



COMUNE DI

BREBBIA

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2012

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

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

PdS 2012 PIANO DEI SERVIZI

ADOZIONE

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

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n° DEL

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

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

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

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

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

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

COMUNE DI BREBBIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Domenico Gioia
Sindaco

Giulio Brughera
Vice sindaco

Gianni Maria Marinelli
Responsabile del procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Alexandra Gatti *Dott.ssa pianificazione*
Marina La Palombara *Architetto*
Elisabetta Vangelista *Dott.ssa pianificazione*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte I	5
FONDAMENTI DEL PIANO DEI SERVIZI	
Fondamenti generali del Piano dei Servizi	6
Il Piano dei Servizi nella formulazione della “Legge per il governo del territorio”	7
Il concetto di interesse pubblico o generale	13
Equità ed efficacia nell’azione di piano	15
Dal Documento di Piano: area urbana, ambiti territoriali, modello di equità	19
Delimitazione dell’area urbana	19
Identificazione degli ambiti territoriali	20
Principio di equità assunto dal PGT	20
Gli strumenti di perequazione e compensazione per l’equità del piano	22
Parte II	25
DIMENSIONE SOVRACCOMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI	
L’ambito territoriale di influenza	26
Sistema territoriale di riferimento	26
Il quadro infrastrutturale	27
Il sistema dei trasporti pubblici	28
La propensione allo spostamento	28
I servizi di livello sovracomunale	30
Definizioni	30
Stato dei servizi di livello sovracomunale	30
Sistema del verde a scala territoriale	31
Parte III	33
DIMENSIONE COMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI	
I sistemi di relazione	34
Il sistema della mobilità	34
Il sistema degli spazi pubblici	34
La propensione allo spostamento	35
Classificazione dei servizi a scala comunale	36
Il sistema del verde urbano e territoriale	39
Stato di sistema del verde urbano	39
Caratteri strutturali del verde territoriale	39
Rete dei percorsi	40
Valutazione dimensionale dei servizi esistenti	41

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte IV	43
STRATEGIE E AZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI	
Relazioni con il Documento di Piano	44
Politiche per lo sviluppo del sistema dei servizi	45
Strategie e azioni del Piano dei Servizi	47
Politica A: residenza	48
Politica B: economia locale	49
Politica C: paesaggio e identità locale	51
Politica D: ambiente	52
Politica E: mobilità e infrastrutture	54
Politica F: servizi, spazi pubblici, socialità	55
Parte V	58
OFFERTA E DOMANDA DI SERVIZI: VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO	
Determinazione dell'offerta di servizi	60
Determinazione della domanda di servizi	67
Copertura del fabbisogni: previsione di nuovi servizi, interventi sui servizi esistenti	71
Parte VI	74
CONTENUTI OPERATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI	
Fondamenti e principi	75
Effetti operativi indiretti del Piano dei Servizi: Piano delle Regole	76
Effetti operativi indiretti del Piano dei Servizi: programmazione integrata e pianificazione attuativa	77
Localizzazioni del Piano dei Servizi	82
Le aree di riserva del Piano dei Servizi	90
Altri contenuti operativi del Piano dei Servizi	91
Nota: i servizi di scala territoriale	92
Valutazione dimensionale dei servizi previsti	93
Parte VII	95
VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA	
Stima economica delle previsioni del piano dei servizi	96

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte VIII	99
IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI E TELEFONIA MOBILE	
Impianti per radiotrasmissioni: disciplina tecnica	100
Impianti per radiotrasmissioni: disciplina del paesaggio	101
Impianti per radiotrasmissioni: siti comunali esistenti	102

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte I

FONDAMENTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

FONDAMENTI GENERALI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

Il comma 7 determina la correlazione tra il Piano dei Servizi e gli strumenti della programmazione integrata rispondenti direttamente al Documento di Piano. Pare interessante coniugare la norma sopra riportata con il concetto generale di programmazione integrata, richiamato in altra parte della "Legge per il Governo del Territorio", secondo il quale possono essere coinvolte nei processi aree anche tra loro non connesse. Ciò significa che gli strumenti della programmazione integrata

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trattasi di un passaggio che determina una fondamentale innovazione rispetto alla formulazione del Piano dei Servizi secondo la L.r. 1/2001: mentre nella formulazione iniziale il Piano dei Servizi era uno strumento di analisi, previsione generale e misura,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

che demandava al PRG la propria attuazione, con il Piano di Governo del Territorio esso diviene strumento attivo, che reca in sé previsioni vincolanti.

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

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

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

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

Si ritiene fondamentale notare quanto segue:

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL CONCETTO DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

EQUITÀ ED EFFICACIA NELL'AZIONE DI PIANO

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

Da quanto sopra commentato emergono le seguenti considerazioni sintetiche:

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

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

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

Perché ciò possa accadere è dunque necessario fissare alcuni caposaldi:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

DELIMITAZIONE DELL'AREA URBANA

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI.

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

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

Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio. Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano compresi i nuclei principali di Brebbia e di Brebbia Superiore, nonché i nuclei storici minori.

Ambito territoriale T2: sistemi insediativi ordinari. Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, fino alle parti sviluppatesi in epoca recente, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.

Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale. Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Le parti di formazione meno recente presentano significativa disomogeneità e caratteri di disordine edilizio, principalmente per effetto di ampliamenti e modifiche succedutesi nel tempo.

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

PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT

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

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

nel rispetto dei fondamenti teorici enunciati nel Documento di Piano, ai fini della determinazione dei diritti edificatori si assume il *modello di equità secondo condizione di fatto*, i cui riferimenti sono di seguito riepilogati.

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

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

- individuazione degli *ambiti territoriali*;
- determinazione, per ciascun *ambito territoriale* individuato, della *densità edilizia media di riferimento*, mediante:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

Considerato che:

- agli ambiti territoriali corrispondenti ai nuclei di primo impianto, il Documento di Piano deve riconoscere un *diritto edificatorio DE* pari alla densità esistente, in quanto puntualmente rappresentativo della reale propensione alla trasformazione del tessuto edificato,
- il valore medio di 0,23 mq/mq risulta rappresentativo delle porzioni territoriali comprese nell'ambito T2, considerato che il *diritto edificatorio DE* deve essere valutato in termini territoriali,
- il valore medio di 0,40 mq/mq risulta rappresentativo delle porzioni territoriali comprese nell'ambito T3, con prevalente destinazione per attività economiche, considerato che il *diritto edificatorio DE* deve essere valutato in termini territoriali,
- la restante parte del territorio (esterno all'area urbana), in stato di prevalente naturalità, risulta per legge dotata di uno specifico indice di edificabilità di 0,01 mq/mq,

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

Ambito T1: DE = esistente

Ambito T2: DE = 0,24 mq/mq

Ambito T3: DE = 0,32 mq/mq

Ambito T4: DE = 0,01 mq/mq

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

Ambito territoriale T1. Considerato che

- la determinazione del *diritto edificatorio DE* discende da una valutazione su base fondiaria (in quanto la superficie fondiaria coincide con la superficie territoriale),

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- che il tessuto edilizio di pregio, per caratteristiche specifiche e per obbligo normativo non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano, l'indice di edificabilità fondiaria viene commisurato alle densità fondiarie esistenti:

$$I_f = \text{Superfici costruite esistenti} / \text{St esistente}$$

Ambito territoriale T2. Considerato che:

- deve sussistere un sostanziale equilibrio tra le densità edilizie esistenti su aree edificate e le densità edilizie che il piano potrà produrre sulle aree non edificate,
- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- il Piano delle Regole deve perseguire l'obiettivo di conformare il tessuto edilizio e che tale conformazione deve avvenire su base fondiaria, stante che il reticolo degli spazi pubblici risulta sostanzialmente completo,

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

$$I_f = 0,31 \text{ mq/mq}$$

Ambito territoriale T3. Considerato che:

- deve sussistere un sostanziale equilibrio tra le densità edilizie esistenti su aree edificate e le densità edilizie che il piano potrà produrre sulle aree non edificate,
- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- il Piano delle Regole deve perseguire l'obiettivo di conformare il tessuto edilizio e che tale conformazione deve avvenire su base fondiaria, stante che il reticolo degli spazi pubblici risulta sostanzialmente completo,

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

$$I_f = 0,45 \text{ mq/mq}$$

Ambito territoriale T4. Considerata la bassa propensione alle trasformazioni radicali del territorio naturale e che le presenze edificate debbono essere considerate quali anomalie, si ritiene che l'indice di edificabilità debba essere definito in misura tale da consentire usi compatibili del territorio, ovverosia usi agricoli e assimilabili. Per tale ragione, l'indice di edificabilità viene commisurato all'indice attribuito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12:

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

su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

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

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

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

sugli altri terreni agricoli.

GLI STRUMENTI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE PER L'EQUITÀ DEL PIANO

Sulla base degli elementi di conoscenza del territorio derivati dal corredo d'analisi del Documento di Piano, e noti i contenuti d'ordine teorico e metodologico espressi nel Documento di Piano, al fine di garantire equità nel governo dei diritti edificatori e di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

efficacia nell'attuazione del PGT, il Documento di Piano dispone l'applicazione di un modello perequativo, posto che:

- il modello deve operare sull'intera area urbana onde garantire la massima correlazione possibile tra le iniziative inerenti l'interesse privato e le iniziative inerenti l'interesse generale,
 - i diritti edificatori sono stabiliti su base territoriale,
 - gli indici di edificabilità sono stabiliti su base fondiaria e diversificati per *ambiti territoriali*,
 - il Documento di Piano indica le porzioni di suolo che il Piano dei Servizi deve definire allo scopo di consentire la realizzazione delle previsioni di quest'ultimo, determinando dunque significative limitazioni al godimento della proprietà,
- di seguito si tratteggiano i principi fondativi per la definizione e messa a punto del criterio perequativo per le previsioni del Piano dei Servizi, demandando la disciplina puntuale ed operativa al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

Considerato che:

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

il differenziale tra il *diritto edificatorio DE* e l'*indice di edificabilità If*, qualora il secondo risulti maggiore del primo, può essere colmato trasferendo i diritti edificatori attribuiti dal Piano delle Regole dalle aree destinate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, precluse all'edificazione per fini esclusivamente privati.

Il trasferimento di diritti edificatori generati da suoli destinati a servizi, a favore di altri suoli ai quali sono attribuiti anche fini di soddisfacimento di interessi di natura privatistica mediante il Piano delle Regole, deve determinare la cessione gratuita della

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

nuda proprietà di dette aree al Comune, con il fine dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Pds PIANO DEI SERVIZI

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte II

DIMENSIONE SOVRACCOMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

L'AMBITO TERRITORIALE DI INFLUENZA

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

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

SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Comuni confinanti

- Ispra: comune di 5068 abitanti con una superficie di 15,79 Km²; si differenzia dall'intorno date le dimensioni elevate, seppur con una densità abitativa particolarmente bassa; risulta essere ben connesso con i comuni limitrofi in quanto attraversato dalla SP69 Laveno-Luino, dalla SP 50 Gavirate-Ispra e dalla linea ferroviaria F.S. Novara-Luino, con relativa stazione.
- Malgesso: comune di 1307 abitanti con una superficie di 2,78 Km²; le caratteristiche generali lo accomunano agli altri piccoli comuni dell'ambito considerato; risulta essere ben connesso con i comuni limitrofi in quanto attraversato dalla SS 629 Vergiate-Gemonio e dalla linea ferroviaria F.S. Gallarate-Luino, seppur senza stazione.
- Besozzo: comune di 9037 abitanti con una superficie di 13,52 Km²; si differenzia dall'intorno date le dimensioni elevate, la densità abitativa superiore rispetto ai comuni contermini e la presenza di numerosi servizi di rilevanza territoriale. Il comune risulta essere ben connesso con l'ambito di riferimento in quanto attraversato dalla SP69 Laveno-Luino, dalla SP 32 Laveno Mombello-Travedona Monate e dalla SP 50 Gavirate-Ispra, nonché dalla linea ferroviaria F.S. Gallarate-Luino e marginalmente dalla linea F.S. Novara-Luino.

Seppur dal punto di vista amministrativo direttamente confinante con Brebbia, il comune di Belgirate, non risulta rilevante al fine dell'indagine in quanto situato sull'altra sponda del Verbano,

Relazioni con altri comuni per effetto di particolari condizioni

Altri comuni appartenenti al sistema territoriale di riferimento, anche se non direttamente confinanti col comune di Brebbia sono: Cadrezzate, Bregano, Biandronno, Bardello, Cocquio Trevisago, Monvalle e Leggiuno. Tali comuni appartengono a due sistemi: la conurbazione lineare Varese-Laveno Mombello e l'ambito dei sistemi spondali.

Centro di riferimento – polo attrattore:

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

collegamenti con il Parco del Campo dei Fiori) giustificano la sua caratteristica di polo attrattore.

Relazioni con il capoluogo:

I servizi e le attività presenti nell'ambito territoriale in considerazione riescono a soddisfare la quasi totalità delle esigenze dei cittadini, relegando la dipendenza dal capoluogo a necessità specifiche.

Le relazioni col capoluogo non sono inoltre favorite all'assenza di collegamenti ferroviari, i quali svolgono invece un ruolo rilevante per le connessioni verso Luino a nord e Novara-Gallarate a sud.

IL QUADRO INFRASTRUTTURALE

Rete stradale:

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

Le infrastrutture di carattere Regionale, così definite dal PTCP di Varese, sono la SP1, di collegamento tra Buguggiate e Cocquio Trevisago, alla quale si aggiunge la variante Cocquio Trevisago – Cittiglio e la SS 629 che connette il Sempione in località Vergiate con la SP1 in corrispondenza di Gemonio.

Di carattere principale sono anche le infrastrutture definite dal PTCP di Varese "strade di livello provinciale" tra le quali SP69 Laveno-Luino, la SP 32 Laveno Mombello-Travedona Monate e la SP 50 Gavirate-Ispra.

Si vengono così a delineare tre fasce principali di relazione:

- l'ambito spondale del Lago Maggiore, il cui asse portante è la SP69, il quale riveste notevole importanza anche per gli spostamenti turistici;
- la fascia corrispondente al tracciato della SS 629 il quale mette in relazione la conurbazione di Varese-Laveno Mombello con la conurbazione di carattere metropolitano del Sempione
- la conurbazione lineare Varese-Laveno Mombello, che si sviluppa lungo la SP1;

Le principali criticità della rete infrastrutturale sono: l'attraversamento dei centri storici densi da parte della viabilità principale, l'inadeguatezza del calibro in alcuni tratti e le intersezioni tra strade di livelli differenti. Particolarmente interessate da criticità sono le strade di connessione est ovest tra la fascia spondale e gli assi SS 629 e SP1.

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

Rete ciclopedonale:

Sebbene all'interno dell'area oggetto di analisi non si riscontrino percorsi ciclopedonali tali da contribuire in modo significativo agli spostamenti, sono da segnalare la pista ciclabile del Lago di Varese ed il percorso "Vie Verdi del Basso Verbano", individuato da Agenda 21, i quali rivestono un ruolo rilevante per la fruizione turistica del territorio e la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico e storico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Particolari relazioni tra servizi, strade e rete ciclopedonale:

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

IL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI

Sistemi di trasporto pubblico su ferro:

L'ambito è attraversato da tre linee ferroviarie: FS Novara-Laveno Mombello-Luino, FS Milano-Gallarate- Laveno Mombello-Luino e marginalmente LeNord Milano-Varese-Laveno Momello; le quali svolgono un ruolo primario negli spostamenti all'interno dell'ambito di studio, in particolar modo in direzione nord-sud verso Laveno Mombello e la Svizzera e verso l'area di Malpensa.

Sistemi di trasporto pubblico su gomma:

Ogni comune dell'ambito considerato risulta raggiunto dal sistema delle autolinee extraurbane. Le principali tratte gestite da *Autolinee Varesine* sono: Varese-Angera-Sesto Calende-Milano, Bardello-Malgesso, Varese-Luino, Travedona-Vergiate-Gallarate, Varese-Osmate.

Navigazione lacuale:

L'unico scalo servito dai traghetti della Navigazione Lago Maggiore, collegante le due sponde del Verbano, è Ispra.

Stazioni, parcheggi di interscambio:

Per quanto riguarda le linee FS l'unica stazione evidenziata dal PTCP di Varese come centro di cambio modale è la stazione di Besozzo.

Sulla linea LeNord sono considerate nodi di interscambio le stazioni di Gavirate, Cocquio Trevisago.

Tutti i centri di cambio modale sopra citati sono definiti dal PTCP di carattere *Locale* in quanto permettono lo scambio tra il trasporto su ferro (di un'unica linea) ed il trasporto su gomma pubblico o privato.

LA PROPENSIONE ALLO SPOSTAMENTO

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

A tali spostamenti si aggiungono quelli turistici, con origini anche esterne all'ambito considerato diretti principalmente lungo le sponde del Lago Maggiore.

Per quanto concerne l'occupazione è da segnalare che la popolazione residente nell'ambito considerato è impiegata principalmente nel settore secondario e terziario. La struttura del settore industriale è caratterizzata da unità produttive medio piccole, localizzate nel comune di Gavirate, e lungo l'asse della conurbazione Varese-Laveno Mombello e la SS629. Degna di nota è la sede produttiva della Whirpool di Cassinatta di Biandronno.

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

Gli spostamenti per ragioni di studio sono diretti principalmente verso Gavirate, sede dell'istituto superiore "Edith Stein" e Besozzo dove è localizzato l'istituto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

professionale e il “Rosetum”; negli altri comuni dell’ambito non si riscontrano istituti scolastici di interesse sovra locale. Per quanto concerne l’istruzione universitaria il centro di riferimento è prevalentemente Varese.

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

Per quanto concerne lo svago, le aree maggiormente attrattive, soprattutto nel periodo estivo, sono localizzate sulle sponde dei laghi; in particolar modo lungo il Lago Maggiore sono presenti aree attrezzate nei comuni di Ispra e Monvalle. In corrispondenza del Lago di Varese gli unici elementi da segnalare sono il lido di Gavirate e la pista ciclabile del lungolago.

Nel periodo invernale invece l’ambito considerato è piuttosto carente di luoghi con tali caratteristiche, rendendo quindi necessari gli spostamenti verso il capoluogo o a sud verso Sesto Calende.

Da segnalare è infine la presenza del centro ricerche europeo JCR di Ispra.

La localizzazione dei suddetti contenuti trova riscontro sul documento “PdS 3.0. Ambito territoriale di influenza” al quale si rinvia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

I SERVIZI DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE

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

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

DEFINIZIONI

I servizi di livello sovracomunale sono ascrivibili alle seguenti categorie:

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

STATO DEI SERVIZI DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE

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

Nel dettaglio:

- *Aree e servizi per l'istruzione e la formazione:* comprende l'istituto di istruzione superiore "Edith Stein" di Gavirate il quale include liceo scientifico, liceo classico ed istituti tecnici (commerciale, per geometri, corrispondente lingue estere, istituto professionale per assistenti sociali); la scuola di Formazione Professionale e l'istituto privato "Rosetum", entrambi di Besozzo; quest'ultimo è composto da scuola elementare, media e liceo linguistico.
- *Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo:* comprende le sale cinematografiche Garden di Gavirate e Sant'Amazio di Travedona Monate, il Museo di Arte Moderna, contenuto nel monastero benedettino di origine medioevale Chostro di Voltorre, il teatro Del Sole di Cocquio Trevisago ed il museo Salvini il quale consiste in una pinacoteca contenuta in un antico mulino.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- *Servizi sanitari e socio assistenziali*: l'ambito risulta particolarmente dotato di strutture appartenenti a tale categoria facenti fronte al progressivo innalzamento dell'età media della popolazione. Si riscontrano case di riposo nei comuni di Besozzo, Ispra e di Gavirate, rispettivamente con la Casa di riposo G e G. Ronzoni, Villa Fiammette e la Domenico Bernacchi. Altra struttura socio assistenziale presente è la Fondazione Sacra Famiglia di Cocquio Trevisago, la quale eroga servizio di residenza per adulti e giovani con ritardo mentale nonché servizio ambulatoriale di riabilitazione motoria e funzionale anche per utenti esterni inviati dalle ASL locali. Degne di nota sono inoltre la sede della Croce Rossa Italiana di Gavirate, il centro Padaniassistenza di Besozzo e l'Associazione Pubblica Assistenza SOS Laghi di Travedona Monate.
- *Grandi impianti per lo sport, l'agonismo e lo spettacolo*: particolarità dell'ambito è la presenza di numerose società di canottaggio localizzate a Gavirate, Arolo di Leggiuno, Travedona Monate ed Ispra. Sono inoltre presenti alcuni centri sportivi privati convenzionati come il centro sportivo "Swim Planet" di Ispra.
- *Aree e servizi per il culto e le attività connesse*: per quanto concerne i servizi per il culto cattolico si annovera centro "Domus Paci set Vitae" di Leggiuno, la chiesa prepositurale SS Alessandro e Tribuzio e la "Casa del Sacro cuore" comprendente convento e scuole private. Per quanto riguarda, invece, le sedi di luoghi di culto per altre religioni si annovera la chiesa evangelica luterana di Caldana e la Sala del Regno di Besozzo.
- *Aree e servizi amministrativi*: comprende il Polo Catastale e la sede dell'Agenzia delle entrate, entrambe di Gavirate.
- *Aree e servizi per la difesa e la pubblica sicurezza*: caserma dei Carabinieri di Gavirate e Besozzo.
- *Sedi per l'amministrazione della giustizia*: può essere compresa in tale categoria la sede del giudice di pace di Gavirate.

In merito alle aree e servizi per la mobilità, le stazioni di Gavirate e Cocquio Trevisago, nonostante siano considerabili nodi di interscambio, come precedentemente riportato nel paragrafo "Sistema dei trasporti pubblici", non sono dotate di attrezzature quali grandi parcheggi o rilevanti aree per lo scambio modale tali da poter essere definite servizi di livello sovracomunale.

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

SISTEMA DEL VERDE A SCALA TERRITORIALE

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

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

Gran parte del sistema ricade all'interno dei S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario) "Grotte del Campo dei Fiori" e "Versante Nord del Campo dei Fiori" sottoposti alla normativa comunitaria Direttiva Habitat (92/43/CEE). L'istituzione dei S.I.C. contribuisce in modo significativo al mantenimento o al ripristino di un habitat naturale o una di una specie in uno stato di conservazione soddisfacente. Al loro interno è individuata la Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) "Parco Regionale del Campo dei Fiori", istituita secondo la Direttiva Uccelli 79/409/CEE, per la tutela dei

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

siti in cui vivono le specie ornitiche contenute nell'allegato 1 della medesima Direttiva.

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

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

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

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

La fascia di territorio affacciata sul Lago Maggiore è fortemente interessata da processi legati al turismo, nonostante ciò permangono aree in stato di naturalità corrispondenti alle Z.P.S. "Canneti del Lago Maggiore" e ai S.I.C. "Sabbie d'Oro" e "Palude Bozza-Monvallina". All'interno di queste aree è stato realizzato il percorso "Sentiero del Verbano" appartenente al progetto Vie Verdi laghi di Agenda 21 Laghi.

Dal punto di vista ecologico gli ambiti verdi principali sono interconnessi dalle fasce fluviali e dagli ambiti verdi collinari. A favorire la connessione vi è anche il tessuto residenziale tendenzialmente rado che caratterizza l'area in questione.

Per quanto concerne la fruibilità, non si registrano interconnessioni rilevanti tra i diversi sistemi, ad esclusione di un sentiero che conduce dalla palude di Biandronno al Parco del Campo dei Fiori, il cui utilizzo è però difficoltoso dato l'attraversamento del centro di Gavirate e la coincidenza in alcuni tratti con il tracciato della strada della SP 1.

Principali elementi di criticità per la continuità del sistema del verde possono essere rappresentati dalle infrastrutture stradali primarie e dai processi turistici che interessano l'area del Verbano.

La localizzazione delle aree per servizi trova riscontro sul documento "PdS 4.0. Stato dei servizi di livello sovracomunale" al quale si rinvia.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte III

DIMENSIONE COMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Pds PIANO DEI SERVIZI

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

I SISTEMI DI RELAZIONE

IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Viabilità di attraversamento:

L'infrastruttura viabilistica principale che interessa il territorio del Comune e la SS 629 Vergiate-Gemonio, al quale lambisce Barasso in corrispondenza del confine con Malgesso. Altre infrastrutture di carattere sovracomunale sono la SP 32 Laveno Mombello-Travedona Monate e la SP 50 Gavirate-Ispra, le quali si intersecano in corrispondenza del centro storico del comune, e la SP69 Laveno-Luino, la quale però non ha relazioni dirette con l'area urbana.

I flussi di traffico che le caratterizzano rappresentano elementi di criticità per il sistema della mobilità locale. Particolarmente problematici sono gli attraversamento all'interno del tessuto edificato denso.

Possono essere incluse in tale categoria, seppur di rilevanza inferiore, la SP 63 per Cadrezzate e la SP 35 verso Monvalle.

Viabilità di relazione interna:

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

Viabilità residenziale:

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

Mobilità ciclopedonale:

All'interno dell'area urbana si riscontrano solo brevi percorsi pedonali in prossimità del centro storico; manca una rete ciclabile data anche l'acclività del territorio.

Relazione con i parcheggi:

Le aree per la sosta sono localizzate prevalentemente in corrispondenza della viabilità di relazione interna e della viabilità residenziale; in corrispondenza della strada statale, essendo i flussi di traffico transitanti su di essa principalmente di attraversamento ed essendo le azioni di sosta incompatibili con i volumi di traffico che la caratterizzano, non sono presenti aree per parcheggi; sono invece presenti aree di sosta lungo le strade provinciali in quanto interessate da flussi misti.

IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

I luoghi pubblici intesi quali aree di aggregazione sono localizzate unicamente nel centro storico del Comune, in corrispondenza della piazza della Chiesa e via Manzoni. Su tali aree si affacciano i principali servizi di rilevanza comunale.

L'area intorno alla chiesa parrocchiale è uno spazio di buona qualità ambientale in parte ciottolato e per la restante parte a prato, particolarmente frequentato in corrispondenza delle funzioni religiose, degli orari di apertura degli uffici comunali e degli orari di ingresso e uscita dalla scuola materna.

Il secondo spazio pubblico di relazione, sebbene non sia dotato della stessa qualità del precedente, viene considerato tale in quanto tratto stradale, usufruito principalmente

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

dai pedoni, che connette le scuole materne e piazza della chiesa con l'ufficio postale, l'oratorio e l'ampio parcheggio antistante, dove si svolge il mercato settimanale. Sebbene vi siano localizzate le principali attività commerciali del Comune, i tratti di via Marconi e Matteotti corrispondenti con il centro storico non possono propriamente essere considerati spazi pubblici di relazione dati i flussi di traffico e le criticità che li caratterizzano.

LA PROPENSIONE ALLO SPOSTAMENTO

Il territorio comunale si caratterizza per la presenza di diverse frazioni, con un tessuto edilizio rado ad uso prevalentemente residenziale, e da un centro maggiormente denso nel quale si concentrano i principali servizi e attività commerciali. Non lontano da esso trovano luogo altre due polarità: il polo scolastico, comprendente scuola elementare e media, ed il polo sportivo, composto dallo stadio comunale e dal centro sportivo privato convenzionato di interesse sovracomunale.

Ciò induce la popolazione residente a compiere frequenti spostamenti dalle zone residenziali alla parte centrale del comune.

A sud del territorio comunale si trova l'ambito produttivo di notevoli dimensioni, l'attrattività di tali aree dal punto di vista degli spostamenti per motivi di lavoro è però limitata, data la progressiva automazione del comparto; rilevante è invece l'influenza da esse generata in termini di incremento del traffico pesante.

Un ulteriore elemento generatore di spostamenti anche di livello sovracomunale è la casa di cura Fondazione Borghi, situata in località Brebbia Superiore.

La localizzazione dei suddetti contenuti trova riscontro sul documento "PdS 5.0. Sistemi di relazione a scala comunale" al quale si rinvia.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI A SCALA COMUNALE

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

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

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

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

gc: Aree e servizi in genere per i cittadini

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

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

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

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

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

cs: Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo

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

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

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

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

- *Ambulatori*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport

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

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

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

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

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

ca: Aree e servizi per il culto e attività connesse

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

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

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

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

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

erp: Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica

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

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

rt: Aree e servizi di rilevanza territoriale

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

an: Aree e servizi di altra natura

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

La localizzazione delle aree per servizi trova riscontro sul documento "PdS 6.0. Servizi esistenti a scala comunale" al quale si rinvia.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE

STATO DI SISTEMA DEL VERDE URBANO

Sistema del verde pubblico:

Il territorio comunale è dotato di un'unica area verde pubblica, di dimensioni modeste, localizzata in corrispondenza della sede staccata degli uffici comunali. Possono essere incluse in tale categoria anche le aree libere destinate alle attività sportive.

Relazioni con aree verdi libere:

Non sussistono relazioni degne di nota.

Relazioni con aree verdi edificate pertinenziali:

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

Stato di continuità:

Il sistema del verde urbano risulta quindi caratterizzato da una notevole continuità; uniche barriere rilevanti sono rappresentate dalle infrastrutture di forte incidenza che attraversano il territorio comunale.

CARATTERI STRUTTURALI DEL VERDE TERRITORIALE

Il Comune, pur facente parte della fascia spondale del Lago Maggiore, non può essere considerato rivierasco in quanto la quasi totalità del territorio si estende nell'entroterra della costa del Verbano.

Brebbia è caratterizzato dalla particolare rilevanza paesaggistica, essendo situato in parte sulla piana tra i bacini del Lago di Varese e Maggiore, in parte sulle formazioni moreniche tipiche del paesaggio lacustre prealpino.

Aree boscate e aree agricole:

Gran parte del verde territoriale del Comune è composta dall'ambito fortemente acclive e boscato che si estende fino al margine dell'edificato.

Tali ambiti boscati appaiono per lo più frammentati dalle aree agricole.

L'ambito agricolo maggiormente esteso è localizzato nella parte sud del Comune, essendo meno acclive.

Corsi d'acqua:

Il principale corso d'acqua che attraversa il Comune è il fiume Bardello che svolge un importante ruolo nella connessione ecologica. Elemento di criticità è però la cattiva qualità delle sue acque.

Il Comune è inoltre lambito dal Fosso Mirabella e dal torrente Acquanegra.

Eccellenze ambientali:

Le aree umide del "Laghetasch", di fondamentale importanza ambientale, costituiscono uno degli ecosistemi più rilevanti presenti nel territorio comunale, così

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

come la fascia lungo lago, compresa tra la sponda del Verbano, il Fiume Bardello, il confine comunale e la strada provinciale 32.

Sistemi di tutela:

La naturalità dell'area umida lungo il Lago Maggiore è preservata dall'istituzione del S.I.C. Sabbie d'Oro; tale area appartiene inoltre al sistema delle aree Z.P.S. Canneti del Lago Maggiore.

Accessibilità, percorribilità:

Il Comune risulta attraversato dalla SP69, classificata dal PTCP di Varese *Strada panoramica di interconnessione tra mete turistiche*, la quale però interessa il territorio comunale solo per un breve tratto.

LA RETE DEI PERCORSI

Rete ciclopedonale

Il Comune, non è dotato di una rete ciclopedonale avente funzione e significato urbano.

Se la promiscuità tra il traffico veicolare e ciclopedonale non genera criticità sulle infrastrutture di carattere locale, lo stesso non si può affermare per quanto concerne la viabilità principale.

Rete escursionistica:

Il territorio comunale è attraversato dal percorso "Sentiero del Verbano", che si estende da Sesto Calende a Laveno Mombello, appartenente al progetto "Vie Verdi Laghi" di Agenda 21.

Interconnessione con l'area urbana:

Il suddetto percorso attraversa in direzione nord-sud il territorio comunale, senza relazionarsi con l'area urbana del Comune.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

VALUTAZIONE DIMENSIONALE DEI SERVIZI ESISTENTI

Ai soli fini della valutazione complessiva della dotazione di aree per servizi, di seguito si riepilogano i dati dimensionali delle aree identificate sul documento "PdS 6.0. Servizi esistenti a scala comunale".

	gc	if	cs	ss	gs	vt	ca	sc	erp	rt	an
	Aree e servizi in genere per i cittadini	Aree e servizi per l'istruzione la formazione di base	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	Aree e servizi per il gioco e lo sport	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	Aree e servizi per il culto e attività connesse	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	Aree e servizi di rilevanza territoriale	Aree e servizi di altra natura
1	346	5437	310		21616	1450	783	2825		8491	
2	1332	9696	233		10684	157	8561	299		9748	
3	257	1300	595				376	315		92	
4	1512		530				91	1517			
5								554			
6								326			
7								878			
8								57			
9								3165			
10								1026			
11								1371			
12								147			
13								88			
14								355			
15								373			
16								157			
17								515			
18								282			
19								152			
20								195			
21								410			
22								422			
23								942			
24								208			
25								140			
26								145			
27								243			
28								223			
29								1085			
30								505			
31								1692			
32								496			
33								82			
34								68			
totale	3447	16433	1668	0	32300	1607	9811	21258	0	18331	0

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POPOLAZIONE STATO ATTUALE		ab.	3400
POPOLAZIONE STATO 2021		ab.	3700
		STATO ATTUALE	STATO 2021
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	mq/ab. 1,01	mq/ab. 0,93
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	mq/ab. 4,83	mq/ab. 4,44
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	mq/ab. 0,49	mq/ab. 0,45
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	mq/ab. 0,00	mq/ab. 0,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	mq/ab. 9,50	mq/ab. 8,73
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	mq/ab. 0,47	mq/ab. 0,43
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	mq/ab. 2,89	mq/ab. 2,65
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	mq/ab. 6,25	mq/ab. 5,75
erp:	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	mq/ab. 0,00	mq/ab. 0,00
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	mq/ab. 5,39	mq/ab. 4,95
an:	Aree e servizi di altra natura	mq/ab. 0,00	mq/ab. 0,00

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte IV

STRATEGIE E AZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

RELAZIONI CON IL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

- coerenza delle decisioni,
- linearità del processo.

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ricorso alla programmazione integrata e alla pianificazione attuativa.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIE E AZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

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

Politica A.	Residenza
Strategia A1	Formazione di poli integrati nell'area urbana
Strategia A2	Sviluppo dell'area urbana
Strategia A3	Tutela e rilancio dei centri storici
Strategia A4	Recupero delle superfici esistenti
Strategia A5	Integrazione funzionale della residenza

Politica B.	Economia locale
Strategia B1	Sviluppo delle aree per attività economiche in attività
Strategia B2	Rilancio del sistema economico locale
Strategia B3	De-normazione delle aree per attività economiche
Strategia B4	Sviluppo dei sistemi terziari
Strategia B5	Conferma e sviluppo del sistema commerciale urbano
Strategia B6	Rilancio del settore agricolo

Politica C.	Paesaggio e identità locale
Strategia C1	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
Strategia C2	Tutela e fruizione del corridoio del Bardello
Strategia C3	Mantenimento dell'assetto morfotipologico
Strategia C4	Elevare la qualità estetica del costruito
Strategia C5	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia C6	Migliorare la qualità del paesaggio storico

Politica D.	Ambiente
Strategia D1	Definire la rete ecologica comunale
Strategia D2	Tutela assoluta delle aree di maggiore pregio ambientale
Strategia D3	Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente
Strategia D4	Ridurre i consumi energetici
Strategia D5	Ridurre i consumi idrici

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Politica E.	Mobilità e infrastrutture
Strategia E1	Riduzione del traffico di attraversamento
Strategia E2	Risoluzione delle problematiche puntuali delle rete comunale
Strategia E3	Organizzazione gerarchica delle strade urbane
Strategia E4	Definizione della rete ciclopedonale comunale
Strategia E5	Definizione della rete escursionistica

Politica F.	Servizi, spazi pubblici, socialità
Strategia F1	Fruizione delle aree di pregio ambientale
Strategia F2	Potenziamento del centro sportivo
Strategia F3	Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi
Strategia F4	Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale
Strategia F5	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia F6	Integrazione degli effetti di sviluppo con la dotazione di servizi

Politica A RESIDENZA

Strategia A1	Formazione di poli integrati nell'area urbana
	Orientare complessivamente i processi di sviluppo verso l'insediamento di sistemi di funzioni integrate, così da innalzare i valori dell'urbanità del sistema insediativo, elevando nel contempo le opportunità offerte ai cittadini.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

Strategia A2	Sviluppo dell'area urbana
	Sviluppo dell'area urbana al fine di soddisfare la domanda insediativa prodottasi negli ultimi anni di vigenza del PRG, puntando sull'integrazione tra residenza e funzioni complementari in aree libere localizzate principalmente a margine del sistema insediativo esistente.
<i>Azione A2.1</i>	Sviluppo dell'area urbana mediante la trasformazione di suoli di ampie dimensioni destinati anche al miglioramento della dotazione di servizi e di funzioni complementari alla residenza.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Strategia A3	Tutela e rilancio dei centri storici
	Favorire il completamento dei processi di recupero dei centri storici, intesi quali giacimenti di valori storici e culturali e quali irrinunciabili luoghi per l'offerta di opportunità di fruizione per i cittadini. Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio.
<i>Azione A3.2</i>	Valorizzazione degli spazi pubblici mediante interventi di arredo urbano aventi caratteristiche tali da favorire l'aggregazione.
<i>Azione A3.3</i>	Valorizzare e potenziare i collegamenti ciclopedonali tra il centro storico di Brebbia, il centro sportivo e i principali servizi .

Strategia A4	Recupero delle superfici esistenti
	Miglioramento delle potenzialità insediative degli edifici esistenti, ferma restando la qualità in genere degli edifici.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

Strategia A5	Integrazione funzionale della residenza
	Migliorare le opportunità offerte ai cittadini derivanti dalla coesistenza di residenza, servizi ed attività economiche urbane, favorendo la diversificazione funzionale nelle aree di trasformazione e nelle aree centrali.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

<p>Politica B</p> <p>ECONOMIA LOCALE</p>
--

Strategia B1	Sviluppo delle aree per attività economiche in attività
	Sviluppare il sistema delle attività economiche esistenti in condizione di continuità e di crescita, generando nel contempo nuove opportunità per lo sviluppo dell'economia locale e l'incremento dell'occupazione.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Strategia B2	Rilancio del sistema economico locale
	Determinare prospettive di sviluppo e crescita dell'economia locale, mediante elevazione della competitività dei siti destinati alle attività produttive ora dismessi o in dismissione.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi
Strategia B3	De-normazione delle aree per attività economiche
	Facilitare quanto più possibile i processi di rinnovo del patrimonio edilizio a disposizione delle attività economiche, in particolare nei casi di dismissione o probabile dismissione.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi
Strategia B4	Sviluppo di nuovi sistemi terziari
	Riqualificare le aree produttive esistenti lungo l'ex strada statale, in parte dismesse o a rischio di dismissione, promuovendo interventi di radicale sostituzione edilizia volti a migliorare la competitività economica e la qualità estetica dei siti.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi
Strategia B5	Conferma e sviluppo del sistema commerciale urbano
	Riconoscimento del ruolo del sistema economico minuto presente nelle aree urbane, costituito da esercizi commerciali, attività terziarie, pubblici esercizi, promuovendone il mantenimento e lo sviluppo.
<i>Azione B5.1</i>	Definizione di modalità di implementazione dell'arredo urbano e della qualità dello spazio pubblico.
<i>Azione B5.3</i>	Miglioramento della circolazione ciclopedonale, in particolare nelle aree con maggiore traffico veicolare.
Strategia B6	Rilancio del settore agricolo
	Riconoscimento del ruolo cardinale dell'agricoltura per la tutela del territorio e per il mantenimento della biodiversità, mediante strumenti volti ad aumentare la redditività delle attività agricole a favore di una miglior cura e miglior uso del territorio.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Politica C**PAESAGGIO E IDENTITA' LOCALE**

Strategia C1	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
	Definizione di un modello di sviluppo e di tutela del territorio incardinato sui valori territoriali presenti, tanto riconducibili alla naturalità e al significato ecologico della gran parte delle aree inedificate, quanto ai caratteri strutturali del paesaggio urbano, a partire dai sistemi insediativi di pregio e dai valori monumentali.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi
Strategia C2	Tutela e fruizione del corridoio del Bardello
	Tutela e valorizzazione del fiume Bardello e delle aree spondali quale fondamentale elemento territoriale di interesse sovracomunale, coordinando l'azione di piano anche con le politiche degli altri comuni lungo il corso al fine di rendere fruibile l'intera asta e di migliorare la qualità dell'ambiente.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi
Strategia C3	Mantenimento dell'assetto morfotipologico
	Conferma dei caratteri morfotipologico del paesaggio urbano, a partire dagli elementi tipologici e morfologici di maggiore rilevanza, preservando la qualità e la continuità delle aree urbane esistenti, ancorché residenziali, ed in generale tutelando la qualità del paesaggio residenziale brebbiese.
<i>Azione C3.1</i>	Conservazione della continuità delle aree verdi urbane laddove ancora esistente, anche mediante indirizzi pre-progettuali per l'uso dei suoli e limitazione delle superfici copribili.
Strategia C4	Elevare la qualità estetica del costruito
	Elevare la qualità estetica del costruito, in particolare nelle aree di trasformazione e di completamento dell'area urbana, rafforzando i caratteri identitari del paesaggio locale a partire dalla riconferma dei caratteri morfotipologici esistenti.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Strategia C5	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
	Elevare la qualità dello spazio pubblico sia sotto il profilo estetico-percettivo sia mediante l'incremento delle opportunità di fruizione, riconosciuto che il connubio tra qualità dello spazio e funzionalità urbana costituisce uno dei fondamenti della qualità del territorio.
<i>Azione C5.1</i>	Definire la rete degli spazi pubblici caratterizzati da elevata qualità, in particolare privilegiando i luoghi dove esistono o possono esistere mix funzionali in grado di mantenere o elevare il grado di urbanità.
<i>Azione C5.2</i>	Definire correlazioni sinergiche tra le trasformazioni urbane e l'elevazione della qualità degli spazi pubblici, affinché i processi di trasformazione urbana siano portatori di benefici effetti circa il miglioramento della qualità e della sicurezza degli spazi pubblici.

Strategia C6	Migliorare la qualità del paesaggio storico
	Tutela di tutti i valori territoriali presenti che identificano Brebbia nel contesto territoriale di appartenenza; definizione di una nuova identità a partire dal recupero e riqualificazione del paesaggio storico, anche mediante interventi volti ad innovare i linguaggi architettonici.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

Politica D
AMBIENTE

Strategia D1	Definire la rete ecologica comunale
	Definire e tutelare la rete ecologica comunale, quale parte del sistema della rete ecologica provinciale, ed esercitare sulle aree così definite forme di tutela attive e azioni di miglioramento dei valori della naturalità.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Strategia D2	Tutela assoluta delle aree di maggior pregio ambientale
	Tutela assoluta delle aree caratterizzate da elevata qualità ambientale e biodiversità, sia mediante azioni vincolistiche che mediante azioni in grado di migliorare la fruibilità del territorio.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi
Strategia D3	Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dell'energia e delle emissioni in ambiente di sostanze inquinanti, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche del costruire e della realizzazione di impianti.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi
Strategia D4	Ridurre i consumi energetici
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione al temi dei consumi energetici, utilizzando strumenti premiali volti a favorire il ricorso a fonti di energia rinnovabili e ad impianti di produzione calore che minimizzino le emissioni in ambiente.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi
Strategia D5	Ridurre i consumi idrici
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione al temi del consumo della risorsa idrica, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche nella realizzazione di impianti finalizzati alla razionalizzazione dell'uso e del consumo dell'acqua.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Politica E
MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

Strategia E1	Riduzione del traffico di attraversamento
	Revisione della rete stradale urbana al fine di prospettare, nel lungo termine, la problematica indotta dal traffico di attraversamento, mediante previsioni stradali correttive della rete esistente realizzabili nel medio termine e mediante la preservazione di tracciati di rilevanza sovra locale realizzabili nel lungo periodo.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi
Strategia E2	Risoluzione delle problematiche puntuali della rete comunale
	Prevedere puntuali interventi di miglioramento e brevi tronchi stradali urbani finalizzati al miglioramento dei flussi interni e al miglioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione ciclopedonale.
	Nessuna azione in capo al Piano dei Servizi
Strategia E3	Organizzazione gerarchica delle strade urbane
	Conseguimento di una maggiore funzionalità complessiva della rete stradale urbana mediante innalzamento del livello di gerarchizzazione della rete, separando per quanto possibile i diversi flussi (interni, di attraversamento, ciclopedonali).
<i>Azione E3.1</i>	Gerarchizzazione della rete stradale urbana privilegiando, laddove possibile, la circolazione ciclopedonale mediante interventi di arredo urbano e di moderazione del traffico.
Strategia E4	Definizione della rete ciclopedonale comunale
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete ciclopedonale comunale, individuando i necessari strumenti per rendere efficace l'azione di piano ai fini della realizzazione della rete.
<i>Azione E4.1</i>	Definizione di una rete di percorsi ciclopedonali prevalentemente in sede propria, dedicata ai collegamenti interni.
<i>Azione E4.2</i>	Definizione di una stretta integrazione tra la rete di percorsi ciclopedonali, gli spazi pubblici e le aree per servizi di principale interesse per i cittadini.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

<i>Azione E4.3</i>	Definizione di una stretta relazione tra la realizzazione della rete ciclopedonale e l'attuazione delle trasformazioni urbane ammesse dal piano, imputando a ciascuna di esse l'onere di realizzazione di significativi tratti della rete.
--------------------	--

Strategia E5	Definizione della rete escursionistica
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete dei percorsi escursionistici, a partire dai tracciati di rilevanza sovracomunale esistenti o previsti.

<i>Azione E5.1</i>	Definizione di una rete di percorsi escursionistici a partire dai tracciati esistenti nel territorio in stato di naturalità, interconnessa alla rete ciclopedonale urbana.
--------------------	--

<i>Azione E5.2</i>	Valorizzazione dei tracciati escursionistici di rilevanza sovracomunale, anche per il miglioramento della fruizione delle aree caratterizzate da maggiore naturalità.
--------------------	---

Politica F	
SERVIZI, SPAZI PUBBLICI, SOCIALITA'	

Strategia F1	Fruizione delle aree di pregio ambientale
	Attribuire al verde territoriale, ed in particolare alle aree in stato di massima naturalità, il ruolo di primario servizio da offrire ai cittadini quale opportunità per un'elevata qualità della vita.

<i>Azione F1.1</i>	Attribuzione del significato e valore di servizio all'intera fascia a lago, quale luogo privilegiato della fruizione del verde territoriale.
--------------------	--

<i>Azione F1.2</i>	Attribuzione del significato e valore di servizio alla zona detta "Laghetasch", quale luogo privilegiato della fruizione del verde territoriale e della conoscenza dell'ambiente naturale.
--------------------	--

Strategia F2	Potenziamento del centro sportivo
	Riconoscimento dell'importanza del centro sportivo esistente quale polo di significativa attrattività, incrementandone l'offerta di servizi anche mediante destinazioni d'uso integrate alla funzione sportiva, con il fine ultimo di elevare le opportunità offerte ai cittadini.

<i>Azione F2.1</i>	Istituzione di una disciplina orientata ad incrementare la potenzialità del centro sportivo, a partire dall'attribuzione di destinazioni d'uso complementari alle attività sportive esercitate.
--------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Azione F2.2	Ampliamento delle aree per lo sport e il tempo libero, con il fine di migliorare l'attrattività delle dotazioni esistenti.
Azione F2.3	Miglioramento dei collegamenti tra il centro sportivo e il centro storico di Brebbia, al fine di incrementare le opportunità di fruizione della zona centrale.

Strategia F3	Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi
	Miglioramento dell'offerta e delle prestazioni dei servizi offerti mediante interventi sulle connessioni e sulle relazioni con altre funzioni urbane, riconosciuta la sussistenza di una soddisfacente dotazione quantitativa e qualitativa per ciascuna tipologia di servizi offerta.
Azione F3.1	Strutturazione a rete del sistema dei servizi a partire dai luoghi urbani di maggiore frequentazione pubblica.
Azione F3.2	Formazione di una rete di percorsi e di spazi pubblici qualificati per il collegamento delle sedi scolastiche con le zone residenziali e con il centro.

Strategia F4	Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale
	Prevedere nuove aree in grado di migliorare la dotazione e l'offerta di servizi per i cittadini, diversificando l'azione di piano in ragione della programmazione temporale delle opere.
Azione F4.1	Localizzazione delle nuove previsioni di aree per servizi necessarie per l'attuazione delle previsioni di medio termine.
Azione F4.2	Istituzione di strumenti volti alla preservazione di aree urbane necessarie per la realizzazione di servizi eventualmente da prevedersi in virtù di scenari a lungo termine.

Strategia F5	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
	Riconoscere il ruolo dello spazio pubblico quale catalizzatore delle opportunità di fruizione urbana, in particolare per quanto attiene alla socialità e alla localizzazione di attività di fondamentale rilevanza per la definizione dell'urbanità del territorio (commercio urbano, attività terziarie, servizi amministrativi, pubblici esercizi e similari).
Azione F5.1	Completare il processo di riqualificazione del centro, sia mediante l'arredo urbano, sia mediante azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente; incentivazione della presenza di attività commerciali e di servizio al fine del miglioramento delle opportunità offerte ai cittadini.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Strategia F6	Integrazione degli effetti di sviluppo con la dotazione di servizi
	Correlare i processi di attuazione delle previsioni del piano di maggiore incidenza (aree di trasformazione) con l'attuazione delle previsioni del piano dei servizi e della rete ciclopedonale, sia mediante attuazione diretta, sia mediante corresponsione di contributi economici.
<i>Azione F6.1</i>	Attribuire ai processi di trasformazione urbana un ruolo attivo nell'attuazione delle previsioni di nuovi servizi e per la riqualificazione dello spazio pubblico.
<i>Azione F6.2</i>	Attribuire ai processi di trasformazione urbana un ruolo attivo nella realizzazione della rete ciclopedonale urbana.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte V

OFFERTA E DOMANDA DI SERVIZI: VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA DI SERVIZI

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

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

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

GC:	AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1	- Uffici comunali
	- 2	- Uffici comunali
	- 3	- Ufficio Postale
	- 4	- Sede Alpini
	-	-
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Pur considerata la classe dimensionale del Comune e il bacino territoriale di appartenenza, si segnala che la dotazione e la disposizione logistica degli uffici comunali risultano deficitarie.	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	La localizzazione nei centri storici rende funzionali i servizi di questa categoria.	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Buona qualità della localizzazione; modesta qualità degli edifici posti nel centro storico di Brebbia.	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Buone per i servizi posti nel centro storico di Brebbia	
<i>Altre informazioni</i>	---	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Modesta qualità, completezza dei servizi offerti, deficit strutturali e logistici, tuttavia non risolvibili se non realizzando una nuova sede municipale altrove, non prevista dal PGT.	

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

La valutazione dell'offerta scolastica deve essere effettuata sulla base dei diversi gradi dell'organizzazione del sistema formativo, con il fine di accertare il dimensionamento della massima capienza, i caratteri quantitativi di ciascuna sede scolastica, la qualità e

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

la specificità dei servizi offerti. In ragione di quanto sopra, si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo quantitativo/qualitativo:

IF:		AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE	
ASILI NIDO			
<i>Utenza attuale</i>	--	<i>N° sezioni</i>	--
<i>Slp indicativa</i>	--	<i>Superficie fondiaria</i>	--
<i>Sedi note sulle localizzazioni</i>	<i>Numero</i> - --	<i>Istituto/scuola</i> --	
<i>Aule speciali</i>	--		
<i>Attività integrative</i>	--		
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	--		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	--		
<i>Altre informazioni</i>	--		
<i>Giudizio di sintesi</i>	--		

IF:		AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE	
SCUOLE DELL'INFANZIA			
<i>Utenza attuale</i>	--	<i>N° sezioni</i>	--
<i>Slp indicativa</i>	640	<i>Superficie fondiaria</i>	mq 1.300
<i>Sedi note sulle localizzazioni</i>	<i>Numero</i> - 3	<i>Istituto/scuola</i> <i>Don L. Mari</i>	
<i>Aule speciali</i>	--		
<i>Attività integrative</i>	--		
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	Ordinaria		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Buone, data la posizione centrale, tuttavia si segnalano deficit di aree di parcheggio.		
<i>Altre informazioni</i>	Istituto privato		
<i>Giudizio di sintesi</i>	Servizio funzionale tuttavia con limitate possibilità di incremento dimensionale.		

IF:		AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE	
SCUOLE PRIMARIE			
<i>Utenza attuale</i>	126	<i>N° sezioni</i>	1-2
<i>Slp indicativa</i>	mq 815	<i>Superficie fondiaria</i>	mq 5437
<i>Sedi note sulle localizzazioni</i>	<i>Numero</i>	<i>Istituto/scuola</i>	

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

	- 1	<i>Caduti per la patria</i>
<i>Aule speciali</i>	--	
<i>Attività integrative</i>	--	
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	Si segnalano condizioni di degrado	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Non si riscontrano relazioni di particolare interesse con gli spazi pubblici	
<i>Altre informazioni</i>	--	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Servizio sufficiente per le utenze locali, tuttavia compromesso dalle condizioni di degrado degli edifici.	

IF:	AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE		
SCUOLE SECONDARIE INFERIORI			
<i>Utenza attuale</i>	193	<i>N° sezioni</i>	3
<i>Slp indicativa</i>	2200	<i>Superficie fondiaria</i>	9696
<i>Sedi note sulle localizzazioni</i>	<i>Numero</i> - 2	<i>Istituto/scuola</i> <i>Don Guido Macchi</i>	
<i>Aule speciali</i>	--		
<i>Attività integrative</i>	--		
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	Ordinaria		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Non si riscontrano relazioni di particolare interesse con gli spazi pubblici		
<i>Altre informazioni</i>	--		
<i>Giudizio di sintesi</i>	Servizio funzionale per le utenze locali, privo di particolari deficit.		

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

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

CS:	AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - --	<i>Destinazione specifica</i> - --
<i>Completezza</i>	--	

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

<i>dei servizi offerti</i>	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	--
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	--
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	--
<i>Altre informazioni</i>	--
Giudizio di sintesi	Offerta integrata dagli spazi adibiti a biblioteca contenuti nella sede degli uffici comunali

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

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

SS:	AREE E SERVIZI SANITARI E SOCIO-ASSISTENZIALI DI BASE	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- --	- --
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	--	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	--	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	--	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	--	
<i>Altre informazioni</i>	--	
Giudizio di sintesi	Offerta integrata dal servizio di rilevanza territoriale Fondazione G. e P. Borghi	

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

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

GS:	AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1	- Campo sportivo comunale
	- 2	- Polisportiva Roncherese

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Discreta dotazione generale data la varietà dei servizi offerti
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona accessibilità al campo sportivo comunale
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Ordinaria
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Non si riscontrano relazioni di particolare interesse con gli spazi pubblici
<i>Altre informazioni</i>	--
Giudizio di sintesi	La dotazione di servizi sportivi risulta soddisfacente solo considerando le integrazioni offerte dalle strutture scolastiche, dall'oratorio e dal servizio di rilevanza territoriale

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

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

VT:		AREE E SERVIZI A VERDE E PER IL TEMPO LIBERO	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>	
	- 1	- Parco via Manzoni	
	- 2	- Parco via Lunga	
<i>Superficie aree attrezzate</i>	1607	<i>Superficie aree non attrezzate</i>	0
<i>Qualità dell'architettura del verde</i>	Discreta qualità del parco situato nel centro di Brebbia		
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona accessibilità pedonale, per il parco di via Manzoni		
<i>Dotazione di attrezzature per il gioco e per il tempo libero</i>	Tendenzialmente buona		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Limitata all'area verde del centro storico di Brebbia		
<i>Altre informazioni</i>	---		
Giudizio di sintesi	Discreta qualità, scarsa dotazione dal punto di vista quantitativo		

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

Poiché i servizi afferenti alla categoria in esame corrispondono a funzioni variamente assortite, ciascuna delle quali connotata da proprie caratteristiche e da proprie capacità

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

di rispondere ai fabbisogni, si assume il seguente criterio di *determinazione dell'offerta di servizi* di tipo qualitativo:

CA:	AREE E SERVIZI PER IL CULTO E LE ATTIVITÀ CONNESSE	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - 1 - 2 - 3 - 4	<i>Destinazione specifica</i> - Chiesa SS Pietro e Paolo - Oratorio - Chiesa San Rocco - Chiesa di Piona
<i>Culti</i>	Cattolico	
<i>Edifici per il culto</i>	Edifici storici in buono stato di conservazione, si segnala la Chiesa di SS Pietro e Paolo in quanto soggetta a vincolo monumentale	
<i>Attività complementari</i>	Attività ludico ricreative espletate dall'oratorio	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona in particolare per la chiesa parrocchiale e l'oratorio.	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Limitate alle aree prossime al centro storico di Brebbia	
<i>Altre informazioni</i>	---	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Buona qualità, completezza dei servizi offerti, nessun deficit	

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

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

SC:	AREE E SERVIZI PER LA SOSTA E LA CIRCOLAZIONE DEI VEICOLI		
<i>Superficie aree per la sosta</i>	21252	<i>N° posti auto (stima)</i>	770
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Aree localizzate principalmente in prossimità di spazi pubblici, dove la richiesta di sosta è maggiore		
<i>Qualità urbana</i>	Tendenzialmente buona		
<i>Altre informazioni</i>	---		
<i>Giudizio di sintesi</i>	Buona qualità e distribuzione, offerta soddisfacente eccezion fatta per le condizioni di punta		

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

RT:	AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE	
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1	- Fondazione G. P. Morghi
	- 2	- Centro sportivo Swim Planet
	- 3	- Museo della pipa
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona accessibilità in particolar modo per il centro sportivo	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Buona qualità delle strutture	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Non si riscontrano particolari relazioni con spazi pubblici	
<i>Altre informazioni</i>	---	
<i>Giudizio di sintesi</i>	---	

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DETERMINAZIONE DELLA DOMANDA DI SERVIZI

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

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

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

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

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

- *scenario attuale*: gli uffici municipali, dislocati in due sedi, non garantiscono adeguata funzionalità.
- *scenario di piano*: si conferma l'inadeguatezza, tuttavia la realizzazione di una nuova sede municipale non costituisce una priorità del PGT.

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

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

Asili nido

- *scenario attuale*: considerata la dimensione demografica del comune, la domanda può ritenersi soddisfatta facendo ricorso alle strutture private e all'offerta sovracomunale.
- *scenario di piano*: considerata la dimensione demografica del comune, la domanda può ritenersi soddisfatta anche a seguito delle variazioni demografiche attese.

Scuola dell'infanzia

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

Scuola primaria

- *scenario attuale*: considerata la dimensione demografica del comune, la domanda può ritenersi soddisfatta, tuttavia si segnala una significativa condizione di degrado degli immobili.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- *scenario di piano*: la domanda potrà essere soddisfatta anche a seguito delle variazioni demografiche attese, tuttavia si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione.

- **Scuola secondaria inferiore**

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

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

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

- *scenario attuale*: nessun servizio esistente; domanda soddisfatta mediante gli spazi dedicati a biblioteca contenuti nella sede degli uffici comunali e dall'offerta presente su scala sovracomunale.
- *scenario di piano*: anche a fronte delle variazioni demografiche attese, la domanda potrà essere soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale.

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

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

Servizi sanitari

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

Servizi socio-assistenziali

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

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- *scenario attuale*: le strutture sportive di base esistenti risultano deficitarie, tuttavia si fa notare che la dotazione è integrata da servizi di rilevanza territoriale.
- *scenario di piano*: le strutture sportive di base esistenti risulteranno ancor meno in grado di soddisfare la domanda, tuttavia la dotazione integrata dai servizi di rilevanza territoriale esistenti risulterà comunque soddisfacente.

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

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

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

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

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

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

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

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

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

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- *scenario attuale*: la dotazione esistente risulta sufficiente e qualificante per il territorio comunale.
- *scenario di piano*: la crescita di popolazione attesa per effetto dell'attuazione delle previsioni di piano risulta ininfluenza sulla funzionalità dei servizi in esame.

AN: AREE E SERVIZI DI ALTRA NATURA

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna, pur riconosciuta la condizione di deficit

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna, poiché il PGT non attribuisce priorità alla risoluzione dei deficit funzionali del municipio.

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

Azioni sui servizi esistenti:

- ristrutturazione della scuola primaria esistente

Localizzazione di nuove aree per servizi

- messa a disposizione di aree per l'ampliamento delle superfici pertinenziali della scuola.

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna.

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna.

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

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna.

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna,

Localizzazione di nuove aree per servizi

- aree in ampliamento del centro sportivo comunale

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

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna,

Localizzazione di nuove aree per servizi

- previsione di micro-area in zona urbana con funzioni di aggregazione,
- previsione di nuova area lungo la fascia spondale

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna.

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna.

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

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna.

Localizzazione di nuove aree per servizi

- area in prossimità della zona spondale del lago, per il miglioramento della fruibilità
- parcheggio in area urbana deficitaria di posti auto
- parcheggio in ambito produttivo

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna.

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna.

AN: AREE E SERVIZI DI ALTRA NATURA

Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Pds PIANO DEI SERVIZI

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte VI

CONTENUTI OPERATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

FONDAMENTI E PRINCIPI

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

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

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

In particolare e nello specifico occorre osservare che:

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

EFFETTI OPERATIVI INDIRETTI DEL PIANO DEI SERVIZI: PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

Azioni: servizi di scala comunale: programmazione integrata. Di seguito, in estratto dal Documento di Piano, si riportano le azioni dirette degli strumenti di programmazione integrata da approvarsi per l'attuazione delle direttive delle *aree di trasformazione*, considerato che in via generale il Documento di Piano pone in capo a ciascuna area di trasformazione l'attuazione di opere previste dal piano dei servizi il cui valore economico risulti non inferiore al 20% degli utili generati dallo sviluppo dell'iniziativa, calcolato secondo modalità definite dal Documento di Piano stesso.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

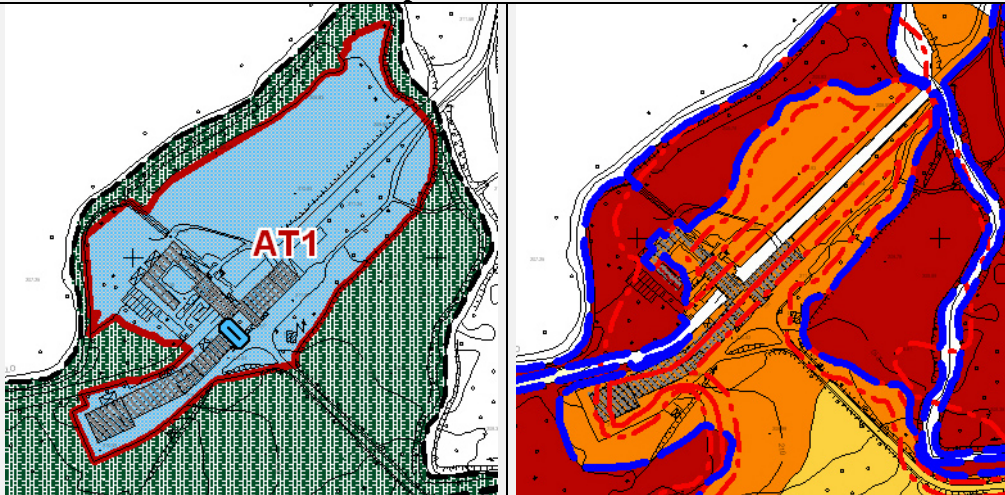
PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Area di trasformazione AT1: Pipe Brebbia							
							
<p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i> <i>Fattibilità geologica</i></p>							
1	<p>Obiettivi della trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formazione di un polo integrato di funzioni connesso alla fruizione del Fiume Bardello, - riqualificazione ambientale delle aree in stato di naturalità, - tutela del museo della pipa, - conservazione degli edifici industriali aventi valore storico e dei manufatti e impianti per la produzione di energia (centrale idroelettrica). 						
2	<p>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</p> <p><i>Museo della pipa</i> L'attuazione delle previsioni è subordinata al mantenimento in esercizio del museo della pipa esistente.</p> <p><i>Parcheggi pubblici a copertura delle funzioni insediate</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> <tr> <td style="padding-right: 20px;">ogni 50 mq di superficie per altra dest. d'uso:</td> <td style="text-align: right;">1 posto auto</td> </tr> </table> <p>I parcheggi in soprassuolo all'aperto dovranno essere limitati ad un massimo del 20% del fabbisogno complessivo.</p> <p><i>Parcheggi pubblici per la fruizione del Fiume Bardello</i> Devono essere realizzati 40 posti auto all'aperto destinati ai fruitori delle aree lungo il fiume. Tali posti auto dovranno essere realizzati mediante tecnologie che risultino compatibili con i caratteri di naturalità dei luoghi (calcestre, terreno stabilizzato o materiali analoghi) e dovranno essere mitigate le visuali mediante sistemazioni a verde.</p> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i> Tutte le aree a verde esistenti dovranno essere mantenute in condizione di naturalità. Dovranno essere realizzati percorsi ciclopeditoni che a partire dalle aree di parcheggio si sviluppino lungo il fiume Bardello, la cui entità dovrà essere commisurata alle valutazioni economiche di cui al precedente punto 7.</p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per altra dest. d'uso:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto						
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto						
ogni 50 mq di superficie per altra dest. d'uso:	1 posto auto						

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

Area di trasformazione AT2: Via Piave	
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, con significativa presenza di altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.
2	<p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà privata, - caratteristiche dei manufatti stradali idonee per l'istituzione della "zona 30" secondo il Codice della Strada, dunque dotato di sistemi di moderazione del traffico. <p><i>Realizzazione di spazi pubblici</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemazione a verde con piantumazioni e aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, la cui dotazione arborea risulti coerente con le caratteristiche dei suoli boscati della zona. <p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà privata di uso pubblico, - distribuzione tale da privilegiare la continuità e l'estensione dell'area a verde, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa e un posto auto ogni 75 mq di superficie commerciale o per altra destinazione d'uso, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata.

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
 INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

Area di trasformazione AT3: Villaggio Europa							
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <p>- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, eventualmente integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.</p>						
2	<p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p> <p>Parcheggi pubblici per la funzionalità dell'insediamento I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> </table> <p>I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne.</p> <p>I parcheggi di cui sopra si intendono strettamente al servizio dell'insediamento previsto. In fase di stipula di convenzione, al fine di garantire il miglioramento della dotazione di aree di sosta di effettivo interesse pubblico, il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione di una quantità di posti auto pubblici non inferiore al 50% di quanto previsto dal primo capoverso, su aree espressamente individuate dal Piano dei Servizi e su specifica indicazione dei competenti organi comunali. La realizzazione di detti posti auto non compensa la corresponsione di quanto dovuto per effetto dell'applicazione della Direttiva 13.</p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto						
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto						
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto						

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
 INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

Area di trasformazione AT4: Via Cavour – via Pertini							
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - localizzare la nuova farmacia, - realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo, - migliorare la dotazione di aree per la sosta e i collegamenti pedonali della zona. 						
2	<p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p> <p>Sistemazione di via Cavour e via Pertini In progetto dovrà determinare la formazione di marciapiedi lungo via Cavour e lungo via Pertini; lungo via Cavour il marciapiedi dovrà avere larghezza minima di m 2,00, raccordato con il percorso pedonale di collegamento con via Pertini mediante slargo. Lungo via Pertini il marciapiedi dovrà avere larghezza non inferiore a m 1,50.</p> <p>Viabilità di distribuzione interna La viabilità di distribuzione interna dovrà essere diramata da via Cavour da apposito slargo e da via Pertini; tale viabilità dovrà distribuire i parcheggi interni e dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”.</p> <p>Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table border="0"> <tr> <td>ogni unità immobiliare residenziale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> <tr> <td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td> <td>1 posto auto</td> </tr> </table> <p>I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne.</p> <p>Percorso pedonale di collegamento via Cavour-via Pertini Dovrà essere realizzata un'area pedonale a sviluppo lineare dotata di quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pista ciclabile in sede propria avente larghezza non 	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto						
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto						
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto						

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

– inferiore a m 3,00, carrabile per vigilanza e servizio, vegetazione arborea, anche localizzata su aree pertinenziali.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdS PIANO DEI SERVIZI

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

LOCALIZZAZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BREBBIA		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi in genere per i cittadini		Destinazione specifica: Piattaforma ecologica
Numero d'ordine 3	Codice gc	Localizzazione Via Iselle
Superficie fondiaria mq 5833	SLP (stima) mq 0	Scala ... sovracomunale X comunale ... di quartiere ... locale
Servizi previsti Attività di raccolta rifiuti.		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi Generale soddisfacimento della dotazione di servizi di base.		
Fabbisogno soddisfatto Generale soddisfacimento della dotazione di servizi di base.		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione per intervento pubblico diretto		
Altre notazioni		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

COMUNE DI BREBBIA		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base		Destinazione specifica: Scuola primaria
Numero d'ordine 7	Codice if	Localizzazione Piazza A. Moro
Superficie fondiaria mq 1764	SLP (stima) mq ---	Scala ... sovracomunale X comunale ... di quartiere
Servizi previsti Ampliamento delle aree fondiarie disponibili per la scuola primaria.		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi Rafforzamento e recupero della qualità delle aree per attrezzature scolastiche.		
Fabbisogno soddisfatto La previsione è destinata a soddisfare fabbisogni di lungo termine.		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione per intervento pubblico diretto.		
Altre notazioni		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BREBBIA		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per il gioco e lo sport		Destinazione specifica: Campo sportivo
Numero d'ordine 4	Codice gs	Localizzazione Via Garibaldi
Superficie fondiaria mq 6926	SLP (stima) mq -----	Scala ... sovracomunale X comunale ... di quartiere ... locale
Servizi previsti Servizi sportivi all'aperto, potenziamento delle funzioni accessorie alle pratiche sportive.		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi La previsione consente il rafforzamento del nucleo sportivo, costituito da servizi comunali e attrezzature private convenzionate, con conseguente incremento dei flussi di persone da e per il centro storico.		
Fabbisogno soddisfatto Si determina il completo soddisfacimento della domanda di servizi sportivi.		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione per intervento pubblico diretto.		
Altre notazioni		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BREBBIA		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi a verde e per il tempo libero		Destinazione specifica: Parco
Numero d'ordine 1	Codice vt	Localizzazione Via Lago
Superficie fondiaria mq 12808	SLP (stima) mq 0	Scala <input checked="" type="checkbox"/> sovracomunale ... comunale ... di quartiere ... locale
Servizi previsti Trattasi di area destinata a spiaggia, dunque finalizzata alla fruizione per il tempo libero. Non sono ammesse costruzioni in genere.		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi La previsione, rafforzando la fruibilità della sponda, consente la valorizzazione della fascia a lago, fermi restando i canoni di tutela ambientale assunti.		
Fabbisogno soddisfatto La previsione migliora in misura sensibile la fruibilità del territorio naturale.		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione per intervento pubblico diretto.		
Altre notazioni		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

COMUNE DI BREBBIA		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi a verde e per il tempo libero		Destinazione specifica: Parco
Numero d'ordine 5	Codice vt	Localizzazione Via Lunga
Superficie fondiaria mq 227	SLP (stima) mq 0	Scala ... sovracomunale ... comunale ... di quartiere X locale
Servizi previsti Area all'aperto attrezzata per il tempo libero.		
Riferimento alle strategie del Piano dei Servizi Trattasi di rafforzamento locale della dotazione di spazi di relazione e aggregazione, pur di minima entità.		
Fabbisogno soddisfatto Il servizio riveste una funzione esclusivamente di carattere locale.		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione per intervento pubblico diretto.		
Altre notazioni		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

COMUNE DI BREBBIA		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli		Destinazione specifica: Area di sosta per autoveicoli
Numero d'ordine 2	Codice sc	Localizzazione Via Lago
Superficie fondiaria mq 5230	n° posti auto (stima) n° 150	Scala <input type="checkbox"/> relazionato ad altro servizio <input type="checkbox"/> relazionato ad altra funzione <input type="checkbox"/> di interscambio <input type="checkbox"/> locale
Fabbisogno soddisfatto Miglioramento dell'accessibilità della sponda lacuale		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione per intervento pubblico diretto.		

COMUNE DI BREBBIA		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli		Destinazione specifica: Area di sosta per autoveicoli
Numero d'ordine 6	Codice sc	Localizzazione Via Digri
Superficie fondiaria mq 1610	n° posti auto (stima) n° 60	Scala <input type="checkbox"/> relazionato ad altro servizio <input type="checkbox"/> relazionato ad altra funzione <input type="checkbox"/> di interscambio <input checked="" type="checkbox"/> locale
Fabbisogno soddisfatto Miglioramento della dotazione locale di posti auto.		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione per intervento pubblico diretto.		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BREBBIA		
PIANO DEI SERVIZI		NUOVE PREVISIONI
Categoria: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli		Destinazione specifica: Area di sosta per mezzi pesanti
Numero d'ordine 8	Codice sc	Localizzazione Via per Cadrezzate
Superficie fondiaria mq 2836	n° posti auto (stima) n° 60	Scala ... relazionato ad altro servizio ... relazionato ad altra funzione ... di interscambio X locale
Fabbisogno soddisfatto Miglioramento della dotazione locale di aree per la sosta nell'ambito produttivo.		
Indirizzi generali di attuazione Attuazione per intervento pubblico diretto.		

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

LE AREE DI RISERVA DEL PIANO DEI SERVIZI

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

Nel caso specifico del Comune, considerato che:

- le condizioni fisiche del territorio inducono a ritenere che in futuro, oltre la soglia temporale assunta dal Documento di Piano, non potranno prodursi variazioni significative del target demografico del Comune,
- sussistono dell'intorno dell'area urbana siti idonei per il futuro potenziamento della dotazione di servizi,
- i servizi scolastici potranno essere potenziati presso le attuali sedi,
- i servizi sportivi, già potenziati dal Piano dei Servizi, possono essere ritenuti sufficienti su un arco temporale di lungo termine,

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

ALTRI CONTENUTI OPERATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

- rete ciclopedonale
- spazi pubblici
- verde territoriale.

In materia di *rete ciclopedonale* il Piano dei Servizi:

- identifica la rete ciclopedonale esistente,
- individua la rete di percorsi da attuare durante la vigenza del piano,
- correla, se del caso, l'attuazione delle previsioni di tronchi della rete ciclopedonale, con altre azioni che, in generale, il PGT produce sul territorio.

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

- identifica gli spazi pubblici aventi significato per l'urbanità così come classificati in sede di analisi territoriali,
- indica le azioni di riqualificazione che è opportuno condurre allo scopo di innalzare la qualità degli spazi urbani, anche in relazione ai corrispondenti contenuti operativi del Piano delle Regole,
- correla, se del caso, l'attuazione delle previsioni di interventi per l'innalzamento della qualità dello spazio pubblico, con altre azioni che, in generale, il PGT produce sul territorio.

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

- identifica le porzioni di verde territoriale interessate da potenziale o effettivo godimento pubblico,
- identifica la rete di percorsi esistenti o da recuperare, anche con finalità escursionistica, secondo una visione di scala vasta,
- correla, se del caso, l'esecuzione di interventi per il miglioramento della qualità e della sicurezza del territorio non urbano con le azioni di tutela intraprese dal Piano delle Regole e con gli strumenti compensativi in capo al Piano delle Regole stesso e agli strumenti di programmazione integrata e pianificazione attuativa.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

NOTA: I SERVIZI DI SCALA TERRITORIALE

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

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

- interventi per il miglioramento della fruibilità della sponda lacuale (spiaggia e aree a parcheggio);
- miglioramento della rete di percorsi ciclopedonali, raccordata alla rete escursionistica e ai luoghi di massimo interesse ambientale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

VALUTAZIONE DIMENSIONALE DEI SERVIZI PREVISTI

Ai soli fini della valutazione complessiva della dotazione di aree per servizi che potrà essere raggiunta per effetto dell'attuazione degli scenari di riferimento del PGT, di seguito si riepilogano i dati dimensionali delle aree identificate sul documento "PdS 6.0. Servizi esistenti a scala comunale" e sul documento "PdS 9.0 Localizzazioni del Piano dei Servizi".

	gc	if	cs	ss	gs	vt	ca	sc	erp	rt	an
	Aree e servizi in genere per i cittadini	Aree e servizi per l'istruzione la formazione di base	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	Aree e servizi per il gioco e lo sport	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	Aree e servizi per il culto e attività connesse	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	Aree e servizi di rilevanza territoriale	Aree e servizi di altra natura
SERVIZI ESISTENTI											
1	346	5437	310		21616	1450	783	2825		8491	
2	1332	9696	233		10684	157	8561	299		9748	
3	257	1300	595				376	315		92	
4	1512		530				91	1517			
5								554			
6								326			
7								878			
8								57			
9								3165			
10								1026			
11								1371			
12								147			
13								88			
14								355			
15								373			
16								157			
17								515			
18								282			
19								152			
20								195			
21								410			
22								422			
23								942			
24								208			
25								140			
26								145			
27								243			
28								223			
29								1085			
30								505			
31								1692			
32								496			
33								82			
34								68			
totale	3447	16433	1668	0	32300	1607	9811	21258	0	18331	0

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

	gc	if	cs	ss	gs	vt	ca	sc	erp	rt	an
	Aree e servizi in genere per i cittadini	Aree e servizi per l'istruzione la formazione di base	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	Aree e servizi per il gioco e lo sport	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	Aree e servizi per il culto e attività connesse	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	Aree e servizi di rilevanza territoriale	Aree e servizi di altra natura
SERVIZI PREVISTI											
1						12808					
2								5230			
3	5833										
4					6926						
5						227					
6								1610			
7		1764									
8								2836			
totale	5833	1764	0	0	6926	13035	0	9676	0	0	0

	gc	if	cs	ss	gs	vt	ca	sc	erp	rt	an																																															
	Aree e servizi in genere per i cittadini	Aree e servizi per l'istruzione la formazione di base	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	Aree e servizi per il gioco e lo sport	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	Aree e servizi per il culto e attività connesse	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	Aree e servizi di rilevanza territoriale	Aree e servizi di altra natura																																															
SERVIZI TOTALI																																																										
totale	9280	18197	1668	0	39226	14642	9811	30934	0	18331	0																																															
POPOLAZIONE STATO ATTUALE ab. 3400																																																										
POPOLAZIONE STATO 2021 ab. 3700																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>STATO ATTUALE</th> <th>STATO 2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>gc:</td> <td>Aree e servizi in genere per i cittadini</td> <td>mq/ab. 2,73</td> <td>mq/ab. 2,51</td> </tr> <tr> <td>if:</td> <td>Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base</td> <td>mq/ab. 5,35</td> <td>mq/ab. 4,92</td> </tr> <tr> <td>cs:</td> <td>Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo</td> <td>mq/ab. 0,49</td> <td>mq/ab. 0,45</td> </tr> <tr> <td>ss:</td> <td>Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base</td> <td>mq/ab. 0,00</td> <td>mq/ab. 0,00</td> </tr> <tr> <td>gs:</td> <td>Aree e servizi per il gioco e lo sport</td> <td>mq/ab. 11,54</td> <td>mq/ab. 10,60</td> </tr> <tr> <td>vt:</td> <td>Aree e servizi a verde e per il tempo libero</td> <td>mq/ab. 4,31</td> <td>mq/ab. 3,96</td> </tr> <tr> <td>ca:</td> <td>Aree e servizi per il culto e attività connesse</td> <td>mq/ab. 2,89</td> <td>mq/ab. 2,65</td> </tr> <tr> <td>sc:</td> <td>Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli</td> <td>mq/ab. 9,10</td> <td>mq/ab. 8,36</td> </tr> <tr> <td>erp:</td> <td>Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica</td> <td>mq/ab. 0,00</td> <td>mq/ab. 0,00</td> </tr> <tr> <td>rt:</td> <td>Aree e servizi di rilevanza territoriale</td> <td>mq/ab. 5,39</td> <td>mq/ab. 4,95</td> </tr> <tr> <td>an:</td> <td>Aree e servizi di altra natura</td> <td>mq/ab. 0,00</td> <td>mq/ab. 0,00</td> </tr> </tbody> </table>													STATO ATTUALE	STATO 2021	gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	mq/ab. 2,73	mq/ab. 2,51	if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	mq/ab. 5,35	mq/ab. 4,92	cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	mq/ab. 0,49	mq/ab. 0,45	ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	mq/ab. 0,00	mq/ab. 0,00	gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	mq/ab. 11,54	mq/ab. 10,60	vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	mq/ab. 4,31	mq/ab. 3,96	ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	mq/ab. 2,89	mq/ab. 2,65	sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	mq/ab. 9,10	mq/ab. 8,36	erp:	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	mq/ab. 0,00	mq/ab. 0,00	rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	mq/ab. 5,39	mq/ab. 4,95	an:	Aree e servizi di altra natura	mq/ab. 0,00	mq/ab. 0,00
	STATO ATTUALE	STATO 2021																																																								
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	mq/ab. 2,73	mq/ab. 2,51																																																							
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	mq/ab. 5,35	mq/ab. 4,92																																																							
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	mq/ab. 0,49	mq/ab. 0,45																																																							
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	mq/ab. 0,00	mq/ab. 0,00																																																							
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	mq/ab. 11,54	mq/ab. 10,60																																																							
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	mq/ab. 4,31	mq/ab. 3,96																																																							
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	mq/ab. 2,89	mq/ab. 2,65																																																							
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	mq/ab. 9,10	mq/ab. 8,36																																																							
erp:	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	mq/ab. 0,00	mq/ab. 0,00																																																							
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	mq/ab. 5,39	mq/ab. 4,95																																																							
an:	Aree e servizi di altra natura	mq/ab. 0,00	mq/ab. 0,00																																																							

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte VII

VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STIMA ECONOMICA DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

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

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

gc: Aree e servizi in genere per i cittadini (*)	50,00 €/mq
if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base (**)	100,00 €/mq
cs: Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo (*)	500,00 €/mq
ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base (*)	500,00 €/mq
gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport (all'aperto)	25,00 €/mq
(al coperto) (*)	500,00 €/mq
vt: Aree e servizi a verde e per il tempo libero	25,00 €/mq
ca: Aree e servizi per il culto e attività connesse (*)	500,00 €/mq
sc: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli (all'aperto)	100,00 €/mq
(al coperto) (***)	1.200,00 €/mq
erp: Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica (****)	300,00 €/mq
rt: Aree e servizi di rilevanza territoriale (*)	500,00 €/mq
an: Aree e servizi di altra natura(*)	500,00 €/mq

(*) incidenza di costo per metro quadrato di superficie fondiaria, ipotizzata la specifica tipologia di servizio

(**) incidenza del solo valore dell'area, ritenuto che non si debba procedere ad ampliamenti dell'edificio esistente

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

I costi di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi sono intesi al netto dei costi di acquisizione delle aree, dato che il PGT applica all'intera area urbana un principio perequativo che consente l'acquisizione dell'area da parte del Comune a costo nullo. Dall'applicazione dei costi unitari sopra stimati alle previsioni di nuove localizzazioni del Piano dei Servizi deriva la seguente stima dei costi di attuazione:

NUOVI SERVIZI				
Tipologia del servizio		costo unitario	superfici	costo totale
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	50,00 €/mq	5833	€ 291.650,00
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	100,00 €/mq	1764	€ 176.400,00
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (all'aperto)	25,00 €/mq	6926	€ 173.150,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (al coperto)	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	25,00 €/mq	13035	€ 325.875,00
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	100,00 €/mq	9676	€ 967.600,00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	1200,00 €/mq	0,00	€ 0,00
erp:	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	300,00 €/mq	0,00	€ 0,00
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
an:	Aree e servizi di altra natura	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
Costo totale per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi				€ 1.934.675,00

Considerato che

- la stima delle potenzialità insediative del Documento di Piano ammonta a circa
 - o mq 60.000 per residenza,
 - o mq 30.000 per attività secondarie,
 - o mq 38.000 per attività terziarie,
- che il valore unitario degli oneri di urbanizzazione secondaria alla data di redazione del Piano dei Servizi ammonta mediamente a:
 - o €/mq 11,00 per residenza,
 - o €/mq 2,50 per attività secondarie,
 - o €/mq 6,50 per attività terziarie,
- che il valore complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria introitabili per effetto dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano ammonterebbe circa a:
 - o €660.000,00 per residenza,
 - o €75.000,00 per attività secondarie,
 - o €247.000,00 per attività terziarie,
- che il valore complessivo del contributo sul costo di costruzione introitabile per effetto dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano ammonterebbe circa a:
 - o €1.750.000,00 per residenza,
 - o €3.000.000,00 per attività terziarie,

risulta un potenziale introito comunale derivante dall'attuazione delle previsioni del Documento di Piano di circa €5.700.000,00 a fronte di costi di attuazione delle aree per servizi pari a circa €2.000.000,00 (da stima del Piano dei Servizi),

Nota che:

- che la stima è stata effettuata senza ipotizzare il ricorso al credito durante il periodo assunto per la valutazione del piano,
- che il totale del gettito stimato, generato da oneri e contributi è largamente superiore rispetto ai costi di acquisizione e attuazione dei servizi,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- al gettito sopra stimato si aggiungerebbe comunque quanto derivante dai processi di attuazione del piano non valutati in questa sede (recupero degli edifici esistenti, ampliamenti, piccole costruzioni, ristrutturazioni, etc.),
- il gettito previsto risulta sufficiente anche per la manutenzione e la ristrutturazione dei servizi scolastici esistenti,

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Pds PIANO DEI SERVIZI

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte VIII

IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI E TELEFONIA MOBILE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI: DISCIPLINA TECNICA

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

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

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

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

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

La L.R. n.11/01, art. 4 comma 7, stabilisce che gli impianti radiobase per telefonia mobile con potenza totale ai connettori di antenna non superiore a 300 W non richiedono una specifica regolamentazione urbanistica, salvo il divieto di installazione in corrispondenza delle strutture sensibili elencate nel comma 8 dello stesso articolo 4. La DGR n.7/15506 del 5 dicembre 2003 ribadisce il divieto di installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di edifici e strutture elencate all'art. 4, comma 8 della L.R. n.11/01, ovverosia:

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI: DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IMPIANTI PER RADIOTRASMISSIONI: SITI COMUNALI ESISTENTI

Sul territorio comunale risultano installati i seguenti impianti per radiotrasmissione, identificati sul documento "PdS 10.0 Impianti di radiotrasmissione. Aree di cui alla DGR 7/7351 dell'11/12/2001":

- impianto per telefonia mobile di via per Cadrezzate

Per quanto attiene alle installazioni esistenti nel territorio comunale, o in altri territori per i quali si determinano incidenze sul territorio comunale, non si registrano criticità tecniche o paesaggistiche.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

PdS

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it