Seconda parte

IL PROGETTO

IL PROGETTO

Il Piano di governo del territorio (PGT) istituito con la legge regionale 12/2005 è articolato nelle seguenti parti:

- il Documento di piano;
- il Piano delle regole;
- il Piano dei servizi.

A corredo del PGT sono inoltre previsti:

- la Valutazione ambientale strategica (VAS);
- lo studio socio economico;
- lo studio geologico.

Il Documento di piano, (art. 8) è uno strumento di analisi e di programmazione che definisce gli obiettivi e la strategia di gestione del territorio che contiene:

- le analisi e gli studi preliminari sugli aspetti ambientali, paesistici, storici, socio economici, idrogeologici, ecc.;
- i riferimenti alla pianificazione sovraccomunale (piano territoriale provinciale, vincoli, ecc.);
- le politiche d'intervento su residenza, produzione, mobilità, servizi considerandone la sostenibilità economica e ambientale e ponendo particolare attenzione a minimizzare il consumo del territorio;
- l'individuazione degli ambiti di trasformazione la cui attuazione è demandata ai privati tramite i piani attuativi.

Il Documento di piano ha una validità di 5 anni.

Il Piano delle regole (art. 10) disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare definisce:

- le regola delle parti già edificate;
- individua le aree destinate all'agricoltura in coerenza al Piano territoriale provinciale;
- individua le aree di tutela ambientale;
- individua le parti non soggette a trasformazione.

Il Piano delle regole ha validità per tempo indeterminato.

Il Piano dei servizi (art. 9) programma i servizi pubblici e privati in coerenza con le previsioni del documento di piano ed alla sostenibilità economica delle scelte. Le previsione del piano dei servizi hanno un carattere vincolante e prescrittivo anche nei confronti della programmazione comunale e della realizzazione di opere pubbliche.
Il Piano dei servizi ha validità per tempo indeterminato.

La Valutazione ambientale strategica (VAS) (art. 4) è redatta sulla base della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo ed è costituita da:

- rapporto di impatto ambientale in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del PGT potrebbe avere sull'ambiente (consumo del suolo, risorse idriche, inquinamento, bilancio energetico, effetti sul traffico, interventi di compensazione e mitigazione ambientale, ecc.) e dove sono valutate le alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale interessato;
- rapporto sullo svolgimento del processo informativo, partecipativo e decisionale.

IL DOCUMENTO DI PIANO

Il documento di piano, ai sensi dell'articolo della legge regionale 12/2005, definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individua i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base degli elementi sopra elencati il documento di piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT;
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie

e terziarie comprese quelle della distribuzione commerciale;
- dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazioni;
- individua gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica;
- individua le aree degradate o dismesse, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento;
- individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
  - determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale;
  - definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

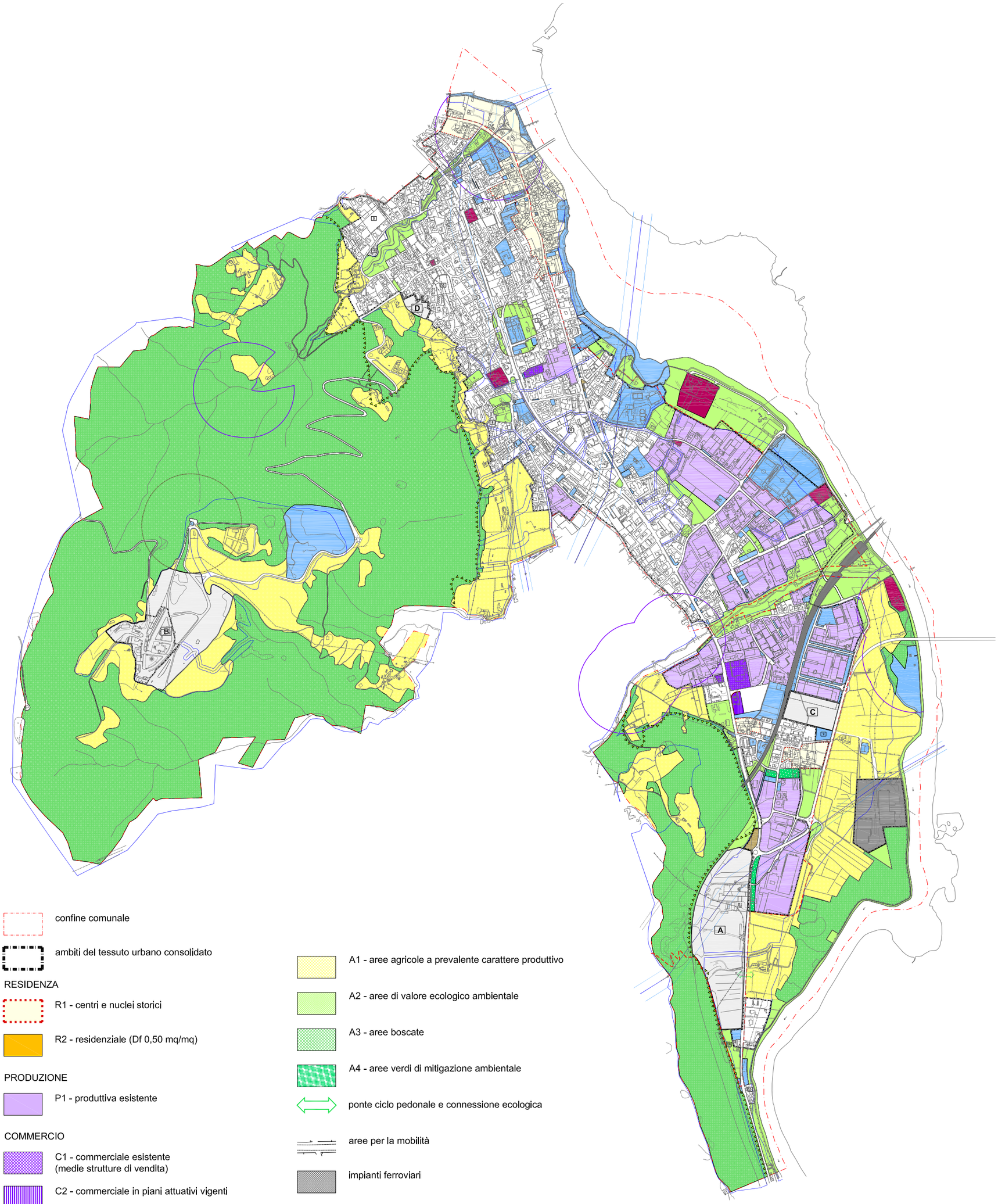
GLI OBIETTIVI STRATEGICI

La legge 12/2005 prevede che gli obiettivi strategici del PGT debbano rispettare due condizioni:
- la coerenza con le previsioni di carattere comunale (Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Territoriale del Parco Adda Nord);
- la sostenibilità ambientale esplicitando attraverso l'utilizzo della strumento della Valutazione ambientale strategica (VAS) che ha il compito di valutare la congruità , dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte operate dal piano in rapporto agli obiettivi dichiarati.

Gli obiettivi che il PGT si pone sono i seguenti:
  - il contenimento del consumo di suolo naturale ed agricolo privilegiando, quando necessario, l'utilizzo delle aree compromesse o degradate, delle aree intercluse, delle aree di margine ed il completamento dei bordi edificati evitando la frammentazione e la dispersione degli insediamenti;
- la tutela dell'equilibrio idrogeologico del territorio e del sistema delle acque;
- la tutela degli ambiti agricoli e degli ambiti naturali intesi sia come sistema produttivo che come serbatoio di naturalità necessario all'equilibrio del sistema ecologico e delle risorse primarie (suolo, aria, acqua, biodiversità);
- la tutela dell'identità e della memoria attraverso la tutela dei segni fisici della memoria (insediamenti, monumenti, percorsi, infrastrutture, paesaggio agrario, elementi simbolici);
- il recupero delle aree compromesse e degradate subordinando il loro utilizzo alla sistemazione idrogeologica, al recupero paesaggistico, alla dotazione di infrastrutture. Tale obiettivo è in particolare riferito a Consonno, da decenni luogo di abbandono e di degrado, ed all'area di Fornasotte, a sud del territorio comunale, interessata nel 1976 da una imponente frana e poi dal cantiere, ora abbandonato;
- la conservazione e la innovazione del patrimonio manifatturiero, punto di forza di Olginate e del distretto, attraverso la conferma e la qualificazione delle aree produttive esistenti;
- uno sviluppo residenziale contenuto indirizzato prioritariamente verso la conversione delle aree produttive dismesse o ambientalmente incompatibili e l'intervento sul patrimonio edilizio esistente così da evitare ulteriori consumi di suolo;
- rispondere alle esigenze di una società e di una economia in trasformazione promuovendo, nei limiti della compatibilità ambientale e funzionale, la presenza di una pluralità di funzioni ed evitando una rigida articolazione funzionale delle diverse zone;
- un sistema di servizi ed infrastrutture idoneo ai bisogni dei cittadini e delle attività economiche ed economicamente sostenibile privilegiando il miglioramento dei servizi già esistenti, promuovendo le aggregazioni funzionali, considerando la qualità del luogo e la posizione in rapporto alla struttura urbana ed all'ambiente naturale ed accompagnando agli interventi negli ambiti di trasformazione una significativa dotazione di nuovi servizi.

GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI

Per quanto riguarda gli aspetti residenziali, considerato che la popolazione di Olginate alla fine del 2007 era di 7.047 abitanti e tenuto conto dello studio socio economico allegato al PGT (a cui si rinvia per maggiori dettagli) si indica come obiettivo quantitativo il soddisfacimento del fabbisogno residenziale di 900/950 nuovi abitanti nel quinquennio.
Per quanto riguarda il consumo del suolo, considerando sia i fabbisogni residenziale che quelli produttivi si indica un limite di 150.000 mq di nuove aree urbanizzate, esterne agli ambiti urbani consolidati, per un periodo di un decennio.
Per quanto riguarda la dotazione di servizi si pone l'obiettivo di una superficie destinata a servizi per abitante non inferiore a 40 mq pro capite.



confine comunale

ambiti del tessuto urbano consolidato

RESIDENZA

R1 - centri e nuclei storici

R2 - residenziale (Df 0,50 mq/mq)

PRODUZIONE

P1 - produttiva esistente

COMMERCIO

C1 - commerciale esistente
(medie strutture di vendita)

C2 - commerciale in piani attuativi vigenti

SERVIZI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

servizi

impianti tecnologici di interesse pubblico

A ambiti di trasformazione

1 perimetro di intervento con prescrizioni specifiche
(Piano delle regole)

A1 - aree agricole a prevalente carattere produttivo

A2 - aree di valore ecologico ambientale

A3 - aree boscate

A4 - aree verdi di mitigazione ambientale

ponte ciclo pedonale e connessione ecologica

aree per la mobilità

impianti ferroviari

distributori di carburante

aree non soggette a trasformazione
per ragioni idrogeologiche ed idrauliche

linea alta tensione e relativo Dpa

rispetto cimiteriale

aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile
DPR 24/5/1988 n. 236 - D.lgs 152/99

PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

perimetro del PLIS San Genesio Colle Brianza

perimetro del PTC Adda Nord

PTC Adda Nord
zona di compatibilizzazione

DOCUMENTO DI PIANO - TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO
scala 1:15.000

20 maggio 2009

GLI AMBITI TRASFORMAZIONE

Il documento di piano individua gli ambiti di trasformazione (articolo 8 comma 2 lettera e della LR 12/2005) determinando le connotazioni fondamentali di ogni intervento (limiti quantitativi massimi, destinazioni d'uso), la tipologia dello strumento attuativo previsto, i criteri di inserimento ambientale e paesaggistico, le aree per servizi da localizzare.
Gli ambiti di trasformazione si attuano tramite piani attuativi convenzionati che dovranno prevedere una edificabilità non inferiore al 80% di quella massima ammessa e comprendere una superficie non inferiore all'80% dell'area perimetrata quale ambito di trasformazione fermo restando che la capacità edificatoria e la cessione di aree per servizi sarà in proporzione alla quota di area compresa nel piano attuativo.

Sono stati individuati quattro ambiti di trasformazione che, complessivamente, determino un incremento della superficie urbanizzabile pari a mq 140.527 così determinati:

- per quanto riguarda l'ambito A "Fornasotte" la superficie territoriale perimetrata è di mq 133.980 che comprende il previsto parco agricolo di mq 34.460 per cui la superficie urbanizzabile è di mq 99.520;
- per quanto riguarda l'ambito B "Consonno" si considera una superficie di 60.000 quale la massima occupabile da nuovi insediamenti: occorre però rilevare che tale superficie comprende un'area di mq 52.523 oggi occupata dai ruderi di Consonno (compresi nell'ambito urbano consolidato) e pertanto il consumo reale del suolo determinato dall'attuazione dell'intervento sarà di mq 7.477;
- per quanto riguarda gli ambiti C e D trattandosi di aree agricole completamente libere il consumo di suolo risulta essere complessivamente di mq 33.195.

<u>Ambito A "Fornasotte"</u>
L'area, che ha una superficie di mq 133.980, è collocata a sud di Capiate ed è compresa fra il piede del versante montuoso ed il tracciato della ferrovia ad ovest e la via Milano ad est.
L'area è articolata in tre parti: la prima parte a sud è agricola, la seconda parte, centrale e con una superficie di circa 42.000 mq, è stata interessata da un imponente frana nel 1976 e successivamente dal cantiere per la realizzazione del nuovo tracciato ferroviario che ha sostituito quello coinvolto dalla frana.
Nella terza parte a nord si collocano un vivaio, un fabbricato residenziale e delle aree agricole in parte ora incolte. Su questa parte incide la presenza di una linea elettrica ad alta tensione.
Il Documento di piano prevede un piano attuativo di interesse sovra comunale in quanto l'area è di particolare sensibilità paesaggistica ed è interessata dal corridoio ecologico di valenza territoriale individuato dal PTCP.
Le aree edificabili sono mq 76.650, le aree non utilizzabili per ragione idrogeologiche mq 22.880; le aree destinate a parco agricolo con inedificabilità assoluta mq 34.460.
La superficie coperta massima SC è di mq 25.000, comprensiva di eventuali edifici esistenti confermati, l'altezza massima (punto esterno più alto) m 8,50, la lunghezza massima del totale delle facciate rivolte verso via Milano è di m 180, la superficie minima a verde (non pavimentabile) è mq 35.000 (oltre alle aree agricole ed a quelle non utilizzabili per ragioni idrogeologiche).
Al fine di un corretto inserimento paesaggistico sono state introdotte limitazioni sulla sviluppo lineare delle facciate rivolte verso la via Milano in modo da mantenere il collegamento visuale con il versante. Inoltre è previsto l'obbligo di coperture verdi e di mantenimento a verde della fascia di 30 m lungo la strada.
La particolarità del sito rende necessario un intervento di alta qualità paesaggistica e architettonica.
La destinazione d'uso prevista è terziaria (uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi, i locali pubblici per spettacoli e svago).
Nell'area possono essere collocate due medie strutture di vendita (superficie di vendita non superiore a mq 1.500) non alimentari.
Il piano attuativo dovrà prevedere i seguenti elementi qualitativi:

- realizzazione di un collegamento con l'ambiente fluviale attraverso ponte ciclopedonale e di connessione ecologica che scavalchi la via Milano;
- gli edifici dovranno avere copertura a giardino pensile con una superficie non inferiore all'80% della superficie coperta realizzata;
- l'insediamento dovrà dipendere da fonti energetiche non rinnovabili per una quota inferiore al 50%;
- i parcheggi saranno alberati (2 mq di aree alberate ogni posto auto);
- è prevista la realizzazione di un edificio pubblico da destinare a casa delle associazione ed auditorium pubblico da 200 posti. L'edificio pubblico avrà una SLP complessiva non inferiore a mq 1.200 e l'area di pertinenza sarà di almeno 3.000 mq. L'edificio dovrà dipendere da fonti energetiche non rinnovabili per una quota inferiore al 50%;
- è prevista la realizzazione di percorso ciclopedonale lungo ex tracciato ferroviario comprese le connessioni al percorso lungo il fiume attraverso il nuovo ponte ecologico e con Capiate attraverso il riutilizzo dell'ex ponte ferroviario sulla via Milano; la connessione con percorsi ciclopedonali lungo l'Adda costituisce un elemento di grande rilevanza territoriale;
- ogni intervento è subordinato alla caratterizzazione dei suoli ed alla bonifica dell'area ove necessario;

la fascia di rispetto di 30 m di profondità lungo la via Milano dovrà essere sistemata a verde e piantumata per almeno il 50% della superficie; nella fascia di rispetto non

- sono ammessi superfici pavimentate e parcheggi.
- è prescritto un unico accesso veicolare in corrispondenza della rotatoria di via Milano – via Lavello;

- è prescritta la rinaturalizzazione del corso d'acqua individuato dal RIM che attraversa l'area in direzione est ovest.

Ambito B "Consonno"

Il destino di Consonno è un dei temi più rilevanti del nuovo piano: il nucleo storico di Consonno venne demolito attorno al 1962 per la realizzazione di una "città dei divertimenti" che, dopo pochi anni, venne abbandonata e andò in rovina lasciando un'area di abbandono, di degrado ambientale, di dissesto idrogeologico e di problematica gestione.
L'insediamento previsto interesserà un'area non superiore a 60.000 mq , pressoché corrispondente a quella occupata dalle rovine pari attualmente a 52.525 mq per il solo insediamento principale, da collocarsi entro un'area di possibile intervento di circa 143.450 mq indicata dal piano: entro tale area 15.000 mq al massimo saranno copribili con edifici, 15.000 mq al massimo saranno pavimentabili inclusi strade e parcheggi e 30.000 mq minimo saranno sistemati a verde privato.
Le destinazioni d'uso previste sono:

- la residenza per una superficie lorda di pavimento non superiore a 10.000 mq, una superficie copribile massima di 5.000 mq, un'altezza massima di m 7,50;
- altre funzioni (ricettivo, ricreativo, assistenziale, sanitario, istruzione, centri di ricerca esclusa residenza) con un minimo mq 15.000 di SLP ed un massimo mq 20.000 di SLP in ragione del tipo di funzioni che verranno insediate e delle prestazioni ambientali previste (superficie coperta mq 10.000 massimo e altezza massima m 7,50).

Gli elementi qualitativi previsti sono:

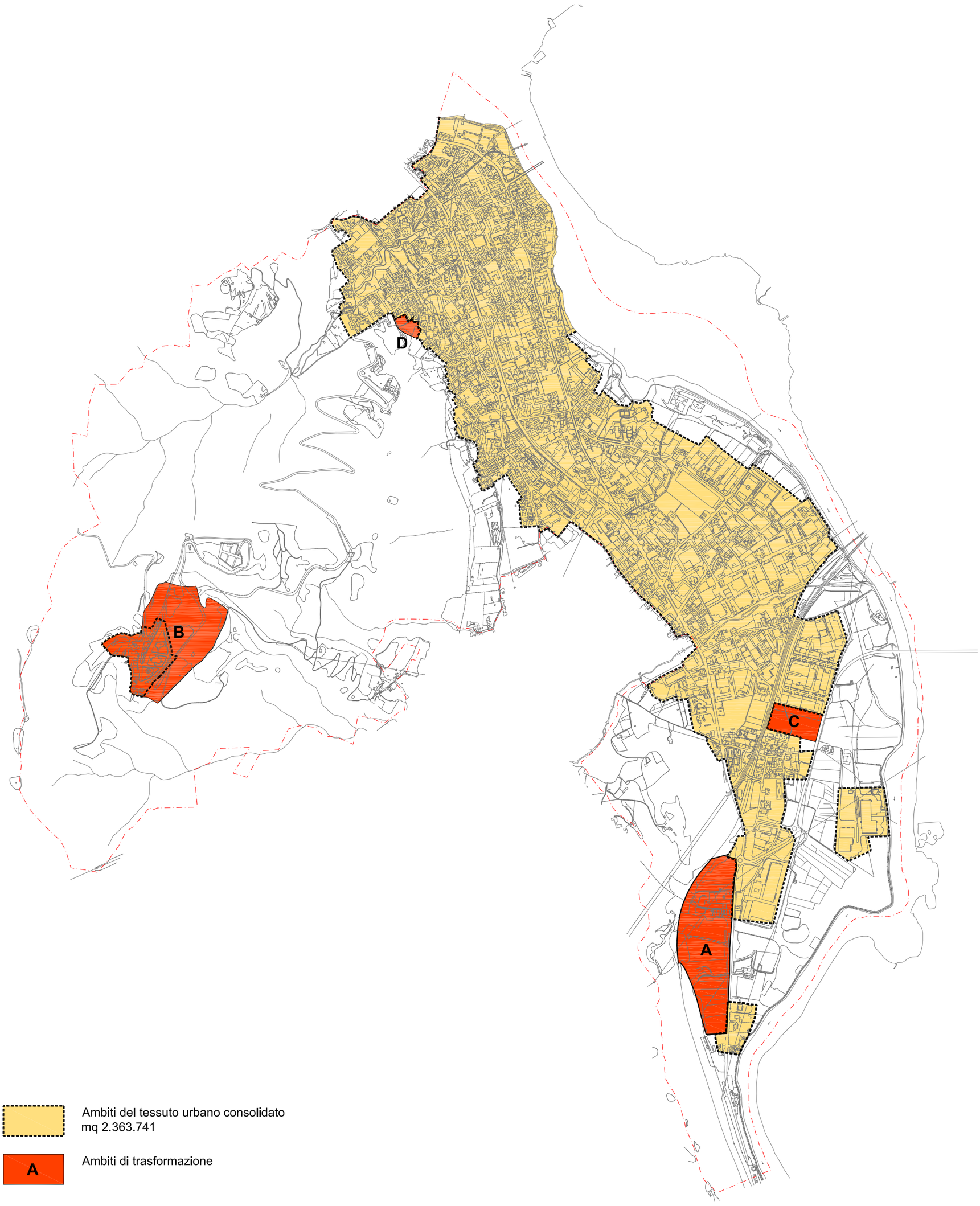
- cessione di parco pubblico localizzato di circa 60.000 mq;
- cessione di aree boscate per la formazione di un demanio boschivo pubblico da localizzare in ragione di 15 mq ogni 1 mq di SLP a titolo di compensazione ambientale pari ad una superficie complessiva di 450.000 mq;
- cessione degli immobili della chiesa e della canonica da destinare a servizi religiosi e pubblici;
- l'insediamento dovrà dipendere da fonti energetiche non rinnovabili per una quota inferiore al 50%;
- dovranno inoltre essere realizzati a completo gli interventi per l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque reflue, il ripristino della strada da Olginate ed il recupero del tracciato dei sentieri storici provenienti da Olginate.

Ambito C "via Contrina"

L'area, di 26.122 mq, si colloca a nord di Capiate ed è compresa fra la ferrovia ad ovest, la via Lavello ad est e gli insediamenti produttivi del PIP a nord.
La destinazione d'uso prevista è produttiva con un'edificabilità di 5.400 mq di superficie coperta da collocarsi su un'area di mq 9.000.
L'altezza massima (punto esterno più alto) è di m 12.
E' prevista la cessione di un'area a parco pubblico di 12.821 mq da collocarsi nella porzione sud a separazione della zona residenziale e quale corridoio verde in direzione est ovest, la realizzazione di spazi per la mobilità e la sosta pari a mq 4.180 e di un percorso ciclo pedonale fra via Contrina e via Grassi.
L'ambito ricade parzialmente in un'area agricola di valenza ambientale così come individuate dal PTCP vigente.

Ambito D "via Belvedere"

L'area di mq 7.073, si colloca a sud di via Belvedere e definisce il margine verso monte dell'abitato. la destinazione d'uso è residenziale con una SLP di mq 2.830, una SC di mq 1.400 ed un'altezza massima m 8,50.
E' prevista la monetizzazione delle aree per servizi.
L'ambito, di margine rispetto agli attuali insediamenti, ricade parzialmente in un'area agricola di valenza ambientale e parte nelle aree di particolare interesse strategico così come individuate dal PTCP vigente.

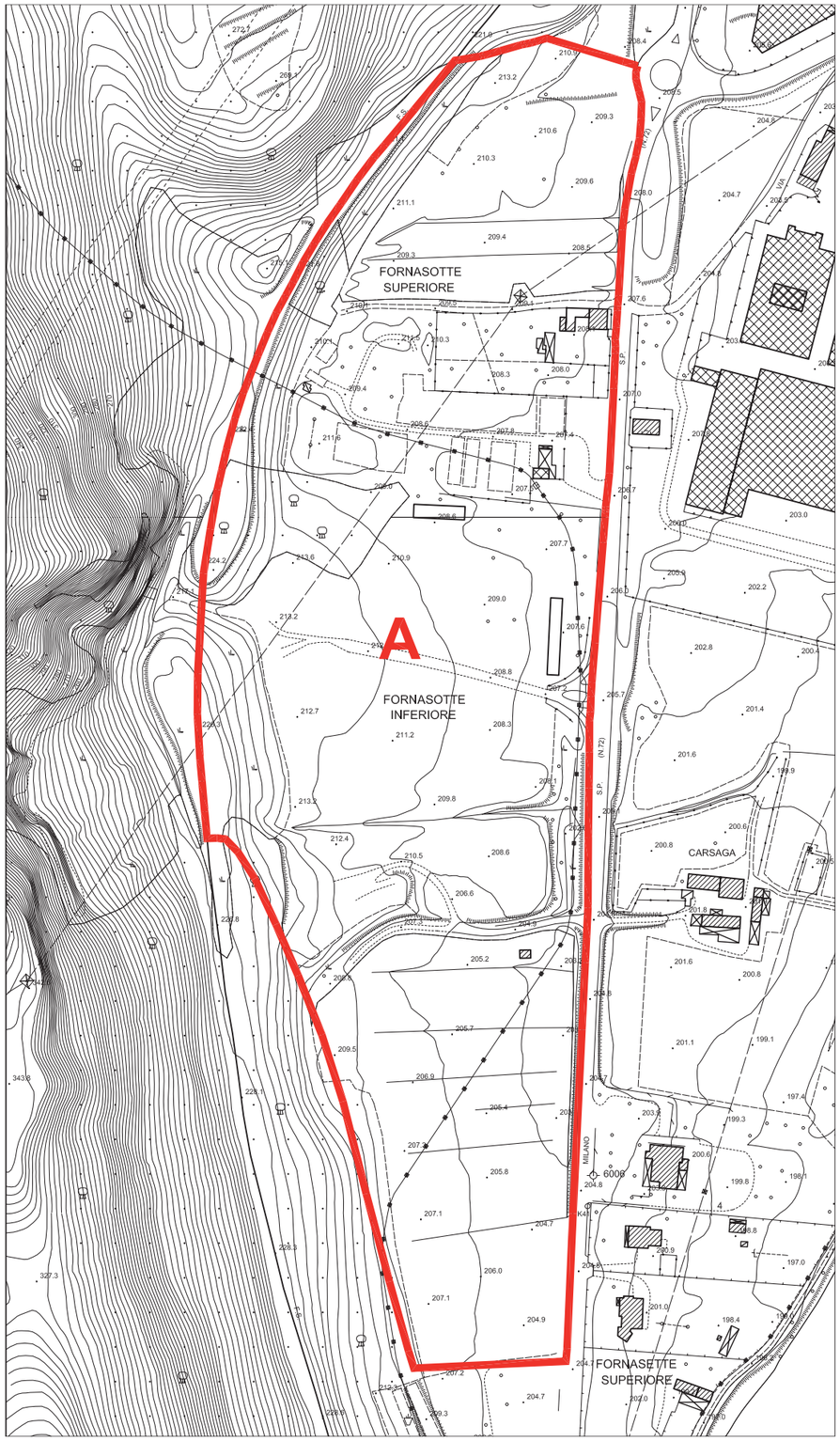


Ambiti del tessuto urbano consolidato
mq 2.363.741

A Ambiti di trasformazione

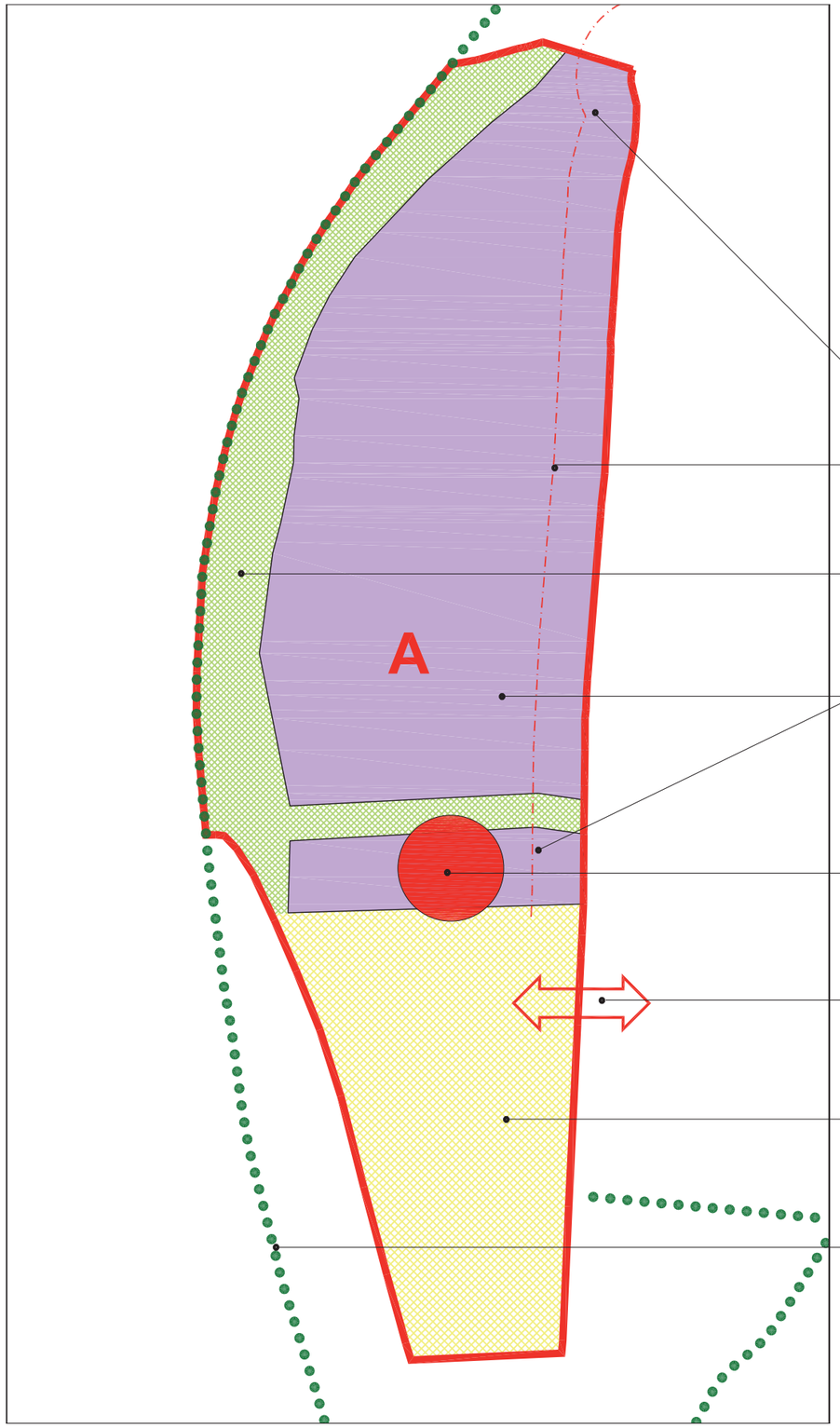
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
scala 1:15.000

20 maggio 2009



DOCUMENTO DI PIANO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE A - “Fornasotte”
SCALA 1:4.000

20 maggio 2009



PROGETTO

Destinazione d'uso: terziario, produttivo, commerciale (max mq 5.000 di SLP)
Superficie territoriale: 133.980 mq
Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori: SC mq 25.000
altezza massima m 8,5

ingresso veicolare obbligatorio dalla rotatoria

fascia di rispetto m 30

aree non utilizzabili per ragioni idrogeologiche mq 22.880

aree edificabili mq 76.650

area pubblica non localizzata di mq 3.000 per "Casa delle Associazioni" - Auditorium

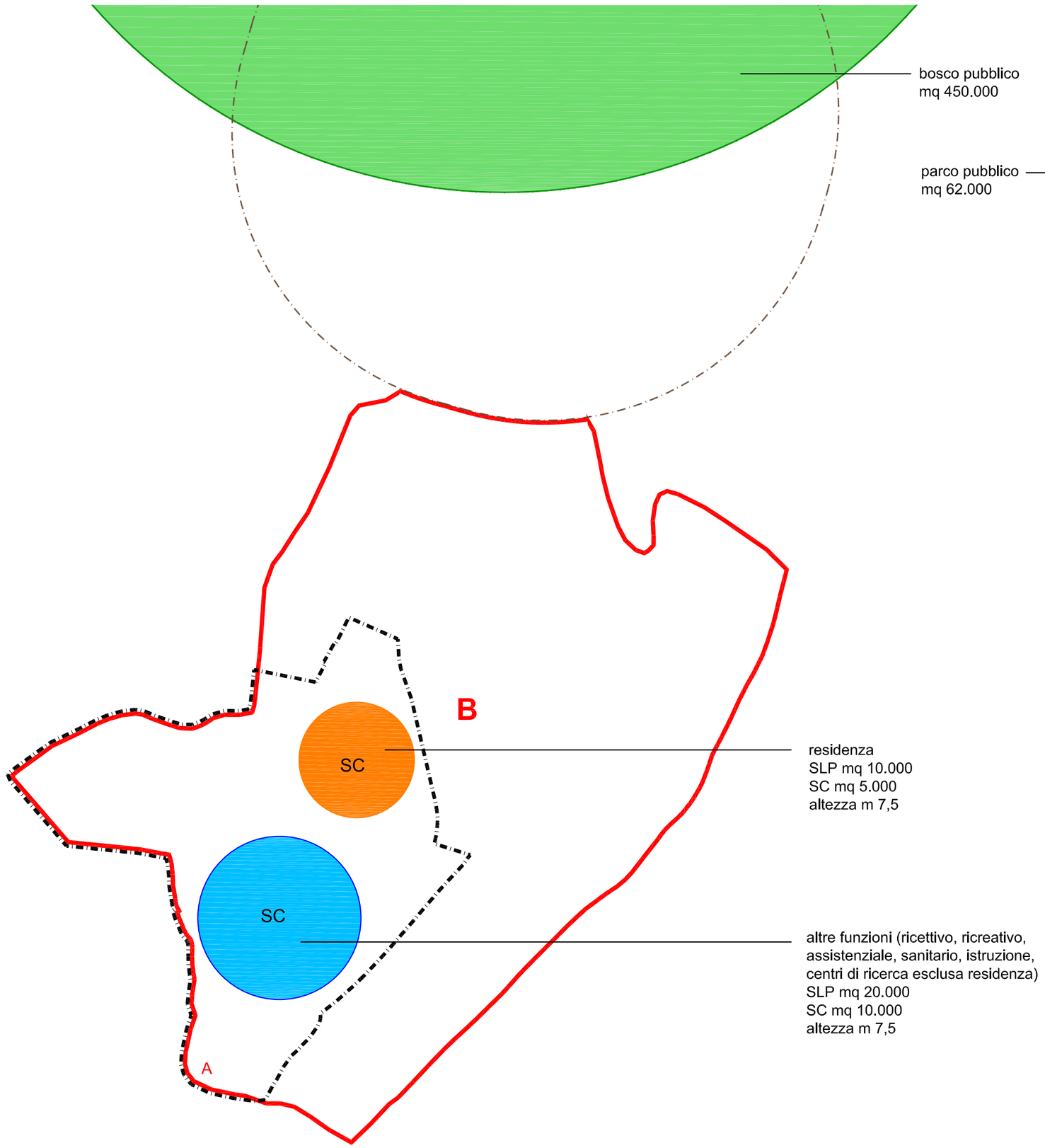
ponte ciclopedonale e connessione ecologica fra la zona fluviale e la zona collinare

parco agricolo di connessione ecologica 34.460 mq

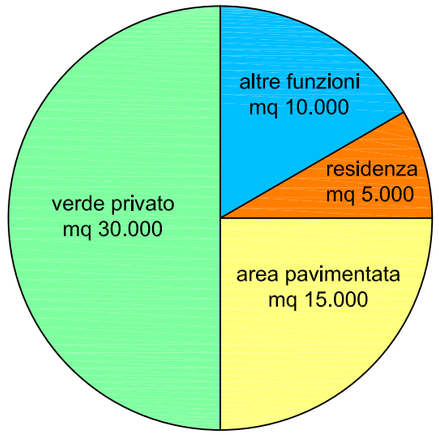
percorso ciclopedonale

DOCUMENTO DI PIANO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE A - "Fornasotte"
SCALA 1:4.000

20 maggio 2009



AREA DI INTERVENTO mq 60.000



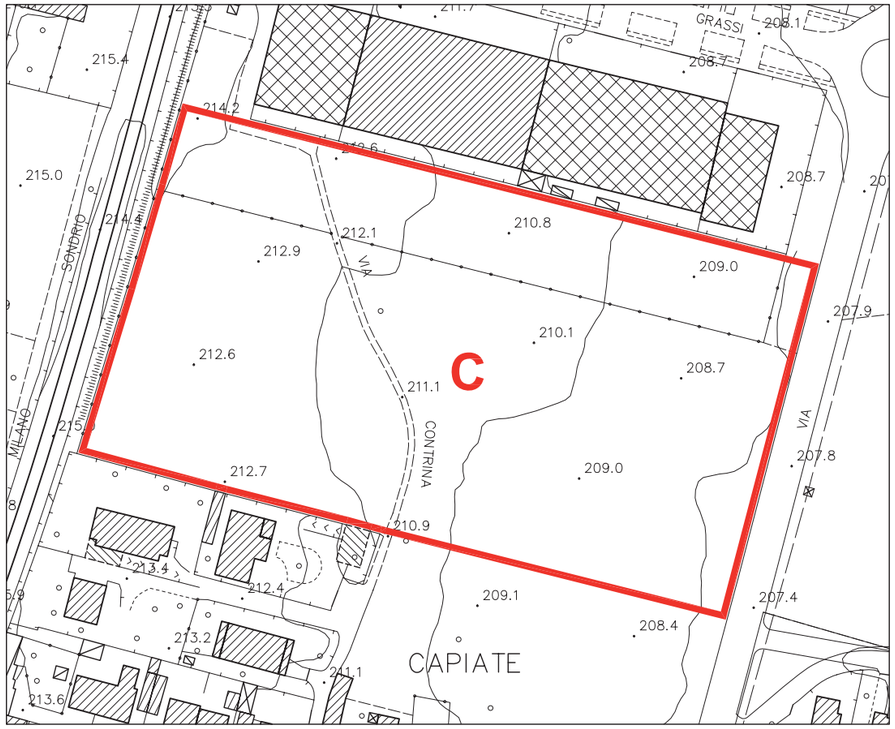
PROGETTO

Destinazione d'uso: residenziale (SC max mq 5.000)
altre funzioni: ricettivo, ricreativo, assistenziale, sanitario, istruzione (SC max mq 10.000)

Modalità di intervento: piano attuativo

DOCUMENTO DI PIANO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE B - "Consonno"
scala 1:3.000

20 maggio 2009



PROGETTO

Destinazione d'uso: produttivo
Superficie territoriale: 26.122 mq
Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori
produttivo 9.000 mq
SC 5.400 mq
altezza massima 12,00 m

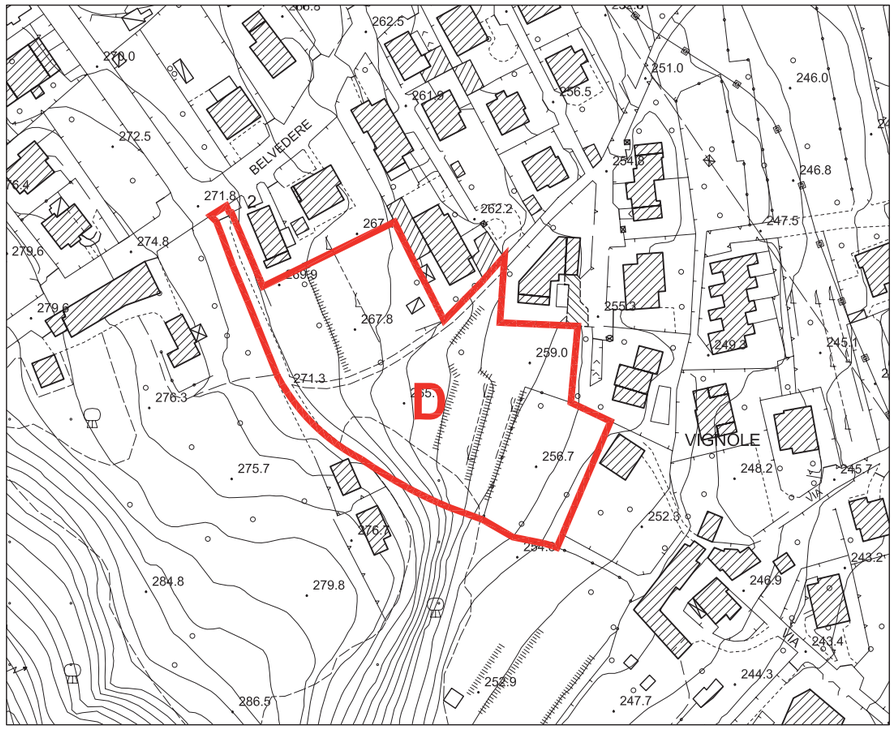
parcheggio pubblico 1.314 mq

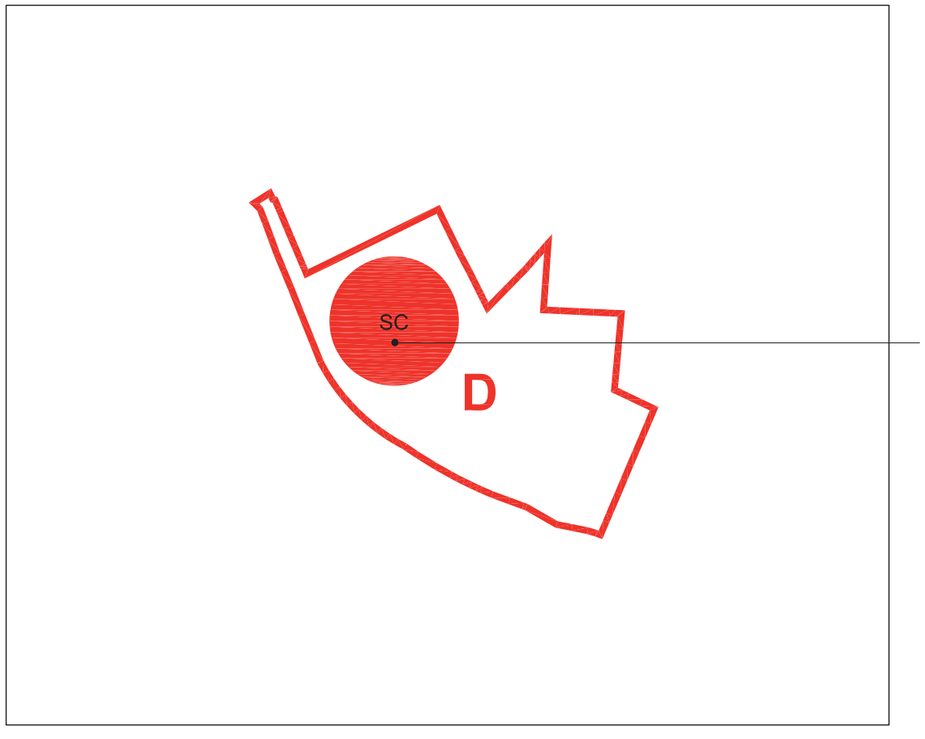
percorso ciclo pedonale fra via Contrina e via Grassi

verde pubblico 12.821 mq

DOCUMENTO DI PIANO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE C - "via Contrina"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009





PROGETTO

Destinazione d'uso: residenza
Superficie territoriale: 7.073 mq
Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori
SLP 2.830 mq
SC 1.400 mq
altezza massima 8,50 m

DOCUMENTO DI PIANO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE D - "via Belvedere"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009

RIEPILOGO NUOVE EDIFICAZIONI

Ambiti di trasformazione	Sup. territoriale (mq)	nuova SLP totale (mq)	SLP residenza (mq)	SLP residenza convenzionata (mq)	SC non residenziale (mq)	SLP non residenziale (mq)
A	133.980,00	25.000,00			25.000,00	
B		30.000,00	10.000,00			20.000,00
C	26.122,00	5.400,00			5.400,00	
D	7.073,00	2.830,00	2.830,00			
totale Documento di piano		**63.230,00**	**12.830,00**		**30.400,00**	**20.000,00**

Interventi specifici	Sup. territoriale (mq)	nuova SLP totale (mq)	SLP residenza (mq)	SLP residenza convenzionata (mq)	SC non residenziale (mq)	SLP non residenziale (mq)
1	12.774,00	10.000,00	8.000,00			2.000,00
2	4.220,00	3.600,00	2.880,00			720,00
3	8.400,00	4.500,00	3.600,00			900,00
4	18.866,00	15.000,00	12.000,00			3.000,00
5	7.200,00	3.000,00	2.100,00	900,00		
6	5.250,00	2.100,00	1.470,00	630,00		
7	2.730,00	0,00	400,00			
8	1.622,00					
9	6.760,00	2.500,00		2.500,00		
10	997,00	600,00				600,00
11	5.047,00	500,00				
totale Piano delle regole	**73.866,00**	**41.800,00**	**30.450,00**	**4.030,00**		**7.220,00**

Interventi specifici	Sup. territoriale (mq)	nuova SLP totale (mq)	SLP residenza (mq)	SLP residenza convenzionata (mq)	SC non residenziale (mq)	SLP non residenziale (mq)
totale PGT	**73.866,00**	**105.030,00**	**43.280,00**	**4.030,00**		**27.220,00**

	SLP mq	abitanti (40 mq SLP per abitante)
SLP da conversione industrie	26.480,00	662
convenzionati	4.030,00	101
nuova costruzione esclusi convezionati	16.800,00	420
SLP totale	**47.310,00**	**1.183**

IL DIMENSIONAMENTO DEL PGT

La popolazione di Olginate alla fine del 2007 è di 7.047 abitanti.
Lo studio socio economico allegato al PGT stima il seguente incremento della popolazione (ipotesi centrale):

anno	2012	2017	2022
popolazione	7.903	8.369	8.783
incremento rispetto al 2007	856	1.322	1.736

I nuovi insediamenti previsti dal PGT, stimati considerando una SLP di 40 mq per abitante, sono i seguenti:

	SLP mq	abitanti
nuove costruzioni residenziali negli ambiti di trasformazione	12.830	321
nuove costruzioni residenziali in aree industriali da riconvertire previsti dal Piano delle regole	26.480	662
nuove costruzioni residenziali negli interventi specifici previsti dal Piano delle regole	3.970	99
nuove costruzioni residenziali convenzionate previste dal Piano delle regole	4.030	101
sommano	47.310	1.183

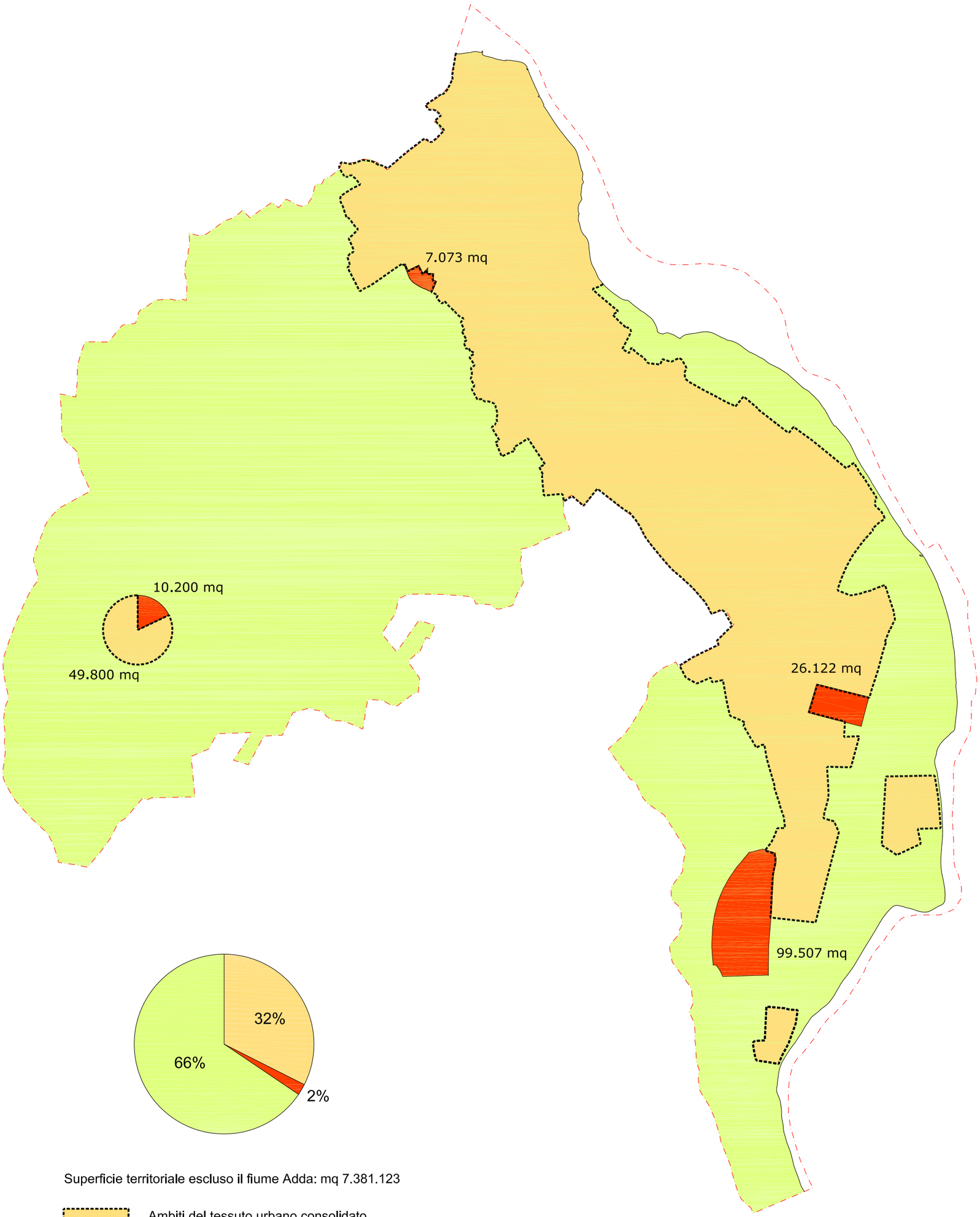
A tale risultato vanno aggiunte le nuove costruzioni in lotti liberi nelle zone residenziali consolidate (R2, R3 ed R4) che si possono stimare in 150 abitanti nel quinquennio.
La capacità insediativa teorica del PGT è pertanto di 1.333 abitanti teorici
Nel valutare l'incremento teorico occorre però considerare i seguenti aspetti:

- per l'attuazione dell'ambito B "Consonno", nel quale si stima l'insediamento di 250 abitanti, sarà necessario un arco di tempo superiore al quinquennio; per cui nel quinquennio si stimano circa 180 abitanti;
- per gli interventi previsti dal Piano delle regole, di riconversione di aree industriali, pari a 662 abitanti, occorre stimare un tempo di almeno un decennio per cui nel quinquennio si stimano circa 330 abitanti.

Quindi considerando l'arco temporale del quinquennio il PGT è dimensionato su un incremento di circa 930 a fronte di una stima media di incremento della popolazione, nello stesso arco temporale, di 856 abitanti di cui però solo 71 vanno a collocarsi in aree attualmente libere e 785 si collocano all'interno degli ambiti urbani consolidati.

IL CONSUMO DEL SUOLO

Il PGT definisce gli ambiti di tessuto urbano consolidato, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. 12/2005, quale insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendente le aree libere intercluse.
La superficie degli ambiti di tessuto urbano consolidato è di mq. 2.363.741 pari al 32% del territorio comunale al netto delle superfici lacuali e fluviali.
La superficie territoriale, incluse le superfici lacuali e fluviali, è di mq 7.896.000 mentre escludendole è di mq 7.381.123 (misurazione su aerofotogrammetrico).
Gli ambiti di trasformazione individuati dal PGT determino un incremento della superficie urbanizzabile pari a mq 142.902 con un incremento del consumo territoriale pari all'2% riferito alla superficie del territorio comunale al netto delle superfici lacuali e fluviali.



Superficie territoriale escluso il fiume Adda: mq 7.381.123

Ambiti del tessuto urbano consolidato
mq 2.363.741

Suolo consumato (ambiti di trasformazione)
mq 142.902

Suolo libero
mq 4.874.480

PROGETTO: IL CONSUMO DEL SUOLO
scala 1:15.000

20 maggio 2009

PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

Il PGT prevede che all'interno degli ambiti di trasformazione i diritti edificatori sono equamente attribuiti a tutte le aree perimetrale indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita.
L'articolo 12 delle norme del Documento di piano specifica che è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri.
La SLP o la SC edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo, sull'intera superficie totale compresa nel piano attuativo.
Tale principio è applicato anche agli interventi specifici soggetti a piano attuativo previsti dal piano delle regole.
Il Piano dei servizi a titolo di compensazione prevede che le aree classificate nelle zone S1, S2, S4, S5 e quelle destinate alla mobilità (nuove strade, allargamenti stradali, percorsi ciclopedonali, parcheggi) non comprese negli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano e negli Interventi specifici individuati dal Piano delle regole hanno un diritto edificatorio pari a 0,15 mq di SLP per ogni mq di area e che tali diritti possono, con le modalità specificate dalle norme del Documento di piano, essere trasferiti nelle zone R2 ed R3.
Le aree di proprietà comunale o pubblica non hanno diritti edificatori da trasferire.
Le norme del Documento di piano prevedono che i proprietari delle aree sui quali il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere alla Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dal dette aree.
All'atto del trasferimento del diritto volumetrico ad altra area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.
I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
I diritti edificatori possono essere utilizzati nell'ambito del tessuto urbano consolidato, secondo le modalità stabilite dal Piano delle regole, elevando i parametri di parametri relativi alla densità fondiaria (Df) del 10%.

Per quanto riguarda l'incentivazione nell'ambito B "Consonno" considerato l'obiettivo dell'esemplarità dell'intervento dal punto di vista della compatibilità ambientale, del contenimento dei consumi e dell'inserimento paesaggistico è previsto un incentivo in termini di sensibile aumento della SLP con destinazione diversa dalla residenza realizzabile per gli interventi che conseguano tali obiettivi.

CONSONNO

La vicenda di Consonno è particolare: comune autonomo fin dal 1412, agli inizi del Novecento ha 350 abitanti e nel 1928 viene annesso ad Olginate.
Trattandosi di una unica proprietà nel 1962 viene ceduto ed è oggetto di una iniziativa immobiliare che vede la demolizione integrale dell'antico nucleo con lo stravolgimento della morfologia dell'area e la realizzazione di un "villaggio dei divertimenti".
Viene realizzato il collegamento ad Olginate con una nuova strada carrozzabile che sostituisce l'antica mulattiera.
Il villaggio dei divertimenti resta in attività fino al 1976 quando una frana interrompe la strada per Olginate e ne decreta il progressivo e pressoché totale abbandono.
Oggi dell'insediamento originario restano solo l'antica chiesa di San Maurizio, recentemente restaurata, la canonica e, discosto dall'abitato, il cimitero.
Le costruzioni della nuova Consonno sono ridotte a ruderi: resta utilizzata una casa d'abitazione ed un fabbricato in uso ad una associazione locale.
La strada che sale da Olginate, da decenni inutilizzabile a causa delle frane, è stata in questi ultimi anni ripristinata e, seppur in maniera limitata, è stata recentemente riaperta.
L'area occupata dagli insediamenti recenti è oggi di circa 50.000 mq anche l'area compromessa dall'insediamento è notevolmente più vasta e comprende il versante, collinare e la sommità di un rilievo.

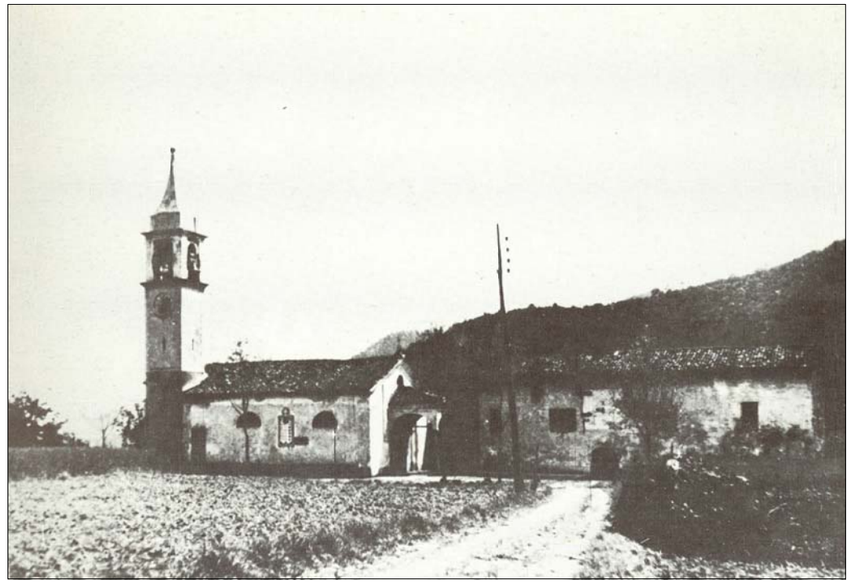
Il destino di Consonno è il tema più rilevante e problematico che il nuovo PGT deve affrontare: prima ancora dei problemi tecnici ed urbanistici grande è la difficoltà di creare un nuovo centro e soprattutto di ricollegare, per quanto e se possibile, i fili della memoria e dell'identità.
Non è però proponibile una ricostruzione: ogni luogo ha alla sua base ragioni profonde, economiche, sociali, storiche che oggi non esistono più.
Anche se fondato su nuove ragioni l'insediamento che sorgerà dovrà confrontarsi con una storia, singolare e difficilmente riscontrabile altrove (se non in caso di catastrofi naturali o di eventi bellici), e con una memoria che sopravvive alla scomparsa dei segni fisici ed alla diaspora degli abitanti.

Il PGT prevede la realizzazione di un nuovo insediamento a Consonno collocato su un'area massima di 60.000 mq di cui 15.000 mq al massimo coperti, 15.000 mq al massimo pavimentati (compresi strade parcheggi) e 30.000 mq minimo a verde privato. la dimensione dell'area occupabile dal nuovo insediamento non è inferiore a quella attualmente occupata dagli insediamenti in rovina e quindi non determina ulteriore consumo di suolo.
Per quanto riguarda la destinazione d'uso la scelta è orientata verso la prevalenza di funzioni non residenziali (ricettivo, assistenziale, sanitario, istruzione, centri di ricerca, ecc.) che caratterizzino e qualifichino il nuovo insediamento a scala regionale: le funzioni non residenziali occuperanno una superficie lorda di pavimento variabile da un minimo di 15.000 mq ad un massimo di 20.000 mq in ragione delle qualità architettoniche, ambientali e paesaggistiche previste.
La quota residenziale è limitata a 10.000 mq di superficie lorda di pavimento pari a 250 abitanti teorici: la funzione residenziale è stata limitata a supporto della funzione principale e contenuta in una dimensione tale da non determinare la necessità di servizi in loco.
L'altezza massima dei fabbricati prevista è m 7,50.

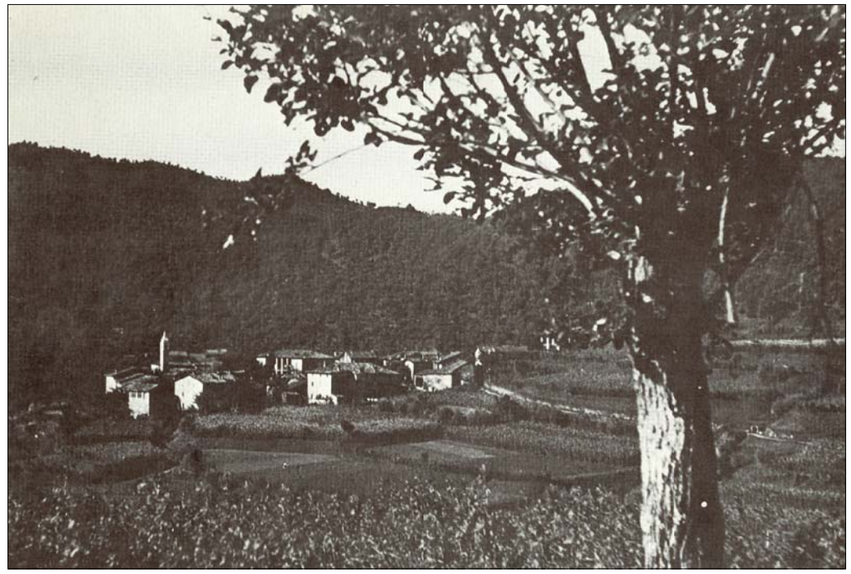
Il nuovo insediamento dovrà qualificarsi sia dal punto di vista paesaggistico, architettonico e tecnologico. Fra i temi da considerare si possono elencare:

- l'inserimento paesaggistico ed il recupero del paesaggio agrario e dei siti alterati dal precedente intervento;
- la qualità architettonica ed un'esemplare scelta dei materiali e delle tecniche indirizzate alla compatibilità ambientale;
- la qualità culturale intesa come il rapporto con il sito e con la memoria;
- la qualità energetica con il ricorso ad energia non rinnovabile inferiore al 50% del fabbisogno energetico;
- accurata gestione del ciclo delle acque sia per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico che il trattamento delle acque reflue;
- il recupero della rete storica di percorsi a scala territoriale;
- il completamento del recupero della strada da Olginate.

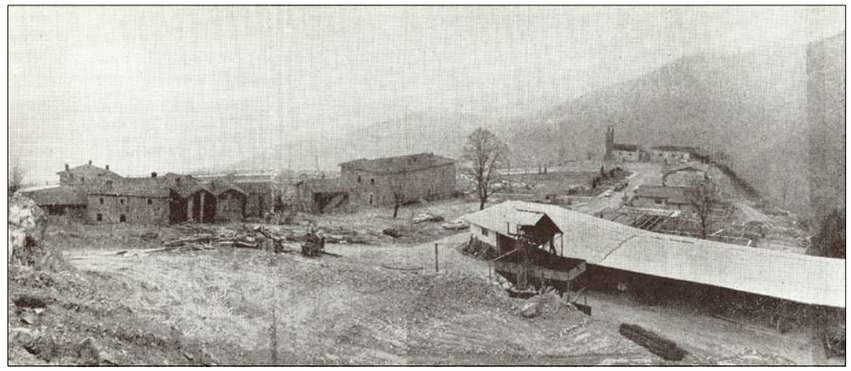
Il piano attuativo dovrà prevedere la cessione al comune della chiesa di San Maurizio e della canonica, memoria dell'antico insediamento, da restaurare e destinare a funzioni religiose e pubbliche.
E' prevista inoltre la cessione di un'area di circa 60.000 mq da destinare a parco pubblico e la cessione al comune di boschi, con un rapporto di 15 mq di area per ogni mq di SLP prevista, a titolo di compensazione ambientale con l'obiettivo di formare un demanio pubblico, inteso come serbatoio naturalistico, di circa 450.000 mq.



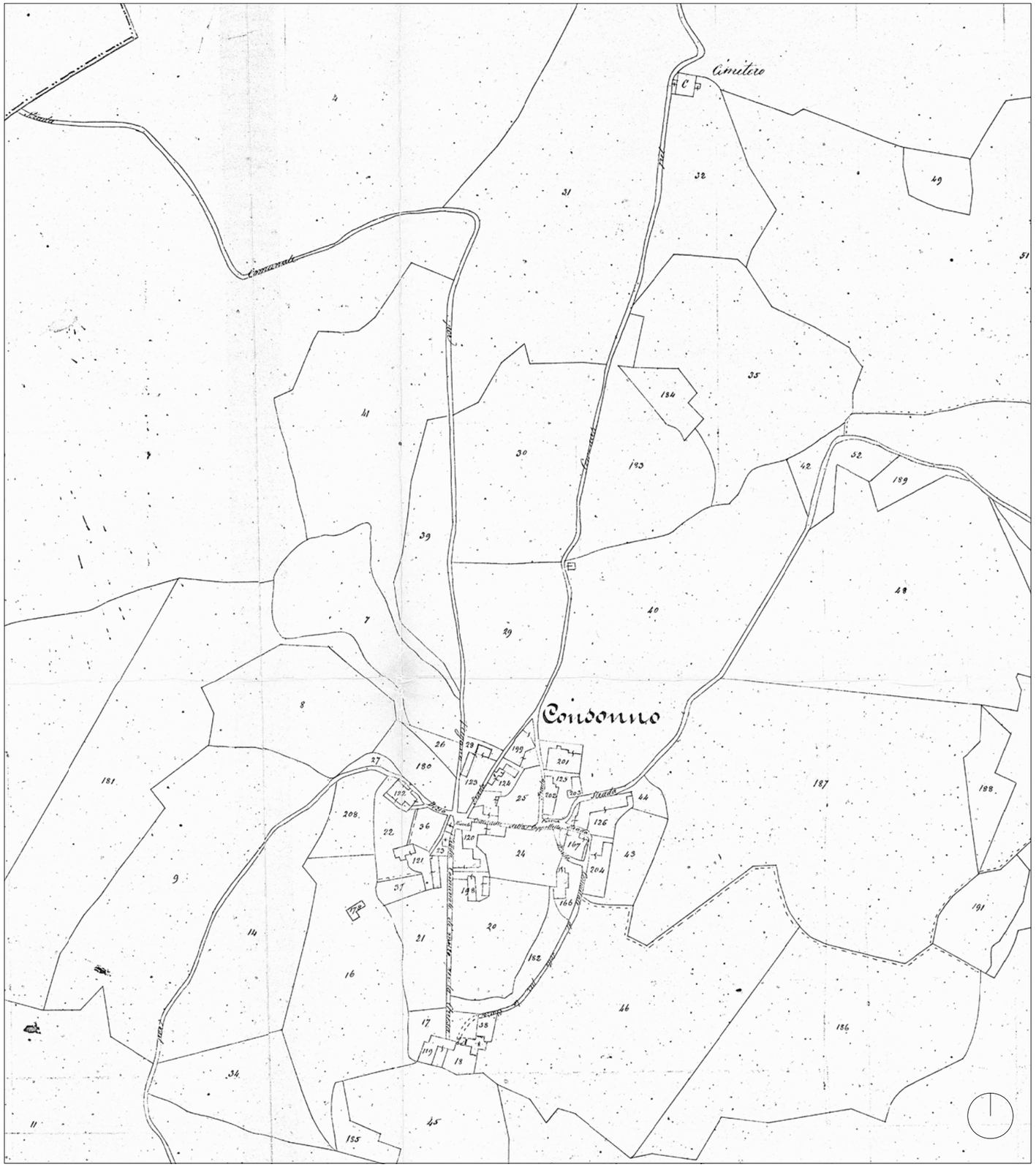
La chiesa di San Maurizio (1950)



Consonno (1953)



Consonno (1965)

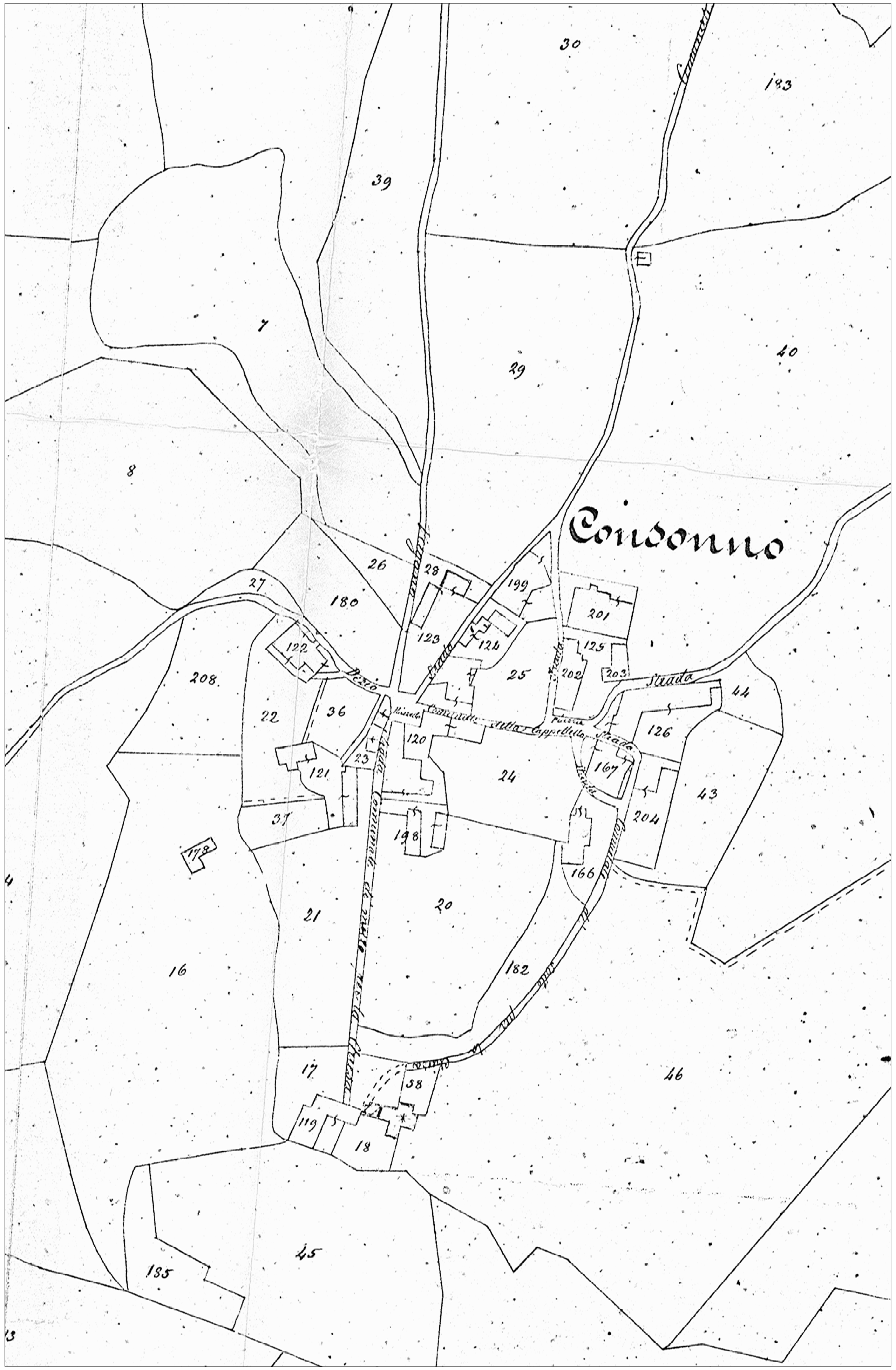


Catasto 1855

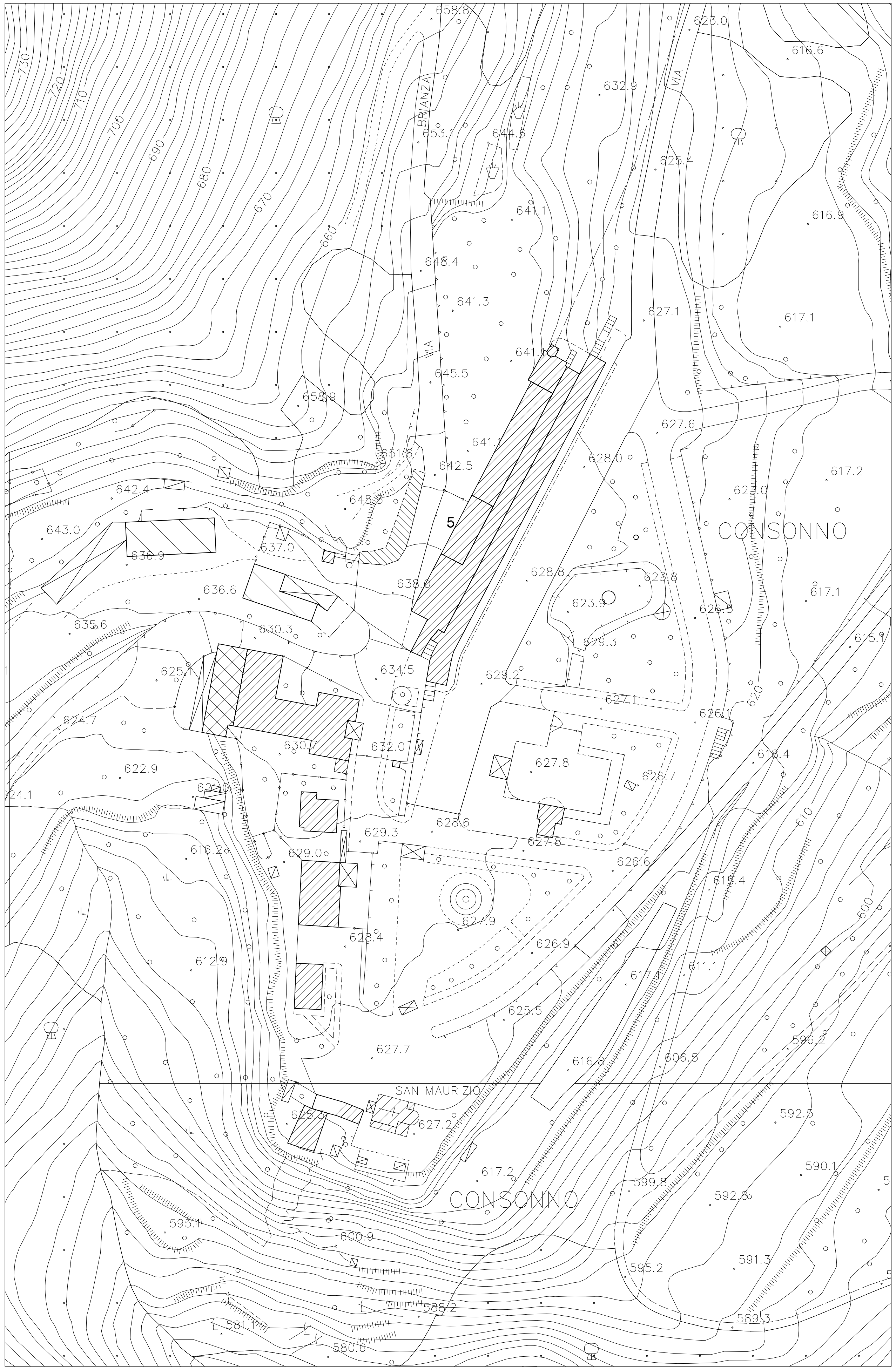
CONSONNO: FOTOGRAFIE STORICHE - CATASTO 1855

foto tratte da: "Olginate ieri ed oggi" Comune di Olginate, Tipografia Paolo Cattaneo, 1984

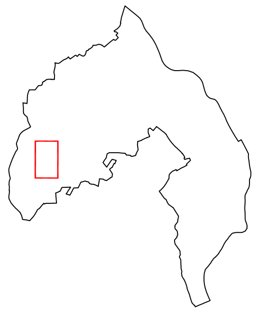
20 maggio 2009



catasto storico 1855

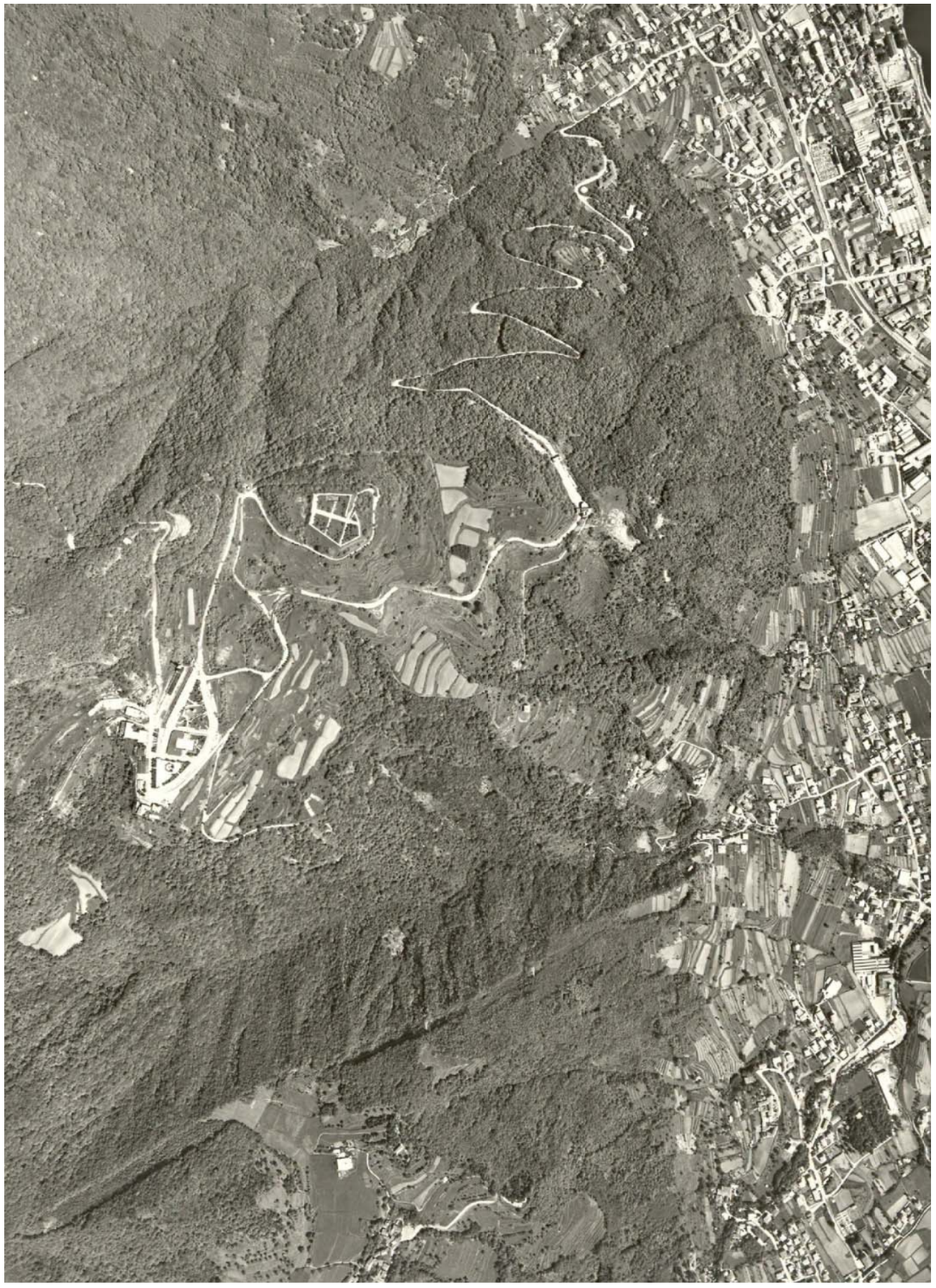


aerofotogrammetrico 2008



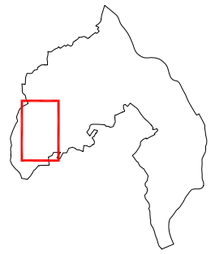
CONSONNO
confronto del catasto 1855 con l'aerofotogrammetrico 2008
scala 1:1.000

20 maggio 2009



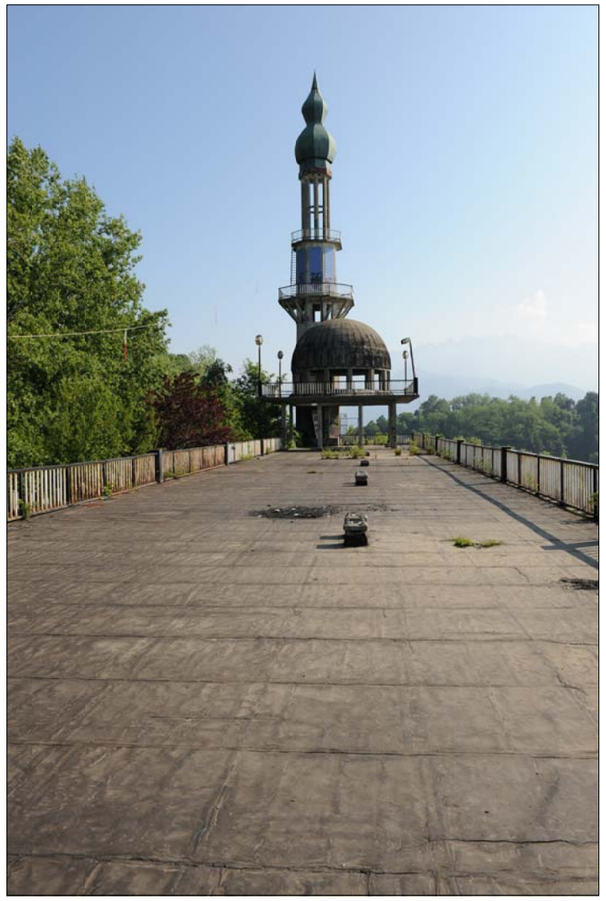
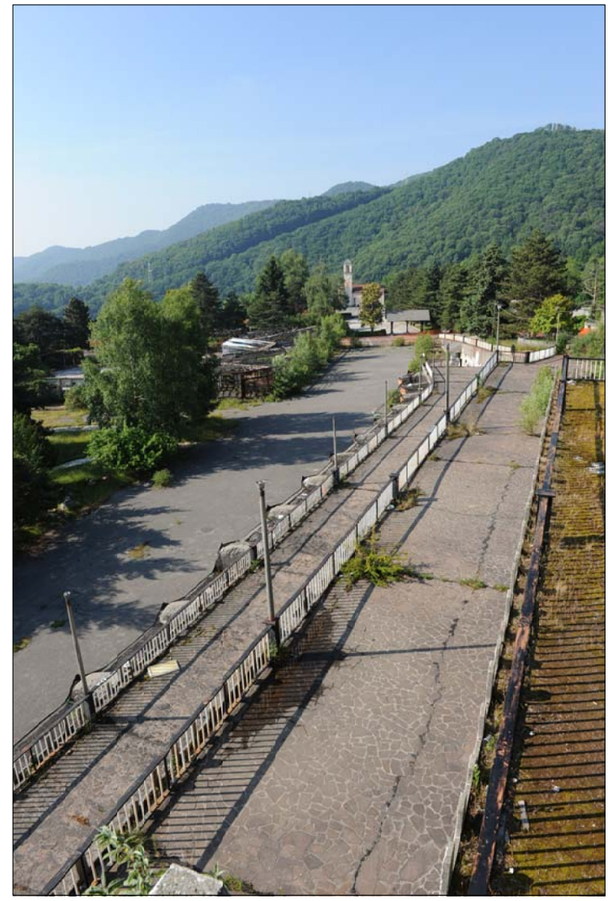
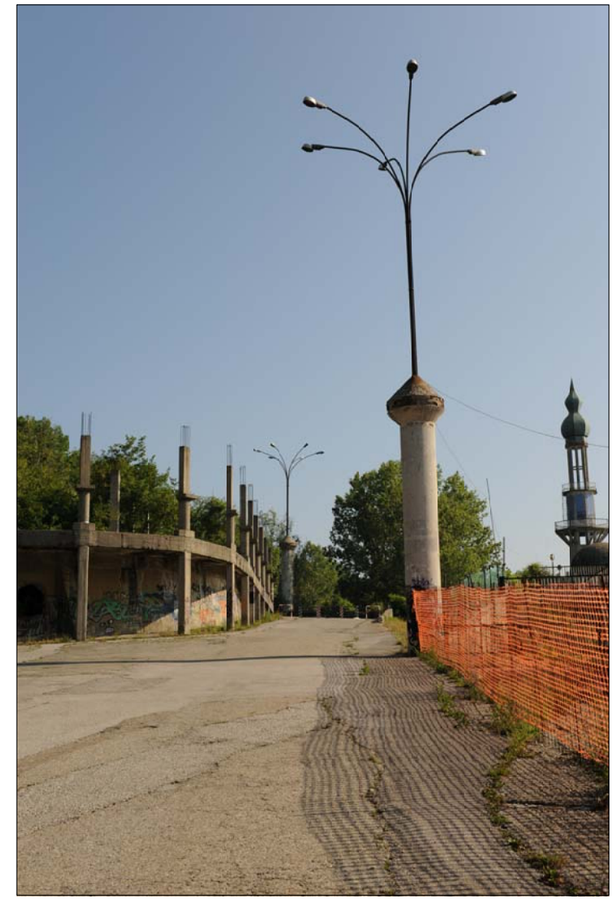
1980

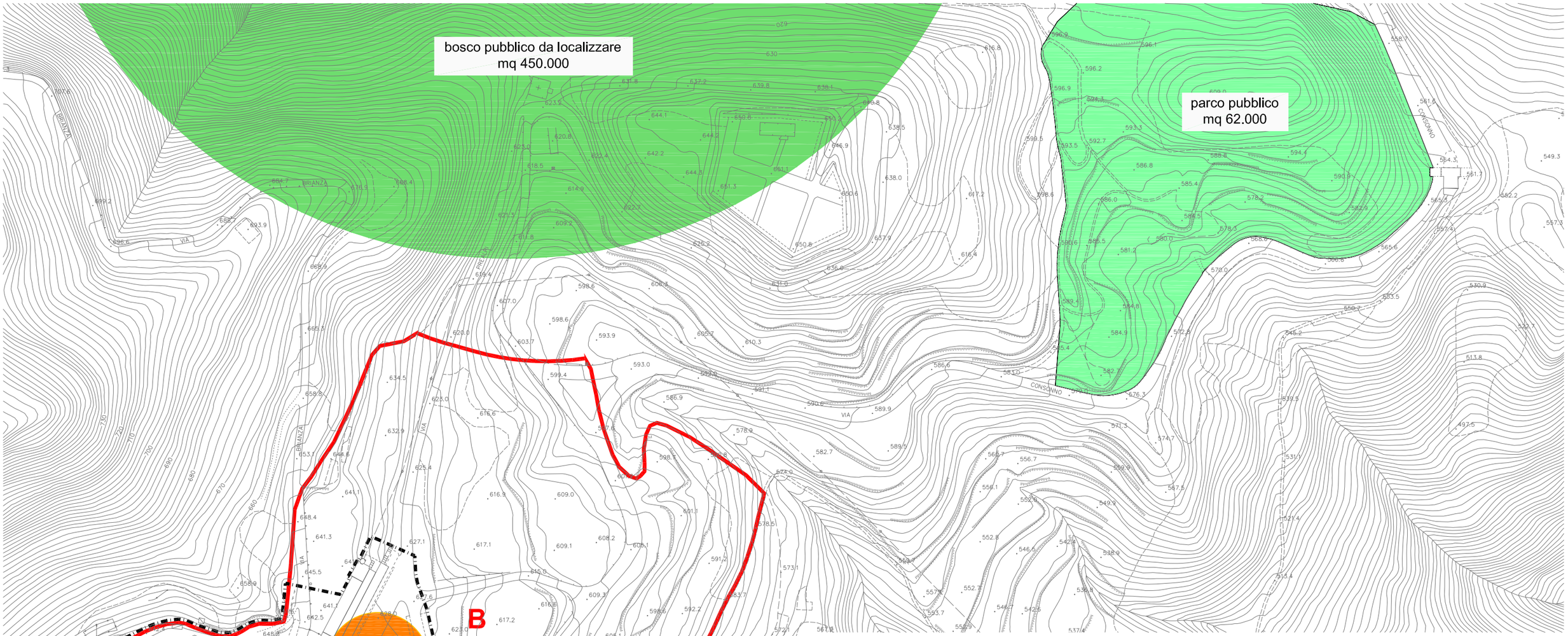
2000

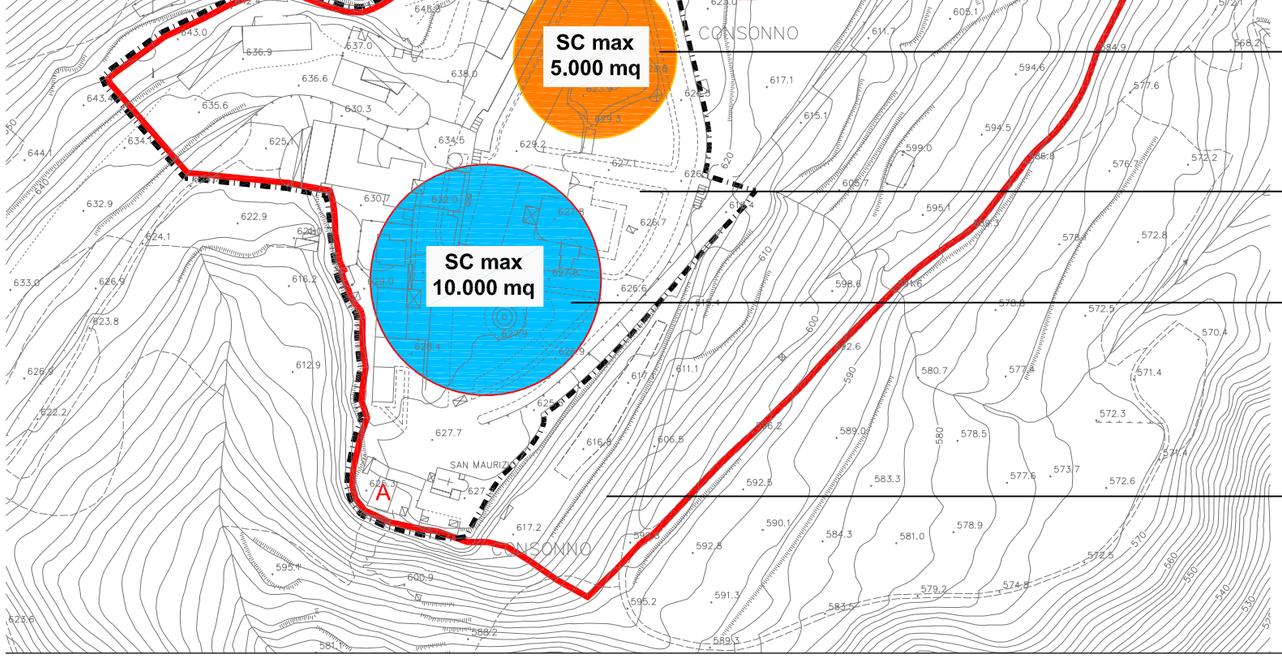


CONSONNO: FOTO AEREE
1980-2000

20 maggio 2009





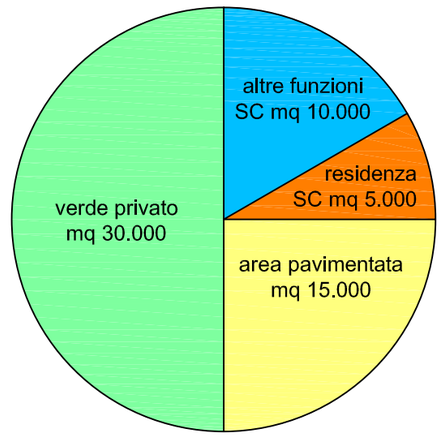
residenza
SLP mq 10.000
superficie coperta max mq 5.000
altezza m 7,5

superficie occupata dall'attuale edificato
mq 49.800

altre funzioni (ricettivo, ricreativo,
assistenziale, sanitario, istruzione,
centri di ricerca esclusa residenza)
SLP mq 20.000
superficie coperta max mq 10.000
altezza m 7,5

limite dell'area di "galleggiamento"
del nuovo insediamento

Il nuovo insediamento di Consonno occuperà un area di
60.000 mq collocati all'interno dell'area di galleggiamento.



CONSONNO: PROGETTO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE B
scala 1:3.000

20 maggio 2009

IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle regole articola il territorio comunale nel sistema insediativo e nel sistema ambientale.
Il sistema insediativo si colloca all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato ed è distinto nelle seguenti zone:

- zona R1: centri e nuclei storici
- zona R2: residenziali esistenti
- zona R3: residenziali esistenti
- zona R4: residenziali esistenti
- zona R5: piani attuativi residenziali vigenti
- zona P1: produttiva esistente
- zona C1: commerciale
- zona C2: piani attuativi commerciali vigenti.

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole prevalente destinate alla produzione agricola e zootecnica zona A2: aree di valore ecologico ambientale
- zona A3: aree boscate
- zona A4: aree verdi di mitigazione ambientale.

Zona R1: centri e nuclei storici
Le zone R1 comprendono i centri storici di Olginate e di Capiate.
Il PGT conferma sostanzialmente i contenuti dei vigenti piani particolareggiati riprendendone l'apparato normativo che è stato, in alcuni punti, semplificato.
La delimitazione del centro storico di Olginate, rispetto piano particolareggiato è stata rivista escludendo dal centro storico alcuni fabbricati più recenti collocati lungo la via Cantù nel tratto compreso fra la via del Pino e la via Colombo.

Zone R2, R3, R4: residenziali esistenti
Il piano classifica nella zona R2, R3 e R4 le aree residenziali consolidate confermando tutti i volumi esistenti e la destinazione residenziale.
Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.
In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore parametri edificatori di zona.
Le aree residenziali consolidate sono articolate in 3 zone: la prima ad est della SP 72 ha una densità fondiaria di 0,50 mq/mq ed un'altezza massima di m 12, la seconda ad ovest della SP 72 ha una densità fondiaria di 0,40 mq/mq ed un'altezza massima di m 8,50, la terza nei pressi di Fornasette ha una densità fondiaria di 0,25 mq/mq ed un'altezza massima di m 6,50
Nelle zone R2 e R3 possono essere utilizzati i diritti edificatori derivanti dalla cessione al comune di aree destinate a servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10%.
Al fine di consentire il miglior utilizzo di aree già urbanizzate evitando la necessità di nuovi insediamenti le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, esistenti nelle zone R2, R3 ed R4 alla data di adozione del PGT, sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di cm 0,50 rispetto all'altezza esistente.

Gli interventi specifici
All'interno degli ambiti di tessuto urbano consolidato il PGT individua le aree oggetto di interventi specifici di rilevanza urbanistica.
Si tratta di 11 interventi, di seguito descritti, così suddivisi:

- n. 4 di conversione di aree produttive a residenza;
- n. 3 di nuova costruzione (residenza) in aree libere intercluse;
- n. 4 interventi di ampliamento o di recupero.

Complessivamente gli interventi specifici interessano una superficie di 73.866 mq, determinato nuove costruzioni per 41.800 mq di superficie lorda di pavimento di cui mq 30.450 con destinazione residenziale.
Gli interventi si attuano, a seconda dei casi, tramite piano attuativo, piano di recupero o permesso di costruire convenzionato e prevedono la cessione delle aree per servizi localizzate e la monetizzazione di quelle non localizzate.
La quantificazione delle aree per servizi dovute è determinata dal Piano dei servizi in base alle destinazioni d'uso previste.
La quota di parcheggi pubblici, anche se non localizzata, non è monetizzabile ma va reperita in loco o, qualora non risulti possibile, nelle vicinanze.

Intervento specifico 1 "Stucchi – Casa di Riposo"
Riguarda un'area di mq 12.774 di superficie territoriale collocata fra la via Don Gnocchi e la via Marconi e corrispondente allo stabilimento Stucchi ed alla Casa di riposo della quale avverrà a breve il trasferimento. E' previsto un piano di recupero con destinazione residenziale con una capacità edificatoria di 10.000 mq di SLP, una superficie coperta di 2.500 mq ed un'altezza di 13 m. L'intervento dovrà prevedere il collegamento viario fra la via Marconi e la via Don Gnocchi e la realizzazione di parcheggi pubblici per1.600 mq.
La previsione riprende una scelta non attuata del PRG vigente: rispetto al PRG il perimetro dell'area d'intervento è stato ampliato includendo l'area della Casa di riposo ed incrementando la capacità edificatoria e l'altezza massima.

Intervento specifico 2"via del Pino"
Riguarda un'area di 4.220 mq di superficie territoriale collocata in via del Pino e corrispondente ad un'attività produttiva dismessa. E' previsto un piano di recupero con destinazione residenziale con una capacità edificatoria di 3.600 mq di SLP, una superficie coperta di 900 mq ed un'altezza massima di 13 m. Non è prevista la localizzazione di aree per servizi che, ad eccezione dei parcheggi pubblici, dovranno essere monetizzate.

Intervento specifico 3 “via Minzoni”
L’area ha una superficie di 8.400 mq, si colloca fra le vie Minzoni e Cantù e l’area per il mercato, è prossima alle rive del lago ed è occupata da un’attività produttiva.
E’ previsto un piano di recupero con destinazione residenziale con una capacità edificatoria di 4.500 mq , una superficie coperta di 1.500 mq ed un’altezza massima di 10 m. E’ prevista la localizzazione di un parcheggio pubblico di 1.057 mq con accesso dalla via Cantù.

Intervento specifico 4 “Fonderie S.Martino”
L’area ha una superficie di 18.866 mq ed è posta tra la via Cantù e la via Spluga; è occupata da un’attività produttiva non compatibile con gli insediamenti residenziali che la circondano. E’ previsto un piano di recupero con destinazione residenziale ed una capacità edificatoria di 15.000 mq di SLP, una superficie coperta di 4.000, un’altezza massima di 13 m. Per quanto riguarda le aree per servizi è prevista realizzazione di un parco pubblico di 4.000 mq e di un parcheggio di 1000 mq da localizzare in sede di piano attuativo.

Intervento specifico 5 “via Gambate”
Si tratta di un’area libera interclusa collocata a nord della via Gambate con una superficie territoriale di 7.200 mq assoggettata a piano attuativo che prevede una capacità edificatoria di 3.000 mq di SLP dei quali 2.100 di competenza privata e 900 di competenza dell’area di 1.800 mq da cedere al comune per edilizia residenziale pubblica. La superficie coperta della quota privata è di 1.050 mq mentre quella della quota pubblica è di 450 mq; l’altezza massima è m 8,50. Nel PRG vigente l’area è destinata a standard (verde pubblico):

Intervento specifico 6 “via Diligenza”
Riguarda un’area libera posta in via Diligenza in corrispondenza dell’incrocio con via Belvedere di 5.250 mq di superficie territoriale. L’intervento è soggetto a piano attuativo, con destinazione residenziale, con una capacità edificatoria di 2.100 mq di SLP dei quali 1.470 di competenza privata e 630 di competenza dell’area di 1.260 mq da cedere al comune per edilizia residenziale pubblica. La superficie coperta della quota privata è di 785 mq mentre quella della quota pubblica è di 315 mq; l’altezza massima è m 8,50. Nel PRG vigente l’area è destinata a standard (verde pubblico):

Intervento specifico 7 “Aspide”
L’intervento riguarda un’area di 2.730 mq posta tra via Gambate e la valle dell’Aspide dove si colloca il complesso rurale di S.Rocco assoggettato a tutela per la giacitura storica. E’ previsto un piano di recupero con destinazione residenziale che salvaguardi il complesso rurale, collocato sul superamento dell’Aspide da parte dell’antica strada (precedente al 1830) e che prevede la nuova edificazione, in ampliamento o con fabbricato autonomo, di 400 mq di SLP con altezza massima di m 7,50. La collocazione dell’intervento e l’interesse storico del sito impongono un intervento particolarmente accurato dal punto di vista dell’inserimento paesaggistico e della qualità architettonica. E’ prevista l’integrale monetizzazione della dotazione di servizi.

Intervento specifico 8 “via Albegno”
L’intervento riguarda il recupero del complesso del fabbricato industriale storico della filanda inserita nel complesso di Santa Maria della Vite; vengono confermate la SLP e l’altezza esistenti; l’intervento si attua tramite piano di recupero che preveda la tutela del complesso di interesse storico. E’ prevista l’intergale monetizzazione della dotazione di servizi.

Intervento specifico 9 “via Adda”
L’intervento riguarda un’area di 6.760 mq, di proprietà della Causa Pia d’Adda, posta a Capiate, tra la via Adda e la via Bedesco, su una parte della quale sorgono dei fabbricati rurali dismessi.
E’ previsto un piano attuativo, che potrà considerare anche il mantenimento dei fabbricati esistenti, con destinazione residenziale convenzionata con una capacità edificatoria di 2.500 mq di SLP comprensiva degli eventuali fabbricati confermati, una superficie coperta di 1.250 mq ed un’altezza massima di m 7,50. E’ prevista nella parte est dell’area la collocazione di un parco pubblico di 3.598 mq.
Da rilevare che l’area è posta in prossimità del nucleo storico di Capiate e che il PTCP evidenzia su parte di essa una fascia di tutela paesaggistica: la collocazione dell’intervento rende quindi necessario un intervento particolarmente accurato dal punto di vista dell’inserimento paesaggistico e della qualità architettonica.

Intervento specifico 10 “Fornasette superiore”
L’intervento riguarda il complesso di Fornasette Superiore con destinazione ad albergo ed attività ricettive e pubblici esercizi; l’intervento si attua tramite permesso di costruire convenzionato e prevede una SLP aggiuntiva di 600 mq con un’altezza massima di m 7,50 da utilizzare in ampliamento.

Intervento specifico 11 “Fornasette inferiore”
L’intervento riguarda il complesso di Fornasette Inferiore con destinazione ad albergo ed attività ricettive e pubblici esercizi; l’intervento si attua tramite permesso di costruire convenzionato e prevede una SLP aggiuntiva di 500 mq con un’altezza massima di m 7,50 da utilizzare in ampliamento. E’ prevista la cessione di un parcheggio pubblico localizzato di 2.300 mq utile quale punto di interscambio per l’accesso al percorso ciclopedonale lungo l’Adda.

Le attività produttive
La forte presenza di attività produttive costituisce uno dei punti di forza del territorio di Olginate.
Il piano conferma questa presenza garantendo alle attività insediate la possibilità di rispondere alle esigenze di rinnovamento oltre ad individuare zone di sviluppo (ambiti di

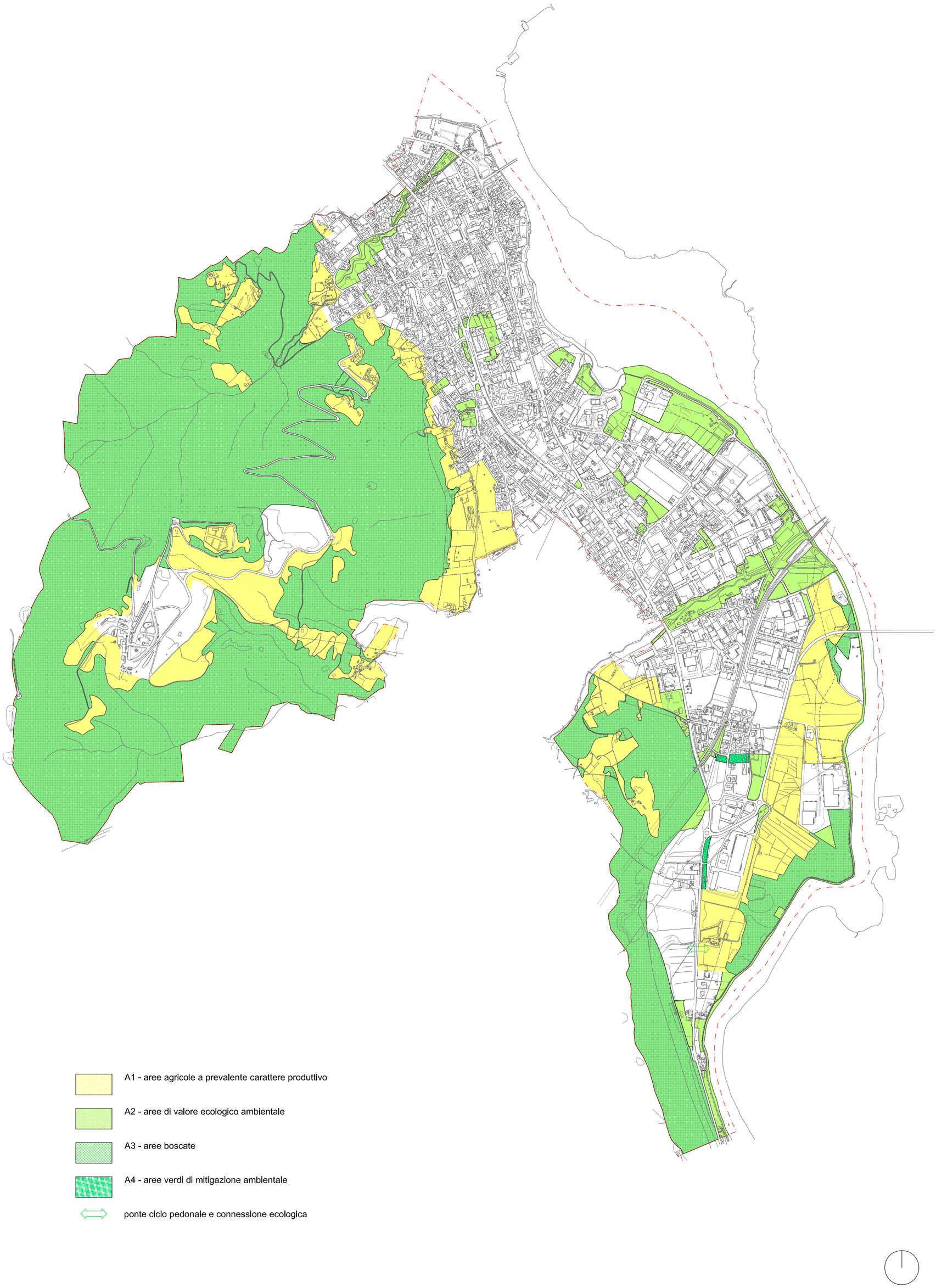
trasformazione A e C) in aree adiacenti la viabilità provinciale.
La normativa è stata semplificata prevedendo unicamente due parametri di riferimento: la superficie coperta e l'altezza riferita al punto più alto del tetto.

Le attività commerciali
Il piano individua una specifica zona per la collocazione esclusiva delle Medie Strutture di Vendita (MSV); tali zone confermano le MSV esistenti individuando la possibilità di collocare due nuove MSV non alimentari nell'ambito di trasformazione A.
La strutture di vicinato sono invece collocabili sia nella zona residenziale che in quella produttiva e terziaria.

Il sistema ambientale
Il sistema ambientale è articolato nelle seguenti zone:

- zona A1 che comprende le aree agricole prevalente destinate alla produzione agricola e zootecnica
- zona A2 che comprende le aree di valore ecologico ambientale costituite prevalentemente da aree naturali e comprendenti le aree verdi residuali o di margine, i giardini privati e le pertinenze prevalentemente a verde di fabbricati, le aree aventi funzione di separazione tra le zone, i corridoi naturali, le aree di rispetto, le aree di salvaguardia idrogeologica, le aree di tutela di beni storico culturali;
- zona A3 che comprende le aree boscate alle quali viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo;
- zona A4 che comprende le aree verdi di mitigazione ambientale costituiti da barriere alberate di nuova formazione o da potenziare, con funzione di tutela paesaggistica, ambientale e della salute; tali aree sono destinate esclusivamente alla piantumazione con alberi d'alto fusto, arbusti e siepi con divieto di realizzazione di costruzioni anche completamente interrati, pavimentazioni di ogni genere, strade, percorsi, piazzali, e di deposito anche temporaneo di materiali.

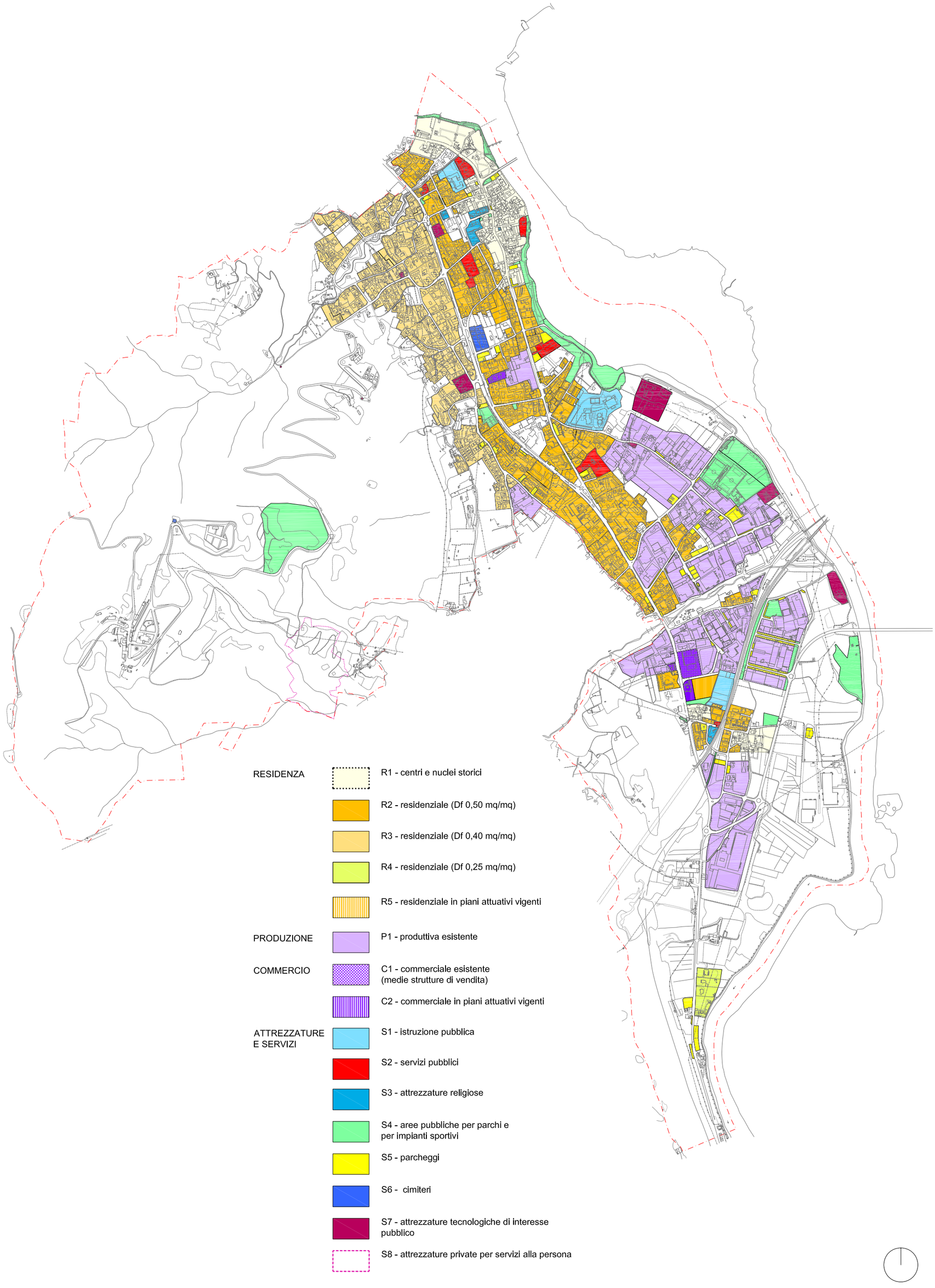
Le aree classificate nelle zone A2 ed A4 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere inerenti la conduzione del fondo.



PIANO DELLE REGOLE - IL SISTEMA AMBIENTALE

scala 1:15.000

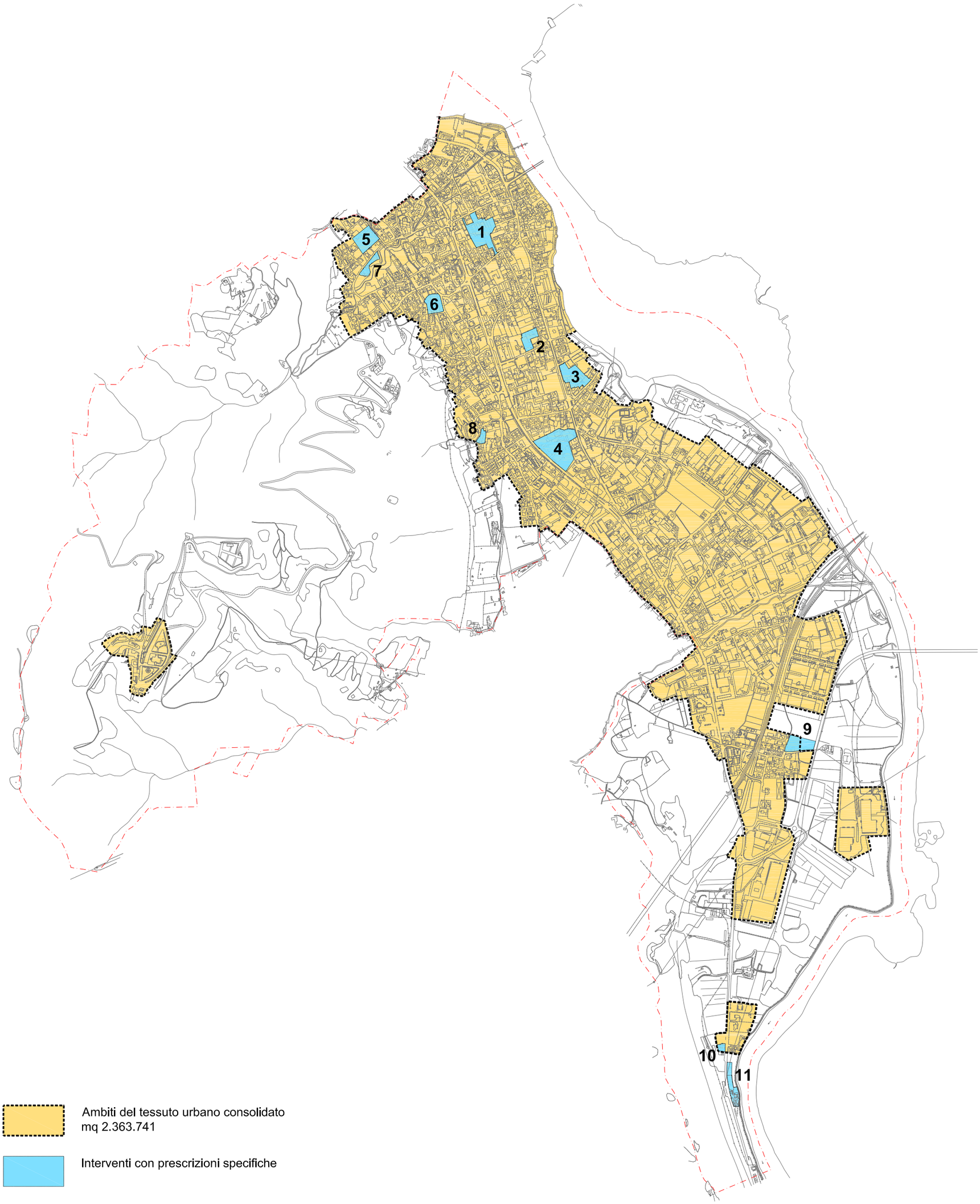
20 maggio 2009



PIANO DELLE REGOLE - IL SISTEMA INSEDIATIVO

scala 1:15.000

20 maggio 2009

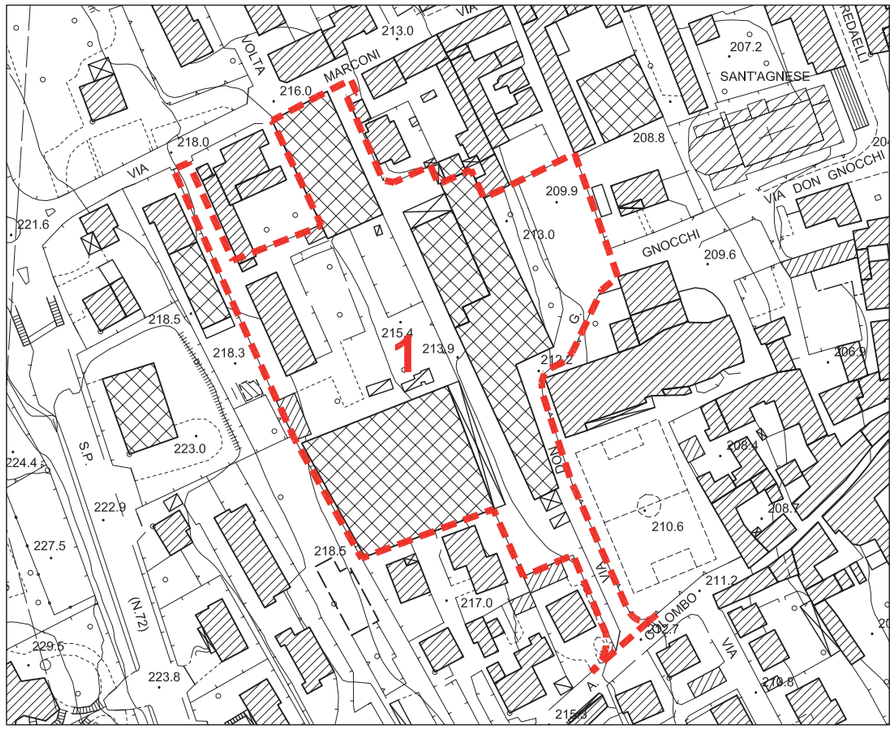


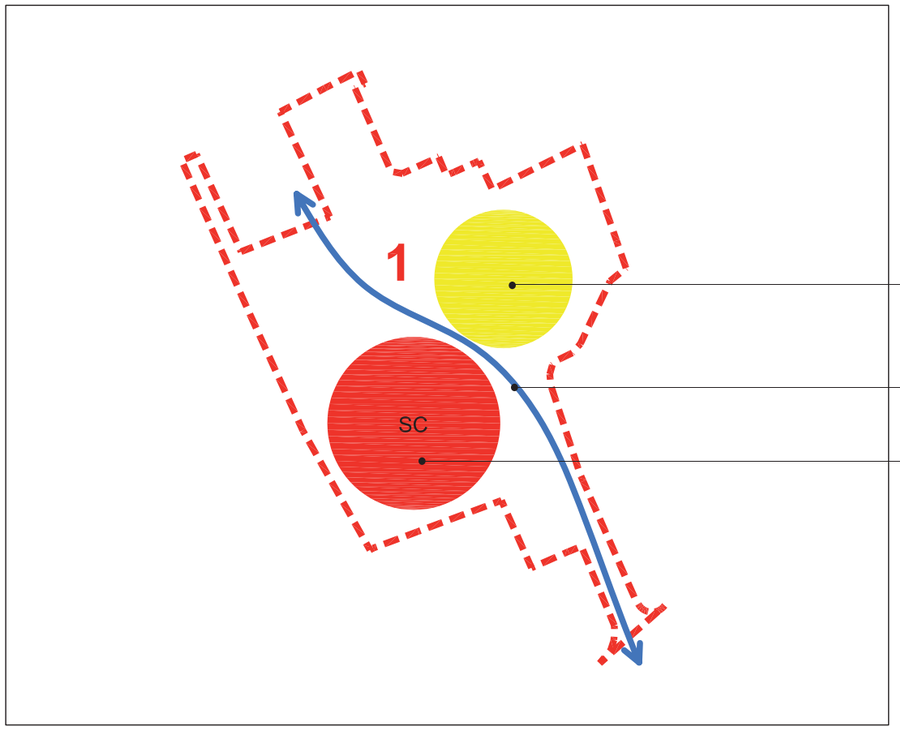
Ambiti del tessuto urbano consolidato
mq 2.363.741

Interventi con prescrizioni specifiche

INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI SPECIFICI
scala 1:15.000

20 maggio 2009





PROGETTO

Destinazione d'uso: residenzaLE
Superficie territoriale: 12.774 mq
Modalità di intervento: piano di recupero,

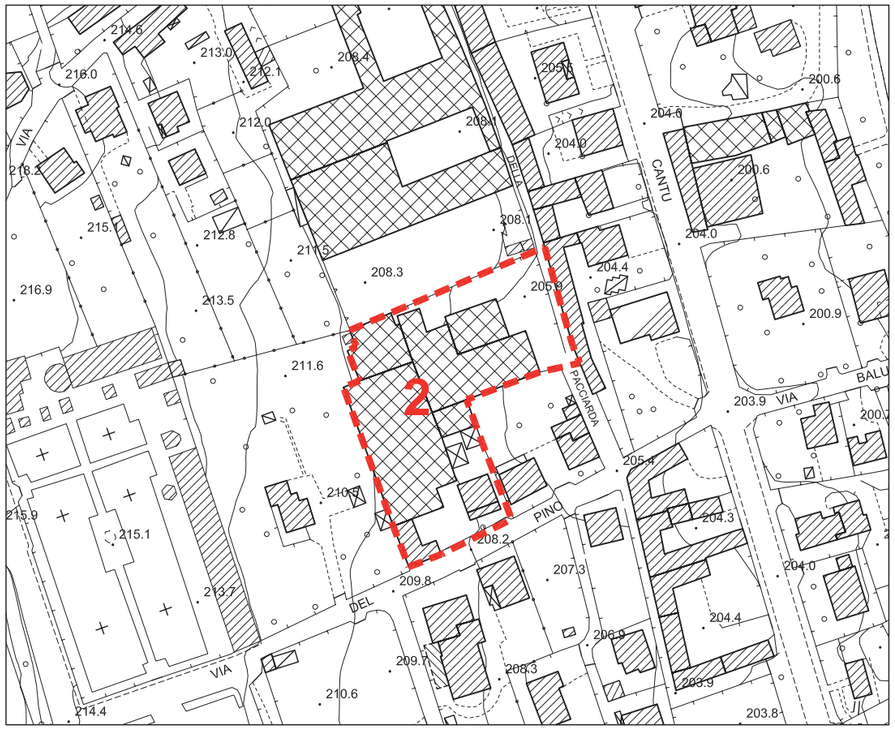
parcheggio pubblico 1.600 mq (non localizzato)

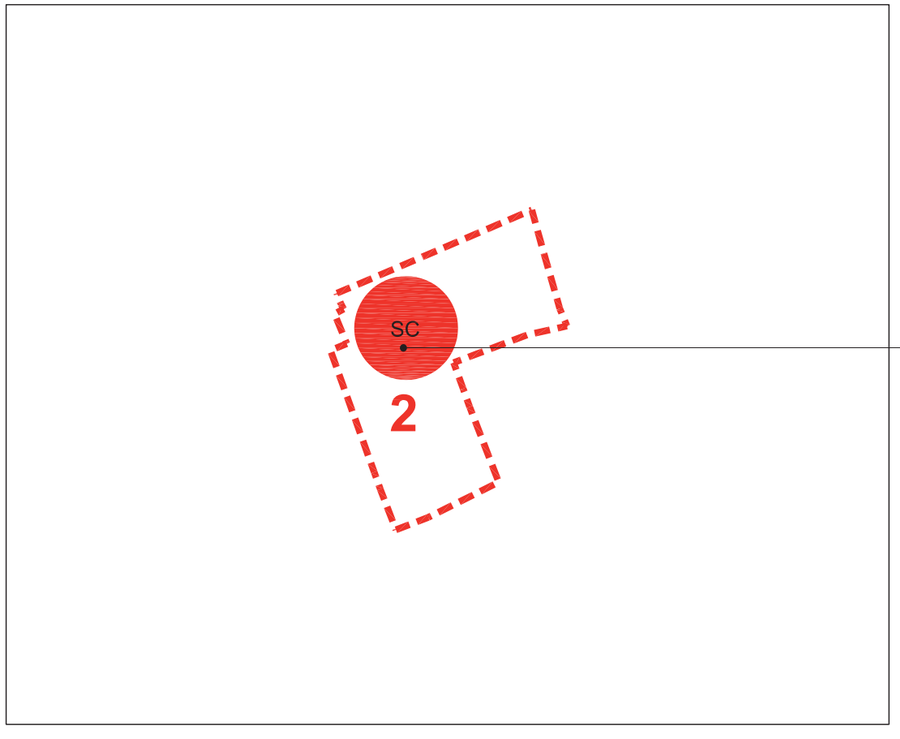
collegamento stradale tra via Marconi e via Don Gnocchi

Parametri edificatori
SLP 10.000 mq
SC 2.500 mq
altezza massima 13,00 m

PIANO DELLE REGOLE - INTERVENTO 1 "Stucchi - Casa di Riposo"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009





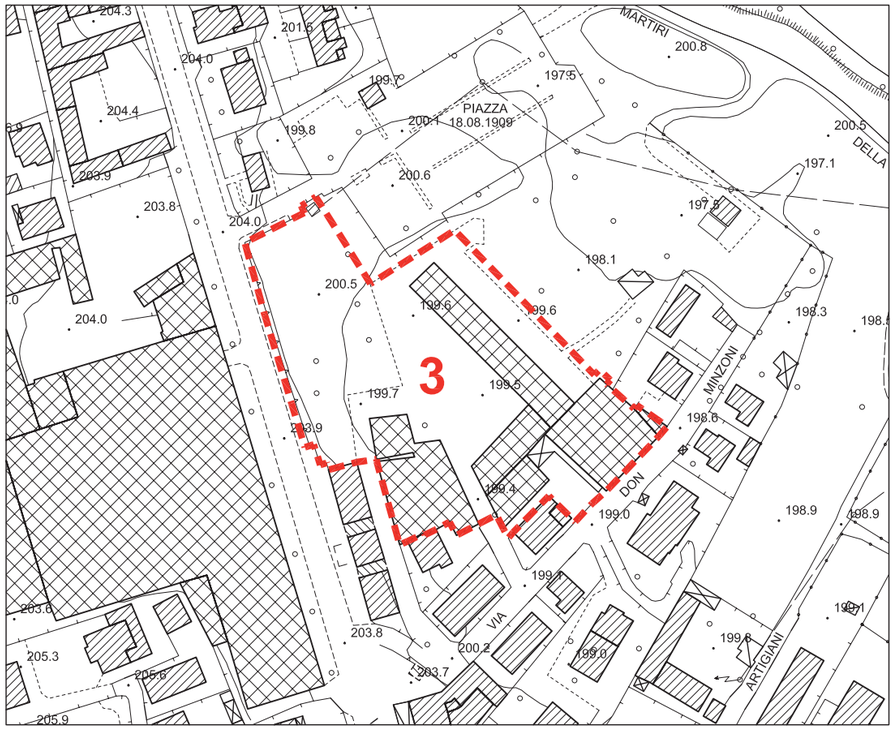
PROGETTO

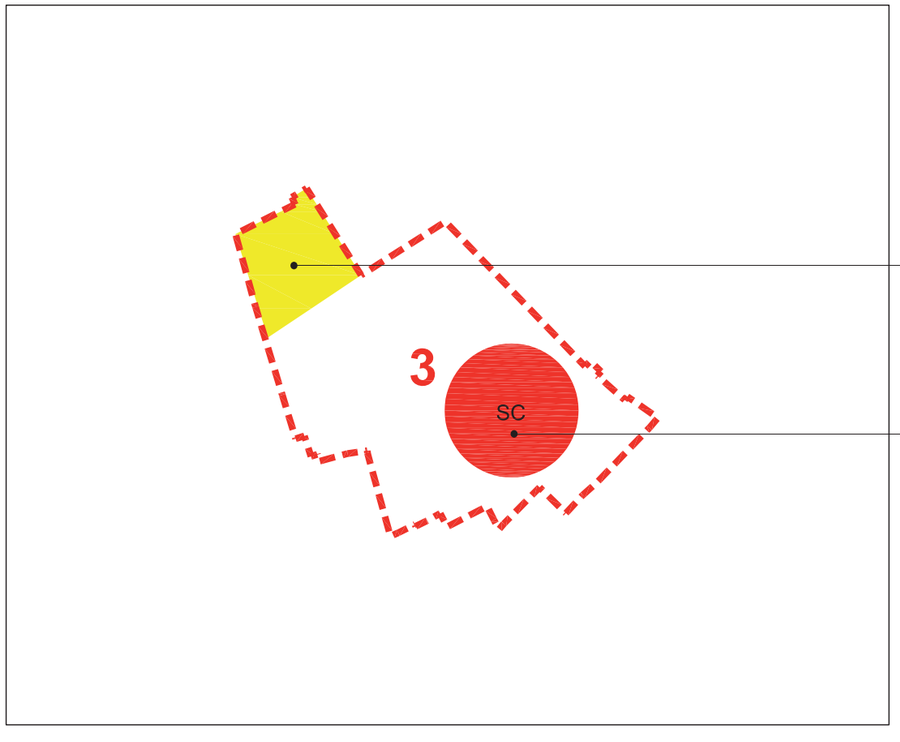
Destinazione d'uso: residenzale
Superficie territoriale: 4.220 mq
Modalità di intervento: piano di recupero,

Parametri edificatori
SLP 3.600 mq
SC 900 mq
altezza massima 13,00 m

PIANO DELLE REGOLE - INTERVENTO 2 "via del Pino"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009





PROGETTO

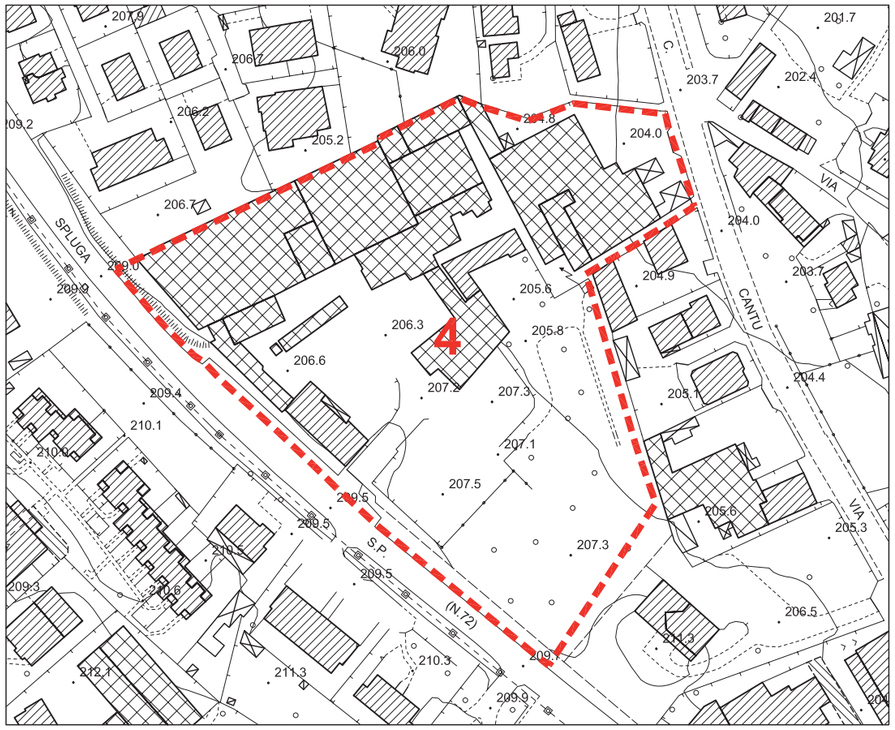
Destinazione d'uso: residenziale
Superficie territoriale: 8.400 mq
Modalità di intervento: piano di recupero

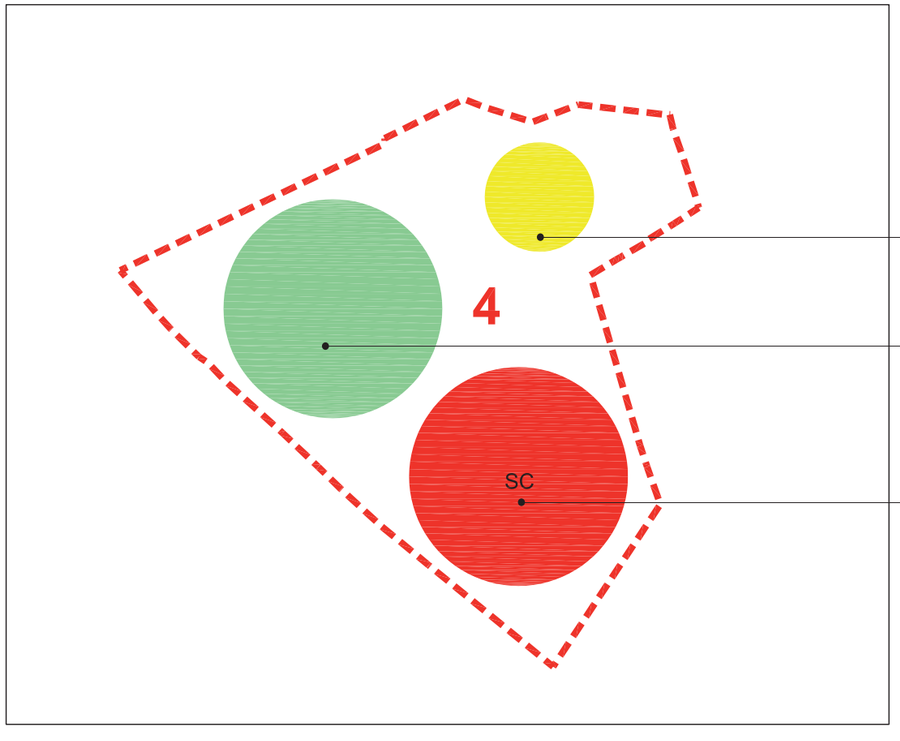
parcheggio pubblico 1.100 mq
(localizzato su via Cantù)

Parametri edificatori
SLP 4.500 mq
SC 1.500 mq
altezza massima 10,00 m

PIANO DELLE REGOLE - INTERVENTO 3 "via Minzoni"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009





PROGETTO

Destinazione d'uso: residenziale
Superficie territoriale: 18.866 mq
Modalità di intervento: piano di recupero

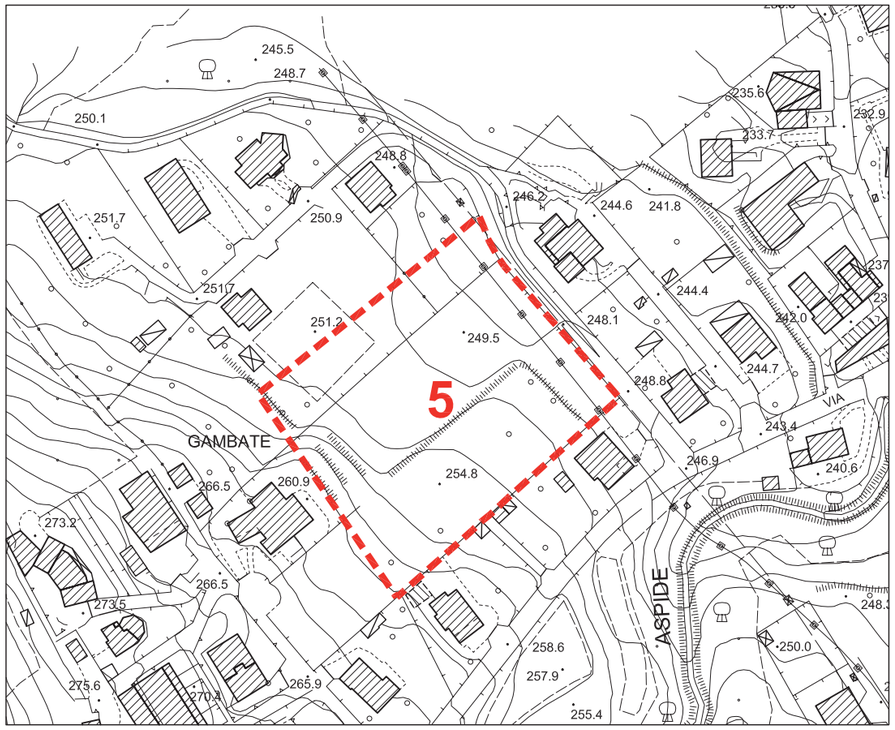
parcheggio pubblico 1.000 mq (non localizzato)

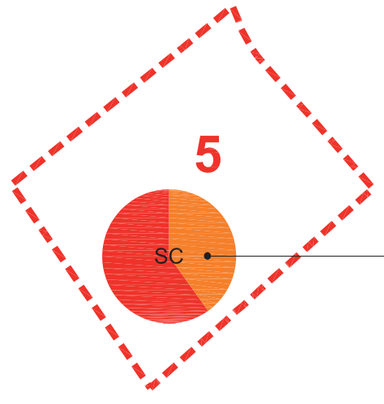
parco pubblico 4.000 mq (non localizzato)

Parametri edificatori
SLP 15.000 mq
SC 4.000 mq
altezza massima 13,00 m

PIANO DELLE REGOLE - INTERVENTO 4 "Fonderie S.Martino"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009





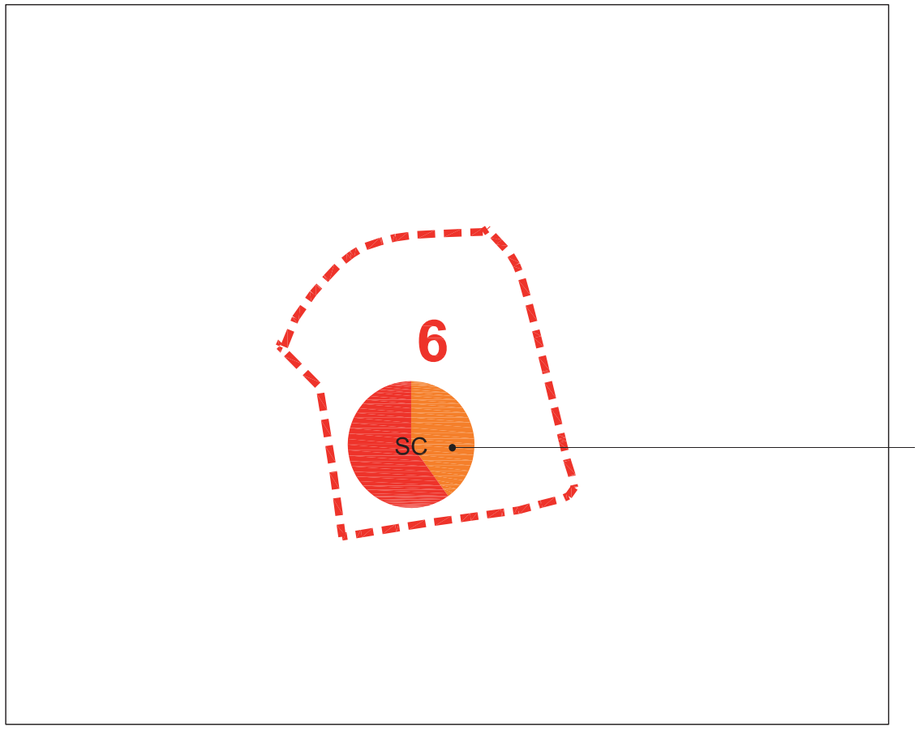
PROGETTO

Destinazione d'uso: residenziale
Superficie territoriale: 7.200 mq
Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori
SLP 3.000 mq
di cui 900 mq per residenza convenzionata
SC 1.500 mq
di cui 450 mq per residenza convenzionata
altezza massima 8,50 m

PIANO DELLE REGOLE - INTERVENTO 5 "via Gambate"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009



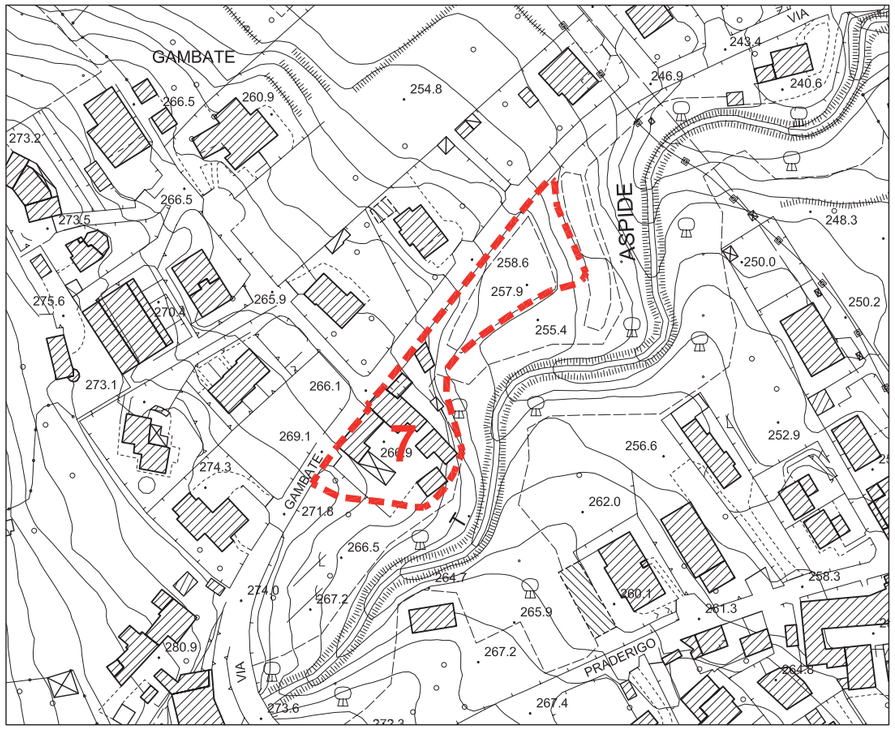
PROGETTO

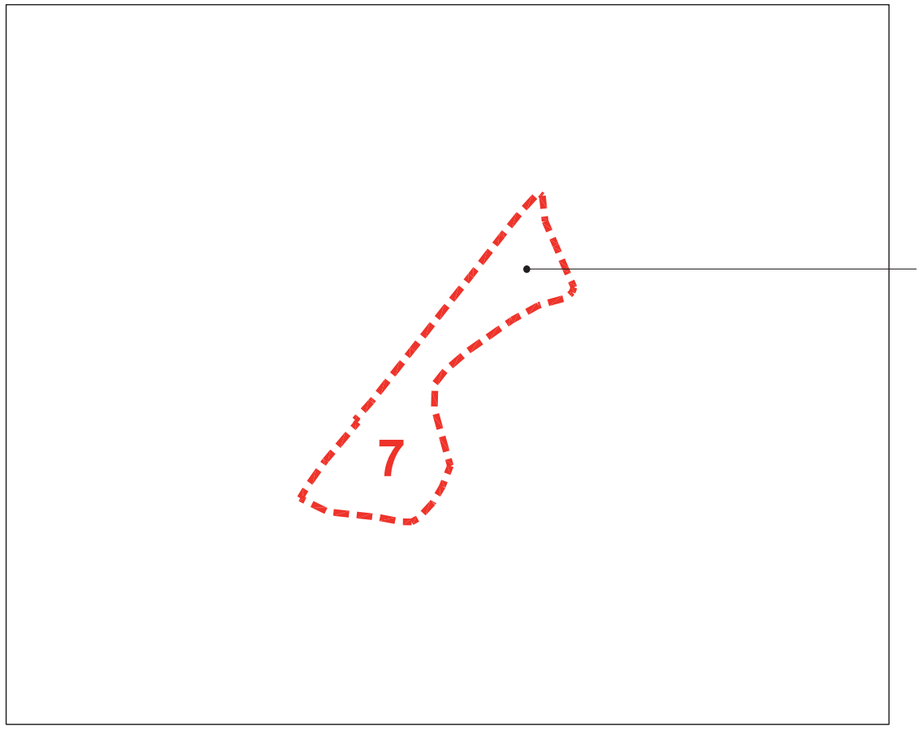
Destinazione d'uso: residenziale
Superficie territoriale: 5.250 mq
Modalità di intervento: piano attuativo

Parametri edificatori
SLP 2.100 mq
di cui 630 mq per residenza convenzionata
SC 1.050 mq
di cui 315 mq per residenza convenzionata
altezza massima 8,50 m

PIANO DELLE REGOLE - INTERVENTO 6 "via Diligenza"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009





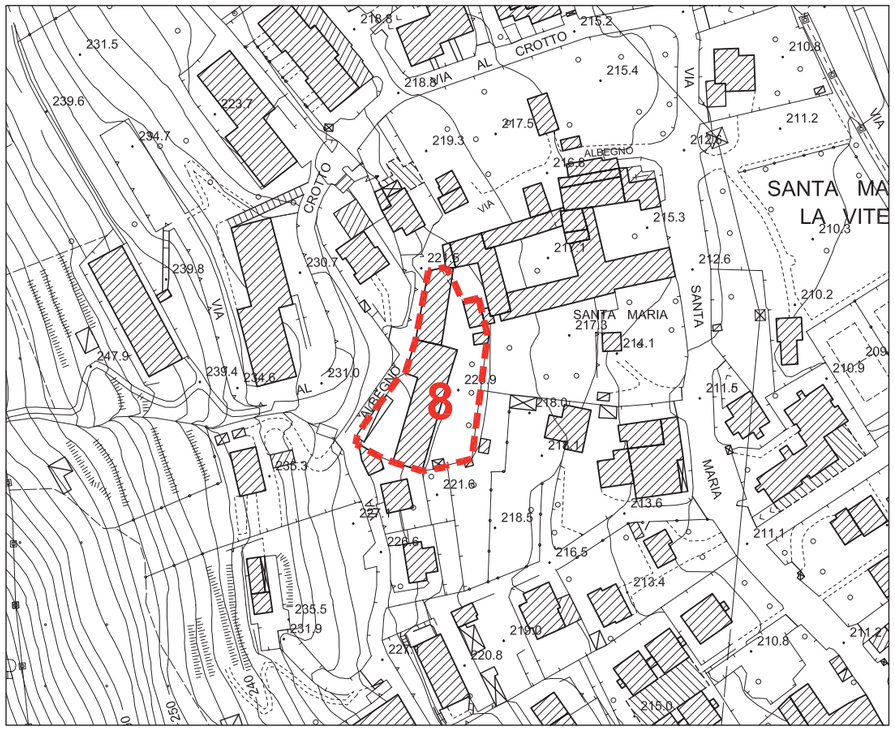
PROGETTO

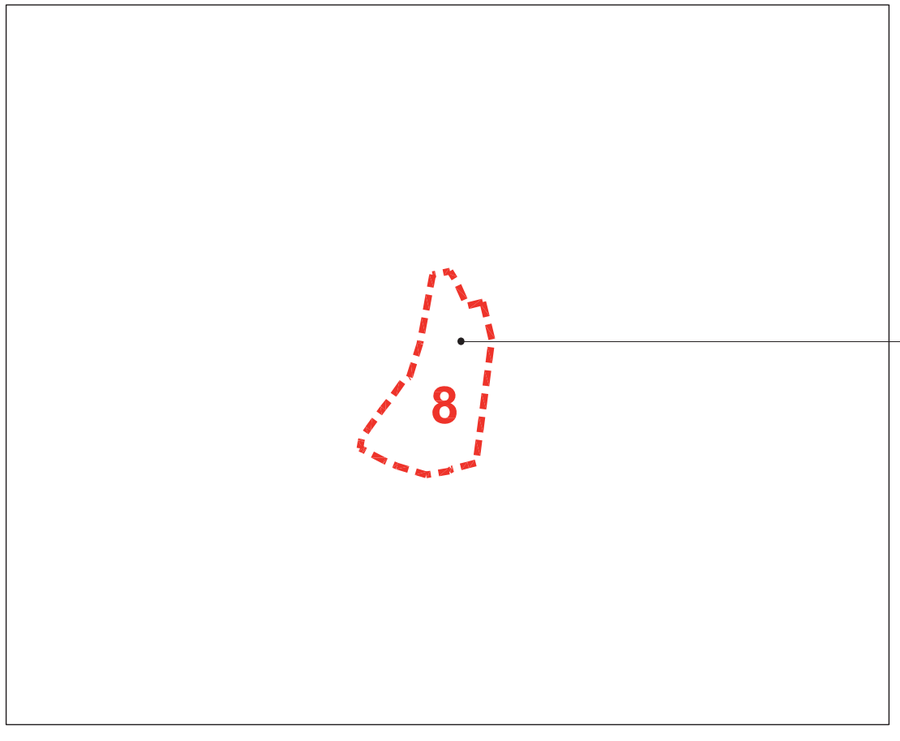
Destinazione d'uso: residenziale
Superficie territoriale: 2.730 mq
Modalità di intervento: piano di recupero

Parametri edificatori
conferma della SLP esistente con l'aggiunta di nuova costruzione con 400 mq di SLP
altezza massima esistente; 7,50
grado d'intervento III

PIANO DELLE REGOLE - INTERVENTO 7 "Aspide"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009





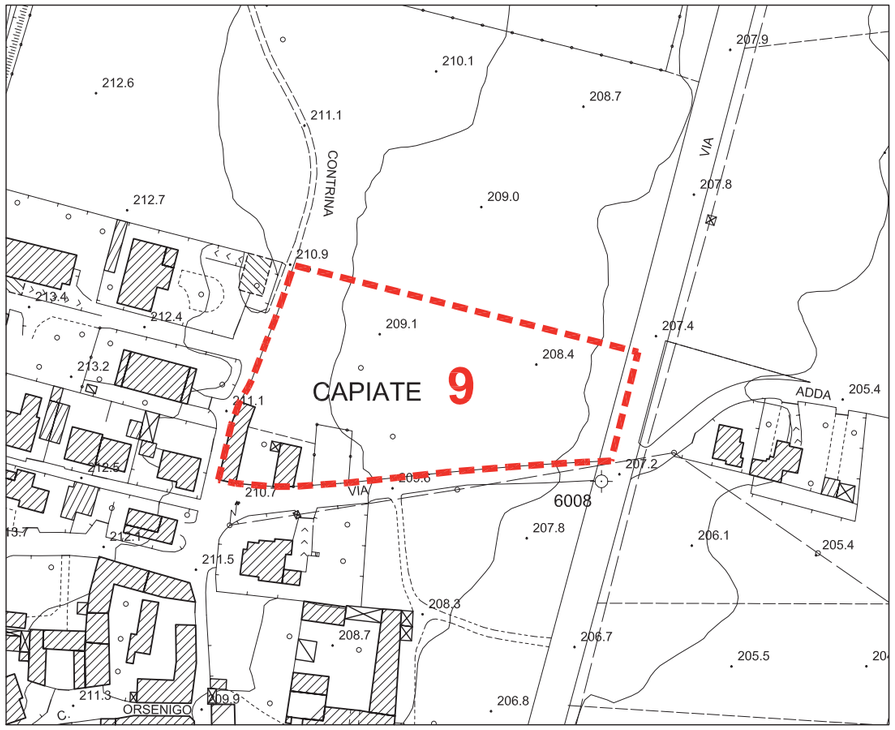
PROGETTO

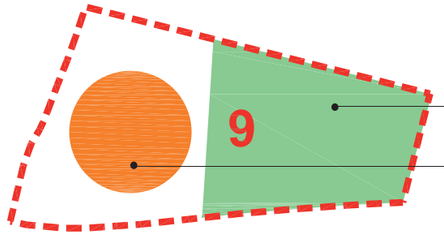
Destinazione d'uso: residenziale
Superficie territoriale: 1.622 mq
Modalità di intervento: piano di recupero

Parametri edificatori
SLP esistente
altezza massima esistente
grado d'intervento III

PIANO DELLE REGOLE - INTERVENTO 8 "via Albegno"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009





PROGETTO

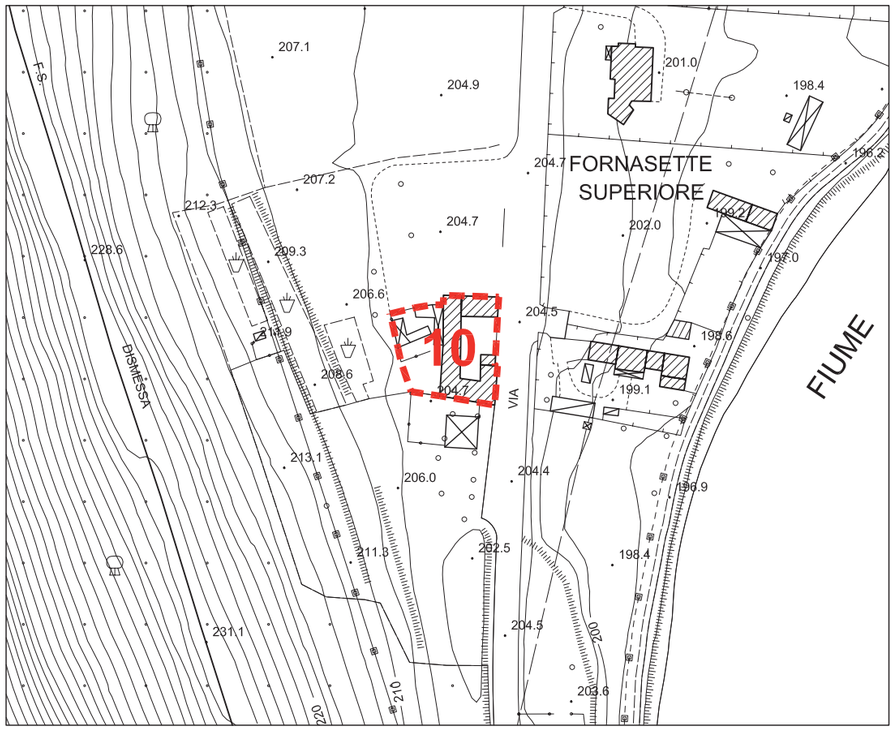
Destinazione d'uso: edilizia residenziale pubblica
Superficie territoriale: 6.760 mq
Modalità di intervento: piano attuativo

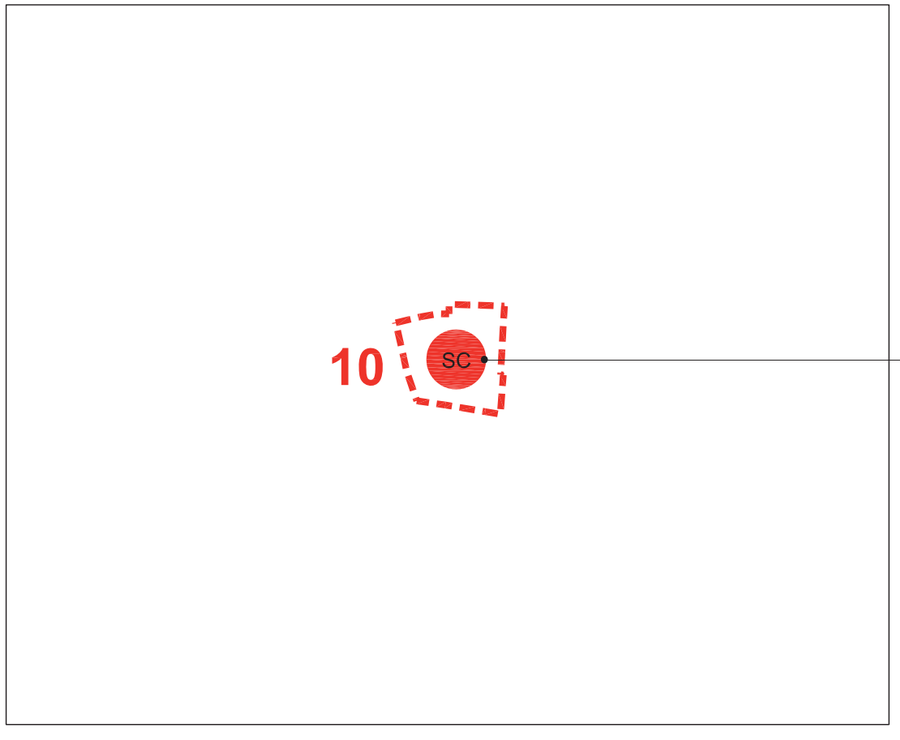
verde pubblico localizzato 3.200 mq

Parametri edificatori
SLP 2.500 mq
(inclusi i fabbricati esistenti se riconfermati)
SC 1.250 mq
altezza massima 7,50 m

PIANO DELLE REGOLE - INTERVENTO 9 "via Adda"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009





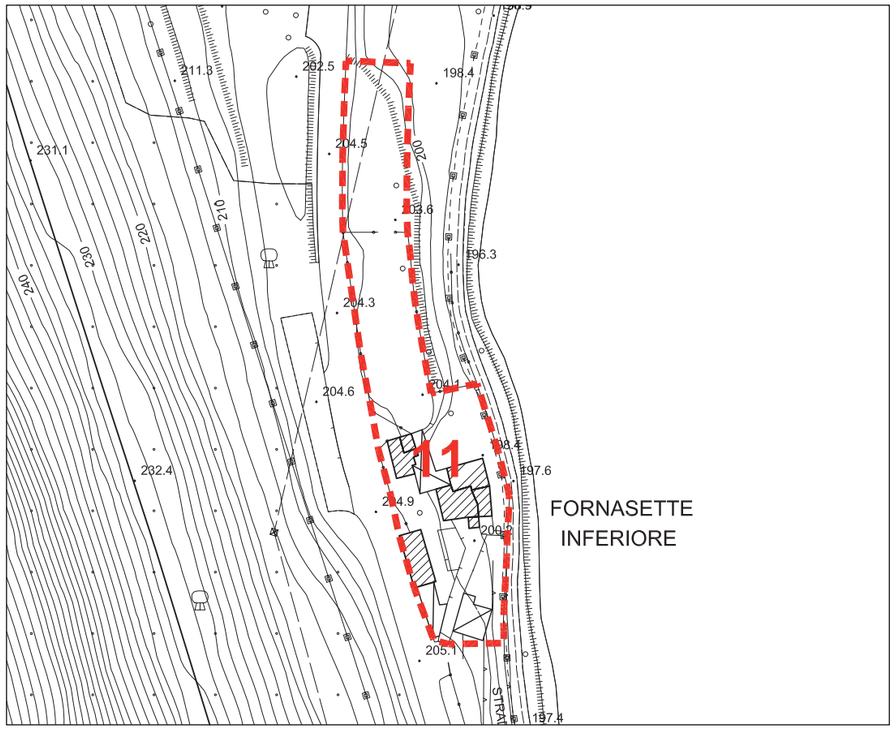
PROGETTO

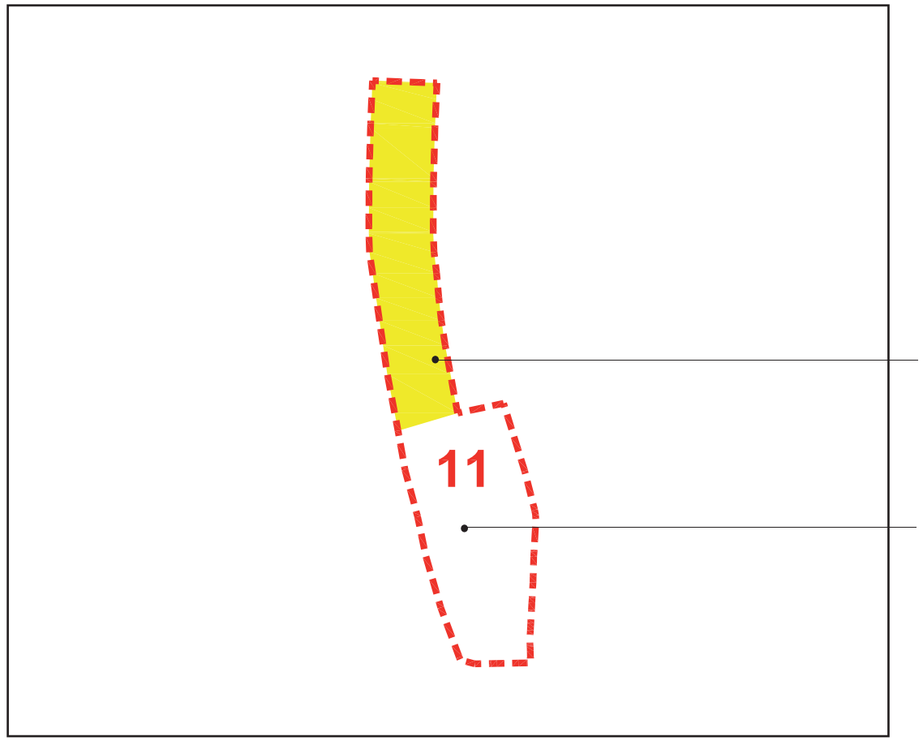
Destinazione d'uso: ricettivo
Superficie territoriale: 997 mq
Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato

Parametri edificatori
SLP 600 mq in ampliamento
altezza massima 7,50 m

PIANO DELLE REGOLE - INTERVENTO 10 "Fornasette superiore"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009





PROGETTO

Destinazione d'uso: ricettivo
Superficie territoriale: 5.047 mq
Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato

parcheggio pubblico localizzato 2.300 mq

Parametri edificatori
SLP 500 mq in ampliamento
altezza massima 7,50 m

PIANO DELLE REGOLE - INTERVENTO 11 "Fornasette inferiore"
SCALA 1:2.000

20 maggio 2009

I CENTRI STORICI

Nel definire il perimetro dei centri storici occorre far riferimento ai seguenti documenti:

– il PRG ed il PPCS vigenti che individuano i centri storici di Olginate e di Capiate – Ca Romano;

– il PTCP e PT del Parco Adda Nord che indicano i medesimi centri storici riprendendo la delimitazione dal PRG vigente.

Nel verificare la attuale delimitazione dei centri storici sono stati presi a riferimento i catasti storici (1853) e la IGM prima levata (1894).

Per quanto riguarda il centro storico di Olginate il perimetro è stato sostanzialmente confermato salvo una modifica in via Cantù dove il perimetro, rispetto al vigente PRG, è stato ridotto escludendo alcuni fabbricati di recente costruzione o, seppur con giacitura storica, disc arso interesse architettonico e molto alterati.

Per quanto riguarda il centro storico di Capiate Ca Romano il perimetro indicato dal PRG vigente è stato integralmente confermato.

Considerato che nei Piani particolareggiati vigenti i centri storici sono stati analizzati e pianificati nel dettaglio il PGT riprende le linee progettuali dei PPCS vigenti attribuendo a ciascun fabbricato uno specifico grado d'intervento.

I gradi d'intervento previsti dal PGT derivano da quelli indicati dal PPCS vigente che sono stati in alcune parti modificati e semplificati e sono i seguenti:

Grado I : restauro

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto.

Grado II: restauro dell'involucro

E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Grado III: ristrutturazione

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Grado IV: ricostruzione

E' finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti o specificati dal piano.

In caso di demolizione ricostruzione o di nuova costruzione prevista dal piano è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato.

Grado V: demolizione

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

La destinazione d'uso prevista dal PGT all'interno dei centri storici è quella residenziale.

All'interno dei centri storici il piano individua con specifica simbologia gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole, ponti, ecc.) di interesse storico, artistico e ambientale soggetti a vincolo di tutela integrale o parziale.

Per gli elementi con vincolo integrale è prescritta la conservazione dell'elemento con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con analoghi materiali e tecniche.

Per gli elementi con vincolo parziale è ammessa la ricostruzione, anche con diverse tecniche e materiali, nel rispetto della giacitura esistente.

I parchi ed i giardini di interesse ambientale e/o storico sono assoggettati a specifiche norme di tutela del patrimonio arboreo e degli eventuali manufatti di pregio di pertinenza (muri perimetrali, cancelli, recinzioni, percorsi, pergolati, ecc.).

In tali aree è vietata qualunque alterazione morfologica, la formazione di costruzioni anche completamente interrate, di strade, di piazzali, di parcheggi, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti ed in genere tutti gli interventi, gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

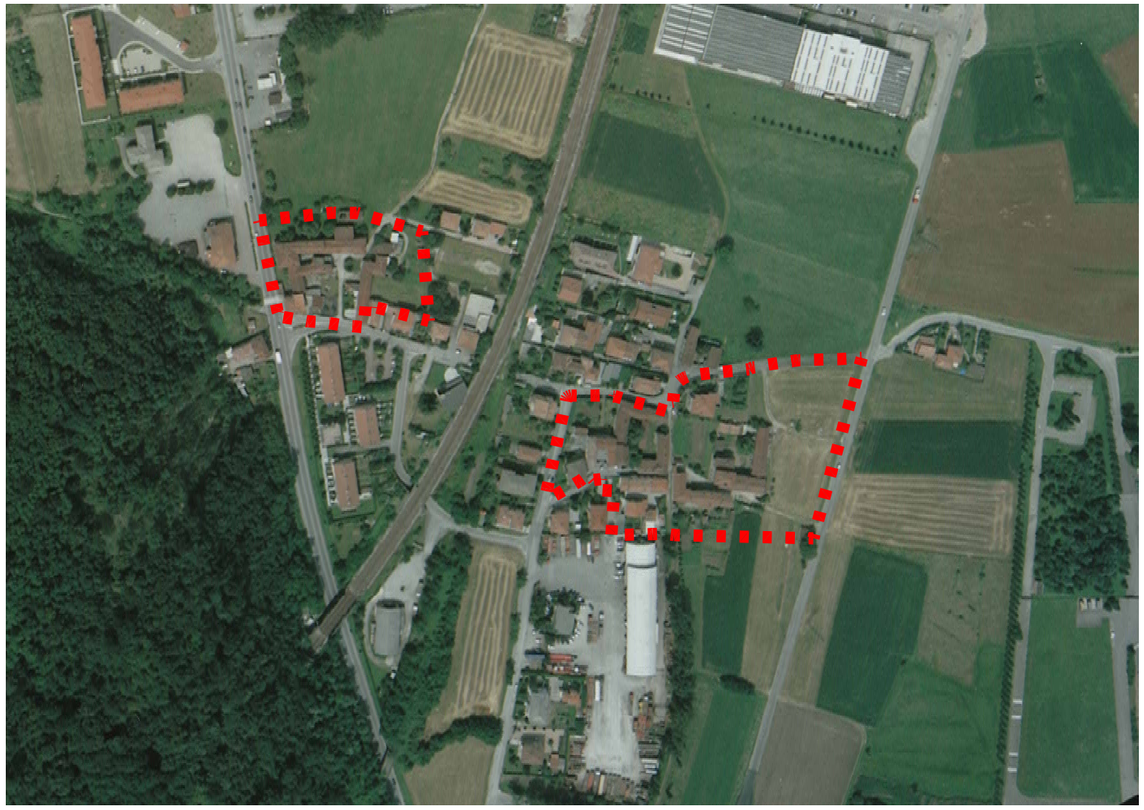
All'interno dei centri storici gli spazi inedificati pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

Sono tutelate le pavimentazioni tradizionali per le quali è prescritto il mantenimento e, per le parti alterate o mancanti, il ripristino con materiali e tecniche tradizionali.

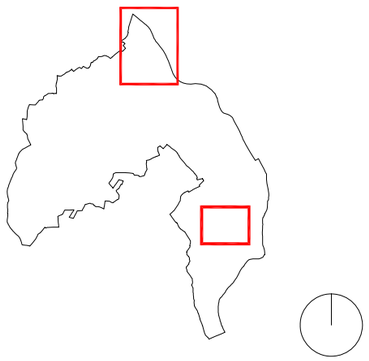
Sono tutelati gli elementi di valore storico, artistico, documentario di seguito elencati:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature in pietra di pregevole fattura;
- le pavimentazioni in ciottoli o in lastre di pietra di pregevole fattura;
- ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

Olginate



Capiate

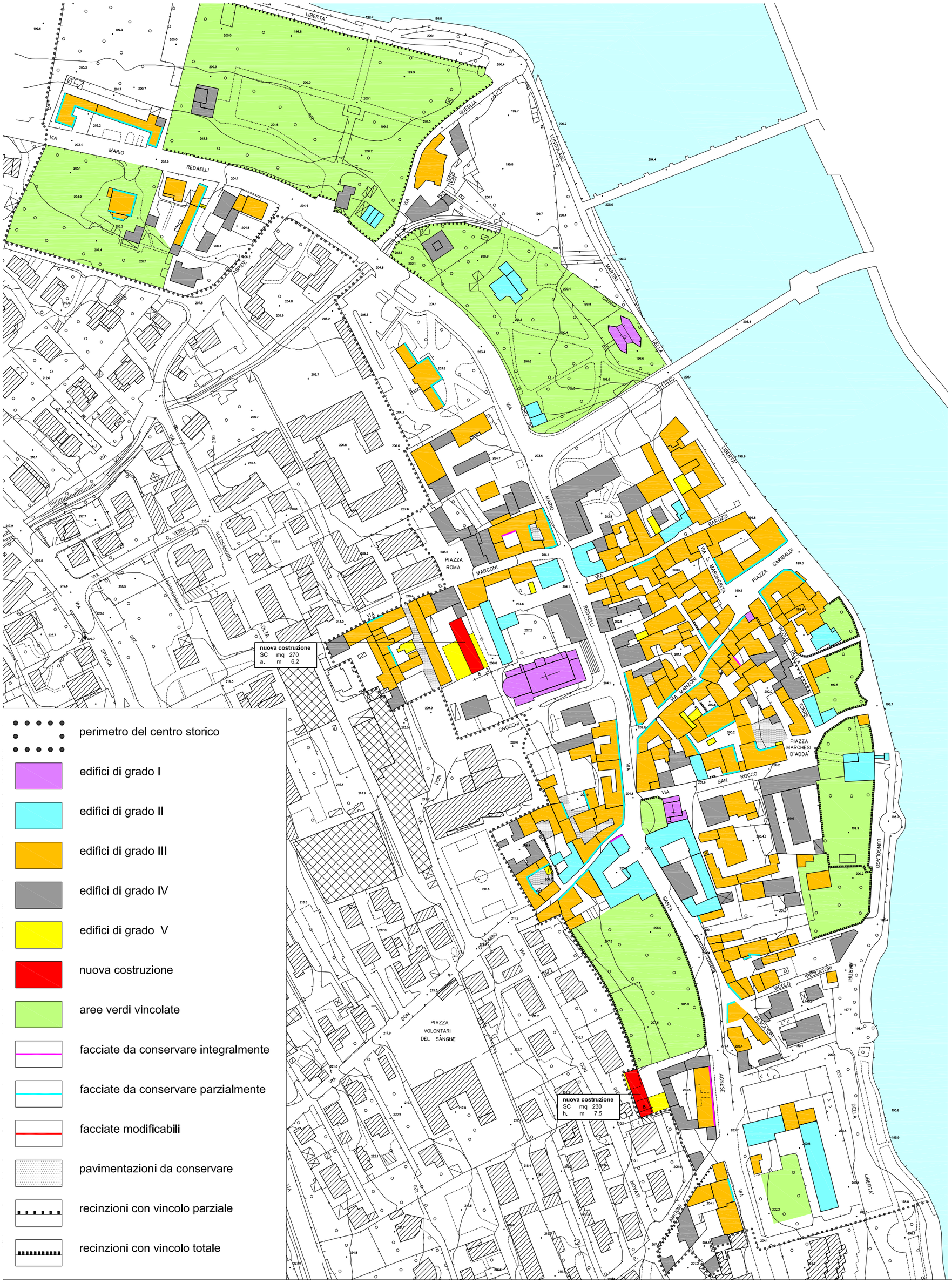


INDIVIDUAZIONE DEI CENTRI STORICI

fotografia aerea 2008

scala 1:2.000

20 maggio 2009



PIANO DELLE REGOLE: I CENTRI STORICI
Centro storico di Olginate
scala 1:2.000

20 maggio 2009

- perimetro del centro storico
- edifici di grado I
- edifici di grado II
- edifici di grado III
- edifici di grado IV
- edifici di grado V
- nuova costruzione
- aree verdi vincolate
- facciate da conservare integralmente
- facciate da conservare parzialmente
- facciate modificabili
- pavimentazioni da conservare
- recinzioni con vincolo parziale
- recinzioni con vincolo totale

PIANO DELLE REGOLE: I CENTRI STORICI

Centro storico di Capiate

scala 1:1.500

20 maggio 2009

GLI EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO

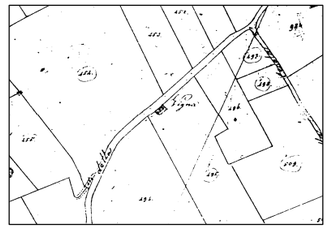
Nell'ambito degli studi preliminari del PGT si è proceduto alla schedatura degli edifici esterni ai centri storici la cui giacitura era riscontrabile nel catasto 1855 – 1903. la schedatura ha la finalità di individuare fra questi fabbricati quelli che per ragioni urbanistiche, storiche, architettoniche sia opportuno tutelare al pari degli edifici nei centri storici.

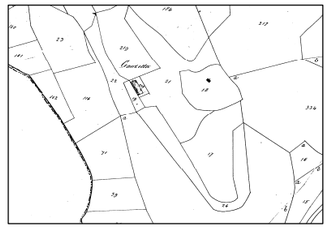
Sono stati schedati 63 fabbricati; la scheda contiene i seguenti elementi:

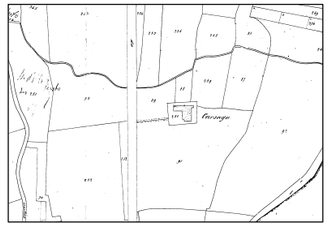
- individuazione cartografica su base aerofotogrammetria, sulla carta IGM del 1894 e, in frequenti casi, sui catasti storici 1855 e 1940;
- una sommaria descrizione del fabbricato evidenziando gli elementi di interesse;
- la documentazione fotografica (2003).

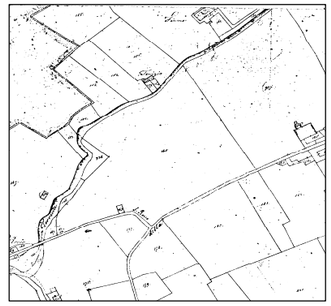
Sulla base della schedatura si è proceduto alla valutazione degli edifici individuando quelli che mantengono elementi di interesse che ne rendono opportuna la tutela.

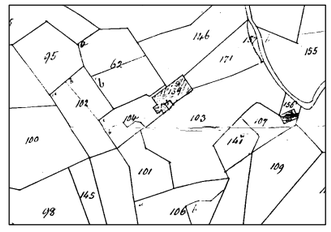
Gli edifici soggetti a tutela sono 50 ai quali è stato attribuito un grado d'intervento al pari di quelli nei centri storici e in alcuni casi è stata individuata un'area di tutela all'intorno.

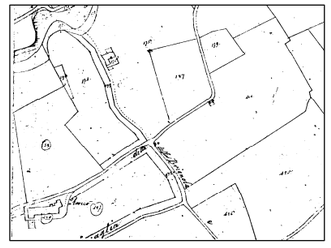










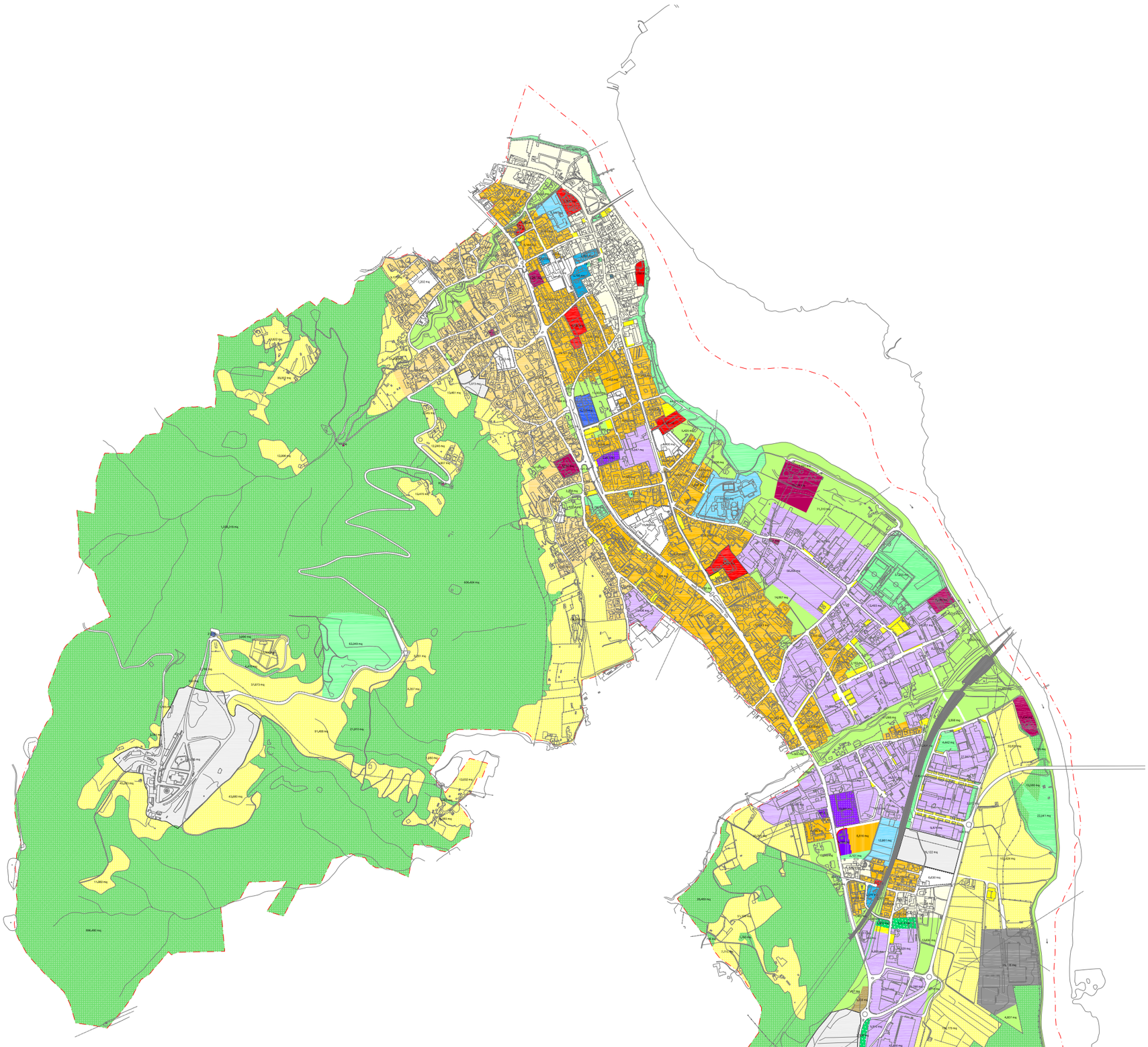


BENI ISOLATI

Localizzazione degli edifici schedati

scala 1:12.000

20 maggio 2009



confine comunale

RESIDENZA

- R1 - centri e nuclei storici mq 164.195
- R2 - residenziale mq 452.418
- R3 - residenziale mq 297.055
- R4 - residenziale mq 18.624
- R5 - residenziale in piani attuativi vigenti mq 38.870

PRODUZIONE

- P1 - produttiva esistente mq 545.245

COMMERCIO

- C1 - commerciale esistente (medie strutture di vendita) mq 14.792
- C2 - commerciale in piani attuativi vigenti mq 3.768

ATTREZZATURE E SERVIZI

- S1 - istruzione pubblica mq 53.472
- S2 - servizi pubblici mq 31.222
- S3 - attrezzature religiose mq 11.713
- S4 - aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi mq 215.393
- S5 - parcheggi mq 44.518
- S6 - cimiteri mq 6.954
- S7 - attrezzature tecnologiche di interesse pubblico mq 41.336

- ambiti di trasformazione mq 312.466
- perimetro di intervento con prescrizioni specifiche (Piano delle regole) mq 73.743

- A1 - aree agricole a prevalente carattere produttivo mq 1.059.955
- A2 - aree di valore ecologico ambientale mq 417.834
- A3 - aree boscate mq 3.179.318
- A4 - aree verdi di mitigazione ambientale mq 9.332

- impianti ferroviari mq 25.994
- distributori di carburante mq 3.794

PROGETTO: MISURAZIONE DELLE AREE

scala 1:15.000

20 maggio 2009

IL PIANO DEI SERVIZI

Il piano dei servizi ha la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
I servizi esistenti sono stati oggetto di schedatura e di localizzazione cartografica e sono riassunti nella tabella che segue:

Servizi esistenti al 2007	*superficie area mq*
attrezzature pubbliche di interesse comune	*18.564*
attrezzature private di interesse comune	*3.710*
attrezzature pubbliche per l'istruzione	*42.696*
attrezzature religiose	*20.142*
cimiteri	*6.954*
verde pubblico e impianti sportivi	*109.217*
parcheggi	*38.831*
sommano	***240.114***

A tale dotazione devono aggiungersi le aree per servizi tecnologici che assommano a 52.922 mq.
La dotazione di aree per servizi pro capite riferita alla popolazione residente alla fine del 2007 (7.047 abitanti) è di 34 mq senza considerare i servizi tecnologici.

Il piano dei servizi è redatto considerando un numero degli utenti dei servizi pari a 8.380 che comprende la popolazione stabilmente residente nel comune e la popolazione da insediare secondo le previsioni del piano.
A norma di legge il piano dei servizi deve assicurare una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq per abitante.
La dotazione di aree prevista dal Piano dei servizi è la seguente:

Servizi di progetto tabella 1	*superficie area mq*
S1 aree pubbliche per l'istruzione	*53.472*
S2 aree per servizi pubblici localizzati	*31.222*
S2 aree per servizi pubblici da localizzare in ambiti di trasformazione o interventi specifici	*5.484*
S3 aree per attrezzature religiose	*11.711*
S4 aree pubbliche per parchi ed impianti sportivi localizzate	*215.378*
S4 aree pubbliche per parchi ed impianti sportivi da localizzare in ambiti di trasformazione o interventi specifici	*19.896*
S5 parcheggi localizzati	*44.518*
S5 parcheggi da localizzare in ambiti di trasformazione o interventi specifici	*7.273*
S6 cimiteri	*6.954*
sommano	***395.908***

La tabella 2 elenca le seguenti aree:
- le aree per impianti tecnologici quali il depuratore, gli impianti per la distribuzione dell'energia elettrica, il gas metano, l'approvvigionamento idrico, ecc.
- le attrezzature private per servizi alla persona che comprendono l'insediamento di Cà Vigna destinato ad attività socio assistenziali da svolgersi in ambito agricolo;
- il parco agricolo e di connessione ecologica da realizzarsi nell'ambito di trasformazione A "Fornasotte";
- il bosco pubblico da realizzarsi nell'ambito di trasformazione di Consonno.

Servizi di progetto tabella 2	*superficie area mq*
S7 impianti tecnologici di interesse comune	*41.336*
S8 attrezzature private per servizi alla persona	*81.029*
parco agricolo di connessione ecologica	*34.460*
aree boscate pubbliche	*450.000*
edilizia convenzionata	*6.614*
sommano	***613.439***

Considerando esclusivamente i servizi previsti dal piano della Tabella 1 la dotazione complessiva, in termini di aree, è di mq 395.908 pari ad oltre 47 mq per utente.
Da rilevare che la dotazione di parcheggi pubblici sarà superiore a quella indicata in tabella in quanto in essa non vengono considerati i parcheggi non localizzati da collocare negli ambiti di trasformazione e negli interventi specifici, la cui quantificazione sulla base delle destinazioni d'uso insediate è rinviata al piano attuativo.

Il piano dei servizi prevede che gli interventi soggetti a piani attuativi devono prevedere, in rapporto alle destinazioni d'uso, la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici:

destinazione d'uso	*dotazione complessiva di aree per servizi*	*di cui dotazione di aree per parcheggi pubblici*
residenza	*30 mq ogni 40 mq di SLP*	*5 mq ogni 40 mq di SLP*
terziario e alberghiero	*20% della SLP*	*10% della SLP*
commercio: esercizi di vicinato	*100% della superficie di vendita*	*50% della superficie di vendita*
commercio: medie strutture di vendita	*150% della superficie di vendita*	*100 % della superficie di vendita*
produttivo	*20% della superficie territoriale*	*10% della superficie territoriale*

Qualora il Piano dei servizi non localizzi in tutto o in parte le aree per servizi dovrà essere prevista la monetizzazione ad esclusione dei parcheggi pubblici per i quali è obbligatoria la realizzazione.

SERVIZI PUBBLICI
Per quanto riguarda le attrezzature pubbliche di interesse comune il piano conferma la struttura di servizi esistenti che comprende le attuali sedi municipali di via Redaelli e di piazza Donatori di Sangue, la caserma dei Carabinieri in corso di completamento, la Villa Sirtori quale polo culturale, la piazza del mercato, la casa di riposo in costruzione.
Per quanto riguarda Olginate viene prevista invece la dismissione della sede civica di piazza Roma.
A Capiate parte della scuola elementare (l'edificio principale) verrà riconvertita, dopo la realizzazione della nuova scuola, a centro civico.
Nell'ambito di trasformazione di Consonno è prevista l'acquisizione della chiesa di San Maurizio, confermata quale luogo di culto, e del fabbricato storico della canonica quale centro civico.
Nell'ambito di trasformazione di Fornasotte è prevista la realizzazione di un edificio pubblico da destinare a casa delle associazione ed auditorium pubblico da 200 posti. L'edificio pubblico avrà una superficie lorda di pavimento di circa 1.200 mq e l'area di pertinenza sarà di almeno 3.000 mq. L'edificio dovrà dipendere da fonti energetiche non rinnovabili per una quota inferiore al 50%.

ATTREZZATURE RELIGIOSE
E' prevista la conferma delle attrezzature religiose esistenti (chiese, canoniche, scuola per l'infanzia, oratorio).

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE
Vengono confermati il polo scolastico di via Campagnola e la scuola media di piazza Roma. Per quando riguarda Capiate è prevista la realizzazione di una nuova scuola su un'area libera a nord della attuale scuola la quale in parte verrà destinata a centro civico ed in parte ceduta.

PARCHI ED IMPIANTI SPORTIVI
Oltre alla conferma dei parchi e degli impianti sportivi esistenti sono previsti l'ampliamento del polo sportivo, la realizzazione di un nuovo parco di 4.000 mq nell'ambito della riconversione dell'area della Fonderia S.Martino, la realizzazione di un parco di circa 15.000 mq complessivi nell'intervento specifico 9 e dell'ambito di trasformazione produttivo C.
Nell'ambito di trasformazione B di Consonno è prevista la realizzazione di un parco pubblico di 62.049 mq e la cessione al demanio pubblico di boschi per circa 450.000 mq.
Nell'ambito di trasformazione A è prevista la realizzazione di un parco agricolo di 34.460 mq con funzione di connessione ecologica fra l'ambiente fluviale ed il versante collinare anche attraverso la realizzazione di un "ponte ecologico" che scavalchi la via Milano e permetta, oltre al collegamento ciclopedonale, anche il passaggio faunistico.

CIMITERI
Il comune di Olginate è dotato di piano cimiteriale ai sensi della legge regionale 6/2004 relativo ai cimiteri di Olginate e di Consonno approvato dal Consiglio comunale il 17 settembre 2007 con delib. n. 65. Il piano definisce le necessità del servizio per un periodo di 20 anni. Il Piano dei servizi conferma i due cimiteri esistenti.

PARCHEGGI
La dotazione di parcheggi individuati dal Piano dei servizi è di 51.790 mq con un incremento rispetto alla situazione attuale di 12.960 mq. Sono inoltre da aggiungere i parcheggi, non individuati dal Piano dei servizi, da realizzarsi nei piani attuativi nelle quantità previste dal Piano dei servizi in ragione delle destinazioni d'uso previste.

SERVIZI TECNOLOGICI
Il piano dei servizi conferma le aree esistenti: la differenza riscontrabile tra la superficie delle aree nello stato di fatto rispetto alla previsione di progetto deriva dalla classificazione di parte delle del depuratore nella zona A4 "aree verdi di mitigazione ambientale".

SERVIZI PRIVATI
Per quanto riguarda i servizi privati di interesse pubblico nell'ambito del sistema ambientale il piano dei servizi individua con apposito perimetro un'area collocata presso la Cascina Vigna destinata ad attrezzature private per i servizi alla persona. Tali attrezzature comprendono le strutture di prima accoglienza, gli alloggi temporanei per gli ospiti, gli alloggi per gli addetti, gli spazi per attività terapeutiche e didattiche, gli spazi per le lavorazioni ed il deposito di prodotti agricoli, le stalle ed i ricoveri per attrezzi con ammessa una edificabilità, inclusi gli edifici esistenti eventualmente confermati, di mq 2.000 di SLP con un'altezza massima di m 6,50.

A garanzia dell'interesse generale l'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula di una convenzione ovvero ad atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

LA MOBILITA'

Il Piano dei servizi individua i seguenti principali interventi per la mobilità veicolare:

- un collegamento stradale che prolunghi la via Concordia (ramo laterale) fino a raggiungere la via Lavello superando l'alveo del torrente Aspide ed attraversando il rilevato della ferrovia. Tale tratto stradale, lungo oltre 300 m, permetterebbe il collegamento della zona industriale a nord dell'Aspide con il sistema stradale del nuovo ponte sull'Adda;
- un collegamento stradale fra via Concordia (ramo principale) con la via dell'Industria (tratto lungo la rive dell'Adda); il collegamento ha una lunghezza di circa 120 m;
- una rotatoria in corrispondenza della confluenza di via Cantù con via Campagnola;
- una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio fra via Redaelli – San Agnese e la strada proveniente da Vercurago.

I PERCORSI CICLOPEDONALI

La pista ciclabile lungo l'Adda ha una valenza territoriale: il piano dei servizi prevede il collegamento di tale percorso con il nuovo sistema di percorsi che utilizzerà prevalentemente il tracciato della ferrovia e dismessa ed i relativi ponti sull'Adda e sulla via Milano.

Il piano dei servizi individua inoltre la rete di percorsi storici (mulattiere e sentieri) che percorrono la parte collinare.

confine comunale

attrezzature pubbliche di interesse comune (18.564 mq)

attrezzature private di interesse comune (3.710 mq)

attrezzature pubbliche per l'istruzione (42.696 mq)

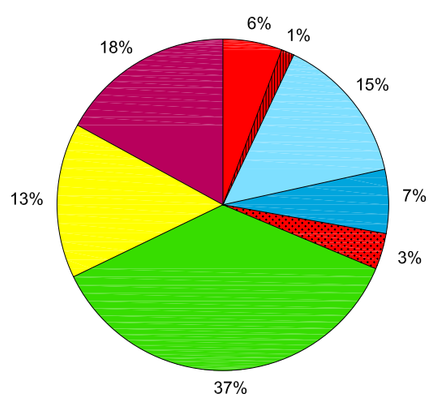
attrezzature religiose (20.140 mq)

cimiteri (6.954 mq)

verde pubblico e attrezzature per lo sport (109.242 mq)

parcheggi (38.831 mq)

impianti tecnologici (52.922 mq)

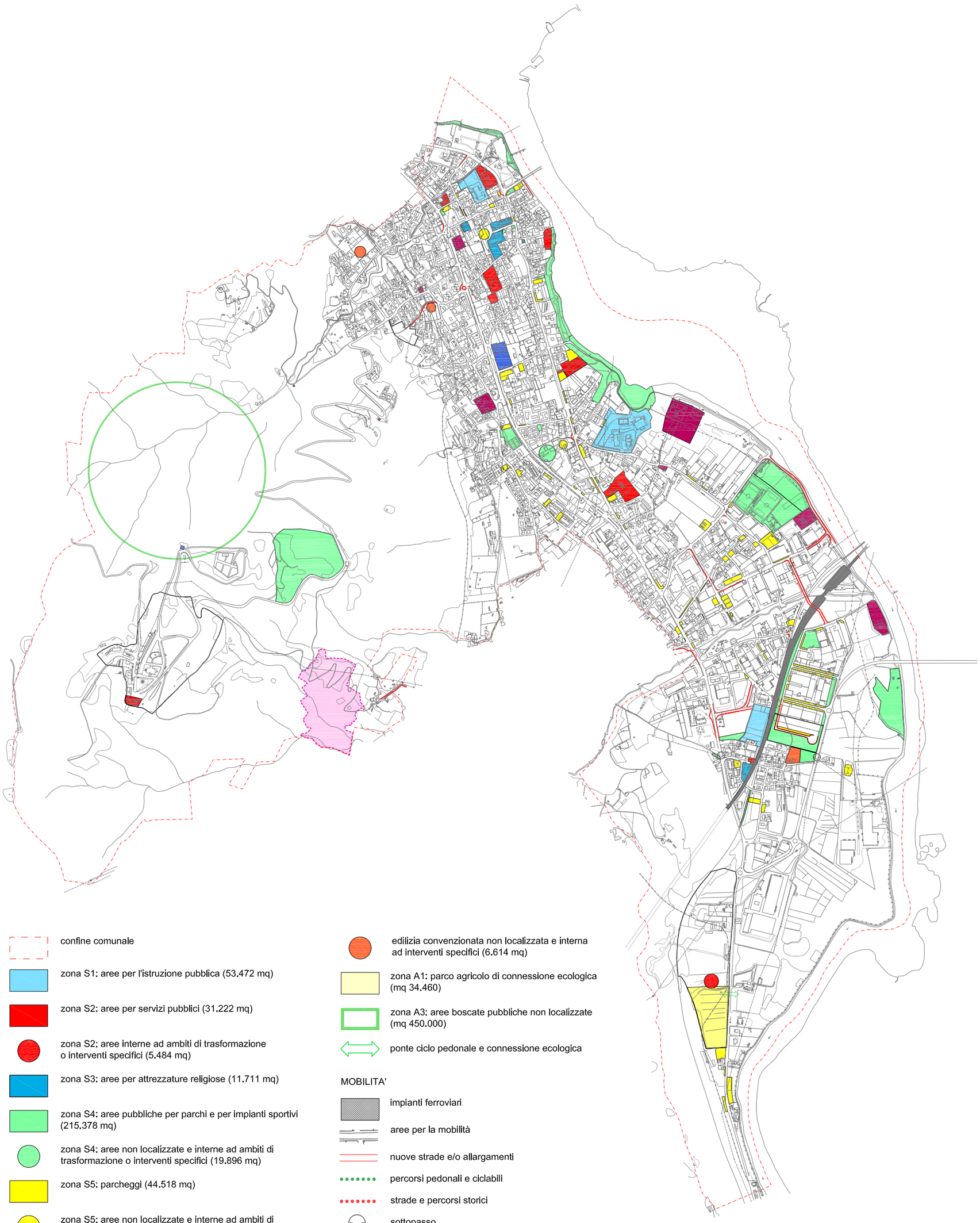


superficie totale servizi al 2008: 293.059 mq

SERVIZI - STATO DI FATTO

scala 1:15.000

20 maggio 2009



confine comunale

zona S1: aree per l'istruzione pubblica (53.472 mq)

zona S2: aree per servizi pubblici (31.222 mq)

zona S2: aree interne ad ambiti di trasformazione o interventi specifici (5.484 mq)

zona S3: aree per attrezzature religiose (11.711 mq)

zona S4: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi (215.378 mq)

zona S4: aree non localizzate e interne ad ambiti di trasformazione o interventi specifici (19.896 mq)

zona S5: parcheggi (44.518 mq)

zona S5: aree non localizzate e interne ad ambiti di trasformazione o interventi specifici (7.273 mq)

zona S6: cimiteri (6.954 mq)

zona S7: impianti tecnologici di interesse pubblico (41.336 mq)

zona S8: attrezzature private per servizi alla persona (81.029 mq)

edilizia convenzionata non localizzata e interna ad interventi specifici (6.614 mq)

zona A1: parco agricolo di connessione ecologica (mq 34.460)

zona A3: aree boscate pubbliche non localizzate (mq 450.000)

ponte ciclo pedonale e connessione ecologica

MOBILITA'

impianti ferroviari

aree per la mobilità

nuove strade e/o allargamenti

percorsi pedonali e ciclabili

strade e percorsi storici

sottopasso

ambiti di trasformazione

perimetro di intervento con prescrizioni specifiche

PIANO DEI SERVIZI - PROGETTO

scala 1:15.000

20 maggio 2009

PIANO DEI SERVIZI

Raffronto fra i servizi esistenti ed i servizi di progetto

SERVIZIO	*ESISTENTE (mq)*	*PROGETTO (mq)*	*DIFFERENZA (mq)*
Chiesa di Sant'Agnese e canonica	2.805	2.805	0
Scuola materna parrocchiale via Marconi	1.162	1.162	0
Chiesa dei SS. Rocco e Sebastiano	179	179	0
Oratorio e centro parrocchiale	5.195	5.195	0
Chiesa di Capiate	1.207	2.370	1.163
Chiesa via Cantù	9.384	0	-9.384
Scuola secondaria di primo grado	8.126	9.348	1.222
Polo scolastico via Campagnola	31.263	31.263	0
Casa di Riposo (da dismettere)	3.307	0	-3.307
Nuova scuola di Capiate	0	12.861	12.861
Municipio	5.092	5.092	0
Centro Civico piazza Roma	877	0	-877
Caserma dei Carabinieri	1.316	1.316	0
Nuovi uffici comunali (oggi Carabinieri, Vigili Urbani, sede di associazioni)	3.191	6.729	3.538
Biblioteca Civica (Villa Sirtori)	2.788	2.788	0
Area mercato	5.300	5.300	0
Casa di Riposo (compresa la chiesa di via Cantù)	0	9.384	9.384
Centro Civico di Capiate (ora scuola di Capiate)	0	613	613
Chiesa di San Maurizio e canonica (Consonno)	208	2.484	2.276
Casa di Riposo (compresa la chiesa di via Cantù)	3.710	0	-3.710
Casa delle Associazioni - Auditorium (ambito di trasformazione A)	0	3.000	3.000
Cimitero di Olginate	6.739	6.739	0
Cimitero di Consonno	215	215	0
Parcheggi pubblici	38.831	51.791	12.960
Impianti tecnologici	52.922	41.336	-11.586
Giardino pubblico - via Verdi, via Spluga	324	324	0
Verde pubblico - via Don Gnocchi, via Sant'Agnese	195	195	0
Verde pubblico - via Don Gnocchi	197	197	0
Giardino pubblico - via Amigoni	1.419	0	-1.419
Verde pubblico - via Redaelli	627	627	0
Giardino pubblico - via Sentierone	427	427	0
Verde pubblico - via Ca Romano (Capiate)	76	0	-76
Verde pubblico - via Lavello	2.959	3.013	54
Giardino pubblico e campi da tennis - via Santa Maria	4.796	4.796	0
Polo sportivo e orti comunali - via dell'Industria	24.013	57.255	33.242
Verde pubblico - strada Alzaia	22.541	22.541	0
Verde pubblico - Lungolago Martiri della Libertà (sud)	44.971	44.971	0
Verde pubblico - Lungolago Martiri della Libertà (nord)	6.697	6.697	0
Parco di Consonno	0	62.049	62.049
Area verde - via Grassi (nord)	0	4.442	4.442
Area verde - via Grassi (sud)	0	4.452	4.452
Verde pubblico (ambito di trasformazione C)	0	12.821	12.821
Parco pubblico (intervento specifico 4)	0	4.000	4.000
Verde pubblico (intervento specifico 9)	0	3.075	3.075
Verde pubblico - ex ferrovia (Capiate)	0	922	922
Verde pubblico - via Bedesco	0	384	384
Verde pubblico - Ca Romano	0	2.100	2.100
Edilizia convenzionata (intervento specifico 5)	0	1.800	1.800
Edilizia convenzionata (intervento specifico 6)	0	1.260	1.260
Edilizia convenzionata (intervento specifico 8)	0	3.554	3.554
Parco agricolo (ambito di trasformazione A)	0	34.430	34.460
Aree boscate di Consonno	0	450.000	450.000
	293.059	**928.302**	**635.273**