



COMUNE DI

CASCIAGO

PGT

2013

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PdS 2013

PIANO DEI SERVIZI

APPROVAZIONE

PdS 1

RELAZIONE

EDIZIONE

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

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA - Società Svizzera Ingegneri
e architetti n° 160796

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

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

COMUNE DI CASCIAGO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Beniamino Maroni
Sindaco

Fabrizio Anesa
Vicesindaco

Dario Zanetti
Assessore all'Urbanistica

Silvia Riccardi
Responsabile del Servizio

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

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

NOTE

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

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

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

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento di quanto espresso nel parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese, nel parere di compatibilità con il PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori, nella Valutazione di Incidenza sui siti di Rete Natura 2000 della Provincia di Varese e nel parere espresso dal Parco Regionale del Campo dei Fiori per la Valutazione di incidenza.

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

AVVERTENZA IMPORTANTE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Pds PIANO DEI SERVIZI

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Indice

Parte I.	Fondamenti del Piano dei Servizi	p. 5
	Fondamenti generali	
	Il Piano dei Servizi. Esame critico del testo di legge	
	Il concetto di interesse pubblico o generale	
	Equità ed efficacia nell'azione di piano	

IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTE

Parte II.	Dimensione sovracomunale del sistema dei servizi	p.20
	L'ambito territoriale di riferimento	
	I servizi di livello sovracomunale	

Parte III.	Dimensione comunale del sistema dei servizi	p.26
	I sistemi di relazione	
	Il sistema del verde urbano e territoriale	
	I servizi a scala comunale	

LE PREVISIONI DI PIANO

Parte IV.	Politiche strategie e azioni del PGT	p.37
	Fondamenti e principi	
	Effetti operativi indiretti	

Parte V.	Localizzazioni del Piano dei Servizi	p.44
	L'offerta dei servizi esistenti	
	La domanda dei servizi pregressa e insorgente	
	La proposta del piano	
	Valutazioni dimensionali	
	Altri contenuti operativi	

Parte VI.	Contenuti specifici	p.65
	Impianti per radiotrasmissione 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

VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' ECONOMICA

Parte VII. Verifica di coerenza economica

p.69

Aquisizione aree
Attuazione 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

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

L'introduzione del Piano dei Servizi nella legislazione urbanistica regionale, avvenuto con la Legge Regionale 15 gennaio 2001 n° 1, 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 Esame critico del testo di legge

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

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

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

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

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

E' poi significativa la sezione del comma sopracitato dedicata all'edilizia residenziale pubblica che, nonostante nel concreto risulta di fatto in godimento ai soli cittadini ivi residenti, corrisponde ad un servizio all'intera collettività, riconoscitone 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*

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

corrispondenti a opere di urbanizzazione primaria, ritenuto che i primi possano corrispondere alle localizzazioni espresse del Piano dei Servizi che pertanto assumono rilevanza a scala comunale, mentre i secondi possano corrispondere alle puntuali previsioni dei piani attuativi che pertanto assumono significato prettamente locale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

programmazione integrata, richiamato in altra parte della “Legge per il Governo del Territorio”, secondo il quale possono essere coinvolte nei processi aree anche tra loro non connesse. Ciò significa che gli strumenti della programmazione integrata potrebbero essere correlati strettamente all’attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, generando così un processo di diffusione degli effetti urbanizzativi; 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.

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

Trattasi di un passaggio che determina una fondamentale innovazione rispetto alla formulazione del Piano dei Servizi secondo la L.r. 1/2001: mentre nella formulazione iniziale il Piano dei Servizi era uno strumento di analisi, previsione generale e misura, che demandava al PRG la propria attuazione, con il Piano di Governo del Territorio esso diviene strumento attivo, che reca in sé previsioni vincolanti.

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

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

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

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

Si ritiene fondamentale notare quanto segue:

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

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

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

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

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

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

- 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

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

territorio. Desta perplessità la costituzione di uno specifico registro dei diritti 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.

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

Perché ciò possa accadere è dunque necessario fissare alcuni capisaldi:

- 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.

Si rinvia alla Relazione del Documento di Piano (Parte VI e VII) per la determinazione del modello di equità assunto dal PGT e la declinazione degli strumenti in dotazione al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi affinché l'azione di piano possa tendere quanto più possibile all'equità.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTE

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 II
**DIMENSIONE SOVRACOMUNALE
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 RIFERIMENTO

Al fine di effettuare un'analisi efficace del sistema dei servizi è necessario individuare l'ambito territoriale di riferimento, inteso come porzione territoriale di cui il Comune in esame 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.

SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Comuni confinanti

- a est e a sud: Varese. È il capoluogo di provincia, con 81.579 abitanti e superficie amministrativa pari a circa 1.200 kmq. Il confine si attesta in parte lungo il torrente Val Luna.
- a ovest: Luvinata. È un comune di 1.334 abitanti, con una superficie amministrativa di circa 4 Kmq; le caratteristiche generali lo accomunano a Casciago e ad altri piccoli comuni attestati lungo la SS 394. Il confine si attesta in parte lungo il torrente Tinella.
- a sud-ovest: Barasso. È un comune di 1.751 abitanti, con una superficie amministrativa di circa 4 Kmq; le caratteristiche generali lo accomunano a Casciago e ad altri piccoli comuni attestati lungo la SS 394. Il confine si attesta lungo il torrente Tinella.
- a sud-ovest: Gavirate. È un comune di 9.338 abitanti, con una superficie amministrativa di 13 Kmq; è individuato dal PTCP come polo attrattore.

Relazioni con altri comuni per effetto di particolari condizioni

Casciago fa parte di un sistema lineare continuo, a carattere prevalentemente residenziale, che si attesta sulla strada statale 394 ed è attraversato dalla linea ferroviaria Milano-Saronno-Varese-Laveno Mombello.

Ai fini della redazione del PGT viene preso come ambito di riferimento del comune in esame la direttrice Varese-Gavirate, all'interno della quale oltre ai comuni già citati ricade anche Comerio. Si tratta di un ambito caratterizzato da un'omogeneità dei fattori ambientali, infrastrutturali, sociali ed economici.

Centro di riferimento – polo attrattore:

Varese e Gavirate sono classificati come “poli attrattori” dal PTCP vigente (al quale quindi si applicano i disposti del comma 5 art.9 della L.r. 12/2005). Rappresentano anche gli anelli posti alle due estremità della collana di comuni che si attestano sulla porzione di SS 394 presa come riferimento.

Relazioni con il capoluogo:

La contiguità territoriale e la concentrazione nel capoluogo di tutte le maggiori strutture di interesse generale favoriscono le relazioni tra Varese e Casciago, tanto da indurre a considerare il secondo, pur nel rispetto delle sue specificità ed autonomia, un quartiere residenziale di pregio del primo.

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 QUADRO INFRASTRUTTURALE

Rete stradale:

La SS 394, che si estende da Varese al confine di Stato di Zenna, e la SP 1, di collegamento tra Buguggiate e Cocquio Trevisago (alla quale si aggiunge la variante Cocquio Trevisago - Cittiglio), rappresentano gli assi portanti della rete stradale oggetto di studio.

La prima direttrice è anche l'asse storico sul quale si è sviluppata la conurbazione lineare Varese-Laveno Mombello, oggi contraddistinta da un elevato traffico veicolare. Le principali criticità dell'asse sono infatti: l'attraversamento dei centri storici densi, l'inadeguatezza del calibro in alcuni tratti e le intersezioni tra strade di livelli differenti.

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 su ferro:

La linea ferroviaria Varese-Laveno Mombello rappresenta uno dei tre assi infrastrutturali che hanno condizionato lo sviluppo insediativo locale. Alle stazioni principali di Varese e Gavirate si aggiungono quelle di Casciago, Barasso, Cocquio Trevisago.

Si segnala la presenza della funicolare Vellone-Sacro Monte, periodicamente attiva durante l'anno.

Rete aeroportuale:

Presso Calcinate del Pesce (Varese) è attiva la struttura aeroportuale "Paolo Contri" dedicata principalmente al volo a vela, che ospita annualmente i campionati a livello nazionale di tale sport.

Rete ciclopedonale ed escursionistica:

Elementi degni di nota sono la pista ciclabile del Lago di Varese e i sentieri n. 1 (Prima Cappella-Forte di Orino) e 10 (Vellate-Orino) che percorrono trasversalmente il versante del massiccio del Campo dei Fiori.

Tali percorsi escursionistici sono utilizzati tutti quasi esclusivamente per il tempo libero, e hanno una modesta relazione con i nuclei abitati. I punti di accesso sono localizzati nei comuni di Comerio, Luvinata e Varese.

Particolari relazioni tra servizi e rete infrastrutturale:

Significative relazioni tra i servizi e la rete infrastrutturale sono evidenziabili lungo il Lago di Varese (dove grazie alla pista ciclabile è possibile godere del sistema naturale della zona lacuale) e all'interno del comune di Gavirate, dove l'accessibilità alle funzioni attrattive è garantita dalla SP 1, dalla SS 394 e dalle due stazioni della linea ferroviaria. Degna di nota è la fermata di Gavirate-Verbano a servizio specifico del polo scolastico "Edith Stein".

IL SISTEMA DEL VERDE TERRITORIALE

Le aree a verde a scala territoriale presenti nell'ambito di analisi formano essenzialmente due sistemi: quello del Massiccio del Campo dei Fiori a nord e quello a ridosso del Lago di Varese a sud.

Dal punto di vista ecologico i due sistemi sono interconnessi in direzione nord sud dalle fasce fluviali che dai versanti scendono verso il lago. Particolarmente

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

significativo è il corridoio del Tinella (classificato nella Rete Ecologica Regionale quale corridoio primario) e quello della Valle Luna (classificato come corridoio secondario). A favorire la connessione vi è anche il tessuto residenziale rado che caratterizza l'area in esame (con la presenza di case mono-bifamiliari e aree verdi di pertinenza).

Tra i due sistemi non esiste, d'altra parte, una connessione diretta per quanto concerne la fruibilità, 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 SP 1.

Le infrastrutture stradali SP 1 e SS 394 possono rappresentare elementi di criticità per la continuità del sistema del verde, in quanto scorrono longitudinalmente lungo tutto l'ambito di analisi.

Aree protette:

Il Massiccio del Campo dei Fiori è soggetto a tutela dal 1984 con l'istituzione del Parco regionale Campo dei Fiori. Il relativo Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con L.R. n. 13 del 9 aprile 1994, definisce l'articolazione del territorio secondo differenti livelli di tutela, ai quali corrisponde una differente regolamentazione d'uso.

Nell'ambito oggetto di studio ricadono anche i S.I.C. (Siti di Interesse Comunitario) "Grotte del Campo dei Fiori" e "Versante nord del Campo dei Fiori", sottoposti alla normativa comunitaria Direttiva Habitat (92/43/CEE)¹, e la Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) "Parco Regionale del Campo dei Fiori", istituita secondo la Direttiva Uccelli 79/409/CEE²,

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

La fascia lacuale risulta interessante dal punto di vista naturalistico per la presenza di aree umide. Tra queste, 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 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.

IL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI

Sistemi di trasporto pubblico su gomma:

Il trasporto pubblico poggia sugli assi stradali principali: SP1 e SS 394. Un'autolinea extraurbana mette direttamente in relazione i comuni di Varese e Gavirate per poi proseguire verso Ispra ed Angera, altre servono i comuni che si affacciano sul Lago di Varese.

¹ L'istituzione dei S.I.C. contribuisce in modo significativo al mantenimento o al ripristino in uno stato di conservazione soddisfacente di un habitat naturale o di una specie.

² La Direttiva ha come obiettivo la tutela dei siti in cui vivono particolari specie ornamentiche (indicate nell'allegato 1 della medesima direttiva).

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

Sistemi di trasporto pubblico su ferro:

La linea ferroviaria Varese-Gavirate-Laveno Mombello è una delle 5 linee del Servizio ferroviario regionale gestite da FerrovieNord (società del Gruppo FNM).

La linea è percorsa dai treni regionali Milano-Saronno-Varese, dai treni regionali Milano-Saronno-Varese-Laveno, dai treni regionali espressi Milano-Saronno-Varese-Laveno che fermano solo a Tradate e Saronno per effettuare poi tutte le fermate fra Laveno e Malnate.

Stazioni, parcheggi di interscambio:

I punti di interscambio tra il trasporto su gomma e su ferro indicati dal PTCP di Varese sono localizzati in corrispondenza delle stazioni di Varese, Barasso, Gavirate e Cocquio Trevisago.

LA PROPENSIONE ALLO SPOSTAMENTO

Gli spostamenti di chi risiede nell'ambito considerato sono indotti dal raggiungimento dei luoghi di lavoro, studio, spesa e svago concentrati principalmente nei due poli attrattori di Varese e Gavirate.

Gli spostamenti quotidiani gravitano principalmente sulle polarità del settore secondario e terziario: Gavirate (con la zona per attività economiche a ovest del fiume Bardello e il centro commerciale "Campo dei Fiori", frequentato anche per i servizi sportivi e ricreativi di cui dispone), Varese (soprattutto per la presenza di esercizi commerciali, servizi, uffici amministrativi), le unità produttive medio piccole localizzate lungo l'asse della conurbazione Varese-Laveno Mombello. Degna di nota è anche la sede della Whirpool di Biandronno.

Le polarità scolastiche sono l'istituto superiore "Edith Stein" di Gavirate e il polo universitario e le scuole medie superiori di Varese.

Gli spostamenti con cadenza settimanale o stagionale (presenti soprattutto nel periodo estivo e/o nei week-end) sono invece legati allo svago e al tempo libero e diretti verso le aree maggiormente attrattive della sponda lacuale quali il lido di Gavirate e il lido della Schiranna.

L'ambito considerato è anche un territorio di attraversamento, soprattutto per i traffici di tipo turistico aventi origini e destinazioni esterne, diretti principalmente verso le sponde del Lago Maggiore e verso il Sacro Monte.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia ai seguenti documenti:

Documento di Piano, Allegato A, "Quadro conoscitivo"

Documento di Piano, "DdP 7a, Vincoli e limitazioni"

Piano dei Servizi, "PdS 3, Ambito territoriale di riferimento"

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

La capacità attrattiva dei servizi di livello sovracomunale dipende da:

- 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.

CLASSIFICAZIONE

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.

DOTAZIONE

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

A seguire si allega tabella sintetica con indicati tutti i servizi di scala sovracomunale presenti nell'ambito di riferimento di Casciago.

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

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 SISTEMI DI RELAZIONE

IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Strade di attraversamento:

La SS 394 è l'infrastruttura viabilistica principale (a supporto degli spostamenti di media-lunga percorrenza) che attraversa il territorio comunale in direzione est-ovest e che connette Varese con Gavirate proseguendo fino al confine di Stato. La strada, e il traffico sovralocale che la caratterizza, è avulsa dal contesto minuto locale e contribuisce a marcare la distanza (dal punto di vista fisico e percettivo) della stanza urbana "Casciago a ridosso della statale" dal restante sistema insediato.

Piazza Cavour, perno di questa porzione di città, è di fatto solo uno snodo viario che appartiene al sistema di relazione di scala vasta e non offre uno spazio pubblico di qualità.

Strade di distribuzione interna:

Dalla viabilità di attraversamento si dirama l'unico asse di collegamento nord sud, che da un lato mette in relazione il sistema della viabilità locale con la rete di rango superiore e, dall'altro, collega le diverse zone urbane tra loro. Si tratta della direttrice composta da via Vittorio Emanuele II-via Giuseppe Mazzini-via Alessandro Manzoni, definita nel PGT come "dorsale centrale".

Strade di quartiere e locali:

L'ultimo livello del sistema della mobilità è rappresentato dalle strade che strutturano le singole zone residenziali o che sono di accesso a polarità locali, e che servono a loro volta strade locali con funzione di accesso ad abitazioni, strutture economiche e servizi (a supporto delle fasi iniziali e finali degli spostamenti veicolari).

Mobilità ciclopedonale:

Il comune è dotato di tracciati ciclopedonali in corrispondenza dei luoghi di maggior pregio vedutistico. Si tratta di segmenti non connessi tra loro ma che rappresentano la base sulla quale poter costruire una sistema della mobilità pedonale articolato e percepibile.

I limitati flussi di traffico che interessano le strade residenziali (di quartiere e locali) garantiscono comunque ai pedoni un'agevole fruizione dei servizi e delle attività presenti.

Si segnala la problematicità dell'attraversamento pedonale della SS 394 in corrispondenza di P.zza Cavour, dove convergono 4 direttrici di cui 2 di interesse sovralocale.

Relazione con i parcheggi:

Sono riconoscibili aree per la sosta di significativa estensione:

- nei pressi di p.zza Cavour,
- nei pressi della stazione ferroviaria, utilizzato dai pendolari anche non Casciaghese.

È evidente invece la carenza di parcheggi nella zona oltre la SS 394, in corrispondenza del campo sportivo di via Mazzini, e di quelli che dovrebbero essere a servizio dei due poli scolastici di Casciago superiore e Morosolo.

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 DEGLI SPAZI PUBBLICI

Sono riconoscibili due polarità storiche del sistema degli spazi pubblici:

- uno a Casciago superiore, in corrispondenza della chiesa SS. Agostino, Monica e Giovanni Battista e del relativo oratorio, nei pressi dei quali sono presenti anche il polo scolastico di villa Valerio e il cimitero;
- uno a Morosolo, in corrispondenza della chiesa S. Ambrogio e del relativo oratorio, ed adiacente alla scuola primaria di primo grado "A. Manzoni" e alla casa di riposo "Cardinal Colombo".

Si tratta, in entrambi i casi, di luoghi caratterizzati dalla compresenza di servizi eterogenei utilizzati quotidianamente dai residenti in più fasce orarie, sia nei giorni lavorativi che in quelli festivi.

A questi luoghi di aggregazione si aggiunge il polo istituzionale di via Vittorio Emanuele II, con il municipio, gli uffici postali e la biblioteca, ovvero uno spazio pubblico utilizzato per scopi specifici e da un'utenza spesso selezionata.

Lo snodo di p.zza Cavour accoglie pubblici esercizi ed attività commerciali ma non rappresenta al momento un luogo di aggregazione per la comunità locale.

La chiesa di S. Eusebio e il campo sportivo di via Mazzini sono invece elementi rilevanti (per ragioni storiche o legate alle pratiche d'uso) che possono essere ulteriormente valorizzati all'interno di una rete di relazioni e percorrenze.

LA PROPENSIONE ALLO SPOSTAMENTO

Intorno alle centralità storiche (Casciago superiore e Morosolo) ruota la vita quotidiana dei residenti delle due frazioni, senza che si creino significative interferenze tra le due polarità.

Il polo istituzionale di via Vittorio Emanuele II e il polo scolastico di villa Valerio (dove ha sede la scuola secondaria di primo grado), entrambi localizzati a Casciago superiore, esercitano un'attrattività su scala comunale. Ciò induce la popolazione di Casarico e Morosolo a compiere spostamenti lungo la dorsale centrale di via Manzoni-via Mazzini, utilizzata anche da chi deve raggiungere la rete stradale di scala vasta (SS 394).

Elementi attrattori di spostamenti di rilevanza sovralocale sono il Tennis Club Varese, i servizi socio-assistenziali presenti a Morosolo (la Casa di riposo "Cardinal Colombo", il Villaggio SOS "Federico Pavesi", la Scuola di maieutica "Laschola" della Fondazione Servire), e la chiesa di S. Eusebio in occasione di particolari manifestazioni.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia ai seguenti documenti:

- Documento di Piano, "DdP 4, Sistema infrastrutturale"
- Piano dei Servizi, "PdS 5, Servizi esistenti alla scala 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

IL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE

SISTEMA DEL VERDE URBANO

Sistema del verde pubblico:

Il territorio comunale non è dotato di grandi aree verdi pubbliche, essendo immerso in un contesto ambientale di notevole pregio del quale i residenti possono godere ed usufruire facilmente. E' presente un solo giardino pubblico, in parte attrezzato, localizzato a sud di Casciago inferiore.

Relazioni con aree verdi libere:

L'area verde libera di maggiori dimensioni e rilevanza all'interno dell'area urbana è situata nei pressi della chiesa di S. Eusebio.

Di particolare rilevanza sono anche le aree agricole oltre la statale ed il cuneo verde tra Casarico e Morosolo, a margine del polo produttivo.

Relazioni con aree verdi 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.

Stato di continuità:

Diverse aree verdi urbane, interstiziali e non, garantiscono la continuità del sistema naturale in direzione nord-sud (Campo dei Fiori-Lago di Varese) ed est-ovest (valle del Tinella e valle Luna).

Nel primo caso è possibile citare:

- la spina verde che mette in relazione il municipio di Casciago con il viale alberato di accesso a villa Pirelli e, a scala sovralocale, il Parco del Campo dei Fiori;
- il cuneo verde che attraversa Morosolo costituito dal parco di villa Stampa e il giardino alberato nei pressi della cappella dell'Addolorata.

Nel secondo caso:

- la sequenza di aree verdi tra il campo sportivo di via Piave e il giardino pubblico di via Mazzini/via Parini (la "Pinetina allegro parco"),
- il cuneo verde nei pressi di Cascina Cantalupo tra Casarico e Morosolo che collega due zone collinari.

SISTEMA DEL VERDE ESTERNO ALL'AREA URBANA

Aree boscate e aree agricole:

Lungo i versanti e i corsi d'acqua principali sono diffusi i boschi, ovvero gli alberi ad alto fusto, la vegetazione riparia arbustiva e le porzioni alberate dei parchi storici, destinati ad uso ornamentale. La gestione dei boschi, una volta di primaria importanza per la produzione di legname da ardere (ceduo) e di tavole (fustaie), è attualmente quasi assente.

La restante parte del territorio comunale posta a sud, oltre la strada statale, è adibita a coltura cerealicola asciutta (in prevalenza mais per uso foraggero). La tecnica colturale prevede la rotazione con "prati da vicenda asciutti".

Sono infine riconoscibili gli orti, essenzialmente ad uso familiare, e aree in stato di abbandono, soprattutto nelle zone marginali ai centri abitati.

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

Corsi d'acqua:

I principali corsi d'acqua che lambiscono il territorio comunale sono il torrente Tinella ad ovest ed il Torrente Val Luna a est; entrambi risultano particolarmente rilevanti ai fini delle connessioni ecologiche del verde territoriale.

Valle Vignazza o Nadera è un corso d'acqua minore, in parte in superficie e in parte tombinato, che attraversa la stanza urbana di "Casciago a ridosso della statale" delimitando la porzione ovest.

Eccellenze ambientali:

Ricadono nel territorio comunale:

1. la grotta di Ponte Artù, ovvero una piccola galleria entro la quale il torrente scorre sotto un setto roccioso che attraversa la valle formando un ponte naturale.
 2. la cascata del torrente proveniente dal "Fontanone" di Barasso
 3. la piega anticlinale nella maiolica
 4. il Mulino Artù (a Barasso)
 5. la cava di marna calcarea, non attiva, di interesse geologico
 6. la sorgente del Valle Luna. Dalla vasca scavata nella piccola piana di fondovalle esce un canale (largo 1 m ca. e lungo 50 m ca.), che sbocca in un lavatoio pubblico.
- Le prime cinque emergenze ambientali sono tutte localizzate a sud-ovest ma non sono messe in relazione da un sistema di percorsi.

Per ulteriori approfondimenti si rinvia ai seguenti documenti:

- Documento di Piano, "DdP 3, Sistema della naturalità"
- Piano dei Servizi, "PdS 4, Territorio naturale"

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 A SCALA COMUNALE

CLASSIFICAZIONE

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.

DOTAZIONE

Il censimento dei servizi esistenti a Casciago è restituito mediante:

- una tabella generale con le superfici fondiarie di tutte le aree individuate;
- tabelle specifiche per ogni categoria di servizio, riportanti localizzazione, superfici fondiarie, superfici lorde di pavimento (laddove necessario), bacino di riferimento delle singole dotazioni;
- la tavola "PdS 5, Servizi esistenti alla scala comunale" con l'esatta identificazione sul territorio.

Per le valutazioni di sintesi si rinvia invece alla Parte V "Localizzazioni del Piano dei Servizi" del presente documento.

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 commesse	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	3.880	12.455		317	n.r.		11.500	5.660	8.415	(1)	1.275	8.760	9.470
2	757	4.885			n.r.		2.340	2.914	9.670	114		20.581	2.968
3		3.205	(2)		25.528	(3)		427	995	864		336	3.095
4		1.400							2.307	580		3.064	
5										185		48.254	
6										232		10.521	
7										147			
8										3234			
9										325			
10										121			
11										249			
12										174			
13										431			
14										423			
15										233			
16										259			
17										222			
18										345			
19										180			
20										444			
21										443			
22										184			
23										127			
24										154			
25										55			
26										67			
27										168			
28										747			
29										811			
30										6			
31										510			
32										147			
33										161			
34										130			
35										141			
36										213			
37										146			
38										79			
39										157			
40										264			
41										167			
42										836			
43										130			
44										188			
45										45			
46										264			
TOTALE	4.637	21.945		317	25.528		13.840	9.001	21.387	15.102	1.275	91.516	15.533

(1) Voce eliminata a seguito dell'osservazione nr. 31 (prot. 5462)

(2) Voce modificata a seguito dell'osservazione nr. 15 (prot. 5401)

(3) Voce inserita a seguito dell'osservazione nr. 14 (prot. 5400)

Popolazione stato attuale	ab. 3916
---------------------------	----------

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DEI SERVIZI

Pds

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

		STATO ATTUALE
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	mq/ab. 1,18
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	mq/ab. 5,60
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	mq/ab. 0,08
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	mq/ab. 6,52
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	mq/ab. 3,53
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	mq/ab. 2,30
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	mq/ab. 5,46
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	mq/ab. 3,86
erp:	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	mq/ab. 0,33
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	mq/ab. 23,37
an:	Aree e servizi di altra natura	mq/ab. 3,97

In rosso le voci variate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 14 (prot 5400), 15 (prot 5401) e 31 (prot 5462)

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 PREVISIONI DI PIANO

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 IV
**POLITICHE STRATEGIE
E AZIONI DEL PGT**

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 E PRINCIPI

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, ovvero 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 si richiamano i principali contenuti del Documento di Piano in merito alle politiche per lo sviluppo del sistema dei servizi.

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

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

trasferibilità del diritto edificatorio ivi costituitosi a favore di altri suoli specificamente individuati”

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

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

Ricorso alla programmazione integrata e alla pianificazione attuativa.

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

Per la lettura delle strategie che il PGT applica e sviluppa e delle azioni che il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi si rinvia ai seguenti documenti:
- Documento di Piano, "DdP 1, Relazione"

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

EFFETTI OPERATIVI INDIRETTI

I contenuti operativi in materia di servizi 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 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,
- 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.

PIANO DELLE REGOLE

Affinché le azioni del Piano dei Servizi (coerenti con le strategie generali dettate dal Documento di Piano) 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. E' necessario che il piano, mediante la previsione di un insieme di fattori premiali, ovvero sia 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.

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

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.

PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il sistema dei servizi trova il proprio completamento mediante i processi di pianificazione attuativa o di programmazione integrata che il Documento di Piano individua 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 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 ciclopeditività, così da realizzare i collegamenti indispensabili perché l'insieme dei servizi possa riconfigurarsi in un vero e proprio *sistema dei servizi*.

In particolare, 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.

Gli elementi progettuali di interesse pubblico o generale ritenuti fondamentali per ogni area di trasformazione sono i seguenti:

- **AT 1:**
elementi di connessione e fruibilità pedonale lungo la direttrice nord-sud (via Scalette) ed est-ovest (via S. Agostino)
parcheggi a servizio del polo scolastico e del cimitero di Casciago superiore (da concordare in fase di concertazione)
- **AT 2:**
elementi di connessione e fruibilità pedonale lungo la direttrice nord-sud (via Mazzini) ed est-ovest (via alla Fontana)
parcheggi a servizio dei residenti del centro storico di Casciago inferiore (da concordare in fase di concertazione)
- **AT 3:**
aree a verde e spazi pedonali lungo la direttrice nord-sud al fine di mettere in relazione via Tre Valli con la strada campestre a sud, a margine dell'edificato

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

- **AT 4:**
recupero del “volume storico” del Circolo familiare, prediligendo attività di interesse collettivo

- **AT5:**
parcheggio a servizio del centro sportivo di via Piave e del centro storico di Casciago inferiore
elementi di connessione e fruibilità pedonale lungo le direttrici est-ovest (via Mazzini) e nord-sud (via Piave).

Per le ulteriori specifiche si rinvia alla lettura del punto 9 delle specifiche direttive per le aree AT 1, AT2, AT3, AT 4, AT 5 di Casciago.

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
LOCALIZZAZIONI 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

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 alcunchè, 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.

L'OFFERTA DEI SERVIZI ESISTENTE

Poiché i servizi individuati svolgono funzioni variamente assortite, ciascuna delle quali connotata da proprie caratteristiche e da proprie capacità di rispondere ai fabbisogni, si assume un criterio di tipo qualitativo per la *determinazione dell'offerta di servizi*. I parametri di valutazione considerati variano a seconda della categoria¹.

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1	- Uffici comunali
	- 2	- Ufficio postale
	- 3	- Polizia municipale
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Considerata la classe dimensionale del Comune e il bacino territoriale di appartenenza, non si riscontrano deficit strutturali.	

¹ 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.

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>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	La concentrazione dei servizi di tipo istituzionale in un solo luogo è funzionale. Il polo è in linea teorica facilmente accessibile, perché dotato di parcheggi e strettamente connesso alla rete della mobilità di scala vasta. E' però decentrato rispetto all'utenza di Morosolo.
<i>Qualità degli edifici e delle aree di pertinenza</i>	Si rilevano problemi di manutenzione degli edifici. Sufficiente stato di conservazione delle aree di pertinenza.
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	La localizzazione del polo istituzionale è buona, data la posizione di particolare pregio vedutistico e la sua prossimità a percorsi pedonali (esistenti e da valorizzare).
<i>Altre informazioni</i>	La sede del municipio (villa Albani Castelbarco) appare sovradimensionata rispetto alle reali esigenze amministrative.
<i>Giudizio di sintesi</i>	Completezza dei servizi offerti. Necessità di sfruttare i vani vuoti e di far fronte ai problemi di manutenzione straordinaria.

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

SCUOLE DELL'INFANZIA		
<i>Sedi</i>	<i>Numero</i>	<i>Istituto/scuola</i>
	- 3	Scuola dell'infanzia "A. Dell'Acqua"
	- 4	Scuola dell'infanzia "S. G. Emiliani"
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	Ordinaria	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Localizzazione buona, soprattutto nel caso della scuola dell'infanzia "A. Dell'Acqua" perché posizionato nel principale luogo di aggregazione di Casciago inferiore.	
<i>Altre informazioni</i>	Scuole private. Mobilità pedonale e veicolare difficoltosa in corrispondenza degli orari di entrata e uscita dalle scuole nel caso della scuola "A. Dell'Acqua".	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Servizio funzionale per le utenze locali, si nota l'insufficienza di aree per la sosta.	

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

SCUOLE PRIMARIE

<i>Sedi</i>	<i>Numero</i>	<i>Istituto/scuola</i>
	- 1a	Scuola "S. Agostino"
	- 2	Scuola "A. Manzoni"
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	Discreta. Per la scuola "S. Agostino" si veda anche la scheda successiva.	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Localizzazione buona, soprattutto per la scuola "A. Manzoni" perché posizionata nei pressi del principale luogo di aggregazione di Morosolo. Per la scuola "S. Agostino" si veda la scheda successiva.	
<i>Altre informazioni</i>	Mobilità pedonale e veicolare difficoltosa in corrispondenza degli orari di entrata e uscita dalle scuole (traffico, difficoltà di parcheggio, scarsa sicurezza negli attraversamenti).	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Dispersione sul territorio delle strutture scolastiche con notevoli costi di gestione. Servizio funzionale per le utenze locali, si nota l'insufficienza di aree per la sosta.	

SCUOLE SECONDARIE DI PRIMO GRADO

<i>Sedi</i>	<i>Numero</i>	<i>Istituto/scuola</i>
	- 1b	Scuola "Villa Valerio"
<i>Qualità degli edifici e dell'area</i>	Discreta. La struttura non è efficiente dal punto di vista energetico e presenta problemi connessi alla manutenzione straordinaria. Il piano interrato e il sottotetto sono vuoti.	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	La scuola media e la scuola elementare hanno sede presso una villa storica di particolare pregio, avulsa della rete della mobilità veicolare ma accessibile da più fronti mediante percorsi pedonali in sede protetta e non. Costituisce un polo a sé, ben relazionato però alla rete dei servizi locali di Casciago superiore e inferiore.	
<i>Altre informazioni</i>	Servizio privo di sufficienti aree parcheggio. Mobilità pedonale e veicolare difficoltosa in corrispondenza degli orari di entrata e uscita dalle scuole (traffico, difficoltà di parcheggio, scarsa sicurezza negli attraversamenti).	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Servizio adeguato per le utenze locali, si nota l'insufficienza di aree per la sosta.	

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

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - 1	<i>Destinazione specifica</i> - Biblioteca comunale
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Offerta di servizi di qualità elevata	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona localizzazione, data la posizione centrale rispetto al polo scolastico di villa Valerio e il polo istituzionale di villa Castelbarco Albani.	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Buona	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Ottima, data la posizione di particolare pregio vedutistico e la sua prossimità a percorsi pedonali (esistenti e da valorizzare).	
<i>Altre informazioni</i>	-	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Buona qualità, completezza del servizio offerto considerando il taglio dimensionale del comune, nessun deficit.	

SS: AREE E SERVIZI SANITARI E SOCIO-ASSISTENZIALI DI BASE ¹

<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - 1 - 2 - 3	<i>Destinazione specifica</i> - Ambulatorio di Casciago - Ambulatorio di Morosolo - Villa Suore Orsoline 2
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Buona, nonostante non siano erogati servizi sanitari integrati.	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Ottima accessibilità.	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Sufficiente.	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Buone, perché posizionata nei pressi dei principali luoghi di aggregazione di Casciago e Morosolo.	
<i>Altre informazioni</i>	-	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Buona qualità, completezza del servizio offerto considerando il taglio dimensionale del comune, nessun deficit.	

¹ Paragrafo modificato a seguito dell'osservazione nr. 14 (prot. 5400)

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

<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1 - 2	- Campo sportivo - Palestra comunale
<i>Completezza dei servizi offerti</i>	Buona, date le dimensioni e le attrezzature presenti.	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Entrambe le strutture sono facilmente accessibili. Per quanto riguarda il centro sportivo però, si rileva la carenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Ordinaria	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Scarse. La palestra comunale è però servita da percorsi pedonali.	
<i>Altre informazioni</i>	La palestra comunale, essendo localizzata nei pressi della SS 394, potrebbe servire un'utenza non locale.	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Servizio funzionale per le utenze locali. L'offerta è inoltre integrata dalle strutture presenti negli oratori. Aree di sosta insufficienti per il centro sportivo.	

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 - 2 - 3	- la Pinetina: giardino pubblico di via Mazzini/via Parini - via Poggio: viale alberato, di accesso alla Villa Pirelli - Percorso adiacente alla stanza di S. Eusebio
<i>Qualità dell'architettura del verde</i>	Discreta qualità generale	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Funzionalità di sistema scarsa, dato che le aree verdi urbane attrezzate sono solo 3 (nei pressi di Casciago inferiore e lungo via Poggio). In entrambi i casi l'accessibilità veicolare è garantita grazie alla presenza di parcheggi nell'immediato intorno.	
<i>Dotazione di attrezzature per il gioco e per il tempo libero</i>	Sufficienti	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Il giardino attrezzato di via Mazzini (la "Pinetina allegro parco"), al momento, non ha alcuna relazione evidente con percorsi ed emergenze ambientali. La sua	

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 però, come quella di via Poggio e il percorso nei pressi di S. Eusebio, è particolarmente interessante da questo punto di vista.
<i>Altre informazioni</i>	Il verde urbano, articolato in tasselli non connessi tra loro all'interno del centro abitato, non presenta caratteri rilevanti né è riscontrabile un arredo di qualità. Sono riconoscibili due aiuole di maggiore estensione: quella di via D'Acquisto e quella di via Manzoni presso il cimitero.
<i>Giudizio di sintesi</i>	Esiguo numero di aree verdi urbane. Buona localizzazione e accessibilità delle due aree verdi attrezzate. La scarsa dotazione di aree e servizi a verde deriva dal fatto che nel territorio di Casciago sono presenti aree di maggior pregio ambientale e paesaggistico, tali da attrarre l'utenza locale e non. Le aree verdi urbane devono essere intese come "porte di ingresso" ai serbatoi di naturalità.

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1	- Chiesa SS. Agostino, Monica e Giovanni Battista e oratorio
	- 2	- Chiesa S. Ambrogio e oratorio
	- 3	- Chiesa S. Eusebio
	- 4	- Casa d'abitazione di Morosolo
<i>Culti</i>	Cattolico	
<i>Edifici per il culto</i>	Buono stato di conservazione	
<i>Attività complementari</i>	Attività ricreative e sportive svolte presso gli oratori (dotato di campi da gioco, bar). È presente un edificio non utilizzato: la casa d'abitazione di un ex parroco di Morosolo.	
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	La chiesa di Morosolo, dotata di parcheggi pubblici di modeste dimensioni, è accessibile mediante percorsi pedonali in sede protetta. La chiesa SS. Agostino, Monica e Giovanni Battista ha vicino un'area verde utilizzata per la sosta. Gli oratori sono funzionali considerando le attrezzature di cui dispongono.	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Le due chiese, con i relativi oratori, costituiscono il perno di riferimento e il principale luogo di aggregazione di Casciago inferiore e Morosolo.	

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>Altre informazioni</i>	Intorno alla chiesa di S. Eusebio sono organizzate delle manifestazioni durante l'anno. In particolare la festa del 1° Agosto rappresenta un evento di rilevanza sovracomunale.
<i>Giudizio di sintesi</i>	Buona qualità dei servizi offerti. La casa d'abitazione di Morosolo si presta a nuove destinazioni d'uso. Si rileva la necessità di fornire strutture di servizio per la gestione della festa annuale di S. Eusebio del 1° Agosto.

SC: AREE E SERVIZI PER LA SOSTA E LA CIRCOLAZIONE DEI VEICOLI ¹

<i>Superficie aree per la sosta</i>	15.102	<i>N° posti auto (stima)</i>	678
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Aree localizzate principalmente in prossimità di spazi ad uso pubblico, dove la richiesta di sosta è maggiore, e nelle aree residenziali realizzate dagli anni '80 in poi a seguito di pianificazione attuativa.		
<i>Qualità urbana</i>	Discreta		
<i>Altre informazioni</i>	---		
<i>Giudizio di sintesi</i>	Offerta insoddisfacente dal punto di vista quantitativo in corrispondenza delle scuole elementari, dei nuclei storici e delle aree residenziali oltre la SS 394 (dove per l'epoca di costruzione delle abitazioni sono carenti i parcheggi pertinenziali).		

ERP: AREE E SERVIZI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i> - 1	<i>Destinazione specifica</i> - Fabbricato IACP, via Scalette	
<i>Superficie fondiaria</i>	1.275 ca.	<i>Slp indicativa</i>	1.100
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona localizzazione, facilmente accessibile e prossima al polo istituzionale e al polo scolastico di Casciago.		
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Discreta		
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	Buone relazioni con il sistema delle percorrenze (percorsi pedonali e risalite) che lega Casciago superiore a Casciago inferiore.		
<i>Altre informazioni</i>	--		

¹ Paragrafo modificato a seguito dell'osservazione nr. 31 (prot. 5462)

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>Giudizio di sintesi</i>	Adeguata dotazione sotto il profilo quantitativo.	
RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE		
<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<i>Numero</i>	<i>Destinazione specifica</i>
	- 1	- Casa di riposo "Cardinal Colombo"
	- 2	- Villaggio SOS "Federico Pavesi"
	- 3	- Stazione ferroviaria
	- 4	- Parcheggi presso la stazione
	- 5	- Tennis Club Varese
	- 6	- Scuola di maieutica "Laschola"
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona funzionalità, date la dimensione dei servizi e le funzioni espletate. I servizi sono dotati di sufficienti aree parcheggio.	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	Ottima qualità delle strutture socio-sanitarie e sportive.	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	<p>Il Tennis Club Varese, il Villaggio SOS "Federico Pavesi" e la Scuola di maieutica si presentano come "isole" non relazionate al contesto in cui sono inserite.</p> <p>La Casa di riposo "Cardinal Colombo", invece, è parte integrante della centralità locale di Morosolo, essendo prossima all'oratorio e alla scuola elementare, ed essendo loro collegata da percorsi pedonali (parte dei quali in sede protetta).</p> <p>La stazione ferroviaria (con i parcheggi connessi) è un nodo del sistema della mobilità sovralocale, che si connota per il suo carattere strettamente funzionale (analogamente al polo produttivo adiacente). Lo spazio pubblico non ha caratteri significativi.</p>	
<i>Giudizio di sintesi</i>	<p>I servizi socio-sanitari, quelli sportivi e la stazione ferroviaria sono destinati ad un uso mirato e selettivo (dal punto di vista dell'utenza e delle modalità di accesso).</p> <p>Non presentano deficit particolari; al contrario rappresentano un'opportunità per il comune di Casciago, che in questo modo da un lato si caratterizza quale zona residenziale di qualità e, dall'altro, rafforza la rete locale del verde e del tempo libero.</p> <p>Costituisce eccezione la Scuola di maieutica, che non ospita più gli studenti durante la settimana ma solo seminari e conferenze nel periodo estivo.</p>	

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

AN: AREE E SERVIZI DI ALTRA NATURA

<i>Sedi. Tipologia dei servizi offerti</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Numero - 1 - 2 - 3 	<i>Destinazione specifica</i> <ul style="list-style-type: none"> - Centro di raccolta differenziata (I.R.D.) - Cimitero Casciago - Cimitero Morosolo
<i>Accessibilità e funzionalità delle localizzazioni</i>	Buona funzionalità, data la localizzazione, la dimensione e le funzioni espletate del centro di raccolta differenziata (l'edificio, oltre ad essere destinato alla raccolta e allo smaltimento dei rifiuti, ospita un magazzino comunale). I cimiteri sono in posizione baricentrica rispetto alle stanze urbane di Casciago e Morosolo.	
<i>Qualità degli edifici e delle aree</i>	L'impianto per la raccolta differenziata è di recente costruzione. I cimiteri, invece, sono prossimi alla saturazione (quello di Casciago ha già esaurito i posti disponibili) e presentano problemi di manutenzione.	
<i>Relazioni con lo spazio pubblico</i>	L'impianto, localizzato in un ambito a carattere produttivo, non ha alcuna relazione con lo spazio pubblico. I cimiteri, invece, sono serviti da un sistema di percorsi pedonali (molti dei quali in sede protetta) e fanno parte della rete di servizi di interesse locale che caratterizza i poli di Casciago e Morosolo.	
<i>Giudizio di sintesi</i>	Ottima la localizzazione. Per quanto riguarda i cimiteri si segnala il raggiungimento del limite della capacità ricettiva delle due strutture.	

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 DOMANDA DEI SERVIZI PREGRESSA E INSORGENTE

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

- *scenario attuale*: considerata la dimensione demografica del comune, la domanda può ritenersi soddisfatta. Occorre risolvere il problema connesso al mancato utilizzo dei "contenitori storici", di proprietà comunale, localizzati a Casciago superiore e inferiore. Il Circolo familiare di via Garibaldi, insieme all'ex pieve di S. Giovanni (da sottoporre a restauro e ad opportune verifiche statiche), possono diventare il perno della trama dei percorsi che lega Casciago superiore a Casciago inferiore ed essere adibiti a funzioni aperte al pubblico.
- *scenario di piano*: dato il modesto incremento atteso della popolazione residente per effetto del piano, si conferma il soddisfacimento della domanda. Circa la valorizzazione del Circolo familiare e dell'ex pieve di S. Giovanni si rinvia al capitolo successivo.

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

Asili nido

- *scenario attuale*: nessun servizio esistente; la domanda è soddisfatta grazie all'offerta esistente su scala sovracomunale e mediante il ricorso a soluzioni gestite a livello privato.
- *scenario di piano*: anche a fronte di modeste variazioni demografiche, la domanda potrà ritenersi soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale e il ricorso a soluzioni gestite a livello privato.

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 di modeste variazioni demografiche.

Scuola primaria

- *scenario attuale*: dal punto di vista dimensionale pienamente in grado di soddisfare la domanda. Occorre valutare i costi di gestione di due strutture scolastiche.
- *scenario di piano*: pienamente in grado di soddisfare la domanda.

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

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 di modeste variazioni demografiche.

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

- *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 di modeste variazioni demografiche.

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

Servizi sanitari

- *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 di modeste variazioni demografiche e di una diversa localizzazione degli ambulatori.

Servizi socio-assistenziali

- *scenario attuale*: si veda la sezione “servizi di rilevanza territoriale”. La domanda può ritenersi soddisfatta grazie anche all’offerta esistente su scala sovracomunale.
- *scenario di piano*: anche a fronte di modeste variazioni demografiche, la domanda potrà ritenersi soddisfatta grazie all’offerta esistente. Si veda anche la sezione “servizi di rilevanza territoriale”.

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

- *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 di modeste variazioni demografiche.

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

- *scenario attuale*: la dotazione esistente, a livello dimensionale, è esigua e non in grado di soddisfare la domanda in modo adeguato in tutto il territorio comunale.
- *scenario di piano*: si ritiene necessario mettere a sistema le aree verdi urbane presenti, allo scopo di creare connessioni con le grandi riserve di naturalità del Campo dei Fiori, dei corridoi fluviali Tinella e Valle Luna, e nei pressi del Lago di Varese.

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

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

- *scenario attuale*: pienamente in grado di soddisfare la domanda.
- *scenario di piano*: Le parrocchie presenti e le strutture annesse sono pienamente in grado di soddisfare la domanda locale. Si rileva invece la necessità di fornire servizi e strutture per la gestione di eventi “straordinari”, di rilevanza sovracomunale, che hanno luogo presso la chiesa di S. Eusebio.

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

- *scenario attuale*: i deficit registrati riguardano l’accessibilità (in determinate fasce orarie) ai poli scolastici e la sosta nei centri storici e nelle zone residenziali oltre la statale.
- *scenario di piano*: l’attuazione delle previsioni insediative del piano potranno determinare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche a parziale recupero dei deficit pregressi.

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

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

AN: AREE E SERVIZI DI ALTRA NATURA

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

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 PROPOSTA DEL PIANO

Rilevanta la domanda pregressa ed insorgente, e al fine di incrementare il grado di attrattività ed abitabilità del comune di Casciago, il piano si muove in due direzioni:

- rafforza le connessioni tra le aree verdi (urbane e non), al fine di rendere maggiormente percepibile e fruibile un sistema naturalistico e paesaggistico di particolare pregio, anche in un'ottica sovracomunale;
- integra la dotazione esistente di servizi con nuove aree per servizi (in modo particolare quelle riferite alla sosta dei veicoli);

Aree a verde e per il tempo libero

Il piano riconosce la presenza di varchi naturali all'interno dell'area urbana, posti in posizione strategica rispetto al sistema delle percorrenze e delle relazioni con il territorio naturale. Al fine di preservarli, destina tali spazi ad aree per servizi (confermando talvolta la localizzazione del PRG previgente).

In particolare è previsto il mantenimento della copertura arborea esistente per le seguenti aree a verde:

- di via Campazzo
- di via Solferino, nei pressi della Cappella dell'Addolorata
- di via Manzoni (in questo caso è possibile destinare parte dell'area a giardino pubblico)

Le aree di via Poggio e di via Verdi (nei pressi della scuola elementare "A. Manzoni") si prestano invece ad una maggiore fruizione pubblica.

Una nota specifica merita la stanza di S. Eusebio, per la quale il piano propone la "costruzione" di un percorso verde attraverso cui delimitare l'area, individuare degli spazi di connessione, e garantire così la fruizione qualificata del luogo, anche da parte di un'utenza non locale

Aree e servizi in genere per i cittadini

I volumi storici di proprietà comunale, in disuso o sottoutilizzati, sono valutati dal piano come un'opportunità per la collettività locale. Il Circolo Familiare e l'ex pieve di S. Giovanni rappresentano nello specifico elementi storici e d'identità locale, in posizione strategica rispetto al sistema di servizi esistente e i percorsi pedonali che mettono in relazione Casciago superiore e Casciago inferiore.

Il piano promuove azioni di valorizzazione di tali preesistenze mediante nuove destinazioni d'uso di interesse pubblico e funzioni aperte alla collettività.

In particolare prevede un intervento diretto sul Circolo familiare (Area di Trasformazione 4) e graduale sull'ex pieve di S. Giovanni; questo avverrà per "lotti" successivi (pertinenze dell'edificio; componente strutturale dell'edificio) in relazione agli introiti derivanti dall'attuazione delle previsioni di PGT.

Aree per la sosta e la circolazione dei veicoli

Il piano identifica le aree che possono essere destinate alla sosta nelle zone che presentano le maggiori criticità da questo punto di vista: a Casciago superiore, nei pressi del polo scolastico e civico di via dell'Acqua, del polo scolastico di Morosolo, del centro storico di Casciago inferiore e del centro sportivo di via Piave.

Aree e servizi per il culto e attività connesse

Il piano individua un'area, di proprietà comunale, lungo via S. Eusebio da destinare ad attrezzature di servizio e supporto alla gestione della festa di S. Eusebio (1° Agosto di ogni anno). Si prevede la concessione di tale lotto in diritto di superficie gratuito alla

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

Parrocchia “SS. Agostino, Monica e Giovanni Battista” e la realizzazione da parte del beneficiario di una struttura stabile, da destinare alla preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, con idonei servizi igienici (secondo il progetto approvato dall’Amministrazione).

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 DIMENSIONALI

Con riferimento al documento “PdS 6, Localizzazioni”, si allegano le schede descrittive 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 nella Parte IV).

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

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 5, Servizi esistenti a scala comunale" e sul documento "PdS 6, Localizzazioni".

	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 e 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	3.880	12.455		317	n.r.		11.500	5.660	8.415	(1)	1.275	8.760	9.470
2	757	4.885			n.r.		2.340	2.914	9.670	114		20.581	2.968
3		3.205	(3)		25.528	(4)		427	995	864		336	3.095
4		1.400							2.307	580		3.064	
5										185		48.254	
6										232		10.521	
7										147			
8										3234			
9										325			
10										121			
11										249			
12										174			
13										431			
14										423			
15										233			
16										259			
17										222			
18										345			
19										180			
20										444			
21										443			
22										184			
23										127			
24										154			
25										55			
26										67			
27										168			
28										747			
29										811			
30										6			
31										510			
32										147			
33										161			
34										130			
35										141			
36										213			
37										146			
38										79			
39										157			
40										264			
41										167			
42										836			
43										130			
44										188			
45										45			
46										264			
SERVIZI PREVISI	847							1228	1.056	1117			
1								716		1240			
2								8671		244			
3								2597		567			
4								926		1050			
5								8514		1001			
6										677			
7										202			
8 (2)													
TOTALE	5.484	21.945		317	25.528		13.840	31.653	22.443	21.200	1.275	91.516	15.533

- (1) Voce eliminata a seguito dell'osservazione nr. 31 (prot. 5462)
- (2) Voce inserita a seguito dell'osservazione nr. 31 (prot. 5462)
- (3) Voce modificata a seguito dell'osservazione nr. 15 (prot. 5401)
- (4) Voce inserita a seguito dell'osservazione nr. 14 (prot. 5400)

Popolazione stato attuale	ab.	3916
Popolazione stato 2022	ab.	4073

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

		STATO ATTUALE	STATO 2022
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	mq/ab. 1,18	mq/ab. 1,35
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	mq/ab. 5,60	mq/ab. 5,39
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	mq/ab. 0,08	mq/ab. 0,08
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	mq/ab. 6,52	mq/ab. 6,27
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	mq/ab. 3,53	mq/ab. 3,40
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	mq/ab. 2,30	mq/ab. 7,77
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	mq/ab. 5,46	mq/ab. 5,51
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	mq/ab. 3,86	mq/ab. 5,21
erp:	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	mq/ab. 0,33	mq/ab. 0,31
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	mq/ab. 23,37	mq/ab. 22,47
an:	Aree e servizi di altra natura	mq/ab. 3,97	mq/ab. 3,81

In rosso le voci variare a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 14 (prot 5400), 15 (prot 5401) e 31 (prot 5462)

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

Il PGT classifica il sistema viario considerando:

- gli elementi costitutivi dello spazio stradale (secondo il Nuovo Codice della Strada);
- il ruolo delle strade rispetto al contesto attraversato (Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 6792 del 5/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade").

Al fine di rendere dialoganti le due classificazioni, la tabella che segue (ripresa dal Decreto ministeriale n. 6792 del 5/11/2001) presenta una corrispondenza indicativa tra il ruolo della strada all'interno della rete e i tipi di strade previsti dal Codice.

In linea teorica, "individuata la classe funzionale delle reti stradali formanti il sistema globale, è possibile individuare gli elementi componenti della stessa, cioè le strade, definendo per essi le caratteristiche d'uso e di collocazione più idonea".

Rete stradale secondo DM n. 6792/2001	Strade corrispondenti secondo Codice della Strada	
	in ambito extraurbano	in ambito urbano
a Rete primaria (di transito, scorrim.)	autostrade extraurbane strade extraurbane principali	autostrade urbane strade urbane di scorrimento
b Rete principale (di distribuzione)	strade extraurbane principali	strade urbane di scorrimento
c Rete principale (di penetrazione)	strade extraurbane secondarie	strade urbane di quartiere
d Rete locale (di accesso)	strade locali extraurbane	strade locali urbane

Per i seguenti casi:

- realizzazione di nuovi tronchi stradali a completamento della rete urbana,
- ridefinizione delle sezioni stradali esistenti,

si rinvia a quanto disposto dal DM n. 6792/2001 al fine di individuare le dimensioni della sezione stradale di progetto. Il decreto riporta infatti per ogni tipologia di strada prevista dal Codice della Strada gli esempi di organizzazione della piattaforma stradale (paragrafo 3.6).

Nel caso di Casciago, facendo riferimento alle corrispondenze ideali suggerite dalla tabella precedente, è possibile individuare alcune incongruità (quelle più evidenti).

Si tratta dei casi in cui la medesima tratta stradale ospita più funzioni (di distribuzione, di accesso...) - o è destinata ad ospitarle in base al progetto di piano - pur non essendo in grado di supportarle in modo efficace per le sue specifiche caratteristiche geometriche e per gli elementi che la contraddistinguono.

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

A queste si aggiungono i problemi connessi agli attraversamenti e agli innesti sulla SS 394.

In questa sede ci si limita a fornire alcune indicazioni procedurali circa la sistemazione dello spazio stradale.

- *Strade di transito/scorrimento*

Prestare attenzione alla risoluzione dei problemi di attraversamento della mobilità lenta.

- *Strade di distribuzione*

Messa in sicurezza dei punti di ingresso/uscita, realizzazione di marciapiedi; attenzione alla scelta dei materiali di progetto (illuminazione, arredo urbano...) nelle tratte di valenza paesaggistica.

- *Strade di penetrazione e strade locali*

Realizzazione di marciapiedi; attenzione alla scelta dei materiali di progetto (illuminazione) per la messa in sicurezza di tali tratte.

Il Piano dei Servizi, in ossequio ai contenuti definiti dalla Legge, opera direttamente anche 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.

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

A Casciago il piano pone attenzione al sistema delle percorrenze, distinguendo gli itinerari pedonali da valorizzare all'interno di una visione di scala vasta da quelli a scala comunale, necessari per garantire la messa in sicurezza della mobilità debole.

I primi assumono particolare rilevanza perché sono all'interno del Parco regionale del Campo dei Fiori e risultano necessari per garantire il collegamento:

- tra il versante e il Lago di Varese (in direzione nord-sud),
- tra il corridoio fluviale del Tinella e quello del Valle Luna (in direzione est-ovest).

Per le conseguenze applicative del piano si rinvia al documento "PdS 2, Disciplina generale".

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 VI CONTENUTI SPECIFICI

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 E TELEFONIA MOBILE

Sul territorio comunale non sono presenti impianti per radiotrasmissione, così come definiti dalla DGR 7/7351 dell'11/12/2001.

Per quanto attiene alle installazioni esistenti nel territorio di altri comuni, non si registrano criticità tecniche o paesaggistiche.

DISCIPLINA TECNICA DI RIFERIMENTO

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, ovvero:

- asili,
- edifici scolastici,
- strutture di accoglienza socio-assistenziali,
- ospedali,

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

- carceri,
 - oratori,
 - parco giochi,
 - orfanotrofi e strutture similari,
- e relative pertinenze.

DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

Poiché gli impianti per radiotrasmissioni sono da considerarsi quali elementi fisici che incidono sui caratteri del paesaggio, il Piano dei Servizi, mediante il documento “PdS 2, Disciplina generale” 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

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

Parte VII
VERIFICA DI COERENZA 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

ACQUISIZIONE AREE

Il PGT di Casciago prevede l'applicazione di una perequazione selettiva sul territorio comunale, ovvero il trasferimento del Diritto edificatorio da una sending area (*area per servizi prevista*) ad una receiving area (*area di trasformazione*), nel rispetto di quanto stabilito nelle Direttive del Documento di Piano e nelle norme del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Secondo tali disposizioni, contestualmente al trasferimento del Diritto edificatorio, dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del Diritto Edificatorio.

Tale meccanismo consente l'acquisizione dell'area da parte del Comune a costo nullo.

A Casciago il diritto edificatorio generato dalle aree per servizi previsti è superiore di quasi il 15% rispetto a quello ammesso per le aree di trasformazione. Tale situazione crea le condizioni ottimali affinché il meccanismo perequativo si attivi.

Nr. ordine	Codice servizio	Tipologia	Localizzazione	Ambito territoriale	DE	Sup. fondiaria	SLP	NOTE
1	Sc 1	parcheggio	via Vasche	T2	0,2	1117,00	156,00	quasi 340 mq sono già di proprietà comunale
2	Sc 2	parcheggio	via Campazzo	T2	0,2	1240,00	248,00	
3	Sc 3	parcheggio	via Campazzo	T2	0,2	244,00	48,80	
4	Sc 4	parcheggio	via alla Fontana	T3	0	567,00	0,00	
5	Sc 5	parcheggio	via Trieste	T1	0	1050,00	0,00	
6	Sc 6	parcheggio	via Verdi	T2	0,2	1001,00	200,20	
7	Sc 7	parcheggio	via Solferino	T2	0,2	677,00	135,40	
8	Vt 1	giardino pubblico	via Vasche	T2	0,2	1228,00		già di proprietà comunale
10	Vt 2	area verde	via Campazzo	T2	0,2	716,00	143,20	
11	Vt 3	area verde attrezzata	S. Eusebio	T7	0,01	8671,00		già di proprietà comunale
12	Vt 4	giardino pubblico	via Manzoni	T7	0,01	2597,00	25,97	
13	Vt 5	giardino pubblico	via Manzoni	T2	0,2	926,00	185,20	
14	Vt 6	area verde	via S. Martino	T2	0,2	8514,00	1.702,80	
15	Gc 1	es pieve S. Giovanni	via S. Agostino	T1	0	847,00		già di proprietà comunale
							2.845,57	

Codice servizio	Localizzazione	Diritto edificatorio di perequazione (mq)	Sup. complessiva	SLP
AT 1	via S. Agostino - via S. Monica	300		300,00
AT 2	ex caseificio Campiotti - via Mazzini	500		500,00
AT 3	via Tre Valli	500		500,00
AT 4	Circolo familiare- via Garibaldi	350		350,00
AT 5	via Mazzini	0,1	8264,00	826,40
				2.476,40

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

ATTUAZIONE SERVIZI

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

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

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

gc: Aree e servizi in genere per i cittadini (*)	500,00 €/mq
if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base (*)	500,00 €/mq
cs: Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo (*)	500,00 €/mq
ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base (*)	500,00 €/mq
gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport (all'aperto)	25,00 €/mq
(al coperto) (*)	500,00 €/mq
vt: Aree e servizi a verde e per il tempo libero	25,00 €/mq
ca: Aree e servizi per il culto e attività connesse (all'aperto)	25,00 €/mq
(al coperto) (*)	500,00 €/mq
sc: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli (all'aperto)	70,00 €/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
Percorsi ciclopedonali	55,00 €/mq

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

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

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

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 elencati 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	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (all'aperto)	25,00 €/mq	0,00	€ 0,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (al coperto)	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero ¹	25,00 €/mq	22.652,00	€ 566.300,00
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse ²	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	70,00 €/mq	5.896,00	€ 412.720,00
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		
Costo totale per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi				€ 979.020,00

INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEI SERVIZI ESISTENTI				
Tipologia del servizio		costo unitario	superfici	costo totale
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	500,00 €/mq	847,00	€ 423.500,00
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
cs:	Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (all'aperto)	25,00 €/mq	0,00	€ 0,00
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport (al coperto)	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	25,00 €/mq	0,00	€ 0,00
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	25,00 €/mq	0,00	€ 0,00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	100,00 €/mq	0,00	€ 0,00
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	1200,00 €/mq	0,00	€ 0,00
erp:	Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica	300,00 €/mq	0,00	€ 0,00
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
an:	Aree e servizi di altra natura	500,00 €/mq	0,00	€ 0,00
Costo totale per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi				€ 423.500,00

¹ Sono state considerate le aree Vt n. 1,3,5 e la metà della superficie dell'area n. 4. Le superfici non considerate sono quelle che il piano ha deciso di mantenere a verde al fine di garantire la presenza di varchi nel tessuto urbano consolidato.

² La realizzazione della struttura stabile a servizio della festa di S. Eusebio non è computata in quanto a carico del soggetto privato (Parrocchia SS. Agostino, Monica e Giovanni Battista).

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

Dalla stima sono inoltre esclusi i servizi per i quali è prevista l'attuazione da parte di soggetto privato, per effetto di specifica convenzione tra l'altro finalizzata a garantire la pubblica fruizione.

Considerato che:

- la stima delle potenzialità insediative del Documento di Piano ammonta a circa
 - o mq 14.442 per residenza,
 - o mq 1.318 per attività terziarie,
- il valore unitario degli oneri di urbanizzazione secondaria da applicarsi (facendo riferimento alla delibera di Giunta comunale n. 158 del 29/12/2011) ammonta a:
 - o €mq 6,30 per residenza (18,83 €/mc)
 - o €mq 111,69 per attività terziarie,
- il valore complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria introitabili per effetto dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano ammonterebbe circa a:
 - o €90.985,00 per residenza,
 - o €147.207,42 per attività secondarie,
- il valore complessivo del contributo sul costo di costruzione per edifici residenziali introitabile per effetto dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano ammonterebbe circa a:
 - o $\text{mq } 14.442 \times \text{€mq } 392,82 \times 6\% = \text{€}340.386,4$
- il valore complessivo del contributo sul costo di costruzione per edifici terziari introitabile per effetto dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano ammonterebbe circa a:
 - o $\text{mq } 1.318 \times \text{€mq } 1200 \times 10\% = \text{€}158.160$

risulta un potenziale introito comunale derivante dall'attuazione delle previsioni del Documento di Piano di circa €736.739 a fronte di costi di attuazione delle aree per servizi pari a circa €1.402.520.

Premesso che:

- la valorizzazione delle "aree e servizi in genere per i cittadini" (ex pieve S. Giovanni) - che incide quasi per un terzo sul costo complessivo dei servizi previsti - è un intervento che si dovrà realizzare per gradi/lotti successivi (ad esempio: sistemazione "pertinenze", messa in sicurezza dell'edificio, eventuale restauro complessivo) in una prospettiva di medio-lungo periodo

e noto che:

- la stima è stata effettuata senza ipotizzare il ricorso al credito durante il periodo assunto per la valutazione del piano,
- al gettito sopra stimato si aggiungerebbe quanto derivante dai processi di attuazione del piano non valutati in questa sede (recupero degli edifici esistenti, ampliamenti, piccole costruzioni, ristrutturazioni, etc.),

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

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