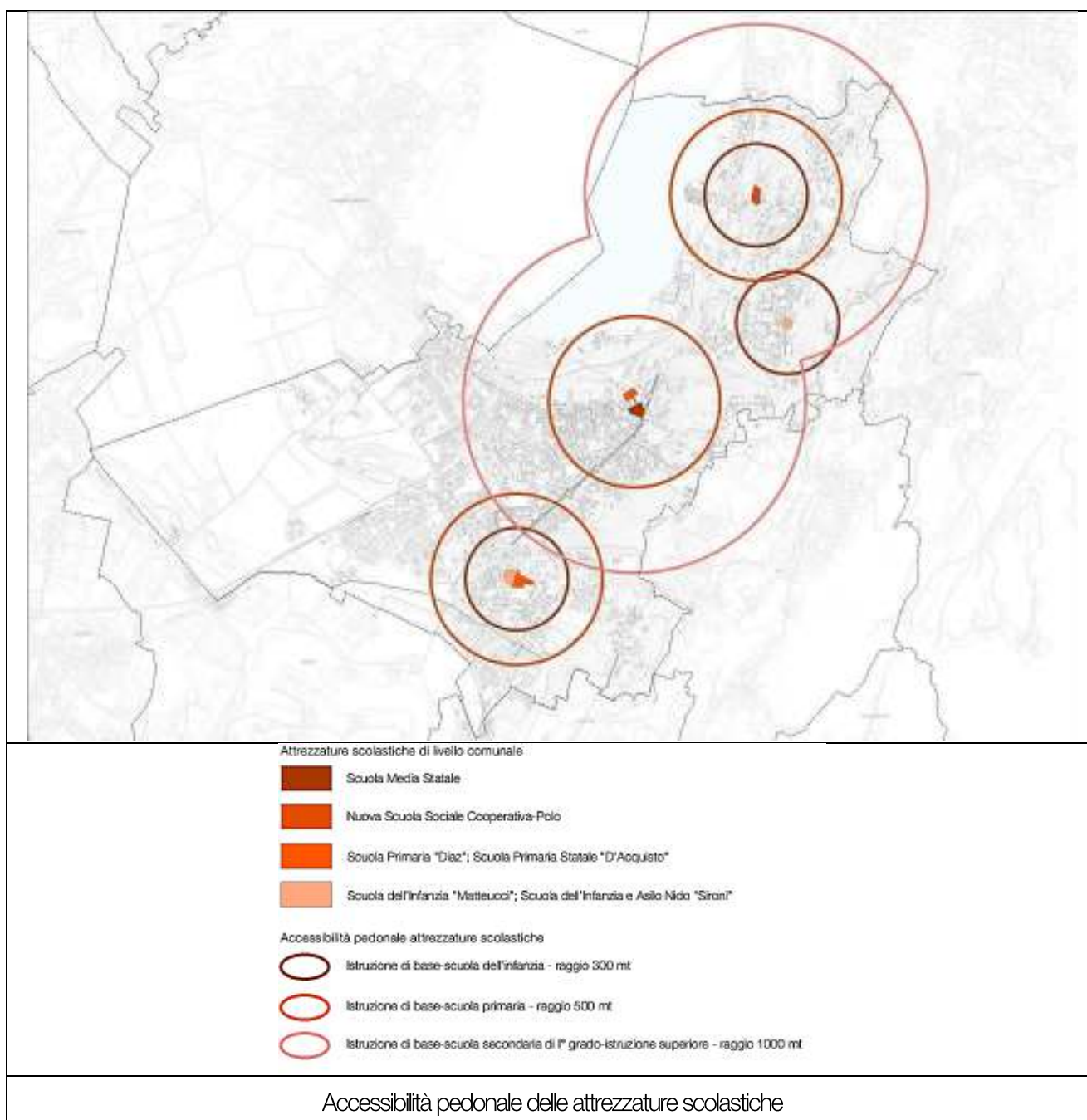
Infine, l'aspetto che in questa sede viene maggiormente analizzato è quello dell'**accessibilità** dei servizi offerti, basata soprattutto sulla loro precisa collocazione e localizzazione all'interno di Oggiono. La localizzazione delle attrezzature per servizi e l'accessibilità locale sono requisiti fondamentali per valutarne l'adeguatezza; si tratta di condizioni correlate, ma indipendenti in relazione alle situazioni più generali ed alla specificità dei servizi stessi. L'accesso al sistema di connessioni territoriali ed urbane (i percorsi pedonali, ciclabili, la rete dei trasporti pubblici), è quindi condizione decisiva per la fruizione dei servizi da parte dell'utenza. Relativamente ai servizi alla persona (servizi socio-sanitari ed assistenziali, servizi per l'istruzione, ecc.) offerti nel contesto territoriale cui Oggiono si riferisce, si evidenziano le peculiarità di collegamento con il mezzo pubblico, in particolare per l'accesso ai servizi di estrema importanza (quali, ad esempio, ASL e istituti superiori). A livello comunale, il requisito di accessibilità per le diverse attrezzature è stato valutato sulla base di isocrone dei tempi di percorrenza corrispondenti schematicamente ai raggi di influenza riportati nella tabella seguente.

<i>Tipo di attrezzatura</i>	<i>Raggio di influenza (m)</i>
Attrezzature pubbliche	400
Parchi e giardini	400-800
Attrezzature sportive	800
Scuole materne	300
Scuole elementari	500
Scuole medie	1000

Le situazioni critiche sono rappresentate dall'accesso ai complessi scolastici delle zone più esterne dell'abitato per le quali è operante il servizio di scuolabus comunale. L'integrazione della rete dei percorsi ciclo-pedonali esistente e quella prevista, costituisce un utile supporto per incentivare l'uso dei mezzi alternativi all'auto privata, quali la bicicletta ed il progetto "pedibus" per l'accompagnamento pedonale degli alunni alle sedi scolastiche con percorrenze contenute nei 1.000 m. per lo spostamento casa-scuola. La localizzazione delle attrezzature è compatibile con le caratteristiche del tessuto urbano di Oggiono, mentre

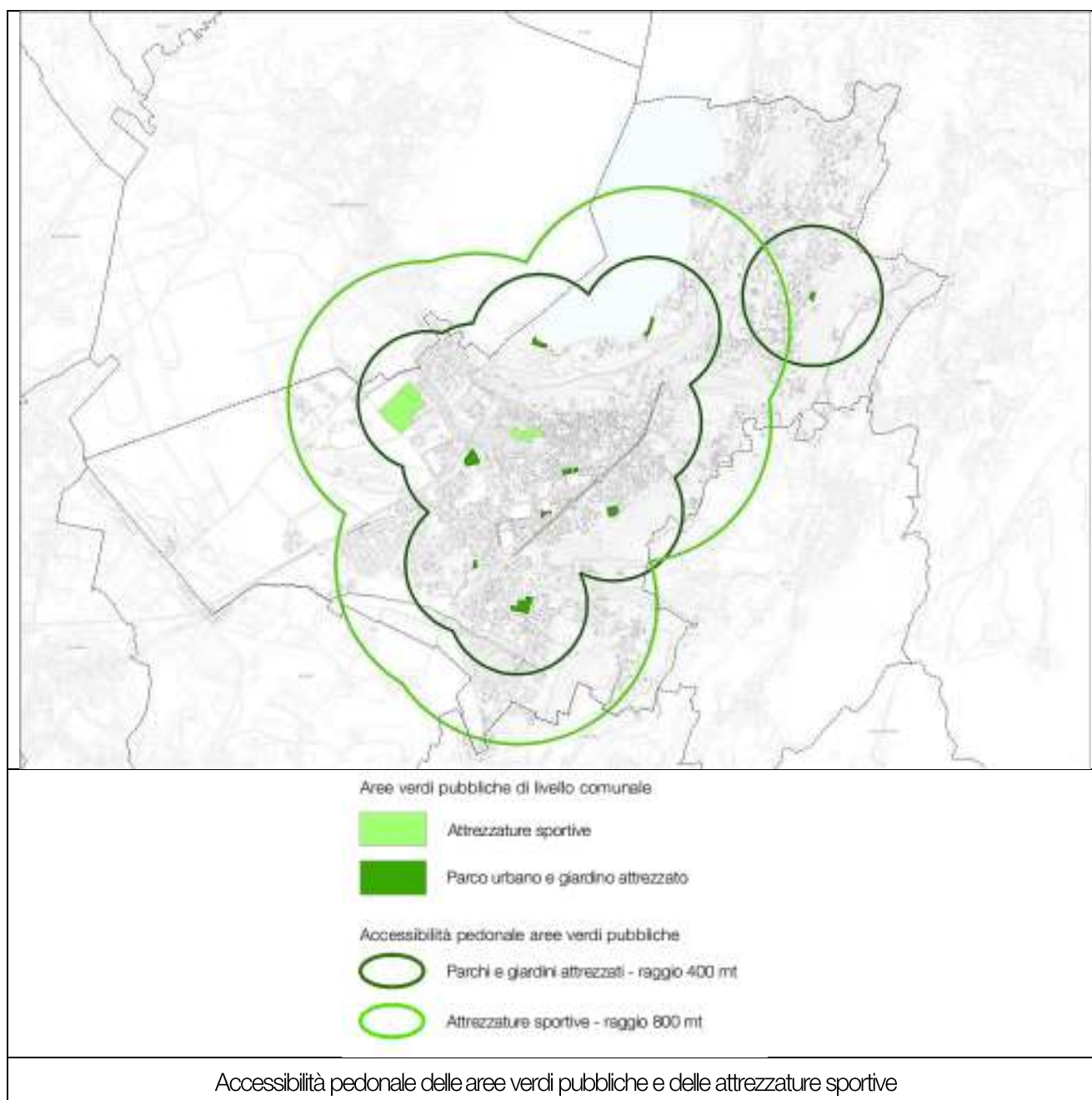


per la frazione di Imberido si evidenzia una carenza soprattutto in merito a strutture sanitarie e quelle istituzionali. Inoltre, la frazione risulta carente anche di attività commerciali di vicinato di prima necessità (a tal proposito risulta utile visionare la tav.DP10 – Carta di distribuzione delle attività commerciali). Diversamente, le strutture scolastiche sono presenti anche in questa frazione ed in modo compatibile con la struttura dell'edificato. Le aree del sistema del verde sono anch'esse distribuite in maniera compatibile con la struttura urbana di Oggiono, così da servire le diverse zone del comune sia con spazi per il gioco dei bambini e per la ricreazione, che attrezzati per lo sport. A supporto di quanto detto, di seguito vengono fatte delle rappresentazioni che indicano l'accessibilità dei servizi descritti nella tabella precedente, in funzione dei raggi di raggiungibilità pedonale sintetizzati in buffer areali ricostruiti sul territorio per ogni singola attrezzatura.





Per quanto riguarda l'accessibilità nei confronti delle attrezzature scolastiche, si riporta una sostanziale facilità di accesso verso la totalità delle strutture scolastiche presenti nel territorio di Oggiono. Si rileva il fatto che, per la gran parte del territorio comunale interessata soprattutto dalla consistenza di un tessuto urbano consolidato dalle forme diversificate, ma comunque continue, tutte le strutture sono facilmente accessibili da diversi punti di partenza, e che permettono quindi di poter compiere distanze piuttosto brevi per poter essere raggiunte.

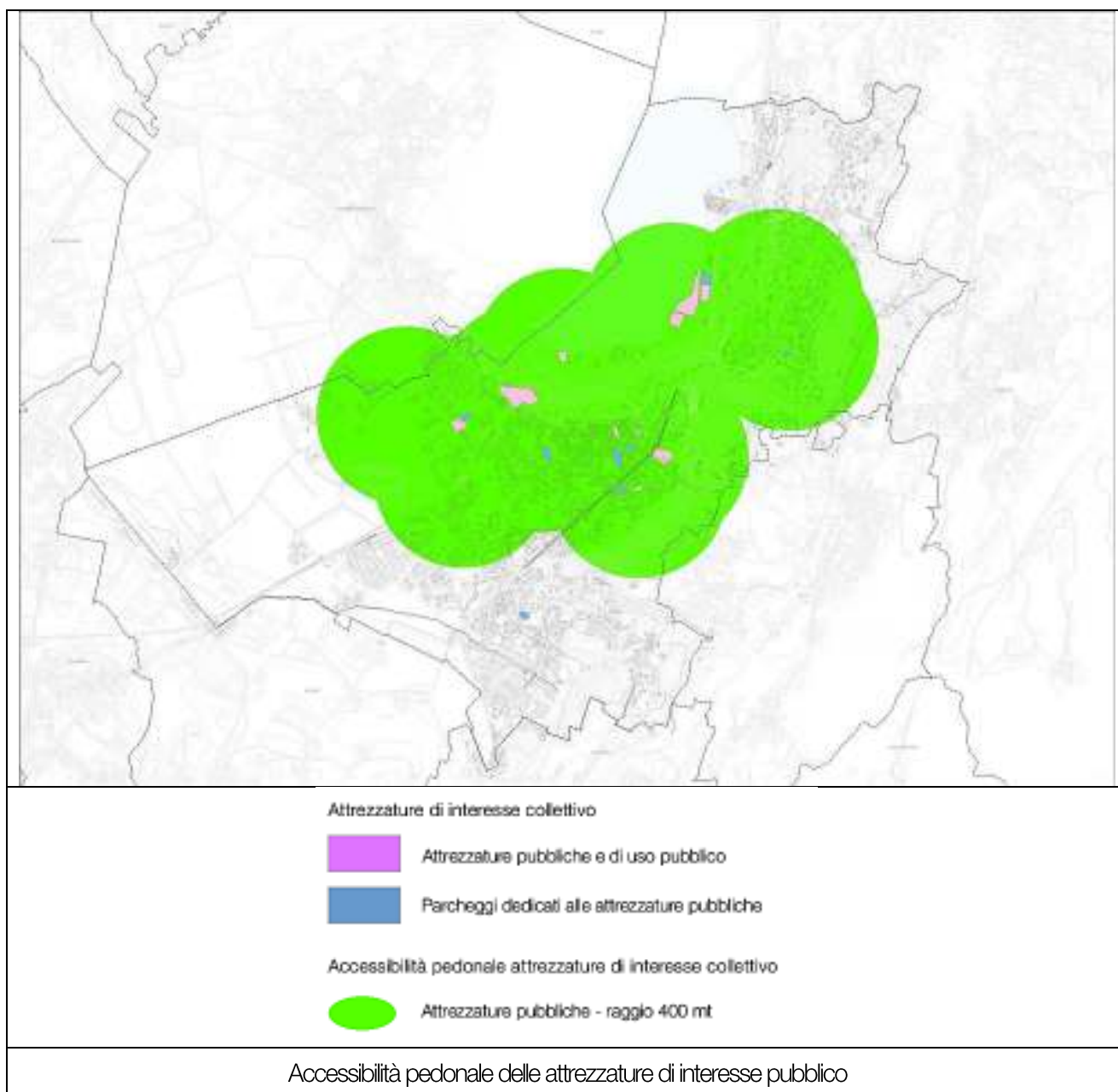


Accessibilità pedonale delle aree verdi pubbliche e delle attrezzature sportive

Per quanto riguarda l'accessibilità verso le aree del sistema del verde pubblico, si può riscontrare una facile accessibilità soprattutto nei confronti di chi abita nei tessuti urbanizzati più interni, e nelle zone limitrofe al



tessuto centrale di impianto storico. In queste zone sono localizzate le aree verdi più grandi ed importanti di Oggiono, che tendono un po' a penalizzare chi abita nelle zone più esterne del territorio di Oggiono, in particolare chi abita nei nuclei più piccoli che si insediano nella parte nord-orientale del Comune. Le attrezzature sportive risultano essere facilmente accessibili, come per le aree verdi descritte poc'anzi, da chi abita nei tessuti urbanizzati più centrali di Oggiono, nonostante il loro raggio di influenza riesce comunque a raggiungere anche territori urbanizzati più a margine rispetto a quello centrale.



Infine, l'accessibilità pedonale nei confronti delle attrezzature più importanti di interesse pubblico risulta essere particolarmente omogenea nella maggior parte del tessuto urbano consolidato che si sviluppa verso il fronte lago, luogo ove si insediano le attrezzature di maggiore dimensione. Risultano essere più penalizzati,



ai fini di una loro accessibilità pedonale, chi vive ed abita nella parte meridionale di Oggiono, che risulta invece carente di questa tipologia di servizi.

## 7. La lettura della Rete Ecologica Comunale come infrastruttura verde di Oggiono

Per meglio rappresentare il contesto normativo entro cui si iscrive l'azione rivolta alla progettazione della Rete Ecologica Comunale si dà conto esclusivamente, rimandando ad una consultazione separata, dei riferimenti vigenti, che sono i seguenti:

- i.) la l.r. n.86/1983 "Piano generale delle aree regionali protette", come modificata dalla l.r. n.12/2011;
- ii.) la DGR n.VIII/8515 "Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali";
- iii.) la DGR n.VIII/6415 "Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale";
- iv.) la DGR n.VIII/10415 "Dai Parchi alla Rete Ecologica Regionale";
- v.) la DGR n.VIII/10962 "Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali comprensivi del settore Alpi e Prealpi";
- vi.) la DGR n.IX/999 "Approvazione degli indirizzi e orientamenti per la pianificazione locale in riferimento a EXPO2015 nell'ottica della sostenibilità".

La Rete Ecologica Regionale (RER), riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale (PTR), costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. La RER, e i criteri per la sua implementazione, si propongono di fornire al PTR, oltre al quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione dei punti di forza e di debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale. In tal senso, compito della RER è coadiuvare il PTR a svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP e i PGT e di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, aiutandoli a individuare le sensibilità prioritarie e a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico. Circa i criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale si afferma che, al fine di contribuire concretamente alle finalità generali di sviluppo sostenibile, possono produrre sinergie reciproche in un'ottica di rete ecologica polivalente:

- Rete Natura 2000
- Aree protette;
- Agricoltura e foreste;
- Fauna;
- Acque e difesa del suolo;
- Infrastrutture;
- Paesaggio.

Nello specifico, il cap.5 del documento della Rete Ecologica Regionale tratta le Reti Ecologiche Comunali (REC), individuandone gli obiettivi specifici, i criteri generali e gli elaborati tecnici.

La realizzazione di un progetto di rete ecologica a livello locale (Rete Ecologica Comunale) deve prevedere:

- i.) il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;



- ii.) il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto ad un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantire la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- iii.) la definizione delle concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
- iv.) la precisazione degli strumenti per garantire la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convenzioni per la realizzazione di interventi).

Gli obiettivi specifici per il livello comunale sono così sintetizzati:

- i.) fornire al PGT un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, ed uno scenario ecosistemico di riferimento per la valutazione dei punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio governato;
- ii.) fornire al PGT indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione in aree poco impattanti con gli ecosistemi deputati agli equilibri ambientali, in modo tale che il Piano nasca già il più possibile compatibile con le sensibilità ambientali presenti;
- iii.) fornire alla pianificazione attuativa un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico ed ecosistemico e delle azioni ambientalmente compatibili e fornire indicazioni per individuare aree su cui realizzare eventuali compensazioni di valenza ambientale;
- iv.) fornire alle autorità ambientali di VAS e di VIA ed ai soggetti che partecipano a tavoli di concertazione uno strumento coerente per gli scenari ambientali, per le valutazioni sui singoli progetti, per governare i condizionamenti e le opportunità di natura ecologica e per fornire un indirizzo motivato delle azioni compensative.

Il progetto di rete ecologica di livello comunale prevederà le seguenti azioni di carattere generale:

- i.) una verifica di adeguatezza del quadro conoscitivo esistente, ed eventualmente un suo completamento ai fini di un governo efficace degli ecosistemi di pertinenza comunale;
- ii.) la definizione di un assetto ecosistemico complessivo soddisfacente sul medio periodo;
- iii.) regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici del progetto di REC, o del progetto eco-paesistico integrato;
- iv.) regole per il mantenimento dei tassi di naturalità entro le aree prioritarie per la biodiversità a livello regionale;
- v.) realizzazione di nuove dotazioni di unità polivalenti, di natura forestale o di altra categoria di habitat di interesse per la biodiversità e come servizio ecosistemico, attraverso cui potenziare o ricostruire i corridoi ecologici previsti, e densificare quelle esistenti all'interno dei gangli del sistema.

Tale sistema di conoscenze dovrebbe essere esteso a un territorio più vasto di quello comunale per garantire la continuità della rete e permettere, anche attraverso forme di consultazione con le Amministrazioni confinanti, la costruzione di azioni sinergiche per il suo disegno.

Una volta tracciato lo schema gerarchico della rete ecologica di livello locale, in coerenza con quello regionale e provinciale, le Amministrazioni comunali possono prevedere, all'interno dei propri strumenti di pianificazione, orientamenti e indirizzi differenziati in rapporto ai diversi ecosistemi e al contesto agricolo o



urbano. Nello specifico, la DGR n.IX/999, prescrive che particolare attenzione deve riguardare il territorio agricolo e, in particolare il territorio periurbano che costituisce un filtro tra la città e la campagna. Per quanto riguarda, invece, il territorio edificato, per definizione caratterizzato da una minore valenza naturalistica e da una maggiore frammentazione ecologica, la rete deve essere costituita dall'insieme degli spazi aperti destinati a usi pubblici e privati, caratterizzati al loro interno da differenti valori ecologici, presenti o potenziali, distinguendo tra nodi e corridoi ecologici. I nodi ecologici urbani coincidono, in genere, con le parti di città che presentano un valore ecologico, generalmente potenziale e costituiscono le ultime propaggini degli spazi aperti (spazi "di interscambio" tra città e territorio rurale, aree incolte e dismesse) o i principali elementi del verde pubblico e privato (parchi e giardini pubblici e d'uso pubblico, verde d'arredo, parchi e giardini privati). Tali nodi possono essere esistenti o di progetto; in quest'ultimo caso è in sede di progettazione esecutiva che è opportuno delineare con attenzione caratterizzazione, struttura e sviluppo. Una funzione rilevante è poi assegnata agli elementi vegetazionali diffusi e ai suoli non impermeabilizzati che contribuiscono alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e termico della città e che vanno, se e quando possibile, adeguatamente ampliati e migliorati dal punto di vista arboreo-arbustivo. Nei nodi ecologici urbani possono rientrare, oltre alle aree agricole intercluse e di frangia, anche orti, aree sportive, piccole attrezzature e servizi ad uso pubblico.

Sempre in ambito urbano è opportuno individuare i corridoi ecologici, ossia elementi lineari, naturali e seminaturali, con andamento e ampiezza variabili, costituiti da siepi e filari alberati variamente strutturati, fasce arboreo-arbustive, corsi d'acqua, canali di bonifica, prati lineari, scarpate rinverdite, ecc., caratterizzati da una specifica valenza ecologica o che potrebbero assumerla a seguito di idonee azioni di riqualificazione. Tali corridoi hanno una funzione di collegamento tra nodi ecologici, costituendo veicoli di naturalità in aree prive di tali prerogative. Per svilupparsi dovrebbero appoggiarsi e/o inglobare elementi di valore naturalistico esistenti, anche in affiancamento a percorsi viari di qualsiasi genere e livello, con la possibilità di svolgere una funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale dell'infrastruttura.

All'interno di contesti urbanizzati la pianificazione locale dovrebbe, dunque, considerare come prioritari i seguenti indirizzi e orientamenti:

- i.) progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, controllo dell'illuminazione notturna, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente cedue);
- ii.) prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e i percorsi ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- iii.) prevedere che le aree di compensazione degli impatti siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica locale;
- iv.) orientare gli interventi per nuove realizzazioni o riqualificazioni la sistemazione degli spazi aperti al fine di favorire la continuità delle aree verde di pertinenza;
- v.) incentivare nelle nuove trasformazioni la presenza di quote significative di vegetazione, adottando soluzioni quali, ad esempio, tetti verdi, dotazione arborea/arbustiva in rapporto alle volumetrie insediate, recinzioni verdi o semipermeabili, superfici permeabili in profondità;
- vi.) salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi;



- vii.) valorizzare in senso ecologico le fasce contemini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
- viii.) riqualificare i corsi d'acqua esistenti, inserendoli in un progetto di valorizzazione;
- ix.) interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema del verde urbano;
- x.) individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra spazi aperti ed edificati, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
- xi.) mantenere la vegetazione esistente in occasione del recupero di aree dismesse e/o abbandonate.

La Rete Ecologica Comunale (REC) trova le sue condizioni di realizzazione nel Piano di Governo del Territorio (PGT) previsto dalla l.r. n.12/2005 e smi. Il Piano dei Servizi, in particolare, dovrà individuare i "corridoi ecologici" di scala comunale (art.9, l.r. n.12/2005 e smi). Il documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali", allegato alla DGR n.VIII/8515 fornisce specifiche indicazioni per la sua costruzione:

- i.) il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;
- ii.) il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantire la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- iii.) la definizione delle concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
- iv.) la precisazione degli strumenti per garantire la sostenibilità economica (introducendo, in tal senso, i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convenzioni per la realizzazione di interventi).

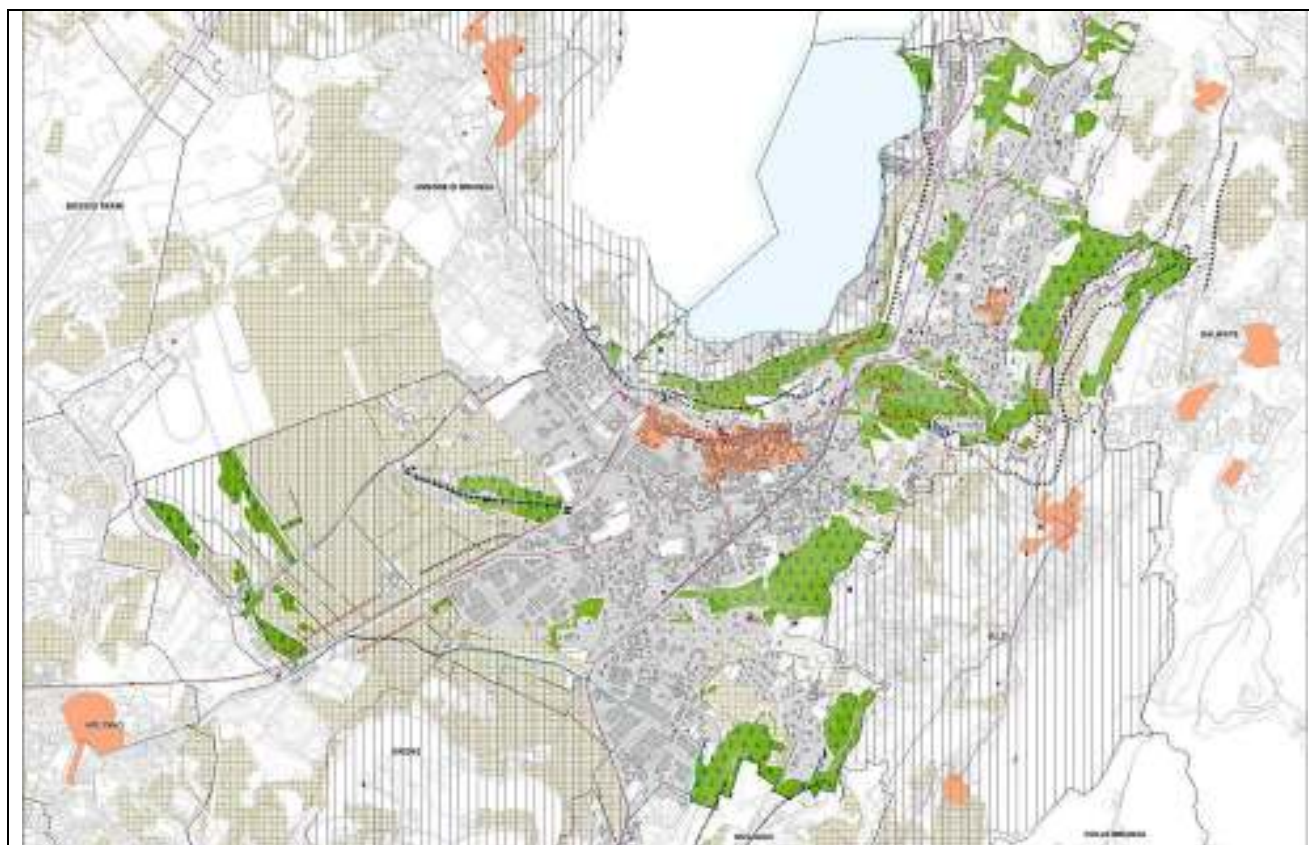
Elementi significativi della rete ecologica sono da considerare come appartenenti alla categoria dei servizi pubblici o di interesse pubblico e di interesse generale in quanto compresi nel Piano dei Servizi, come viene espressamente indicato dal comma 1, art.9 l.r. n.12/2005 e smi:

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

Per meglio contestualizzare il progetto di rete ecologica comunale è opportuno fornire una lettura degli elementi che caratterizzano l'assetto territoriale di Oggiono dal punto di vista paesistico-ambientale. Nel merito, si dà conto, nelle carte sotto riportate "DP04 – Carta degli elementi del paesaggio e ambiente naturale" e "PR03 – Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica", degli elementi che sono stati indagati ed approfonditi rispettivamente nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole. L'insieme delle informazioni, collezionate ed analizzate, hanno permesso di costruire un percorso di approfondimento per produrre un primo meta-progetto della rete ecologica, che ha preso forma nella "PS05 – Carta della rete



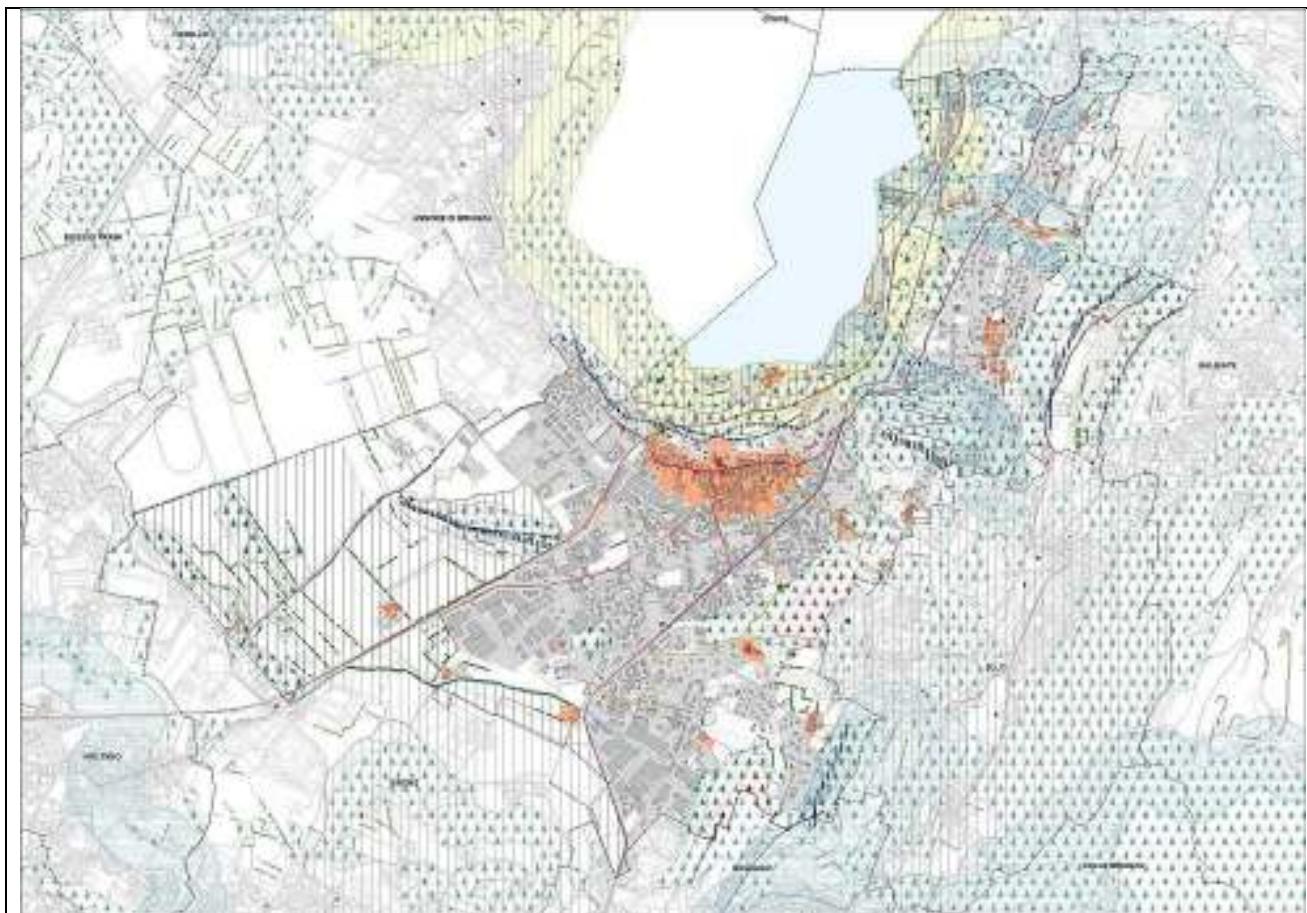
ecologica comunale”, collocata all’interno del Piano dei Servizi. Pare opportuno segnalare, come oltremodo ribadito dalle circolari e leggi regionali in materia, che la definizione del progetto di rete ecologica comunale deve svilupparsi in termini strategici, sedimentarsi in termini di norma, e concretizzarsi come ricaduta pubblica.



Elementi del paesaggio e ambiente naturale

Tessuto urbano consolidato	Principali centri storici (fonte: PTCP Provincia di Lecco)	Margini non occlusi (fonte: PTCP Provincia di Lecco)
<b>Ambiti di prevalente valore naturale</b>	Malghe, cascate e nuclei rurali permanenti (fonte: PTCP Provincia di Lecco)	Architettura religiosa (fonte: PTCP Provincia di Lecco)
Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (fonte: PTCP Provincia di Lecco)	Architettura civile (fonte: PTCP Provincia di Lecco)	Architettura fortificata (fonte: PTCP Provincia di Lecco)
Emergenze geomorfologiche lineari (fonte: PTCP Provincia di Lecco)	Architettura industriale (fonte: PTCP Provincia di Lecco)	Percorsi ciclo-pedonali di rilevanza territoriale (fonte: PTCP Provincia di Lecco)
Laghi (fonte: Database Topografico)	Percorsi di interesse paesistico-panoramico (fonte: PTCP Provincia di Lecco)	Punti panoramici (fonte: PTCP Provincia di Lecco)
Aree di notevole interesse pubblico (fonte: art.136 D.Lgs. 42/2004)	Punti panoramici (fonte: PGT approvato 2013)	Siti archeologici (fonte: PGT approvato 2013)
Zero idrometrico (fonte: PGT approvato 2013)	Edifici vincolati ex art. 10 D.Lgs. 42/2004 e smi (vincolo diretto monumentale l.1089/1939) (fonte: PGT approvato 2013)	Immobili sottoposti alle disposizioni della Parte Seconda, Titolo I° del D.Lgs. n.42/2004 e smi (Tutela dei beni culturali), la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni
Trattori liberi di interesse paesaggistico ed ecologico (fonte: PTCP Provincia di Lecco)	Edifici di interesse storico culturale (da Sirbec) con obbligo di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 e smi (rivisti a seguito di rilievo cartografico)	
Siepi e filari (fonte: DUSAF 5.0)		
<b>Ambiti di prevalente valore storico e culturale</b>		
Siti di interesse archeologico (fonte: PTCP Provincia di Lecco)		
Piate irrigua: canali e rogge (fonte: PTCP Provincia di Lecco)		
Ponti e attraversamenti (fonte: PTCP Provincia di Lecco)		
Alberi monumentali (fonte: PTCP Provincia di Lecco)		
Ferrovie di antica percorrenza (fonte: PTCP Provincia di Lecco)		
Aree verdi pubbliche (fonte: PGT approvato 2013)		
Vegetazione naturale (fonte: PGT approvato 2013)		
Trattori liberi di interesse paesaggistico (fonte: PTCP Provincia di Lecco)		
Terrazzamenti (fonte: PTCP Provincia di Lecco)		
Percorsi di interesse storico-culturale (fonte: PTCP Provincia di Lecco)		
Stazioni (fonte: PTCP Provincia di Lecco)		

Estratto Tav.DP04 – Carta degli elementi del paesaggio e ambiente naturale



**Elementi di caratterizzazione paesaggistica**

Tessuto urbano consolidato

**Sistemi ed elementi di prevalente valore naturale**

Emergenze geomorfologiche areali (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Emergenze geomorfologiche lineari (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Emergenze geomorfologiche puntuali (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Rete idrografica naturale (fonte: aggiornamento RIM)

Laghi (fonte: Database Topografico)

Boschi non trasformabili - Multifunzionalità elevata (fonte: PIF Provincia di Lecco)

**Beni paesaggistici di cui all'art.136 D.Lgs. n.42/2004** (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Aree di notevole interesse pubblico (Zona costiera del Lago di Annone - DM 5 giugno 1967; Ambito di Monte Sirone - Dgr 10 dicembre 2004, n.VII/19800)

**Beni paesaggistici di cui all'art.142 D.Lgs. n.42/2004** (fonte: Geoportale Regione Lombardia)

Territori contigui ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (lett. b)

Fascia di rispetto di 150 metri da fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde (lett. c)

Territori coperti da foreste e boschi (lett.g)

**Sistemi ed elementi di prevalente valore antropico**

Siti di interesse archeologico (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Rete irrigua: canali e rogge (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Alberi monumentali (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Ferrovia di antica percorrenza (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Malghe, cascinie e nuclei rurali permanenti (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Architettura civile (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Architettura industriale (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Percorsi di interesse paesistico-panoramico (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Edifici vincolati ex art. 10 D.Lgs. 42/2004 e smi (vincolo diretto monumentale I.1089/1939)

Edifici di interesse storico culturale (da Sirbec) con obbligo di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. 42/2004 e smi (rivisti a seguito di rilievo cartografico)

Beni culturali di interesse regionale (fonte: SIRBeC Regione Lombardia)

Altri siti archeologici (fonte: approvato 2013)

Terrazzamenti (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Percorsi di interesse storico-culturale (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Centro storico e nuclei di antica formazione (fonte: PGT vigente)

Architettura religiosa (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

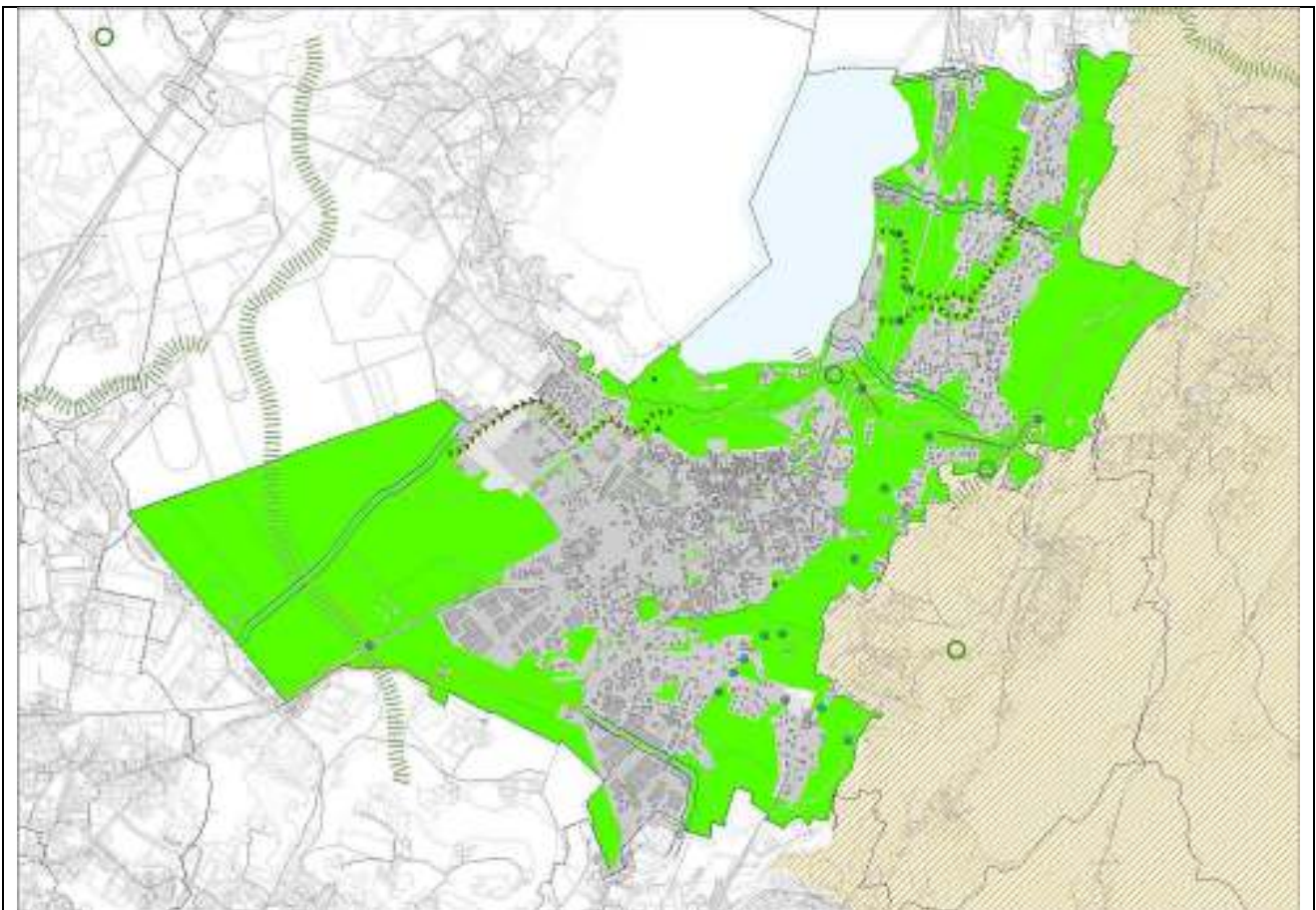
Architettura fortificata (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Percorsi ciclo-pedonali di rilevanza territoriale (fonte: PTCP Provincia di Lecco)

Rete sentieristica comunale di interesse paesistico (fonte: PGT approvato 2013)

Immobili sottoposti alle disposizioni della Parte Seconda, Titolo I° del D.Lgs. n.42/2004 e smi (Tutela dei beni culturali), la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni

Siepi e filari alberati (fonte: base dati DUSAF 5.0)



**Rete Ecologica Comunale**

- Tessuto urbano consolidato (TUC)
- Superficie utilizzabile all'interno del TUC

**Elementi della rete ecologica comunale**

- Tessuti edificati a carattere ambientale
- Verdi urbani di connessione ambientale complementari al TUC
- Area estranea all'agricoltura
- V1 - Area verdi di rilevanza paesistica ambientale per la costruzione della rete ecologica comunale al 1° livello (da assimilare alle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (ex punto 2 lett. a) e 1 art. 10 della L. 13/00/05 e sm))
- V2 - Area verdi di rilevanza paesistica ambientale per la costruzione della rete ecologica comunale al 2° livello (da assimilare alle aree non soggette a trasformazione ANOT (ex punto 2 lett. a) e 1 art. 10 della L. 13/00/05 e sm))
- REC di 1° livello: circuiti di permeabilità ecologica (principali)
- REC di 2° livello: circuiti di permeabilità urbana (retina)

Prospettive di connessione con la rete ecologica in progetto

Stato del verde pubblico e il suo utilizzo

**Elementi della rete ecologica provinciale**

- Verdi della Rete Ecologica Provinciale (art. 81 NGA PTCP)
- Corridoi ecologici (art. 85 NGA PTCP)
- Corridoi fisici di secondo livello da qualificare (art. 81 NGA PTCP)
- Corridoi fisici di secondo livello da riqualificare (art. 81 NGA PTCP)
- Alberi monumentali (art. 51 NGA PRGF)

**Elementi della rete ecologica regionale**

- Verdi di collegamento (zona Rete Ecologica Regionale)
- Verdi da lavoro industriale (zona Rete Ecologica Regionale)
- Verdi da lavoro (zona Rete Ecologica Regionale)
- Area tutelata (Direttiva "Habitat" 92/43/CEE)
- Parchi Locali di Interesse Sociocomunale proposti

**Elementi e visivi strategici ad scala**

- Reticolo idrico
- Sistema della mobilità lenta
- Passaggi obbligatori esistenti

Estratto Tav. PS05 – Carta della rete ecologica comunale



Tutte le tipologie di ambiti e tessuti che concorrono alla costruzione e formazione della rete ecologica comunale (ambiti non urbanizzabili all'esterno del tessuto urbano consolidato, tessuti edificati a carattere ambientale, aree non urbanizzate libere all'interno del tessuto urbano consolidato, aree per servizi adibite a verde pubblico e di uso pubblico), al fine di poter costruire un disegno di rete ecologica comunale che sia il più possibile integrato ed interconnesso tra le varie parti, ed in particolar modo gli ambiti di prevalente carattere ambientale posti all'interno dei tessuti più densamente urbanizzati, sono state concepite proprio con la finalità di essere più facilmente collegate e lineari tra di loro, cercando quindi di sviluppare dei corridoi ecologici di scala prevalentemente comunale, che possono ulteriormente differenziarsi in base alla localizzazione dei vari elementi ed ambiti posti all'interno del territorio comunale. Proprio in base alla tipologia di ambiti ed alla loro localizzazione, il progetto di rete ecologica comunale proposto dalla Variante differenzia due tipologie distinte di corridoi ecologici di scala comunale.

i.) REC di primo livello: direttrici di permeabilità extraurbana (principali), che cerca, con l'ausilio anche dei corridoi ecologici principali posti in essere dal PTCP della Provincia di Lecco, di collegare gli ambiti non urbanizzabili all'esterno del TUC (principalmente ambiti agricoli ed ambiti boscati), approfittando degli spazi liberi di carattere ambientale presenti lungo il percorso, con la finalità principale di impedire possibili sviluppi di espansione insediativa che possano toccare importanti spazi territoriali esterni al tessuto urbano consolidato, e mantenendo quindi un importante equilibrio ecologico che si ripercuote alla scala sovracomunale. Nel caso specifico di Oggiono, queste direttrici vengono individuate e costruite sostanzialmente nella parte orientale del territorio comunale, collegando gli ambiti agricoli e boschivi posti sul versante collinare, al confine con i comuni di Ello e Galbiate, interessati in maniera prevalente da sistemi verdi di primo livello disciplinati dal Piano delle Regole, e quindi aventi funzioni rilevanti ed interessanti di tipo paesaggistico ed ecologico;

ii.) REC di secondo livello: direttrici di permeabilità urbana (minori), che a differenza delle direttrici di primo livello cerca di mettere a sistema e di collegare gli ambiti posti più all'interno ed immediatamente adiacenti ai tessuti urbanizzati di Oggiono, creando quindi dei corridoi permeabili che possano agire da mitigazione entro gli spazi urbani, e potendo inoltre creare dei percorsi di interesse ambientale ed ecologico, grazie all'utilizzo ed all'ausilio di elementi quali fasce alberate ed arbustive, zone prative, percorsi di interesse paesistico e culturale, percorsi ciclo-pedonali, aree verdi urbane, ecc. Questa tipologia di direttrici deve mantenere la stessa importanza di quelle di primo livello, in particolar modo perché permette di creare delle zone di cerniera che collegano in maniera varia ed organica differenti porzioni di tessuto urbano consolidato, e quindi creando una varietà di situazioni e di scenari che si possono riconoscere già a piccola scala, e che possono, nel futuro, venire preservati dai sviluppi urbanistici che possono creare dispersione e diffusione insediativa. Nel caso di Oggiono, vengono individuati due specifici corridoi di permeabilità di secondo livello: il primo nei pressi della frazione di Imberido, che connette le aree verdi urbane e di carattere ambientale poste in determinati punti della zona, e che completano il loro tragitto verso le zone turistiche prospicienti il lago di Annone, con una deviazione ulteriore verso i sistemi verdi posti a nord di Oggiono; il secondo corridoio interessa invece sia tipologie di ambiti esterni al TUC (in particolare gli ambiti agricoli della parte occidentale del comune, ed i sistemi verdi di prevalente valore paesaggistico-ambientale nei pressi del lungolago), che ambiti interni al TUC, in particolare aree adibite a verde pubblico e il verde urbano di connessione ambientale complementare al TUC, creando quindi un passaggio da potenziare in ottica ambientale, creando ad



esempio fasce alberate di connessione, piuttosto che percorsi della mobilità debole di collegamento tra i differenti ambiti territoriali.

## 8. Le linee del Trasporto Pubblico Locale (TPL) che interessano il territorio di Oggiono

Per quanto riguarda il sistema del trasporto pubblico locale (TPL), il Comune è servito dalle seguenti linee della Società Consortile Lecco Trasporti, che collegano Oggiono con il capoluogo e con la Brianza:

- *linea D55 Lecco-Galbiate-Oggiono-Annone*: in periodo scolastico effettua 14 corse in direzione Lecco, di cui 13 con capolinea a Lecco (fermata FS o scuole) e 1 con termine nell'autostazione di Galbiate, e 17 corse in direzione Annone.

Nel periodo di vacanze scolastiche le corse sono ridotte a 12 in direzione Lecco, di cui 10 con capolinea a Lecco FS e 2 con termine nell'autostazione di Galbiate, e 12 in direzione Annone.

Le fermate effettuate sono, a seconda della corsa: Oggiono Casa di Riposo, Oggiono FS, Oggiono via Kennedy, Oggiono Cimitero;

- *linea D60 Lecco-Seregno*: in periodo scolastico effettua 30 corse in direzione Seregno, di cui 23 con capolinea Barzanò e 1 sola con termine a Seregno, e 4 corse in direzione Lecco, di cui 3 con capolinea Valmadrera e 1 con arrivo a Lecco FS.

Nel periodo di vacanze scolastiche le corse sono ridotte a 11 in direzione Seregno con unico capolinea a Barzanò e 1 in direzione Lecco.

Le fermate effettuate sono, a seconda della corsa: Oggiono Casa di Riposo e Oggiono FS;

- *linea D80 Oggiono-Monza*: in periodo scolastico effettua 7 corse in direzione Monza, di cui 1 con capolinea Arcore FS e 12 corse provenienti da Monza con capolinea a Oggiono FS.

Nel periodo di vacanze scolastiche le corse rimangono 7 in direzione Monza mentre si riducono a 7 quelle provenienti da Monza con capolinea Oggiono.

Le fermate effettuate sono, a seconda della corsa: Oggiono Casa di Riposo e Oggiono FS.

E' inoltre attivo un servizio di trasporto scolastico, organizzato in 91 fermate complessive che coprono i tragitti casa-scuola per: scuola dell'infanzia Sironi (50 fermate attivate), scuola dell'infanzia "Matteucci" (41 fermate attivate), scuola primaria "A. Diaz" (71 fermate attivate), scuola primaria "Salvo D'Acquisto" (37 fermate attivate), scuola secondaria di I° grado "Marco d'Oggiono" (74 fermate attivate).

Inoltre, il servizio ferroviario assicura collegamenti giornalieri con Milano e Lecco lungo la tratta S7 *Lecco-Molteno-Monza-Milano*, con 18 treni in direzione Milano-Monza e 21 in direzione Lecco; in orario del mattino sono inoltre presenti 2 treni diretti a Como S. Giovanni.

A valle della descrizione dei servizi in essere è opportuno sottolineare che il comune di Oggiono gode di buone condizioni di accessibilità mediante TP, e soprattutto si trova nelle condizioni di poter sviluppare e implementare nel futuro politiche di trasferimento modale. La presenza del Servizio Ferroviario Regionale (e Suburbano) attribuisce forte potenzialità di interscambio alla stazione di Oggiono. Ciò ovviamente in presenza di servizi cadenzati e di coerenti interventi sul piano della intermodalità bicicletta-autobus-treno.

E' da tutti gli esperti riconosciuto che gli aspetti di "comfort" ovvero di "livello prestazionale del servizio" in termini di facilità e sicurezza d'uso incidono significativamente sull'utilizzo, relativamente di più che gli aspetti meramente quantitativi (numero corse).



Si tratta evidentemente di politiche di lungo periodo – escluse della competenza del PGTU – rispetto alle quali il presente piano indica come priorità/opportunità la valorizzazione del nodo di interscambio ferroviario e delle aree adiacenti.



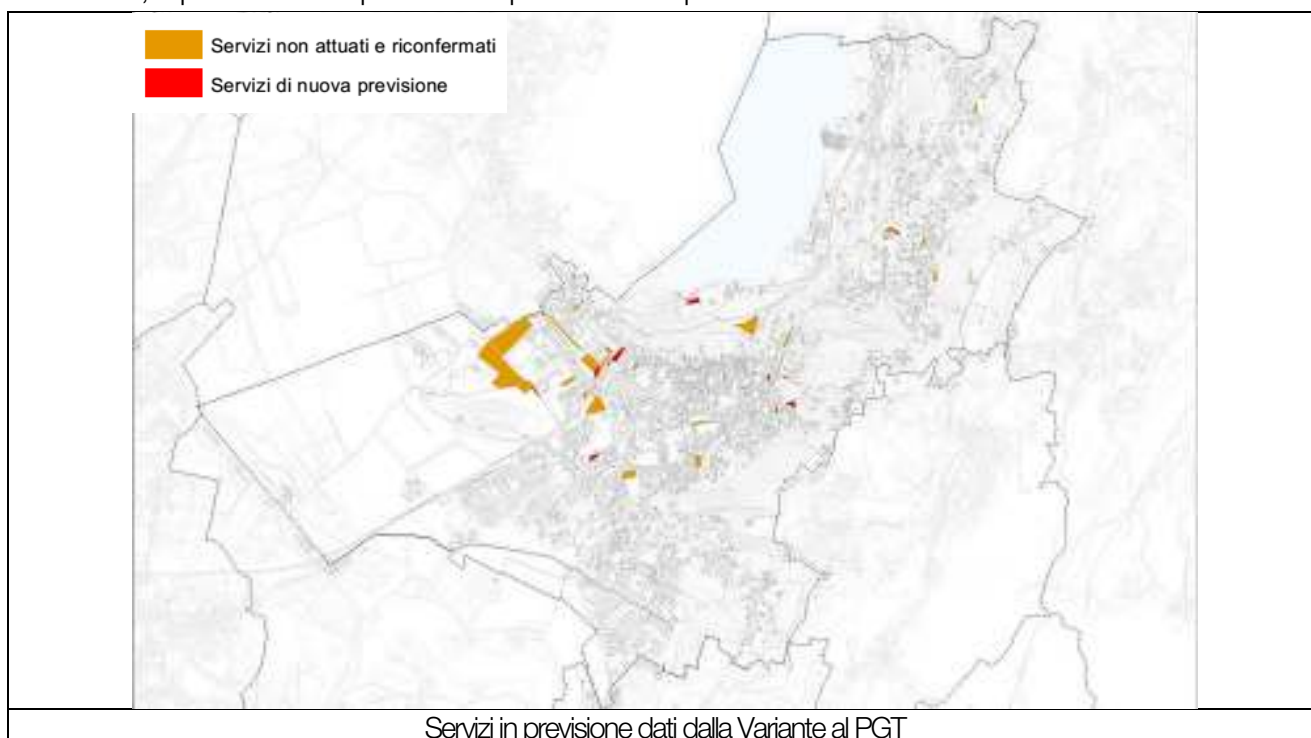
Estratto Tav.QC04 Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) raffigurante il sistema dei trasporti pubblici



## Parte II Il progetto della città dei servizi

### 1. Il disegno progettuale del Piano dei Servizi: tra riconferme e nuove previsioni

Alla luce delle analisi effettuate sulla dotazione allo stato attuale dei servizi esistenti nel territorio di Oggiono, ed all'analisi delle previsioni di aree a servizio che il vigente PGT poneva in essere, nella presente Variante del Piano dei Servizi si dà conto del disegno del progetto vero e proprio del Piano dei Servizi, in cui vengono inserite sia previsioni che erano state inserite nel PGT vigente e che, nel periodo di vigenza del Piano, non hanno potuto intraprendere il percorso di attuazione e che in questa Variante vengono riconfermate, motivando il fatto della loro importanza per lo sviluppo della città pubblica di Oggiono, sia previsioni di nuovi servizi individuati appositamente in questa Variante. Queste previsioni abbracciano una vasta gamma di tipologie che sono già state affrontate nell'analisi dei servizi esistenti, e che serviranno per potenziare il sistema già sostanzialmente fornito dei servizi di Oggiono. Di seguito viene dato riscontro sia cartografico che tabellare delle previsioni a servizio della presente Variante in fatto di precisa scelta di Piano; viene dato riscontro riguardante la riconferma o meno di previsioni a servizio presenti nel PGT vigente, e quindi la riconferma dell'importanza e della strategicità di talune previsioni nel complesso dello sviluppo e potenziamento della città pubblica di Oggiono, affiancate alle previsioni che vengono inserite ex novo nella presente Variante. Tra queste previsioni, spicca sicuramente l'ipotesi di riconferma del potenziamento ed ampliamento dell'attuale centro sportivo, andando a completare un ambito che si presenta come poli-funzionale, dato che coesistono sia servizi legati all'ambito sportivo e culturale, sia funzioni prevalentemente produttive, oltre che residenze, e che si prefigge un'attuazione legata alla facoltà, da parte del proprietario delle aree, di realizzare gli interventi in segno di compartecipazione alla realizzazione della città pubblica; in alternativa, si procede all'acquisizione da parte dell'ente pubblico.

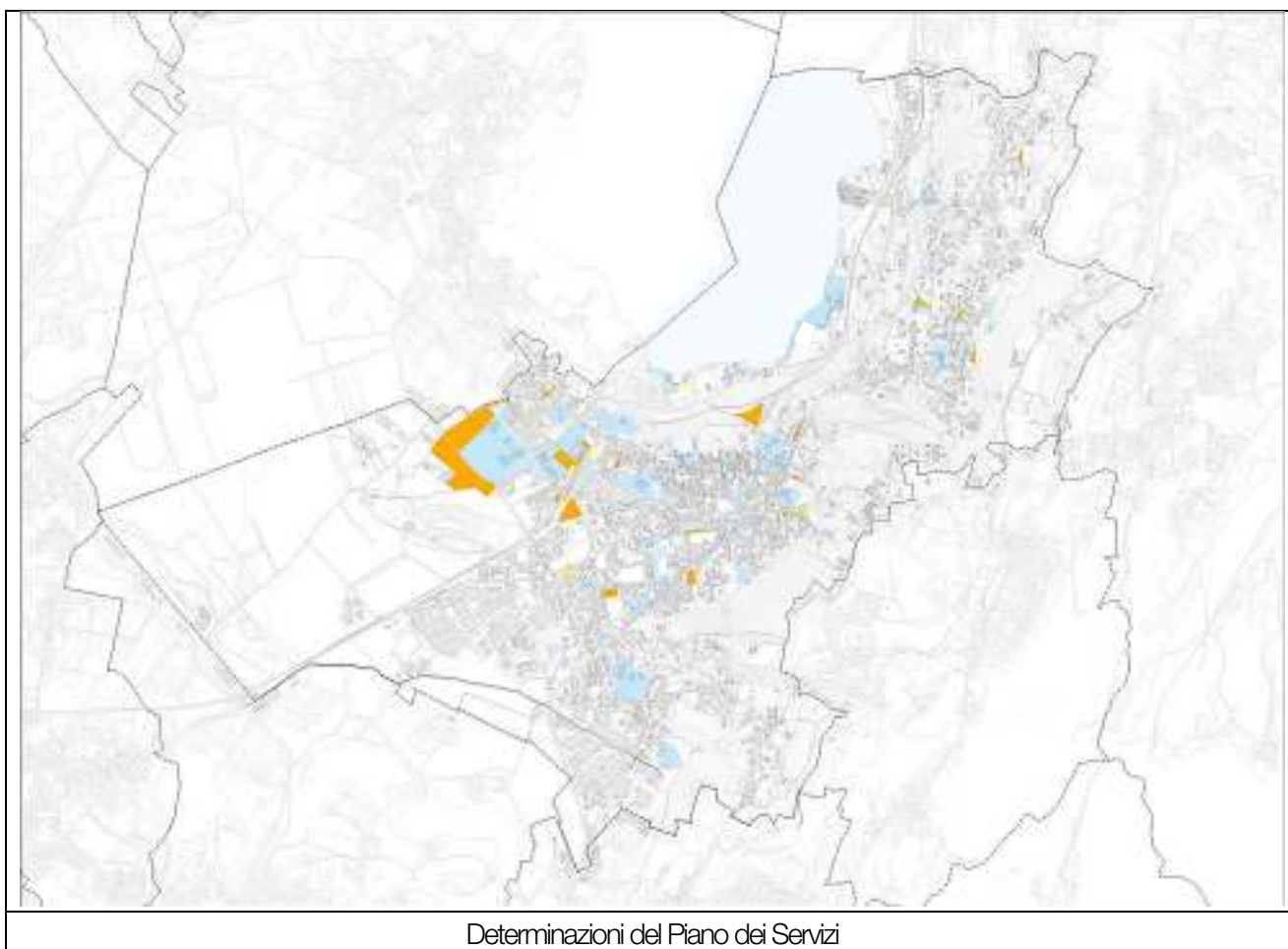




<i>Servizi in previsione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Incidenza (%)</i>
Servizi in previsione di nuova individuazione	9.328	9,2%
Servizi in previsione non attuati e riconfermati	91.731	90,8%
<b>TOTALE</b>	<b>101.159</b>	<b>100%</b>

Dai dati sopra riportati si evince come la grande maggioranza delle previsioni a servizio derivino da scelte fatte all'epoca della redazione e successiva vigenza del PGT precedente a questa Variante, e che vengono riconfermati per sottolineare la loro attuale importanza.

Di seguito viene fatta una costruzione delle varie aree a servizio effettuando una maggiore declinazione e puntualizzazione, dal punto di vista delle scelte di previsione di Piano, con un'ottica maggiormente indirizzata nei confronti della collocazione o meno negli altri atti di Variante (soprattutto nel Piano delle Regole), in ragione delle loro effettive caratteristiche e della loro maggiore vocazione.





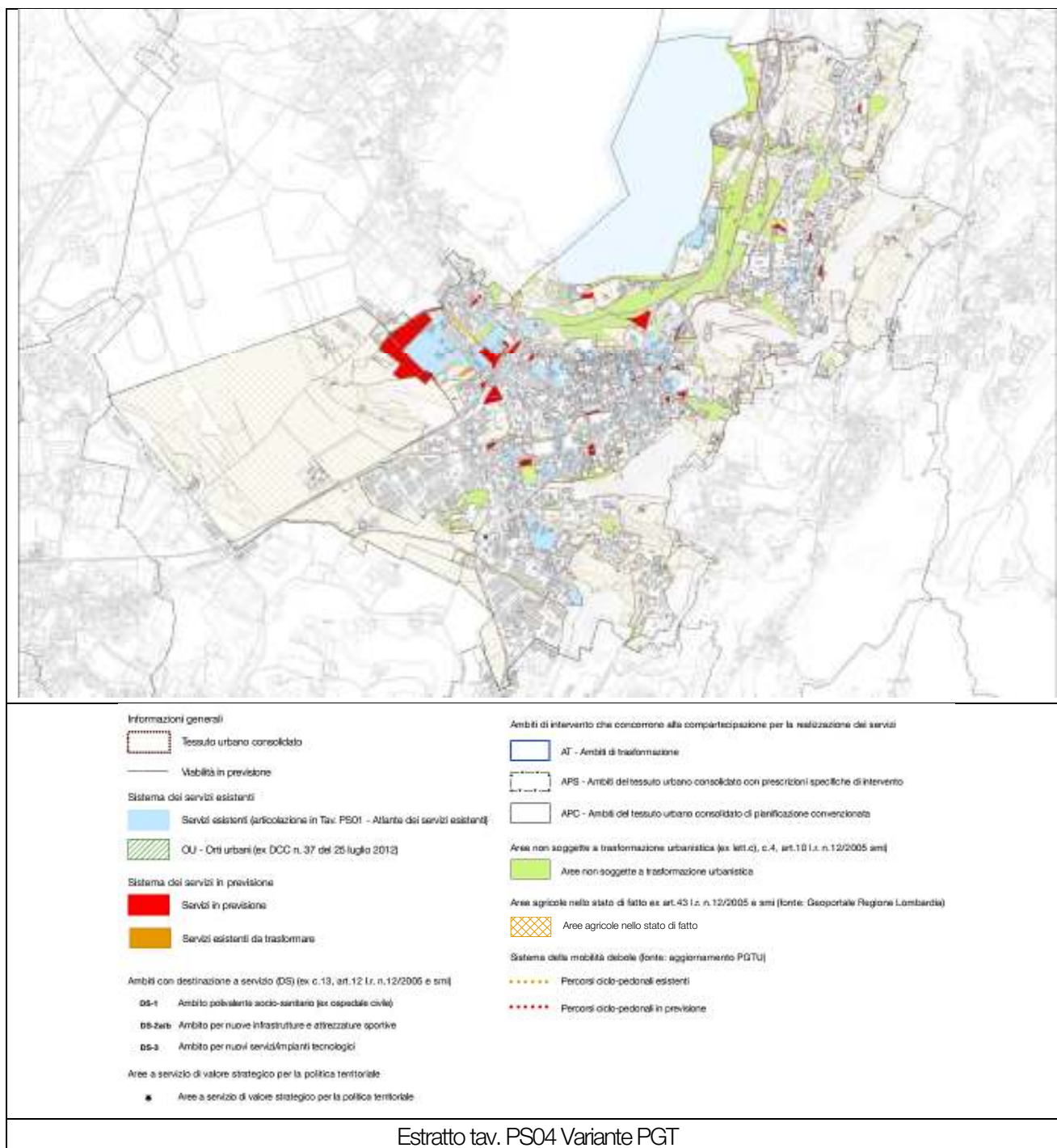
LYR CODE	Descrizione azione/scelta di Variante	Sup mq	%
1	Previsione del vigente Piano dei servizi non attuata e riconfermata, per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, con eventuale rideterminazione dei contenuti, obiettivi e finalità pubbliche e/o di interesse generale		
1.1.	<i>Su aree di proprietà privata, da acquisire</i>	86.671	75,5
1.2.	<i>Su aree a servizio esistenti, di proprietà pubblica, da trasformare o realizzare</i>	5.061	4,4
2	Previsione del vigente Piano dei servizi non attuata e non riconfermata, ricollocata in ambiti del sistema del verde, agricolo e non, non edificabili, di disciplina del Piano delle Regole	5.169	4,5
3	Previsione del vigente Piano dei servizi non attuata e non riconfermata, ricollocata in ambiti del tessuto di disciplina del Piano delle Regole	2.925	2,5
4	Ambii riclassificati in servizi esistenti, in quanto previsione a servizio attuata o in corso di attuazione, piuttosto che per errore materiale o in adeguamento allo stato di fatto dei luoghi	5.665	4,9
5	Servizio in previsione di nuova individuazione		
5.1.	<i>in ricollocazione/rideterminazione di un ambito di disciplina del Piano delle Regole vigente (tessuto)</i>	3.365	2,9
5.2.	<i>in ricollocazione/rideterminazione di un ambito di disciplina del Piano delle Regole vigente (ambiti non insediati)</i>	1.714	1,5
5.3.	<i>in ricollocazione/rideterminazione di un ambito di interesse ambientale e urbano di compensazione urbanistica del Piano dei servizi vigente</i>	4.249	3,8
<b>TOTALE</b>		114.818	100

Dall'analisi sopra riportata viene dimostrato come la maggioranza dei servizi in previsione che saranno contenuti nella Variante al Piano dei Servizi di Oggiono interessano una grande quantità di aree, dislocate all'interno del territorio comunale, di proprietà privata, che l'Amministrazione Comunale dovrà, attraverso determinati meccanismi da concordare con il soggetto privato proprietario, acquisire ai fini dello sviluppo e dell'integrazione del sistema della città pubblica.

Dalla costruzione della dotazione dei servizi dal punto di vista della riconferma e della proposta di nuova previsione, si è potuto costruire la Tavola PS04, che si configura come la tavola di progetto del Piano dei Servizi, in cui vengono inseriti: il sistema dei servizi esistenti al momento di avvio della Variante al PGT, il sistema dei servizi in previsione (sia nuova previsione, che non attuati dal vigente PGT e riconfermati dalla Variante), le particolari aree soggette a destinazione a servizio (DS-1: Ambito polivalente socio-sanitario; DS-2a/b: Ambito per nuove infrastrutture e attrezzature sportive; DS-3: Ambito per nuovi servizi/impianti tecnologici), le aree a servizio di valore strategico per la politica territoriale, gli ambiti soggetti a pianificazione

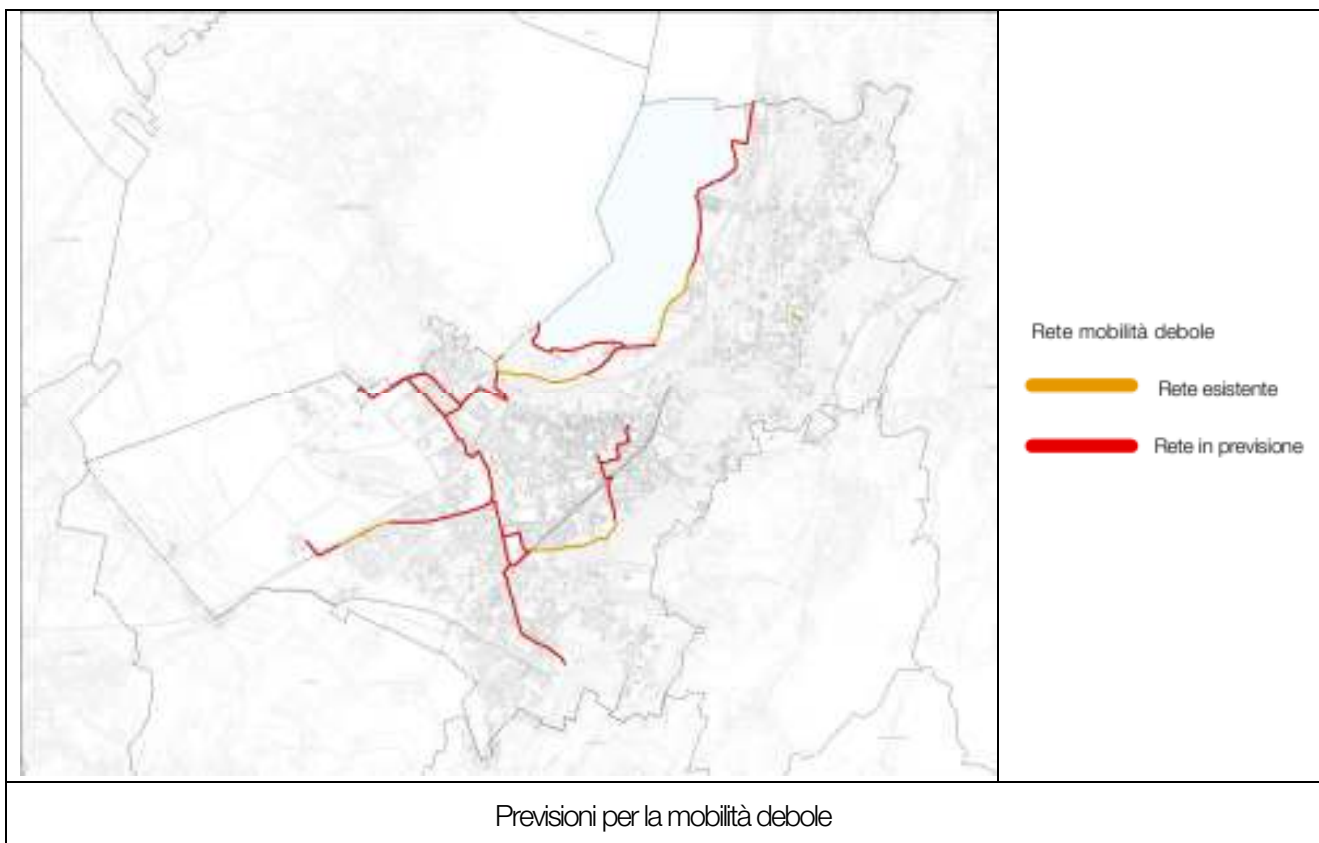


attuativa di Piano in cui è prevista la compartecipazione per la realizzazione dei servizi, le previsioni per la mobilità debole, nonché le aree agricole allo stato di fatto così come individuate da Regione Lombardia ai sensi dell'art.43 l.r. n.12/2005 smi, e le aree non soggette a trasformazione urbanistica ai sensi della lett. c), c.4, art.10 l.r. n.12/2005 smi, per le quali vengono ammessi interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali ed ambientali.





Oltre alle previsioni a servizio che si strutturano in individuazione di apposite aree ed ambiti, la Variante individua anche delle nuove previsioni riguardanti la mobilità debole, nell'ottica di un miglioramento delle condizioni della viabilità ciclo-pedonale e di rafforzamento della componente paesaggistica ed ecologica di Oggiono. In termini quantitativi, la Variante prevede uno sviluppo degli itinerari per la mobilità debole pari a circa 6.600 m, pari ad una previsione di incremento che vuole cercare di triplicare la dotazione viaria esistente, andando a sfiorare i 10 km di rete, e considerando quindi una quota di circa 600 m di rete complessiva di mobilità debole ogni 1.000 abitanti, considerando anche quelli insediabili nel breve, medio e lungo periodo.



## 2. Le ricadute pubbliche derivanti dall'attuazione delle norme di Piano

### 2.1 Gli obblighi derivanti dai titoli abilitativi per gli interventi previsti dalla Variante ai sensi della normativa vigente

I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia comportanti anche modificazioni delle destinazioni d'uso sono soggetti, fatto salvo le eventuali deroghe previste dalle leggi in vigore, alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, secondo quanto disposto dalla vigente normativa statale e regionale di cui al Capo IV, Titolo I Parte II della Lr. 12/2005 e smi.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi e a quelle del Programma



Triennale delle Opere Pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, relative alle opere definite dall'art. 2 delle presenti norme, nel rispetto del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i, ad esclusione delle opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune

La tavola PS04 del Piano dei Servizi identifica con apposita simbologia le aree agricole allo stato di fatto all'interno delle quali si applicano le maggiorazioni del contributo di costruzione secondo quanto stabilito dal combinato disposto regionale di cui al c.2bis art.43 Lr. 12/2005 e s.m.i. e c. 10 art. 5 della Lr. 31/2014 e nella misura definita dal regolamento dell'amministrazione comunale.

Nel periodo transitorio di cui al c. 10 art. 5 della Lr. 31/2014, per tutti gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono definite le seguenti maggiorazioni del costo di costruzione, da ritenersi aggiuntive rispetto a quelle definite dal precedente comma 1:

- a) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) pari al cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

La maggiorazione di cui al precedente comma 3 non dev'essere applicata in riferimento a permessi di costruire già rilasciati alla data del 2 dicembre 2014, come pure alle DIA già presentate alla medesima data. Nel caso di interventi a destinazione produttiva, la maggiorazione non va applicata sull'importo classificato come "smaltimento rifiuti", che di norma va a sostituire il contributo sul costo di costruzione.

## **2.2 Il contributo dato dal titolare del titolo abilitativo in fatto di dotazioni territoriali minime**

Gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia a seguito di demolizione e ricostruzione e di mutamento di destinazione d'uso concorrono a garantire le adeguate dotazioni territoriali a servizio previste.

L'art. 6 delle norme del Piano dei servizi definisce le dotazioni territoriali minime di aree da destinarsi a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate negli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia a seguito di demolizione e ricostruzione e di mutamento di destinazione d'uso ove si configuri una nuova destinazione afferente ai gruppi funzionali Gf3 (attività terziarie), Gf4 (pubblici esercizi) e Gf5 (attività commerciali), stabilendo le seguenti dotazioni minime da garantire in funzione delle casistiche di seguito elencate.

I. Gli interventi di nuova costruzione, ricompresi all'interno di Piani attuativi e nelle aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano dovranno garantire:

- a) per le destinazioni residenziali: una dotazione di aree a servizi pari a 30 mq per abitante teorico, monetizzabili nella misura massima del 50%, riducibile fino a:



- 26,5 mq/ab, qualora l'intervento interessi aree libere all'interno del tessuto urbano consolidato, fatte salve le medesime facoltà di monetizzazione;
  - 18 mq/ab, qualora l'intervento interessi aree già urbanizzate ed edificate, fatte salve le medesime facoltà di monetizzazione.
- b) per le destinazioni produttive: è prevista una dotazione di aree a servizi pari al 15% della SLP, monetizzabili al massimo fino al 35%.
- c) per le funzioni direzionali e ricettive: 100% SLP, monetizzabile al massimo nella misura del 35%.
- d) per le funzioni commerciali:
- 100% della SLP per le attività di vicinato e tutte le categorie di medie strutture di vendita
  - 200% della SLP per le grandi strutture di vendita GS
  - Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto, le percentuali e le dotazioni sopra definite si applicheranno come se la SLP complessivamente impegnata fosse ridotta rispettivamente a 1/8 o a 1/2.

Nelle aree sottoposte a Permesso di costruire convenzionato, esterne alle aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano, le predette dotazioni territoriali minime dovranno essere reperite obbligatoriamente per gli interventi di carattere commerciale<sup>1</sup> e per le altre destinazioni funzionali se esplicitamente indicato dalle prescrizioni di scheda (Allegati 1 e 2 alle norme del Piano delle Regole) e possono essere interamente monetizzabili.

Le predette dotazioni territoriali minime di aree a servizi da garantire negli interventi definite dall'art. 6 delle norme del Piano dei servizi devono essere reperite all'interno del comparto attuativo a seguito di cessione gratuita delle stesse all'amministrazione comunale, o in alternativa della cessione, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile oppure, per la loro estensione, conformazione, o la loro localizzazione ovvero per altre ragioni correlate a programmi comunali di intervento, non sia ritenuta opportuna dal Comune, mediante la corresponsione al comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, piuttosto che mediante la diretta realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere pubbliche e/o di interesse pubblico di uguale utilità economica, da concordare con l'amministrazione comunale

Fatte salve le possibilità di cui al punto precedente, al fine di garantire la fruizione pubblica potranno, in via alternativa alla cessione delle aree per urbanizzazioni secondarie, essere concordati, ai sensi dell'art. 9, comma 10 della L.R. 12/2005, il ricorso alla costituzione di servitù di uso pubblico oppure il ricorso a regolamento d'uso che dovrà essere allegato alla convenzione ed al cui rispetto l'operatore si impegnerà per sé e suoi aventi causa. In tal senso, negli interventi di tipo non residenziale, all'interno delle superfici da destinarsi a servizi e spazi pubblici, potrà essere computata anche la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto di intervento, definita dall'art. 9 comma 5 delle norme del Piano delle Regole, specifica per ogni destinazione d'uso (Gruppo funzionale), purché all'esterno della recinzione dell'area, e/o in area sempre accessibile.

### 2.3 Il meccanismo della compartecipazione aggiuntiva per il reperimento dei servizi

---

<sup>1</sup> E possono essere monetizzabili nella misura del 30% fino ad un massimo del 50% se all'interno dei nuclei di antica formazione



In aggiunta alle dotazioni territoriali da garantire nelle casistiche di interventi predette stabilite dall'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi, il Piano prevede all'interno dei criteri di intervento sia delle aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano (AT e ARU, cfr. Allegato 1 del Documento di Piano) che delle aree con prescrizioni particolari del Piano delle Regole (APS e APC, cfr. Allegati 1 e 2 delle norme del Piano delle Regole) una quota aggiuntiva di compartecipazione all'attuazione della città dei servizi, mediante un parametro (espresso in mq/mq) che definisce la quantità di mq di superfici per servizi richieste in rapporto ad ogni mq di SLP realizzabile mediante lf di base, le quali in funzione dei casi possono essere reperite mediante la cessione gratuita, all'interno o eventualmente anche all'esterno del comparto di intervento, se non diversamente specificato, equivalente monetizzazione oppure, in modo alternativo, il ricorso alla diretta realizzazione di opere di interesse prioritario per l'equivalente controvalore delle aree non cedute, scomputabile dagli oneri, all'interno o eventualmente anche all'esterno del comparto di intervento.

Sono soggetti al meccanismo della compartecipazione aggiuntiva per il reperimento dei servizi anche gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi all'interno delle zone D2 individuate dalla Variante, laddove si configuri una nuova destinazione afferente ai gruppi funzionali Gf3 (attività terziarie), Gf4 (pubblici esercizi) e Gf5 (attività commerciali), secondo le dotazioni minime definite dalla specifica normativa d'ambito

Attività ricomprese nel gruppo funzionale (Gf.2) e Gf3.5/P	Attività ricomprese nel gruppo funzionale (Gf.3) e Gf4.1.	Attività ricomprese nel gruppo funzionale (Gf.4) con SV > 150 mq
0	0,15	0,35 <sup>2</sup>

#### 2.4 Le dotazioni a servizio derivanti dagli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel tessuto urbano consolidato, esterni agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e agli ambiti di particolare disciplina del Piano delle Regole

All'esterno degli ambiti di intervento contrassegnati con apposita sigla e disciplinati dalle rispettive schede d'ambito (AT, ARU, APS, APC e TR), le norme di Piano disciplinano, mediante la disposizione generale di cui all'art. 14 delle norme del Piano delle Regole, l'attuazione e la gestione degli interventi di recupero (ristrutturazione edilizia ed urbanistica) del patrimonio edilizio esistente, commisurando il grado di intervento a specifiche dotazioni di servizi da garantire.

Nello specifico, nei casi in cui le norme di Piano ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione classificabili come "ristrutturazione edilizia" ai sensi della vigente normativa, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale, il Piano delle Regole consente il recupero, anche all'interno del lotto di pertinenza, del volume reale esistente secondo la definizione di "Volume totale" (o "Volumetria complessiva") di cui all'art. 4 delle presenti norme, allineandosi alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al regolamento edilizio tipo a seguito della Conferenza unificata,

<sup>2</sup>Il parametro di compartecipazione 0,35 mq/mq dovranno essere garantite anche per gli ampliamenti di superfici di vendita superiori ai 500 mq per edifici con destinazione commerciale esistenti alla data di adozione delle presenti norme.



tra Governo statale, Regioni ed Autonomie locali, purchè, ove la SLP in recupero del volume totale esistente ( $SLP = V/3$ ) risulti maggiore alla SLP edificabile mediante l'applicazione dell'indice di edificabilità  $I_f$  di zona definito dalle presenti norme per ciascuna zona, vengano garantite le seguenti dotazioni territoriali minime:

- una superficie pari a 1 mq per ogni 1 mq di SLP realizzabile oltre  $I_f$  di zona, fino a SLP esistente;
- una superficie pari a 1,5 mq per ogni 1 mq di SLP realizzabile oltre SLP esistente e fino a  $SLP = \text{volume esistente}/3$ .

Tali superfici possono essere reperite mediante la cessione gratuita di aree anche all'esterno dell'ambito di intervento, equivalente monetizzazione oppure, in modo alternativo, attraverso il ricorso alla diretta realizzazione di opere di interesse prioritario per l'equivalente controvalore delle aree non cedute, scomputabili dagli oneri.

Infine, per mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, ove si configuri una nuova destinazione residenziale (Gf1) in sostituzione di quelle produttiva-artigianale, una nuova destinazione ad attività terziaria del gruppo funzionale Gf3 o ad attività di commercio al dettaglio del gruppo funzionale Gf5, l'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi prescrive la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale obbligatoria secondo le seguenti dotazioni minime<sup>3</sup>:

Per funzioni residenziali (Gf1)		
Da 151 mq a 500 mq di SLP	9 mq/ab	Monetizzabili 100%
Oltre i 500 mq di SLP	18 mq/ab	Monetizzabili 100%
Per funzioni direzionali – terziarie e pubblici esercizi (Gf 3)		
Da 151 mq a 500 mq di SLP	50% della SLP	Monetizzabili 100%
Oltre i 500 mq di SLP	100% della SLP	Monetizzabili 100%
Per destinazioni ed attività commerciali (Gf4)		
Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti vadano a configurare una nuova destinazione ad attività commerciali, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria per $SV > \text{mq } 150$ secondo le dotazioni minime:		
– 100% della SLP per tutte le categorie di medie strutture di vendita		
– 200% della SLP per le grandi strutture di vendita GS		
– Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto, le percentuali e le dotazioni sopra definite si applicheranno come se la SLP complessivamente impegnata fosse ridotta rispettivamente a 1/8 o a 1/2.		

<sup>3</sup>Nei cambi di destinazione d'uso le aree a servizio richieste sono da intendersi dedotte delle aree per servizi e spazi pubblici eventualmente già cedute in coerenza con la destinazione d'uso precedente.



## 2.5 L'assoggettamento dei parcheggi pertinenziali all'uso pubblico

Infine, negli interventi di tipo non residenziale, con esclusione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, e salvo norme più restrittive del regolamento pubblici esercizi, all'interno delle superfici da destinarsi a servizi e spazi pubblici, da reperire nelle quantità minime definite dall'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi, potrà essere computata anche la quota di parcheggi pertinenziali definita dall'art. 9 comma 6 delle norme del Piano delle Regole eccedente la dotazione minima prescritta pari a 1mq/mc.

## 2.6 L'istituto della monetizzazione

È fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005, nella misura stabilita dalle norme di piano, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile oppure, per la loro estensione, conformazione, o la loro localizzazione ovvero per altre ragioni correlate a programmi comunali di intervento, non sia ritenuta opportuna dal Comune. In tutti i casi dove risulti ammessa la monetizzazione mediante la corresponsione al comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, è sempre fatta salva la facoltà di diretta realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere pubbliche e/o di interesse pubblico di uguale utilità economica, da concordare con l'amministrazione comunale.

## 3. Le modalità di attuazione del progetto del Piano dei Servizi

Ai fini della possibilità completa che le previsioni del Piano dei Servizi contenute nella presente Variante vengano attuate, sono previste diverse modalità di attuazione che implicano sia la diretta competenza e responsabilità da parte dell'Ente comunale nell'attuazione e realizzazione dei servizi che si contraddistinguono per il loro aspetto strategico e la loro contingenza in un breve termine, sia, per alcuni e particolari casi, la partecipazione del soggetto privato, ai fini anche di possibili incentivazioni allo sviluppo del territorio sotto forma di insediamenti. A titolo meramente esemplificativo, le previsioni rientranti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, che risultano essere quelle a breve termine e con importi economici già definiti da parte dell'Amministrazione Comunale, non sono soggette all'istituto della compensazione urbanistica. Queste previsioni prevedono la realizzazione interamente a capo della Pubblica Amministrazione.

### 3.1 Il meccanismo della compartecipazione del soggetto privato per l'attuazione dei servizi all'interno degli ambiti di intervento del Piano

La presente Variante prevede la possibilità, ai fini dell'attuazione dei servizi che si inseriscono all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, che viene fissata come prescrizione obbligatoria descritta all'interno di ciascuna scheda di ambito che la prevede, della definizione di un parametro di compartecipazione (calcolato in mq) che definisce la quantità di superficie per servizi richiesta in rapporto ad ogni mq di SLP realizzabile mediante l'indice fondiario (If) di base fissato per ciascun ambito di intervento. Questo parametro di compartecipazione si tradurrà poi nella quota



di cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi pubblici e di uso pubblico. A seconda dello specifico ambito di intervento, la superficie a servizio richiesta può essere reperita mediante:

- la cessione gratuita, all'interno o eventualmente anche all'esterno se non diversamente specificato;
- equivalente monetizzazione;
- il ricorso alla diretta realizzazione di opere di interesse prioritario per l'equivalente controvalore delle aree non cedute, scomputabile dagli oneri.

Di seguito vengono elencate, per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa ed a specifiche prescrizioni (nella fattispecie: AT – Ambiti di trasformazione; ARU – Ambiti di rigenerazione urbana; APC – Ambiti a pianificazione convenzionata; APS – Ambiti soggetti a specifiche prescrizioni di intervento) e per il quale è previsto il meccanismo della compartecipazione, le quote di compartecipazione tradotte in superficie.

*Aree di trasformazione e di rigenerazione urbana (cfr. Allegato 1 del Documento di Piano)*

Il Documento di Piano definisce gli ambiti di trasformazione che rivestono “valore strategico per la politica territoriale”, in termini sia di riassetto e ripensamento dei luoghi che di concertazione pubblico-privato per l'attivazione delle più adeguate risorse economiche necessarie per la concretizzazione di obiettivi di interesse generale.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene mediante Piano attuativo (ex art.12 Lr. 12/2005 e smi), salvo ove diversamente previsto dalla normativa vigente, e dovranno garantire il reperimento dei servizi minimi stabiliti dal comma 3 art.6 della norma del Piano dei Servizi. In aggiunta ai servizi minimi da garantire prescritti dal Piano dei Servizi, in termini di aree da cedere obbligatoriamente, viene definito un parametro di compartecipazione aggiuntiva all'attuazione della città dei servizi (traducibile come prestazione qualitativa) volto a definire per ogni ambito la quota parte di aree a servizio da reperire mediante cessione diretta o equivalente monetizzazione, piuttosto che la realizzazione diretta delle opere di interesse prioritario di cui agli obiettivi di scheda per l'equivalente controvalore.

<b>AT – Ambiti di trasformazione</b>				
<i>Ambito</i>	<i>Parametro di compartecipazione (superfici richieste a servizio in cessione)</i>	<i>Superfici a servizio previste TOT (mq)</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Monetizzazione</i>
AT01	26,5 mq/ab + 0,1 mq ogni mq SLP	3.765 mq + 710 mq = 4.475 mq	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabili fino al 60% circa (dotazione garantita = 21 mq/ab)



AT02	Per l'area indicata con sigla AT2 si confermano integralmente le previsioni del PGT 2013 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 16-12-2013 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Awisi e Concorsi n. 22 del 28.05.2014 che identificava l'area con la sigla AP-M02 Nello specifico 9.000 mq di cessione oltre a 2.765 mq di realizzazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni pubbliche insediabili e 450 mq di parcheggi per la Caserma dei carabinieri			
AT03	100% SLP + 0,5 mq ogni mq SLP	1.590 mq + 790 mq = 2.385 mq <sup>4</sup>	da definirsi in fase attuativa	-
AT04	26,5 mq/ab + 0,2 mq ogni mq SLP	2.190 mq + 440 mq = 2.628 mq	Urbanizzazioni primarie e adeguamento viabilità	Monetizzabili fino al 60% circa (dotazione garantita = 27 mq/ab)
ARU01	18 mq/ab + 0,2 mq ogni mq SLP oltre lf = 0,2 mq/mq + 0,4 mq ogni mq SLP oltre lf = 0,3 mq/mq	3.218 mq + 265 mq + 1.985 mq = 5.470 mq <sup>5</sup>	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabili fino al 70% circa (dotazione garantita = 9 mq/ab)
	<b>TOT</b>	<b>27.173 mq</b>		

#### *Computo dotazione di previsione*

TOT cessioni per aree a servizio computabili nelle dotazioni di previsione<sup>6</sup> = 27.173 mq

Dotazione pro-capite (su abitanti teorici insediabili in ambiti AT di disciplina del Documento di Piano, nell'ipotesi di scenario insediativo massimo)

= 27.173 mq/356 ab = 76 mq/ab

*Ambiti del tessuto urbano consolidato soggetti a pianificazione convenzionata (APC) cfr. Allegato 2 alle norme del Piano delle Regole*

La Variante individua con specifico acronimo APC progressivo gli ambiti a prevalente completamento del tessuto urbano la cui attuazione è direttamente correlata a specifici obiettivi pubblici o di interesse generale per il rafforzamento della città dei servizi esistente o in previsione e che, per tale motivo, sono subordinati alla presentazione del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28-bis del Dpr.380/2001 e smi.

<sup>4</sup>Quota parte delle predette quantità di aree a servizio da cedere si intendono già reperite nella misura delle cessioni effettuate nell'ambito della convenzione vigente sottoscritta in data 31 gennaio 2008. E' prevista la facoltà dell'amministrazione comunale richiedere la permuta delle aree di proprietà comunali già cedute nell'ambito della convenzione, e non ritenute strategiche ai fini dell'interesse pubblico e generale, con altre maggiormente rilevanti ai fini dell'interesse generale, anche esterne al comparto di attuazione, piuttosto che la monetizzazione del controvalore delle aree comunali che eventualmente potranno essere cedute al privato per la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi di scheda, o la realizzazione di opere di interesse generale per il controvalore delle stesse.

<sup>5</sup> Dotazione territoriale di aree a servizio complessivamente richiesta calcolata sulla SLP max realizzabile in applicazione della definizione di volumetria complessiva di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione contenuta nelle norme del Piano delle Regole, stimabile in 8.940 mq (da elaborazione DbT topografico comunale).

<sup>6</sup> Al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e prestazioni di carattere "qualitativo".



All'interno degli ambiti APC le previsioni sono volte a concorrere all'obiettivo dell'amministrazione di rafforzare le previsioni della città dei servizi pubblici e di interesse generale, piuttosto che incrementare e migliorare l'accessibilità e la fruibilità delle attrezzature esistenti. Per tale motivo, l'utilizzo dell'indice *I<sub>f</sub>* base è condizionato all'assolvimento di specifiche prescrizioni obbligatorie, come presupposto necessario per attuare l'intervento.

La "prescrizione" obbligatoria di scheda a cui viene subordinata l'attuazione delle APC prevede l'assolvimento della cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico, quantificata mediante la definizione di un parametro di compartecipazione (in mq) che definisce la quantità di mq di superfici per servizi richieste in rapporto ad ogni mq di SLP realizzabile mediante *I<sub>f</sub>* di base. A seconda dello specifico ambito di intervento, le superfici a servizio richieste possono essere reperite mediante la cessione gratuita, all'interno o eventualmente anche all'esterno se non diversamente specificato, equivalente monetizzazione oppure, in modo alternativo, il ricorso alla diretta realizzazione di opere di interesse prioritario per l'equivalente controvalore delle aree non cedute, scomputabile dagli oneri.

In secondo luogo, all'ambito di intervento APC è assegnato un indice di edificabilità fondiario *I<sub>f</sub>* aggiuntivo, da applicarsi alla superficie territoriale di intervento delimitata dall'apposito perimetro, il cui utilizzo – da intendersi facoltativo – e condizionato all'assolvimento delle prestazioni di carattere "qualitativo" riportate in scheda (sezione "Prestazioni" delle schede). Le "prestazioni" di scheda solitamente riguardano la corresponsione di un'ulteriore quota aggiuntiva di superfici richieste in cessione rispetto a quelle prescritte, sempre parametrata rispetto alla SLP realizzabile mediante indice *I<sub>f</sub>* di base, piuttosto che la compartecipazione alla realizzazione diretta dei servizi per cui viene prescritta la cessione.

Negli ambiti APC, le dotazioni territoriali minime stabilite dal comma 3 art.6 del Piano dei Servizi dovranno essere reperite se esplicitamente indicato dalle prescrizioni di scheda e possono essere interamente monetizzabili.

<b>APC – Ambiti a pianificazione convenzionata</b>				
<i>Ambito</i>	<i>Parametro di compartecipazione (superfici richieste a servizio)</i>	<i>Superfici a servizio previste TOT (mq)</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Monetizzazione</i>
APC01	0,75 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante <i>I<sub>f</sub></i> base	593 mq	Per opere di urbanizzazione primaria: realizzazione collegamento stradale Via Don Minzoni e Via Lazzaretto	Non monetizzabile
APC02	1 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante <i>I<sub>f</sub></i> base	591 mq	All'interno dell'ambito, da adibire a parcheggio pubblico di uso pubblico	Non monetizzabile
	0,25 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante <i>I<sub>f</sub></i> base (per accesso a <i>I<sub>f</sub></i> aggiuntivo)	148 mq	Oppure: realizzazione di 15 posti auto all'interno dell'area di cessione	Non monetizzabile
APC03	1 mq ogni 1 mq SLP	400 mq	All'interno dell'ambito, da	Non



	realizzabile mediante lf base + lf aggiuntivo		adibire a parcheggio pubblico di uso pubblico	monetizzabile
APC04	1,18 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	805 mq	Cessione gratuita ambito APC04/b da adibire a parcheggio pubblico di uso pubblico	Non monetizzabile
	0,5 mq ogni 1 mq di SLP oltre lf base e fino a lf = 0,4 mq/mq	115 mq	compartecipazione alla realizzazione del parcheggio	Non monetizzabile
	1 mq per ogni 1 mq di Slp realizzabile oltre lf = 0,4 mq/mq fino a SLP esistente	270 mq		Non monetizzabile
	1,5 mq per ogni 1 mq di Slp realizzabile oltre SLP esistente e fino a SLP = volume esistente/3;	807 mq		Monetizzabile fino al 100%
	TOT	2.000 mq <sup>7</sup>		
APC05	2 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	600 mq	All'interno dell'ambito, da adibire a parcheggio pubblico di uso pubblico	Non monetizzabile
	Compartecipazione diretta realizzazione opere (per accesso a lf aggiuntivo)	-	realizzazione di almeno 15 posti auto all'interno dell'area di cessione	-
APC06	0,22 mq ogni mq SLP realizzabile mediante lf base	1.533 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (adeguamento viario) + interventi di riqualificazione, piantumazione e attrezzamento delle aree interessate dal progetto di parco lineare lungo Via Cà Bianca Pascolo, al fine di garantire la piena fruibilità pubblica	Monetizzabile al netto delle aree in cessione necessarie per opere di urbanizzazione primaria

<sup>7</sup> Dotazione territoriale di aree a servizio complessivamente richiesta calcolata sulla SLP max realizzabile in applicazione della definizione di volumetria complessiva di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione contenuta nelle norme del Piano delle Regole, stimabile in 1725 mq (da elaborazione DbT topografico comunale).



APC07	0,35 mq ogni mq SLP <sup>8</sup> realizzabile mediante lf base	1.445 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (adeguamento viario) + cessione SLP da assegnarsi a prezzo calmierato per delocalizzazione aziende insediate in contesto urbano	Monetizzabile al netto delle aree in cessione necessarie per opere di urbanizzazione primaria
APC08	0,5 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	210 mq	All'interno dell'ambito, da adibire a parcheggio pubblico di uso pubblico	Non monetizzabile
	Compartecipazione diretta realizzazione opere (per accesso a lf aggiuntivo)	-	realizzazione di 12 posti auto all'interno dell'area di cessione	-
APC09	0,5 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	400 mq	All'interno dell'ambito, da adibire a parcheggio pubblico di uso pubblico	Non monetizzabile
	0,1 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base (per accesso a lf aggiuntivo)	80 mq	Oltre la compartecipazione diretta realizzazione n. 15 posti auto all'interno delle aree da cedere	Monetizzabile fino al 100%
APC10	1 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	2500 mq	Per realizzazione di un'area a parcheggio e a verde attrezzato + reperimento aree interessate da opere di urbanizzazione primaria (adeguamento viabilità esistente e per nuova previsione viabilità)	Non monetizzabile
	Compartecipazione diretta realizzazione opere	-	riqualificazione e il recupero degli edifici insistenti su mappale 1834	Non monetizzabile
		-	realizzazione diretta dell'area a parcheggio e a verde attrezzato e compartecipazione nuova viabilità (per accesso lf aggiuntivo)	Non monetizzabile
APC11	0,35 mq ogni 1 mq SLP	965 mq	Realizzazione di servizi di	Non

<sup>8</sup>Dotazioni territoriali per aree a servizio stimate rispetto allo scenario di massima cessione nell'ipotesi di insediamento di destinazioni d'uso appartenenti al gruppo funzionale Gf3.



	realizzabile mediante lf base		interesse generale per la città	monetizzabile
	0,1 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base (per accesso a lf aggiuntivo)	275 mq	da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile fino al 100%
APC12	0,8 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	2500 mq	Realizzazione di un'area a parco verde attrezzato.	Non monetizzabile
	0,1 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base (per accesso a lf aggiuntivo)	310 mq	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile fino al 100%
APC13	0,35 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	345 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (adeguamento viario)	Non monetizzabile
	0,1 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base (per accesso a lf aggiuntivo)	100 mq	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile fino al 100%
APC14	0,35 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	140 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (adeguamento viario)	Non monetizzabile
	Compartecipazione diretta realizzazione opere (per accesso a lf aggiuntivo)	-	Per opere di urbanizzazione primaria (adeguamento viario)	-
APC15	0,55 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	1130 mq	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile esclusivamente per le aree di urbanizzazione secondaria
	0,1 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base (per accesso a lf aggiuntivo)	205 mq	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa oltre che la realizzazione della fermata dell'autobus lungo la SP60	Monetizzabile fino al 100%
APC16	0,5 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	185 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (adeguamento viario) + cessione area a parcheggio	Monetizzabile esclusivamente per le aree di urbanizzazione secondaria
	0,25 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base (per accesso a lf aggiuntivo)	100 mq	Oltre che la realizzazione di n. 10 posti auto da adibire a parcheggio pubblico di uso pubblico	Monetizzabile fino al 100%
APC17	0,5 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	148 mq	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città	Monetizzabile esclusivamente



			da definirsi in fase attuativa	per le aree di urbanizzazione secondaria
	0,8 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base (per accesso a lf aggiuntivo)	235 mq		Monetizzabile fino al 100%
APC18	0,5 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	1.070 mq	Realizzazione area a parcheggio all'interno dell'ambito e di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile esclusivamente per le aree di urbanizzazione secondaria
	0,25 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base (per accesso a lf aggiuntivo)	535 mq	la realizzazione di n. 30 posti auto da adibire a parcheggio pubblico di uso pubblico oltre che di ulteriori servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile fino al 100%
APC19	Compartecipazione diretta realizzazione opere	-	Per opere di urbanizzazione primaria (adeguamento viario)	-
APC20/a	0,5 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	360 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (realizzazione nuova viabilità)	Non monetizzabile
	0,1 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base (per accesso a lf aggiuntivo)	70 mq	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile fino al 100%
APC20/b	0,75 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	1650 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (realizzazione nuova viabilità) oltre che spazi a parcheggio pubblico di uso pubblico.	Non monetizzabile
	0,1 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base (per accesso a lf aggiuntivo)	220 mq	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile fino al 100%
APC21	0,35 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	500 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (realizzazione del passaggio di uso pubblico per mobilità debole)	Non monetizzabile
	1 mq ogni 1 mq di SLP oltre lf base e fino SLP esistente	700 mq	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile fino al 100%
	1,5 mq per ogni 1 mq di SLP	2.100 mq	Realizzazione di servizi di	Monetizzabile



	realizzabile oltre SLP esistente e fino a SLP = volume esistente/3;		interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	fino al 100%
	TOT	3.200 mq <sup>9</sup>		
APC22	1,75 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante lf base	1.435 mq	Cessione gratuita di aree a servizio di valore strategico per la politica territoriale all'esterno dell'ambito	Non monetizzabile
	$((ST * lf \text{ base}) * 0,15) / 0,2$ mq/mq	615 mq	Cessione gratuita di aree a servizio di valore strategico per la politica territoriale all'esterno dell'ambito, per acquisizione indice lc	Non monetizzabile
	$((ST * lf \text{ base}) * 0,15) * 5$	615 mq	Cessione gratuita di aree a servizio di valore strategico per la politica territoriale all'esterno dell'ambito, per acquisizione indice lp	Non monetizzabile
	TOT	2.665 mq		

#### *Computo dotazione di previsione*

TOT cessioni per aree a servizio computabili nelle dotazioni di previsione<sup>10</sup> = **18.115 mq**

Dotazione pro-capite (su abitanti teorici insediabili in ambiti APC di disciplina del Piano delle Regole, nell'ipotesi di scenario insediativo massimo)

$$= 18.115 \text{ mq} / 767 \text{ ab} = 23 \text{ mq/ab}$$

*Ambiti del tessuto urbano consolidato soggetti a prescrizioni specifiche di intervento (APS) cfr. Allegato 2 delle norme del Piano delle Regole*

All'interno delle aree omogenee in cui il tessuto urbanizzato comunale risulta suddiviso ai sensi dell'art.13 delle norme del Piano delle Regole, la Variante di Piano individua specifiche porzioni di tessuto per le quali trovano applicazione, oltre la norma di zona, prescrizioni particolari di intervento riportate, per ogni ambito, nelle schede di cui all'Allegato 2 delle norme del Piano delle Regole. All'interno degli ambiti contrassegnati con apposita sigla Nx, Bx, Dx e TRx, a seconda delle aree omogenee in cui gli ambiti di intervento ricadono, trovano applicazione le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle schede contenute nell'Allegato 1 alle norme del Piano delle Regole, mentre per quanto invece non specificatamente disciplinato all'interno delle

<sup>9</sup> Dotazione territoriale di aree a servizio complessivamente richiesta calcolata sulla SLP max realizzabile in applicazione della definizione di volumetria complessiva di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione contenuta nelle norme del Piano delle Regole, stimabile in 3.500 mq (da elaborazione DbT topografico comunale).

<sup>10</sup> Al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e prestazioni di carattere "qualitativo".



schede, vale la disciplina della normativa generale e di tessuto delle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi entro cui i rispettivi ambiti ricadono.

Per gli ambiti di intervento di maggior entità e portato, il Piano definisce come condizione di intervento la corresponsione di un parametro di compartecipazione all'attuazione della città dei servizi (traducibile come prestazione qualitativa) volto a definire per ogni ambito la quota parte di aree a servizio da reperire mediante cessione diretta o equivalente monetizzazione, piuttosto che la realizzazione diretta delle opere di interesse prioritario di cui agli obiettivi di scheda per l'equivalente controvalore.

Negli ambiti APS, le dotazioni territoriali minime stabilite dal comma 3 art.6 del Piano dei Servizi dovranno essere reperite se esplicitamente indicato dalle prescrizioni di scheda e possono essere interamente monetizzabili.

<i>APS - Ambiti con prescrizioni specifiche di intervento</i>				
<i>Ambito</i>	<i>Parametro di compartecipazione (superfici richieste a servizio)</i>	<i>Superfici a servizio previste TOT (mq)</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Monetizzazione</i>
Nx1	0,15 mq ogni mq SLP > 1.500 mq	630 mq	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile fino al 100%
Nx2	0,15 mq ogni mq SLP	360 mq	Per opere di consolidamento e regimazione idraulica	Non monetizzabile
Nx3	1 mq ogni mq SLP realizzabile oltre indice lf = 1 mq/mq	250 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (realizzazione del passaggio di uso pubblico per mobilità debole)	Non monetizzabile
Nx4	0,4 mq ogni mq SLP realizzata oltre indice lf = 0,4 mq/mq	460 mq	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile fino al 100%
Nx7	1,7 mq ogni mq SLP realizzabile mediante lf base	2.315 mq	realizzazione di un parcheggio pubblico di uso pubblico e di uno spazio pubblico con funzione di piazza e spazi aperti di aggregazione	Non monetizzabile



Nx8	0,15 mq ogni mq SLP realizzabile oltre $I_f = 0,4$ mq/mq	400 mq <sup>11</sup>	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile fino al 100%
Nx9	0,25 mq ogni mq SLP realizzabile oltre $I_f = 0,4$ mq/mq	500 mq <sup>12</sup>	Realizzazione di servizi di interesse generale per la città da definirsi in fase attuativa	Monetizzabile fino al 100%
Bx1	0,6 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante $I_f$ base	100 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (realizzazione del passaggio di uso pubblico per mobilità debole)	Non monetizzabile
Bx2	cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'intera area contrassegnata con sigla Bx2/a contraddistinta catastalmente dai mapp.li 5971 e 5972	730 mq	Realizzazione di servizi ed attrezzature connesse alla mobilità	Non monetizzabile
Bx4	0,5 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante $I_f$ base	800 mq	Realizzazione dell'area verde a parco pubblico	Non monetizzabile
Bx5	100% ST	650 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (realizzazione nuova viabilità)	Non monetizzabile
Bx6	$(ST * I_c)/0,2$ mq/mq	1.865 mq	Cessione gratuita di aree a servizio di valore strategico per la politica territoriale	Non monetizzabile
	0,2 mq ogni 1 mq SLP realizzabile mediante $I_f$ base	225 mq	Cessione gratuita di aree a servizio di valore strategico per la politica territoriale	Non monetizzabile
Bx7	0,5 mq ogni mq SLP di progetto oltre indice $I_f = 0,2$ mq/mq	350 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (adeguamento viabilità)	Monetizzabile fino al 100%
Dx1a/b	1 mq SLP ogni mq di superficie in cessione	900 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (realizzazione nuova viabilità)	Non monetizzabile

<sup>11</sup>Stima effettuata nell'ipotesi di SLP di progetto = 3.500 mq, in quanto all'ambito Nx8 non viene assegnato un indice di edificabilità  $I_f$  noto, ma la capacità edificatoria utilizzabile è determinata dai soli parametri di  $R_c = 50\%$  e  $H_{max} = n$ . 3 piani fuori terra; dunque la SLP di progetto varierà a seconda della SF di progetto, quest'ultima dipende dalle aree a servizio oggetto di cessione, da cedere nella misura stabilita dalla scheda di intervento, e monetizzabili fino al 100%. Nel caso in cui  $ST = SF$  la SLP di progetto è quantificabile in 4.380 mq.

<sup>12</sup>Stima effettuata nell'ipotesi di SLP di progetto = 3.000 mq circa, in quanto all'ambito Nx9 non viene assegnato un indice di edificabilità  $I_f$  noto, ma la capacità edificatoria utilizzabile è determinata dai soli parametri di  $R_c = 40\%$  e  $H_{max} = n$ . 3 piani fuori terra; dunque la SLP di progetto varierà a seconda della SF di progetto, quest'ultima dipende dalle aree a servizio oggetto di cessione, da cedere nella misura stabilita dalla scheda di intervento, e monetizzabili fino al 100%. Nel caso in cui  $ST = SF$  la SLP di progetto è quantificabile in 3.750 mq.



Dx2		-	Concordare le opere e le cessioni necessarie all'adeguamento della viabilità in funzione dei carichi insorgenti ed alle urbanizzazioni del comparto.	Monetizzabile al netto delle aree effettivamente necessarie per l'adeguamento viario
TR2x	0,25 mq ogni mq SLP di progetto	150 mq	Per opere di urbanizzazione primaria (adeguamento viabilità)	Monetizzabile fino al 100%

#### *Computo dotazione di previsione*

TOT cessioni per aree a servizio computabili nelle dotazioni di previsione<sup>13</sup> = **5.105 mq**

Dotazione pro-capite (su abitanti teorici insediabili in ambiti APS di disciplina del Piano delle Regole, nell'ipotesi di scenario insediativo massimo)

= 5.105 mq/637 ab = 8 mq/ab

#### *Computo dotazione territoriale per aree a servizio di previsione in ambiti AT + APC + APS<sup>14</sup>*

27.173 mq + 18.115 mq + 5.105 mq = 50.393 mq

Si conclude con la seguente dotazione pro-capite all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa di Variante:

Dotazione pro-capite (stimata su abitanti teorici complessivamente insediabili all'interno degli ambiti AT + APC + APS nell'ipotesi di scenario insediativo massimo)

= 50.393 mq/1.760 ab = 29 mq/ab

### **3.2 Le previsioni a servizio con facoltà di realizzazione diretta del privato**

Ai sensi del comma 13, art.12 l.r. n.12/2005 e smi, il Piano dei Servizi ha la facoltà di individuare, all'interno del territorio comunale nella costruzione della città pubblica, le aree soggette alla realizzazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico per le quali viene demandata al proprietario dell'area la realizzazione dei servizi stessi, non configurando su di essi vincolo espropriativo e non essendo soggetti a decadenza. La presente Variante individua, nel territorio di Oggiono, specifiche aree alle quali viene demandata questa facoltà, e che vengono rappresentate come segue:

<sup>13</sup> Al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e di infrastrutturazione del territorio, delle prestazioni di carattere "qualitativo" e delle aree da acquisire obbligatoriamente per il conseguimento dell'indice di edificabilità base I<sup>f</sup> o compensativo I<sup>c</sup> classificate dalla Tavola PS04 come "servizi in previsione" all'esterno degli ambiti APS

<sup>14</sup> Al netto delle aree per urbanizzazioni primarie, prestazioni di carattere "qualitativo" e delle aree da acquisire obbligatoriamente per il conseguimento dell'indice di edificabilità base I<sup>f</sup> o compensativo I<sup>c</sup> classificate dalla Tavola PS04 come "servizi in previsione" all'esterno degli ambiti APS



***DS-1: ambito polivalente socio-sanitario (ex ospedale civile)***



- Superficie territoriale: 1.033 mq
- Servizio in previsione di nuova individuazione
- Destinazione a servizio con finalità medica e multi-medica, associativa, residenza alloggi di natura sociale.

***DS-2a/b: ambito per nuove infrastrutture ed attrezzature sportive***



- Superficie territoriale DS-2a: 20.530 mq
- Superficie territoriale DS-2b: 21.686 mq
- Servizio in previsione non attuato e riconfermato



*DS-3: ambito per nuovi servizi/impianti tecnologici*



- Superficie territoriale: 1.123 mq
- Servizio in previsione di nuova individuazione

### 3.3 Le modalità di attuazione dei servizi non ricompresi negli ambiti a pianificazione attuativa della Variante

Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola PS04 del Piano dei Servizi, piuttosto che mediante l'intervento diretto da parte del soggetto privato attuatore nelle modalità e forme previste dalle vigenti leggi. L'acquisizione da parte del Comune può avvenire con le procedure di Legge riguardanti le opere di pubblica utilità, ovvero tramite cessione gratuita nell'ambito delle procedure per l'attuazione delle previsioni del PGT. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati dal Comune per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica. In tutti i casi, i proventi delle monetizzazioni dovranno essere impiegati per la realizzazione delle rispettive opere di urbanizzazione primarie e secondarie oggetto di monetizzazione, secondo le indicazioni del Piano dei servizi.

L'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola PS04 del Piano dei Servizi si attua anche mediante l'avalimento degli istituti della compensazione e dell'incentivazione urbanistica, piuttosto che della permuta, previsti dalla Variante di Piano.

Nello specifico, entro il termine temporale di decadimento del vincolo ablativo quinquennale di cui al c. 12 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, cui le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono preordinate, per le aree destinate dal presente piano ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non ricomprese negli ambiti AT, ARU, APS e APC, nei casi in cui non sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità finalizzata ad opere la cui realizzazione viene su di esse promossa dal Comune, ove non risultino interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche o di piani attuativi approvati aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ai sensi del comma 12 dell'art 9 della LR 12/05, possono essere prospettate le seguenti facoltà di attuazione:

- a) la facoltà di applicare l'istituto della compensazione urbanistica, come ridefinita dalla Variante al vigente PGT, mediante l'assegnazione di una capacità edificatoria teorica nelle modalità definite dal comma 4 art. 11 delle norme del Piano delle Regole e alle condizioni stabilite dall'art. 5 delle norme del Piano dei servizi.



b) la facoltà di applicare l'istituto della incentivazione urbanistica, come ridefinita dalla Variante al vigente PGT, mediante il conseguimento di un indice premiale commisurato alla cessione delle aree con previsione o destinazione a servizio pubblico e/o di interesse generale, nella misura definita dal c. 6 art. 11 delle norme del Piano delle Regole.

c) in alternativa ai punti a), b): la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale direttamente dai proprietari o soggetti attuatori, secondo quanto previsto dal c. 3 art. 11 della LR 12/05 secondo paragrafo. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, potrà dichiarare ammissibile detta realizzazione oppure motivatamente escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, il progetto relativo all'attrezzatura privata da realizzare sarà accompagnato da bozza di convenzione il cui testo andrà concordemente definito con i competenti uffici comunali. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento

È prevista inoltre la facoltà di attivare l'istituto della permuta con aree ritenute di maggiore interesse dall'amministrazione comunale, per l'attuazione del progetto del Piano dei Servizi di cui alla Tavola PS04 e PS05, nel rapporto minimo di 1:3, da formalizzarsi con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza. La formalizzazione della suddetta permuta non dà luogo tuttavia alla contestuale possibilità di edificazione immediata dell'area permutata, ma l'ottenimento del titolo abilitativo per l'edificazione dell'area a servizio permutata dovrà avvenire necessariamente a seguito di Variante al Piano, anche a cura del soggetto promotore, ai sensi dell'art. 14 c. 5 della Lr. 12/2005 e smi, e a seguito di attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazione immobili comunale.

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del Comune o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole, aree di rispetto o aree sulle quali non possono essere attuate trasformazioni.

#### **4. L'attuazione della compensazione urbanistica sulle aree di proprietà privata destinate alla realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

La Variante al vigente Piano di governo del territorio opera una rivisitazione dei termini della compensazione urbanistica prevista dal vigente PGT, mediante una rimodulazione degli ambiti di applicazione, contingentandola alle sole aree destinate dal Piano dei Servizi ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non ricomprese negli ambiti AT, ARU, APS e APC, nei casi in cui non sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità finalizzata ad opere la cui realizzazione viene su di esse promossa dal Comune, ove non risultino interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche o di piani attuativi approvati aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ai sensi del comma 12 dell'art 9 della LR 12/05.

Per suddette aree:



1. E' attribuita una capacità edificatoria teorica, definita diritto volumetrico - misurata in Superficie lorda di piano SLP ed espressa in mq/mq – la quale si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune, da trasferirsi all'interno degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano (secondo quanto disciplinato nelle schede contenute nell'Allegato 1 al Documento di Piano) o delle aree edificabili del tessuto urbano consolidato disciplinate dal Piano delle Regole, anche non soggette a Piano attuativo, per il soddisfacimento della SLP da reperire in conseguenza dell'indice di compensazione Ic assegnato.
2. a tal fine le norme di Piano definiscono per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, per gli ambiti a particolare disciplina del Piano delle Regole (APC e APS) e per le altre aree edificabili del tessuto urbano consolidato disciplinate dal Piano delle Regole, anche non soggette a Piano attuativo e Permesso di costruire convenzionato, una capacità edificatoria aggiuntiva (indice compensativo Ic) all'indice di edificabilità If base assegnato, usufruibile in modo facoltativo (ad eccezione dei casi in cui l'obbligatorietà del ricorso a tale indice sia espressamente indicato dai criteri d'ambito) nella misura massima definita dalla norma di zona o dalle schede di intervento (nel caso degli ambiti).
3. Il conferimento dei diritti edificatori per il soddisfacimento della Slp che deve essere reperita mediante il ricorso all'istituto della compensazione urbanistica, ha luogo in relazione ai seguenti diritti volumetrici:
  - If = 0,1 mq/mq            aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici e interesse pubblico o generale ricomprese in aree collocate all'esterno del perimetro del tessuto urbano consolidato definito nelle Tavole del Piano delle Regole o in aree agricole allo stato di fatto
  - If = 0,15 mq/mq        aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici e interesse pubblico o generale ricomprese in aree collocate all'interno del tessuto urbano consolidato, di strategicità ridotta
  - If = 0,2 mq/mq        per servizi in previsione interessanti aree collocate all'interno del tessuto urbano consolidato, di valore strategico per la politica territoriale, indicati nella Tavola PS04 del Piano dei servizi con apposita simbologia
4. In alternativa all'attribuzione di diritti edificatori di cui al precedente comma, è data facoltà all'amministrazione comunale, previo accordo con la stessa, di prevedere la permuta di aree di equivalente valore, oppure prevedere la realizzazione degli interventi di interesse pubblico o generale direttamente dal soggetto attuatore, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio, fermo restando l'obbligo di attivare la procedura ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria
5. L'utilizzo della capacità edificatoria derivante dall'attuazione dell'istituto della compensazione urbanistica all'interno degli ambiti di disciplina del Documento di Piano e con prescrizioni particolari del Piano delle Regole di cui all'art. 20, non sostituisce l'obbligo di adempimento alle prescrizioni di scheda ne di compartecipazione all'attuazione delle previsioni della città dei servizi prescritta dalle specifiche schede di intervento, pertanto il parametro di compartecipazione prescritto dalle specifiche schede di intervento dovrà comunque essere garantito.



## 5. Il saldo finale delle dotazioni a servizio

A seguito delle scelte di Piano relative alla valutazione degli ambiti esistenti adibiti a servizio e alle future scelte previsionali per quanto riguarda le aree a servizi in previsione, sia quelle riconfermate dal PGT vigente, che quelle di nuova previsione di Variante, viene effettuato il computo finale delle dotazioni a servizio pro-capite sia esistenti, che in previsione.

### Computo dotazioni a servizio esistenti

A fronte di una superficie delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, esistenti alla data del 31 maggio 2018, classificati nella Tavola PS01 come “servizi esistenti” pari a **316.049 mq<sup>15</sup>**, si evince la seguente dotazione pro-capite:

Dotazione pro-capite esistente =  $316.049 / 9.032 \text{ ab.}^{16} = 35 \text{ mq/ab.}$

### Computo dotazioni a servizio di previsione

Considerati gli abitanti teorici insediabili da Variante (cfr. par. 3.1 Parte III Relazione Documento di Piano):

- nell'ipotesi di attuazione delle previsioni con scenario “base” = 1.729 ab. (pari a **86.450 mq** di SLP residenziale)
- nell'ipotesi di attuazione delle previsioni con scenario “massimo” = 2.390 ab. (pari a **119.500 mq** di SLP residenziale)

Ne deriva:

- Popolazione complessiva (scenario di base) = popolazione stabilmente residente al 1 gennaio 2017 + popolazione da insediare da scenario base =  $9.032 \text{ ab.} + 1.729 \text{ ab.} = 10.761 \text{ ab.}$
- Popolazione complessiva (scenario massimo) = popolazione stabilmente residente al 1 gennaio 2017 + popolazione da insediare da scenario massimo =  $9.032 \text{ ab.} + 2.390 \text{ ab.} = 11.422 \text{ ab.}$

---

<sup>15</sup> Vengono considerati all'interno del computo delle dotazioni a servizio esistenti esclusivamente i servizi e le attrezzature a servizio della popolazione stabilmente residente, escludendo dunque il verde stradale (aiuole, etc...), le aree per servizi e attrezzature tecnologiche ed ambientali, le piazze e gli spazi pubblici assimilabili, e i servizi funzionali alle attività produttive.

<sup>16</sup> Popolazione stabilmente residente al 1 gennaio 2017.



Dotazioni a servizio in previsione

1.	Superficie delle aree destinate dal Piano dei Servizi a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, classificati nella Tavola PS04 come “Servizi in previsione” e “servizi esistenti da trasformare”, collocate all’esterno degli ambiti di intervento del Documento di Piano (AT e ARU) e del Piano delle Regole (APC e PAS)	<b>88.800 mq</b>
2.	TOT cessioni per aree a servizio computabili nelle dotazioni di previsione <sup>17</sup> nelle aree di disciplina del Documento di Piano	<b>27.173 mq</b>
3.	TOT cessioni per aree a servizio computabili nelle dotazioni di previsione <sup>18</sup> negli ambiti assoggettati a Permesso di costruire convenzionato APC	<b>18.115 mq</b>
4.	TOT cessioni per aree a servizio computabili nelle dotazioni di previsione <sup>19</sup> negli ambiti assoggettati a prescrizioni specifiche di intervento APS	<b>5.105 mq</b>
	TOT dotazione a servizio di previsione (1 + 2 + 3 + 4)	<b>139.193 mq</b>

Dotazione pro-capite abitanti insediabili =  $139.193 \text{ mq} / 2.390 \text{ ab.} = \mathbf{58 \text{ mq/ab}}$

Dotazione pro-capite globale di aree a servizio = (mq di servizi esistenti per le destinazioni residenziali + mq di servizi in previsione) / (popolazione stabilmente residente al 1 gennaio 2017 + popolazione da insediare da scenario massimo)

=  $(316.049 \text{ mq} + 139.193 \text{ mq}) / 11.422 \text{ ab.} = \mathbf{39,8 \text{ mq/ab}}$

Ne consegue che la piena attuazione delle previsioni del Piano dei servizi comporterebbe un incremento dell’attuale dotazione pro-capite di aree a servizi del **15%**, pari a 4,5 mq di aree a servizio in più a persona.

<sup>17</sup> Al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e prestazioni di carattere “qualitativo”.

<sup>18</sup> Al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e prestazioni di carattere “qualitativo”.

<sup>19</sup> Al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e di infrastrutturazione del territorio, delle prestazioni di carattere “qualitativo” e delle aree da acquisire obbligatoriamente per il conseguimento dell’indice di edificabilità base I<sub>f</sub> o compensativo I<sub>c</sub> classificate dalla Tavola PS04 come “servizi in previsione” all’esterno degli ambiti APS