



Città di Lurate Caccivio  
Provincia di Como \_ Regione Lombardia

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 13/04/2013

2° variante di PGT

# Piano dei Servizi (art. 9 LR12/2005)

## relazione illustrativa

adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

pubblicazione sul BURL in data \_\_\_\_\_

il Sindaco \_ Anna Gargano

l'Assessore all'Urbanistica e Lavori Pubblici \_ Enrico Clerici

il Segretario Comunale \_ Bruna Guida

il Responsabile di procedimento \_ Floriano Cairoli

i progettisti \_ Alessandro Oliveri

Michela Gadaldi

Moris Lorenzi



2018\_luglio



# indice

a.	premesse .....	3
1	<b>principi programmatici</b>	<b>3</b>
2	<b>obiettivi specifici</b>	<b>4</b>
3	<b>la domanda sociale: 'Lurate Caccivio Città Pubblica'</b>	<b>5</b>
4	<b>la progettualità in corso</b>	<b>6</b>
5	<b>lo scenario programmatico sovraordinato</b>	<b>6</b>
b.	funzioni e spazio di azione del PdS.....	8
c.	la dotazione di servizi esistenti .....	11
6	<b>il contesto comunale</b>	<b>11</b>
7	<b>il contesto territoriale</b>	<b>12</b>
	centri civici	12
	cine teatri e multisala	12
	istruzione di livello superiore	12
	presidi sanitari pubblici e privati	13
	sistemi ambientali (PLIS, Parchi Regionali)	14
d.	progettualità e contenuti del PdS .....	16
8	<b>temi progettuali</b>	<b>16</b>
	'tre nuclei, una città'	16
	'gli epicentri della casa comune'	16
	'gli addensamenti commerciali e dei servizi'	17
	'rinnovamenti urbani e città pubblica'	17
	spazi aperti, servizi ecosistemici e connessioni urbane	17
	le porte territoriali e le porte urbane	17
	'più lenti, più vicini'	18
	invarianza idraulica e idrologica	18
9	<b>atti di piano</b>	<b>18</b>
10	<b>condizioni di contesto e obiettivi di piano</b>	<b>19</b>
11	<b>strategie di piano e temi progettuali</b>	<b>20</b>
	aree per servizi alla persona	20
	aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico	20
	aree per servizi tecnologici e ambientali	21
	aree per servizi alla mobilità	21
12	<b>dotazione complessiva delle aree per servizi</b>	<b>21</b>
13	<b>struttura della disciplina attuativa</b>	<b>22</b>
	modalità di acquisizione delle aree per servizi	22
	modalità di realizzazione dei servizi	23
14	<b>programmazione e quantificazione dei costi</b>	<b>23</b>

## a. premesse

La manovra urbanistica di variante del Piano dei Servizi (PdS) fa parte della complessiva azione programmatica dell'Amministrazione Comunale.

Tale azione definisce principi programmatici e obiettivi cui il PdS, per lo specifico campo di azione cui è funzionale, intende dare risposta.

### 1 principi programmatici

Gli obiettivi programmatici che strutturano e indirizzano i contenuti del PdS, entro il più ampio campo d'azione di revisione della strumentazione urbanistica, sono:

- > rispetto dell'ambiente, con una maggiore attenzione anche del verde di quartiere
- > limitazione del consumo suolo
- > rigenerazione del costruito
- > recupero della memoria e dell'identità delle aree dismesse
- > riqualificazione degli spazi pubblici aperti, gli spazi di tutti noi
- > tutela degli spazi verdi anche tramite la loro possibile acquisizione al patrimonio pubblico
- > sviluppo della rete di mobilità dolce e della ciclabilità su scala sia locale sia sovracomunale
- > nuove regole che contemplino benefici e scomputi verso chi si fa carico di recuperare il dismesso
- > semplificazione della normativa per chi opera con interventi di recupero dell'esistente
- > sviluppo delle attività economiche e dei servizi anche su scala sovralocale
- > rilancio di interventi di housing sociale e di edilizia convenzionata

Tali temi definiscono una intenzione di complessivo rinnovamento della visione urbanistica del territorio comunale, delle modalità di governo degli interventi di trasformazione e qualificazione urbana, delle forme di fruizione pubblica e collettiva delle risorse urbane e dei patrimoni ambientali che caratterizzano Lurate Caccivio.

## 2 obiettivi specifici

Con specifica rilevanza per quanto attiene i contenuti che orientano la manovra urbanistica del PdS, l'azione amministrativa ha definito i seguenti obiettivi prioritari, da implementare in orizzonte di medio-lungo periodo:

### **dal punto di vista della tutela ambientale e della fruizione degli spazi aperti:**

- > promuovere una politica che porti al consumo zero di territorio
- > mantenere e migliorare le aree verdi e i parchi presenti sul territorio comunale
- > promuovere il ripristino del bosco del Monte Sinai come area di alta valenza ambientale
- > sviluppare la multifunzionalità di alcune aree verdi comunali tramite aree attrezzate per far giocare i bambini in tutta sicurezza e l'istituzione di aree regolamentate per i cani
- > realizzare nuovi percorsi e tratti ciclopedonali per rendere il Parco delle Sorgenti del Lura il più possibile fruibile a tutti

### **dal punto di vista della cultura:**

- > promuovere un maggiore utilizzo di spazi che sono per loro natura dedicati alla cultura, e ampliare l'offerta a nuovi spazi
- > destinare nuovi spazi e servizi (aula studio, laboratori) per la biblioteca comunale, che verrà trasferita nel nuovo centro culturale, nella sede della ex scuola di via Volta, che sarà riqualificata in relazione al progetto preliminare (fattibilità tecnica ed economica) approvato con DGC n.16 del 09/02/2017

### **dal punto di vista del commercio:**

- > favorire il commercio locale, come presidio urbano, e avviare un'azione di condizionamento qualitativo per l'insediamento di media e grande distribuzione sul territorio comunale
- > migliorare il decoro urbano (arredo urbano, illuminazione, pulizia) per dare maggior lustro alle vetrine dei negozi

### **dal punto di vista più propriamente relativo a urbanistica e lavori pubblici:**

- > dare una nuova sede alla Biblioteca Comunale, da localizzare nell'"hub culturale" di via Volta
- > completare l'adeguamento della Scuola Media di Largo Caduti per la Pace
- > supportare le Scuole dell'Infanzia nella valutazione di eventuali interventi migliorativi
- > a fronte dei lavori di ristrutturazione strutturale già eseguiti, completare la riqualificazione degli spazi di servizio delle attività sportive
- > valorizzare il giardino comunale di villa Carosio, anche in previsione di un collegamento diretto con il Municipio, le Poste e il Centro Prelievi
- > realizzare una "Casa della Salute" che diventi un costante presidio sanitario a disposizione dei cittadini
- > ristrutturare per funzioni di residenza sociale l'edificio di via Cavour
- > realizzare nuovi percorsi ciclo-pedonali protetti lungo le strade di maggior traffico

- > completare la riqualificazione del Parco Custeria, anche in relazione ai finanziamenti derivanti dalla progettualità del Contratto di Fiume
- > analogamente, riqualificare il Parco Ubuntu anche per tramite degli accordi con l'associazione che lo gestisce

**per la cura degli spazi pubblici esistenti:**

- > abbinare ai periodici interventi di manutenzione delle strade opere di miglioria nelle vie interne a tutela dei pedoni, anche in funzione di una migliore fruibilità dei centri storici e degli 'attrattori' presenti
- > promuovere interventi funzionali al miglioramento della gestione della risorsa idrica
- > sostenere la progettualità legata alla riqualificazione dei luoghi di riferimento delle comunità
- > sollecitare gli operatori telefonici a investimenti per lo sviluppo sul territorio comunale di una rete internet veloce ed efficiente basata su sistemi a fibra ottica

### 3 la domanda sociale: 'Lurate Caccivio Città Pubblica'

Come l'intero campo delle politiche pubbliche, la strumentazione urbanistica è funzionale a strutturare iniziative e azioni di governo delle trasformazioni urbanistiche e territoriali che rispondono alla domanda di qualità e fruibilità della cittadinanza.

In questa direzione, nel corso del 2016 l'AC ha avviato un percorso aperto di confronto con il territorio, per sostenere l'emersione di idee, progetti e prospettive di città pubblica.

Il percorso, che ha consentito la riattivazione delle progettualità sociali, ha evidenti inferenze con l'intero campo delle politiche comunali e ricadute sulle politiche urbanistico-territoriali.

Gli argomenti comuni di discussione<sup>1</sup> hanno prodotto due sintesi, di stretta relazione con la progettualità del PdS:

***mobilità e collegamenti:** collegare gli spazi nei centri storici e ridurre le distanze tra centro e periferia per rendere 'permeabile' la città e per sostenere la convivenza tra auto, pedoni, biciclette e mezzi pubblici, in una rete organizzata con spazi per 'vivere lento'. La sicurezza negli spostamenti quotidiani è una preconditione necessaria per l'adozione di nuove abitudini quotidiane nei bambini e negli adulti*

***presidio spazio pubblico:** gli spazi pubblici devono essere accessibili e belli per disincentivare comportamenti inopportuni e per promuovere un modello di vita urbana basato su un'offerta di media-alta qualità. La qualità e il presidio sociale degli spazi pubblici possono rendere la vita fuori casa un nuovo modello culturale e incentivare l'attivazione di gruppi di cittadini attivi nella cura dei beni comuni, in termini di co-gestione e coordinamento*

---

<sup>1</sup> I temi, complessivamente, sono stati: identità locali, giovani e anziani, mobilità e collegamenti, presidio spazio pubblico, cittadinanza attiva.

Entro i tavoli di lavoro tematici<sup>2</sup>, il percorso partecipativo ha individuato luoghi e temi che manifestano particolare attenzione da parte della cittadinanza.

Il tavolo di lavoro relativo alle 'nuove forme dell'abitare' ha avuto come tema centrale

*rinnovare l'offerta di soluzioni abitative in risposta a una domanda crescente, non solo di natura emergenziale, per promuovere la riqualificazione dell'esistente e l'integrazione tra funzioni, garantendo sostenibilità e risposte efficaci a bisogni diversificati*

e ha fatto emergere i seguenti 'luoghi': ex Mr Day, corti storiche, casa parrocchiale di Castello, edilizia convenzionata, edilizia residenziale pubblica.

Il tavolo di lavoro relativo a 'vivere l'ambiente' ha avuto come tema centrale

*promuovere nuove possibili fruizioni delle aree verdi urbane e periurbane, attraverso attività sportive, educative e informali per aumentare il presidio sociale, valorizzare l'ambiente come bene comune e renderlo accessibile sia nel tempo libero sia nella quotidianità*

e ha focalizzato l'attenzione sui seguenti 'luoghi': ex ferrovia Grandate-Malnate, strada Variola, PLIS Sorgenti del Torrente Lura, Centro Sportivo, PLIS, orti comunali, Parco Custeria, torrente Fossato, torrente Lura.

Temi e luoghi emergenti dal percorso partecipativo costituiscono riferimenti strutturali per le scelte del PdS.

## 4 la progettualità in corso

In questi anni l'AC ha sviluppato una specifica progettualità su alcuni fronti che investono anche aspetti di carattere territoriale.

Tra questi:

- > Bandi Cariplo (in specifico il Progetto 'Brezza', connessioni ciclopedonali)
- > Contratto di Fiume
- > programmazione oo.pp
- > PLIS Sorgenti del Lura
- > relazioni strutturate con attori e rappresentanze della società e dell'imprenditorialità
- > Jubilantes
- > progetto Interreg su sedime ex ferrovia
- > studio per Piano Urbano del Traffico

il PdS assume, integra e mette in relazione (per quanto possibile dallo spazio di azione che gli è conferito dal quadro dispositivo) tale progettualità.

## 5 lo scenario programmatico sovraordinato

La progettualità del PdS si misura con lo scenario definito dalle politiche territoriali della Provincia di Como e di Regione Lombardia.

---

<sup>2</sup> Cultura e sviluppo locale, nuove forme dell'abitare, vivere l'ambiente.

In particolare, l'avviata azione riformatrice del quadro pianificatorio e normativo regionale apre scenari di rilevante interesse per le scelte urbanistiche di scala comunale; tale azione, riconducibile in prima istanza alle varianti del Piano Territoriale Regionale e del Piano Paesaggistico Regionale, non ha ancora visto conclusione e non incide direttamente sui contenuti del PdS.

Al contempo, di diretto interesse per il sistema dei servizi, è da segnalare come tra i 17 percorsi ciclabili di interesse regionale (PCIR) che il Piano Regionale della mobilità ciclabile del 2014 individua, due hanno attinenza con Lurate Caccivio. Il primo, che non riguarda direttamente il territorio comunale ma vi è prossimo (interessando Cassina Rizzardi, Luisago e Villa Guardia), è il PCIR 05 'via del Pellegrini -via per l'Expo' (parte degli itinerari di rilevanza europea 'Eurovelo 5'), che connette, in complessivi 162 km, Como, il sito Expo, Milano, Pavia e il Po in direzione Piacenza.

Il secondo, che, nel tratto in Lurate Caccivio, insiste direttamente sul sedime della ferrovia dismessa, è il PCIR 02 'Pedemontana Alpina', che, come parte dell'itinerario Bicalta 12 che collega Torino con Trieste, si sviluppa per 292 km tra Sesto Calende e, percorrendo l'intera fascia pedemontana lombarda, si conclude a Ponti sul Mincio al confine con il Veneto.

## b. funzioni e spazio di azione del PdS

Lo spazio di legittima azione del PdS è fattore rilevante nel valutare quale sia la possibile azione amministrativa che si intende sviluppare (le scelte) e quale il suo portato sugli altri atti di PGT.

Il riferimento di 'legittimità' per la manovra urbanistica che si intende affrontare a partire dal PdS è costituito sostanzialmente dalla legge urbanistica regionale.

Il PdS è disciplinato dall'art.9 della LR12/2005, che ne definisce le funzioni:

- \_ assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale
- \_ definire le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde
- \_ definire 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

Il dimensionamento della 'dotazione globale', in relazione al numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, deve essere riferita ai 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 definizione di quale sia l'oggetto di attenzione del PdS è fornita al comma 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 accredita-*



*mento 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 3 dell'art.9 è rilevante nel fissare lo spazio di azione del PdS; il PdS:

- > valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità
- > in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento
- > 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
- > deve essere assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante
- > 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)

Circa la sostenibilità dei costi per l'attuazione degli interventi previsti dal PdS, le risorse necessarie sono da reperire:

- > per tramite di realizzazione diretta da parte degli operatori titolari di interventi di trasformazione urbana
- > per tramite di monetizzazione degli standard non ceduti / direttamente attuati dagli operatori
- > attraverso appostamenti nel bilancio comunale
- > attraverso attività di funding

Il c.7 dell'art.9 definisce un sostanziale elemento di relazione con il DdP:

*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.*

Evidentemente, tale l'"indicazione" del PdS deve essere coerente con i fattori di dimensionamento generale, eventuale inadeguatezza dei servizi esistenti, costi etc ..

Il PdS vigente va integrato in relazione ai provvedimenti circa l'invarianza idraulica di cui all'articolo 58 bis, comma 3, lettera b)<sup>3</sup>:

*il piano dei servizi individua e definisce le infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica sia per la parte già urbanizzata del territorio, sia per gli ambiti di nuova trasformazione, secondo quanto stabilito dal regolamento di cui al comma 5.*

---

<sup>3</sup> L'articolo è stato aggiunto dall'art.7, comma 2, lett. g) della l.r. 15 marzo 2016, n. 4.

Ad oggi è in corso di formulazione il regolamento di cui sopra; nella formulazione del piano si è fatto riferimento ai criteri e agli indirizzi di cui a un documento della DG AMBIENTE, ENERGIA E SVILUPPO SOSTENIBILE di Regione Lombardia<sup>4</sup>.

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

In relazione al carattere transitorio del vincolo (che decade dopo 5 anni se l'intervento non è stato inserito nel programma oo.pp. e piani attuativi), la possibilità di non prevedere procedure espropriative e al contempo mantenere la previsione del servizio è data dal c.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.*

In relazione alla interoperabilità tra diverse categorie di servizi (c.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.*

---

<sup>4</sup> Regione Lombardia, ERSAF (2016), *A Regola d'Acqua. Guida per la gestione delle acque nella pianificazione e regolamentazione comunale*

## C. la dotazione di servizi esistenti

### 6 il contesto comunale

L'attuale dotazione di aree per servizi è pari a ca. 326mila mq., che corrisponde a una dotazione pro capite<sup>5</sup> di ca. 33 mq/abitante.

Nel dettaglio, le aree per servizi sono così articolate:

aree per servizi alla persona: 107.820 mq

aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico: 153.527 mq

aree per servizi tecnologici e ambientali: 8.574 mq

aree per servizi alla mobilità: 56.572 mq

A questa dotazione vanno poi aggiunti più di 22 km di sviluppo della rete ciclo-pedonale, considerando sia i percorsi in sede protetta sia quelli in sede promiscua.

Questa situazione di ampia dotazione di standard, ben sopra i 18 mq abitante come da soglia minima ex lege, da un lato è rassicurante nel non dovere 'caricare' il PdS (e gli altri atti di piano) di inseguire deficit pregressi; dall'altro limita la possibilità di manovra sulla dotazione di standard qualitativi da attribuire agli ambiti di trasformazione del DdP.

In relazione alla situazione descritta, agli anni intercorsi dalla formulazione delle previsioni di scenario urbanistico e demografico e ai contenuti delle politiche territoriali regionali in corso di formulazione, pare evidente l'opportunità di aprire una strutturata riflessione sull'intero corpus del piano di governo del territorio; la presente variante del PdS, oltre che rappresentare una chiara intenzione amministrativa nel partire dal progetto di 'città pubblica', costituisce in questo senso il primo passo di un percorso di complessiva revisione del PGT.

---

<sup>5</sup> Considerando i 9.847 residenti al 01.01.2018.

## 7 il contesto territoriale

Al fine di 'collocare' la progettualità del PdS entro un contesto di sinergie e complementarità con l'offerta di servizi di scala territoriale, a seguire si restituisce una ricognizione circa la dotazione dei servizi presenti nei comuni contermini; l'attenzione (selettiva e senza pretese di esaustività) è focalizzata su quelle strutture di rilevanza locale e sovralocale che costituiscono riferimento per le iniziative pubbliche e private di erogazione di servizi.

### centri civici

Nell'area di corona rispetto a Lurate Caccivio si segnalano le seguenti strutture aventi funzione (anche parziale) di centro civico: a Olgiate Comasco la sede della Protezione civile in via Pellegrini, il centro congressi Medioevo di via Lucini e l'auditorium della sede del Corpo Musicale Olgiatese. A Bulgarograsso si segnala la presenza del complesso formato da palestra-centro civico-ambulatorio pediatrico di via Ravarino. A Beregazzo con Figliaro è infine presente una sala civica in via Don Ceriana.

Strutture più articolate e complesse sono presenti nel capoluogo di provincia e nei comuni di rango superiore del contesto territoriale tra Como, Tradate e Saronno.

### cine teatri e multisala

Le sale cinematografiche in provincia di Como, a esclusione di quelle del capoluogo, sono ubicate a Erba (Cinema Ambria, Cinema Tearro Excelsior), Campione d'Italia (Auditorium), Albavilla (Cine Teatro della Rosa), Menaggio (Cinelario), Appiano Gentile (Cineteatro San Francesco), Cantù (Cinelandia Lux, Teatro Fumagalli), Binago (Moderno), Lipomo (Auditorium San Vito), Montano Lucino (UCI Cinemas Montano Lucino, multisala), Bellagio (Vittoria). Nella città di Como sono invece presenti le seguenti strutture: Astra, Cinelandia Como (multisala), Nuovo Cinema Gloria, Italia.

Per quanto riguarda i teatri: a Como sono presenti il teatro sociale e il teatro Cressoni (chiuso dal 1997); a Cantù è presente il teatro Fumagalli e il teatro San Teodoro; a Canzo il teatro sociale; a Cernobbio il teatro presso Villa Erba; a Mariano Comense il teatro presso l'Oratorio San Rocco; a Menaggio uno spazio dedicato presso l'Associazione Villa Vigoni.

Nei comuni di corona rispetto a Lurate Caccivio è presente il teatro Aurora presso l'Oratorio San Giovanni Bosco di Olgiate Comasco.

### istruzione di livello superiore

Nel territorio della provincia di Como si trovano 17 istituti d'istruzione superiore statale, per i quali la Provincia ha competenze in materia di edilizia scolastica.

Le scuole del primo ciclo d'istruzione: nel territorio della provincia di Como, secondo il vigente *Piano di dimensionamento ottimale delle istituzioni scolastiche* approvato dalla Regione Lombardia, le scuole statali dell'infanzia, primarie e secondarie di primo grado, sono raggruppate in 50 istituti scolastici, comprensivi sia di scuole primarie sia di scuole secondarie di primo grado e, talvolta, di scuole dell'infanzia.

Il Centro provinciale per l'istruzione degli adulti (CPIA, che ha aggregato gli ex CTP di Como, Cantù, Olgiate Comasco e Menaggio e i relativi punti di erogazione del servizio) ha sede è a Como.

Gli istituti superiori statali sono principalmente concentrati in Como; polarità di offerta formativa è poi rappresentato da Erba (liceo scientifico Galileo Galilei, liceo Carlo Porta, istituto superiore Gian Domenico Romagnosi). Sono poi presenti l'istituto superiore Jean Monnet di Mariano Comense, l'istituto superiore Antonio Sant'Elia di Cantù, il liceo scientifico Giuseppe Terragni a Olgiate Comasco e l'istituto superiore Ezio Vanini di Menaggio.

Gli istituti superiori non statali sono quasi tutti localizzati nel comune di Como, a eccezione dell'istituto professionale agro-ambientale San Vincenzo di Albese con Cassano, dell'istituto tecnico Manzoni di Erba e dell'istituto tecnico-agrario Giordano Dell'Amore di Vertemate con Minoprio.

Nei comuni più prossimi a Lurate Caccivio la situazione è come di seguito riassunta.

A **Oltrona di San Mamette, Bulgarograsso, Beregazzo con Figliaro e Cassina Rizzardi** sono presenti, in ciascuno comune, una scuola dell'infanzia e una scuola primaria.

A **Colverde** sono presenti due scuole dell'infanzia e due scuole primarie.

A **Villa Guardia** sono presenti due scuole dell'infanzia, due scuole elementari e due scuole secondarie di primo grado (Sant'Elia in via Vittorio Veneto 4 e S. Maria Assunta in via IV Novembre 6).

Per i gradi di istruzione superiore, i comuni di più diretto riferimento per gli studenti residenti a Lurate Caccivio sono:

**Olgiate Comasco**, dove sono presenti, oltre a due scuole dell'infanzia, tre scuole primarie e una scuola secondaria di primo grado (la Buonarroti ubicata in piazza Volta 4/A), la scuola secondaria di secondo grado Giuseppe Terragni (liceo scientifico, liceo scientifico-opzione scienze applicate e liceo linguistico) in via Segantini 41 e l'istituto tecnico economico Giuseppe Terragni, sempre in via Segantini 41. A Olgiate Comasco è localizzato anche il centro territoriale permanente M. Buonarroti, ubicato in Piazza Volta 4/A, con funzione di alfabetizzazione in età adulta in un contesto multietnico e multiculturale.

**Appiano Gentile**, dove è presente, oltre a una scuola dell'infanzia, una scuola primaria una scuola secondaria di primo grado (Silvio Pellico, in via Cherubino Ferrario 1), l'istituto professionale servizi commercio e turismo G. Pessina in via Ferrario Cherubino 4 che comprende indirizzi di studio socio-sanitari e commerciali.

### **presidi sanitari pubblici e privati**

L'ambito di Lurate Caccivio, entro l'ATS dell'Insubria (che ha riunito le ex-ASL di Como e Varese), fa riferimento all'Azienda Socio-Sanitarie Territoriale ASST Lariana, che ricomprende gli ospedali di Sant'Anna di Como, di S. Antonio Abate a Cantù e di Felice Villa a Mariano Comense. Le sedi distrettuali sono ubicate a Como, Campione d'Italia, Cantù-Brianza e Olgiate Comasco-Sudovest.

Punti prelievo aziendali sono presenti, nell'area, a Como, a Cantù, a Mariano Comense, a Fino Mornasco, a Lomazzo, a Lurate Caccivio, a Maslianico, a Olgiate Comasco.

Per quanto riguarda il trasporto sanitario privato, nell'area distrettuale Sud-Ovest della Provincia sono presenti: pubblica assistenza SOS Olgiate Comasco in via Roncoroni 18, SOS associazione volontari pubblica assistenza ad Appiano Gentile in via Vittorio Veneto 6/A, croce azzurra ONLUS di Rovellasca in via volontari del sangue 1, corpo volontari croce azzurra ONLUS di Cadorago in via Dante Alighieri 4, gruppo volontari croce verde ONLUS di Fino Mornasco in via Ticino 4, SOS Mozzate a Mozzate in via Petrini 1.

Consultori familiari sono presenti a Como, a Cantù, a Mariano Comense, a Olgiate Comasco e a Fino Mornasco.

La continuità assistenziale (ex guardia medica) è presente ad Appiano Gentile, a Fino Mornasco, a Locate Varesino, a Lomazzo e a Olgiate Comasco.

Ambulatori di certificazioni medico-legali sono presenti a Lomazzo e a Olgiate Comasco. Un ambulatorio di profilassi internazionale, medicina dei viaggi e delle migrazioni è presente a Fino Mornasco. Ambulatori vaccinazioni sono presenti a Fino Mornasco e a Olgiate Comasco.

Sportelli unici per il welfare sono presenti a Lomazzo e a Olgiate Comasco. Il Centro malattie trasmissibili sessualmente è invece ubicato a Como c/o Ospedale Sant'Anna.

### **sistemi ambientali (PLIS, Parchi Regionali)**

Il sistema delle aree protette nell'area di riferimento di Lurate Caccivio registra la presenza del PLIS Sorgenti del Lura, riconosciuto dalla Provincia di Como nel 2007 ed esteso per 2.015 ha. Comprende parte del territorio comunale di Albio- lo, Uggiate-Trevano, Faloppio, Colverde, Montano Lucino, Lurate Caccivio, Villa Guardia, Oltrona di San Mamete, Cavallasca e Olgiate Comasco.

La zona interessata dal PLIS si snoda lungo l'alto corso del torrente Lura, corso d'acqua di valore ed interesse regionale. Partendo dalle sorgenti localizzate sulla collina di Somazzo al confine con altri ambiti verdi del Mendrisiotto, attraversa tutta la valle omonima verso, incisa nei depositi morenici, per giungere fino alla conurbazione edificata posta lungo la SS 342 Como – Varese (comuni di Lurate Caccivio e Villaguardia), ove il torrente si incanala per un tratto cospicuo. Verso Ovest il parco invece si estende nei boschi e nelle radure lungo la collina detta del Monte Sinai, rilievo collinare di interesse ambientale e paesistico, che funge anche da corridoio ecologico verso il vicino Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate. Il terminale nord del PLIS segna quindi la chiusura fisica della valle del Lura (quindi con i caratteri idrogeologici e morfologici tipici di quel contesto). Infatti, il tratto del torrente che prosegue verso sud (in direzione Saronno – Milano) attraversa ambiti territoriali con caratteristiche e peculiarità diverse. Importante inoltre segnalare come un ramo del parco interessi, in direzione nord-est, anche le sorgenti di un ramo secondario del Torrente Seveso (zona umida di alto valore posta nei comuni di Colverde e Montano Lucino). Nello specifico l'ambito del PLIS, può essere considerato come un punto intermedio importante del "sistema verde" delle aree protette della Provincia di Como. In direzione est/ovest, esso si pone infatti come punto d'appoggio, elemen-

to di connessione tra il Parco Regionale della Spina Verde e il recente PLIS della Valle del Lanza. In senso nord/sud il Parco si configura invece come il tramite per il collegamento delle aree del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile, il PLIS del Lura, l'area paesistica e naturalistica della Val Mulini, oltre che con il Parco della Motta (posto in territorio Elvetico, ambito del Mendrisiotto, ma a ridosso del confine Italiano). Nell'ottica extra provinciale appare infine utile evidenziare come questo PLIS si relazioni in modo diretto, per finalità e modalità di pianificazione, con il PLIS del Lanza, per formare un vero e proprio corridoio protetto sia verso le aree verdi della Provincia di Varese sia verso il Canton Ticino.

Il parco rappresenta quindi un momento fondamentale per la costruzione di una vera "Rete Ecologica" sovracomunale e interprovinciale.

Il sistema delle aree protette si completa con la presenza di due parchi regionali, già in precedenza richiamati: il parco della Spina Verde di Como e il parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, che delineano un sistema di connessioni ecologiche a livello territoriale di fondamentale importanza nel quadrante nord-occidentale del territorio lombardo.

In tema di connessione ecologica si richiama all'attenzione lo studio di fattibilità del progetto CIAO (corridoio insubrico area occidentale), finanziato da Fondazione Cariplo e datato 2016. In questo studio viene evidenziato come il PLIS Sorgenti del Torrente Lura costituisca, per la sua ubicazione, elemento di cerniera per la connessione ecologica tra il Parco regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate e il Parco regionale Spina Verde di Como; inoltre, il citato PLIS, quale elemento di primo livello della Rete Ecologica Regionale, consente l'unione anche verso il PLIS Valle del Lanza, a nord-ovest, e il PLIS Valle del Lura, a sud-est.

Inoltre, il Parco Spina Verde di Como, confinante con il Parco della Collina del Penz, area protetta cantonale in territorio del Comune di Chiasso, Cantone Ticino, configura e rende possibile la dimensione transfrontaliera dei corridoi.

Il progetto considera il citato ambito territoriale e si propone di definire, mediante uno studio di fattibilità, le azioni strategiche per la connessione ecologica tra le citate aree protette, in coerenza e attuazione di quanto già delineato con il disegno della rete ecologica regionale e provinciale ed in parte ripreso, con indicazioni di scala locale, negli strumenti urbanistici. I temi essenziali attengono alla deframmentazione per favorire il passaggio della fauna terrestre (essenzialmente i piccoli mammiferi), la riconversione di alcuni ambiti boscati con elevata presenza di robinia, la creazione di siepi e ambiti ecotonali favorevoli all'insediamento di nuovi habitat animali, la conservazione di ambienti a prateria polifita, la previsione di dissuasori ottici.

## d. progettualità e contenuti del PdS

### 8 temi progettuali

La manovra di riformulazione del PdS muove da un principio ispiratore: considerare la dotazione di servizi come patrimonio di 'corridoi' e di 'stanze' della 'casa comune' dei luratesi. Analogamente a quanto si cerca nella propria abitazione, la 'casa comune' che il PdS intende contribuire a perseguire deve essere fruibile, connessa, sicura, accogliente, ospitale, aperta alle energie sociali che la vogliono abitare.

A partire da questa prospettiva, la progettualità del PdS focalizza la propria attenzione su alcuni temi e su alcuni luoghi che complessivamente definiscono il campo di azione della manovra di piano e delle specifiche scelte puntuali che ne derivano.

#### 'tre nuclei, una città'

Un primo tema di progetto è quello che riguarda l'identità dei tre centri storici di cui si compone il territorio comunale. Caccivio, Castello e Lurate sono portatori di specifiche connotazioni ambientali, dotazioni urbane e patrimoni sociali; la loro salvaguardia e il rafforzamento della loro identità si sviluppa entro una visione sinergica, di cooperazione e complementarietà che guarda alla necessità di 'fare città', di connettere quindi il sistema dei servizi in modo da raggiungere adeguate economie di scala nella loro erogazione e quindi migliorarne capacità attrattiva e fruibilità.

#### 'gli epicentri della casa comune'

Tutti i servizi concorrono alla costruzione della 'casa comune', ma è evidente che alcune sue 'stanze' sono più cruciali per sostenere in modo strutturato il dispiegarsi delle energie sociali della cittadinanza: le scuole, i parchi, i centri sportivi, il municipio, la piazza del mercato e l'ex stazione costituiscono gli 'epicentri' dei quali prioritariamente qualificare la reciproca connettività e la qualità edilizia e fruitiva.



La progettualità sull'hub di via Volta' ha inteso individuare, in modo necessariamente selettivo, un 'epicentro' fisico e simbolico della progettualità istituzionale come leva abilitante la progettualità sociale, di confronto e di innovazione.

### **'gli addensamenti commerciali e dei servizi'**

Il tema del rapporto di sinergia e prossimità tra servizi di interesse pubblico e rete commerciale è cruciale nel raggiungere profili di attrattività adeguati ad una progressiva qualificazione delle diverse porzioni urbane. La costruzione della 'casa comune', a fronte di risorse pubbliche limitate, implica anche

- \_ un processo selettivo di prioritizzazione nell'allocazione degli investimenti pubblici

- \_ provvedimenti in grado di sostenere la vitalità commerciale dei centri storici e attrarre nuove attività

In questa direzione il PdS individua gli ambiti di addensamento di servizi ed esercizi commerciali e artigianali, luoghi centrali i cui spazi pubblici verranno progressivamente qualificati, anche in ragione di una 'tenuta' del commercio di vicinato, nel suo ruolo di presidio urbano.

### **'rinnovamenti urbani e città pubblica'**

Il PGT individua e regola le occasioni di consolidamento della struttura urbana di proprietà privata.

I 'rinnovamenti urbani' del patrimonio edilizio privato, sia in termini di qualificazione del patrimonio edilizio esistente (governati dal Piano delle Regole) sia per quanto concerne gli ambiti di trasformazione (definiti dal Documento di Piano) devono costituire occasioni di contestuale rafforzamento della città pubblica e dei suoi servizi. Il PdS, per quello che è lo spazio di azione che gli è proprio, concorre, con gli altri atti di PGT, alla definizione delle modalità attraverso cui gli investimenti privati di 'rinnovamento urbano' siano concertati con interventi sul sistema dei servizi, sia in modalità diretta (realizzazione di servizi o loro erogazione convenzionata), sia in modalità indiretta (monetizzazione).

### **spazi aperti, servizi ecosistemici e connessioni urbane**

Gli spazi aperti della piattaforma agricola e boschiva costituiscono una risorsa rara e preziosa, sia per il mantenimento di adeguate condizioni di qualità ambientale alla scala d'area vasta, sia per la fornitura 'gratuita' di servizi ecosistemici alla cittadinanza. Il piano delle regole del PGT vigente prevede al regime urbanistico di utilizzo di tali aree; il PdS sviluppa uno scenario di progressiva qualificazione della loro fruizione, attraverso la definizione degli 'innesti urbani' del PLIS Lura e la definizione di una rete di itinerari ciclopedonali che connettono gli spazi aperti agro-forestali con i tessuti residenziali e gli attrattori urbani.

### **le porte territoriali e le porte urbane**

il PdS individua le "porte" di ingresso alla città, come luoghi funzionali a enfatizzare l'identità urbana di Lurate Caccivio e al contempo effettuare interventi di miglioramento dell'accessibilità e della fruizione delle aree di eccellenza paesistico-ambientale e di messa in sicurezza della mobilità ciclopedonale.

### 'più lenti, più vicini'

Il miglioramento del profilo di accessibilità (e quindi, di attrattività) del sistema dei servizi ai cittadini non può che fare leva su una progressiva qualificazione della rete dei percorsi urbani nella direzione di rendere sicura la mobilità 'lenta' ciclopedonale, l'unica forma di mobilità che, alla scala urbana, è in grado di rafforzare le relazioni di prossimità.

Non una inibizione della mobilità automobilistica, ma un progressivo investimento sulla sicurezza della ciclopedonalità, che implica interventi sui 'corridoi' della 'casa comune' del tutto sinergici con la qualificazione delle sue 'stanze'. Alla rete di connessione urbana, per gli spostamenti sistematici casa-scuola e casa-lavoro, si accostano gli itinerari cicloturistici di carattere sovralocale (sedime ex ferrovia Grandate-Malnate) e i percorsi nella piattaforma agro-ambientale del parco del Lura, a strutturare così un sistema ciclopedonale 'multiscopo' in grado di dare risposta a una domanda già in essere e intercettare una crescente domanda latente.

In questa direzione, viene individuata la rete portante e la rete complementare della mobilità ciclo-pedonale.

### invarianza idraulica e idrologica

Il tema di un corretto utilizzo delle risorse idriche ha degli evidenti risvolti anche di carattere urbanistico. La fragilità idrogeologica dei nostri territori, i cui fenomeni di dissesto sono stati più acuti anche in ragione di decenni di eccessivo sfruttamento antropico del suolo, richiede, anche nel contesto del territorio comunale, uno sforzo adeguato per tragaruardare a condizioni di minor rischio idrogeologico.

Anche in ragione di recenti adeguamenti normativi di carattere regionale<sup>6</sup>, l'occasione della revisione del PdS è propizia per introdurre indirizzi e disposizioni funzionali a fare in modo che le trasformazioni edilizie e urbanistiche che si attueranno non potranno avere impatti peggiorativi dell'attuale situazione e porteranno, progressivamente, al miglioramento della sicurezza idrogeologica del territorio comunale, concorrendo così al più generale obiettivo della tutela dei cittadini e delle attività economiche.

## 9 atti di piano

Il PdS si compone dei seguenti atti:

- > la presente **relazione illustrativa** entro cui si definiscono l'orizzonte programmatico, anche temporale, gli obiettivi e i contenuti decisionali del piano
- > **disciplina e norme**, documento funzionale a fissare le regole per l'attuazione degli obiettivi di piano e la gestione urbanistica del sistema dei servizi

---

<sup>6</sup> LR n. 4 del 15 marzo 2016 'Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua' (Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 11, Supplementi, del 18 marzo 2016).

- > **tavola del PdS**, rappresentazione spaziale del sistema dei servizi e riferimento localizzativo dei contenuti di piano

Il piano si compone inoltre dei seguenti elaborati, aventi funzione di indirizzo dell'azione comunale e di comunicazione:

- > **'master plan'**, entro cui viene illustrato il complessivo scenario progettuale del piano, con orizzonti temporali differenziati
- > **abaco degli interventi di moderazione del traffico e ciclopeditonalità**, funzionale a fornire criteri e materiali esemplificativi di come intervenire sullo spazio stradale (come spazio pubblico per eccellenza) per qualificarlo dal punto di vista della sicurezza, della fruibilità e del paesaggio urbano

## 10 condizioni di contesto e obiettivi di piano

Come si evince dall'analisi dei servizi esistenti, la situazione in essere permette di affrontare una fase, propria delle scelte del PdS, che non ha necessità di recuperare progressi non risolti; a partire da una adeguata dotazione di standard, le scelte che il piano effettua vanno quindi nella direzione di qualificare e mettere in rete i servizi ad oggi già esistenti, migliorandone la qualità e la fruibilità da parte della popolazione.

In un contesto storico caratterizzato da una quantità di risorse finanziarie pubbliche sempre più limitate e da dinamiche demografiche aleatorie (nel raffronto tra dinamiche tendenziali e scenari previsionali), la possibilità di migliorare il livello di servizi disponibili è data soprattutto dalla concorsualità degli interventi di qualificazione o sviluppo urbano.

La manovra propria del PdS è una manovra quindi necessariamente 'conservativa' e 'qualificativa', di miglioramento delle dotazioni esistenti.

In questo senso, gli interventi di trasformazione insediativa che il DdP mette a disposizione, così come gli ambiti interclusi di completamento definiti dal PdR, sono funzionali:

- ↳ a un allargamento della base imponibile (incremento demografico), che possa abbassare i costi pro/capite del mantenimento dei servizi in essere
- ↳ a entrate di fiscalità urbanistica ed edilizia (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, standard qualitativi) da potersi indirizzare in modo prevalente a interventi puntuali di adeguamento delle dotazioni di servizi e a spese di qualificazione delle dotazioni esistenti

In definitiva, il patrimonio di servizi già esistenti è una rendita di posizione che permette non solo di promuovere Lurate Caccivio come 'città di qualità', ma anche, nella filiera del mercato edilizio abitativo, di abbassare il costo di ingresso degli sviluppatori immobiliari (vedasi la possibilità di monetizzazione degli standard, da definirsi nella fase negoziale di attuazione degli ambiti di trasformazione), di concentrare le risorse su interventi di contestualizzazione paesistico-ambientale (che diventano essi stessi nuovi servizi eco-sistemici da offrire alla cittadinanza) e quindi di potere mettere sul mercato abitazioni a prezzi ragionevoli e in un contesto di servizi urbani e ambientali di notevole qualità.

## 11 strategie di piano e temi progettuali

Stante le considerazioni sviluppate, come principio generale il PdS afferma l'opportunità di procedere a una qualificazione diffusa degli spazi e delle strutture a uso pubblico e collettivo.

A tal fine, per l'attuazione o il potenziamento dei servizi, il piano intende affermare la priorità di sviluppo e qualificazione dei servizi di base, necessari a mettere in rete i servizi esistenti, prediligendo il miglioramento dell'accessibilità ai servizi attraverso il potenziamento della pedonalità e ciclabilità urbana e degli spazi di aggregazione.

È essenziale che alla realizzazione di tali interventi concorrano tutte le operazioni di trasformazione urbana, in modo diretto o in modo indiretto; la ragione sostanziale delle aree di trasformazione individuate dal DdP è da riferirsi alla realizzazione degli interventi di sviluppo e qualificazione delle dotazioni territoriale pubbliche e collettive, che dovranno essere negoziate coerentemente con i principi qui affermati e tradotti negli specifici disposti normativi. In tale direzione si vedano le scelte di correlazione tra il PdS, il DdP e il PdR.

Alla luce di questa strategia generale, si definisce a seguire la specifica progettualità di piano, nella direzione di qualificare e ampliare il sistema dei servizi stesso; tale progettualità dovrà essere implementata attraverso la concorrenza dei contenuti degli altri atti di PGT e di tutti gli altri strumenti a disposizione nella formulazione delle politiche urbane comunali, quali:

- > il programma delle opere pubbliche
- > strumenti di programmazione negoziata
- > regolamenti e disposizioni
- > finanziamenti ad hoc, funding ...

Le proposte di intervento, che sono graficamente individuate nella tavola del PdS, sono riferite alle principali categorie di servizi specifici, dei quali di seguito si definiscono le scelte strutturali.

### aree per servizi alla persona

Le scelte del PdS sono:

- > la conferma della dotazione di servizi già esistenti
- > la conferma della riqualificazione dell'hub di via Volta
- > l'avvio di una progressiva valorizzazione del patrimonio immobiliare, anche in relazione a iniziative di housing sociale e di concessione d'uso per imprese giovani/innovative
- > la qualificazione dei Cimiteri
- > la qualificazione del parco di Villa Carosio e della sua fruizione
- > il miglioramento della dotazione infrastrutturale delle scuole primarie

### aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico

Le scelte del PdS sono:

- > la conferma della dotazione di servizi già esistenti e il loro ampliamento

- > l'ampliamento del PLIS Lura, che trova formalizzazione nel PdR con specifica normativa sulla continuità delle percorrenze lungo il suo corso, funzionale a sviluppare la dorsale di fruizione del Lura<sup>7</sup>
- > la qualificazione degli 'orti sociali', attraverso un affinamento del regolamento d'uso
- > la definizione di aree funzionali alla sicurezza idrogeologica

### aree per servizi tecnologici e ambientali

Le scelte del PdS sono a confermare la dotazione di servizi già esistenti, al contempo eliminando l'area prevista di ampliamento della piattaforma ecologica, previsione non più strettamente necessaria alla sua funzionalità e ai bisogni attuali e future della popolazione<sup>8</sup>.

### aree per servizi alla mobilità

Le scelte del PdS sono:

- > la definizione della rete portante e complementare degli itinerari ciclo-pedonali, di connessione tra le aree residenziali, gli attrattori urbani e gli spazi aperti extraurbani
- > l'individuazione di aree urbane che potranno essere oggetto di progressivi interventi di qualificazione dello spazio stradale (zone a traffico limitato, zone a traffico pedonale privilegiato ...)

## 12 dotazione complessiva delle aree per servizi

A fronte delle scelte effettuate, lo scenario di attuazione del PdS porta a una dotazione di aree per servizi pari a 346.360 mq, così articolati:

- > aree per servizi alla persona: 108.756 mq (+ 0,9% rispetto alla dotazione esistente)
- > aree per servizi del verde e degli spazi aperti a uso pubblico: 167.323 mq (+ 9%)
- > aree per servizi tecnologici e ambientali: 8.574 mq
- > aree per servizi alla mobilità: 61.707 mq (+ 0,9% rispetto alla dotazione esistente)

Da considerare inoltre lo scenario di estensione della rete degli itinerari ciclo-pedonali: 26.397 ml (+ 16% rispetto alla dotazione esistente).

In rapporto a una previsione 'ottimistica' di popolazione pari a c.ca 11mila abitanti<sup>9</sup>, la dotazione pro-capite risulterebbe pari a ca. 31 mq, di poco inferiore alla dotazione attuale ma sempre di gran lunga sopra i 18 mq di cui alla legge regionale.

---

<sup>7</sup> Il PLIS attualmente coinvolge 2.596.762 mq del territorio comunale; la proposta di ampliamento riguarda ulteriori 96.093 mq.

<sup>8</sup> L'Amministrazione Comunale ha in corso di formulazione il nuovo bando per l'assegnazione della raccolta dei rifiuti, entro cui si privilegerà il potenziamento del servizio 'porta e a porta', con la conseguente diminuzione dei volumi conferiti in discarica.

<sup>9</sup> Il dato è desunto dallo scenario del Documento di Piano.

Tali quantità non tengono in conto dei servizi che dovranno essere realizzati nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche previste dal DdP e dal PdR, la cui attuazione potrà quindi comportare un aumento complessivo delle dotazioni di servizi.

### **13 struttura della disciplina attuativa**

Stante il progetto urbanistico e spaziale del PdS, per come definito nelle precedenti sezioni e nella 'tavola del PdS', le previsioni di piano fanno riferimento, dal punto di vista attuativo e gestionale, alla disciplina e alle norme di cui al relativo atto di piano.

La normativa del PdS è articolata su due temi principali:

1. modalità di acquisizione delle aree per servizi
2. modalità di realizzazione dei servizi

#### **modalità di acquisizione delle aree per servizi**

Una prima classificazione dei servizi è riferita alle modalità attuative delle previsioni per servizi. Si distinguono le seguenti modalità:

##### **aree per servizi di competenza comunale, con vincolo di acquisizione**

L'acquisizione delle aree così classificate può avvenire secondo le modalità previste dalla legislazione vigente regolanti le misure espropriative.

##### **aree per servizi di proprietà di altri enti**

Le previsioni del PdS così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano. Le previsioni del PdS per le aree così classificate non configurano vincolo espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale e non sono soggette a decadenza.

##### **aree per servizi con vincolo di destinazione**

Concorrono alla formazione dell'offerta di servizi anche i servizi gestiti da privati che assumono valore e funzione di interesse generale. I servizi privati sono da intendersi di interesse generale se assimilabili a servizi pubblici ovvero finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione. Le previsioni del PdS così classificate non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza. Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.

La realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature può avvenire nelle aree così classificate alle seguenti condizioni:

- > gli interventi devono essere oggetto di convenzione e approvati dal Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata già definitivamente approvati;
- > il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la diversa destinazione degli immobili in caso di cessazione del servizio proposto e

quantificare, in relazione alla natura dei servizi e delle attrezzature, gli indici di utilizzazione fondiaria ed eventuali caratteristiche tipomorfologiche.

### **aree per servizi negli ambiti di trasformazione**

Concorrono alla definizione dell'offerta del PdS le superfici che derivano dall'attuazione delle previsioni del Documento di Piano relativamente agli ambiti di trasformazione in esso individuati e nelle quantità minime indicate dal piano. Le aree per servizi negli ambiti di trasformazione non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza. All'interno degli ambiti di trasformazione, qualora l'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche risultasse necessaria per il completamento e il raggiungimento degli obiettivi definiti per ciascuna area di trasformazione, l'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente attraverso le procedure espropriative.

### **modalità di realizzazione dei servizi**

La disciplina del PdS si articola in funzione delle modalità di realizzazione dei servizi. La disciplina si articola quindi in:

#### **servizi localizzati**

Sono i servizi per i quali viene prevista, nella tavola del PdS, una specifica e precisa localizzazione oltre che una loro classificazione funzionale (pur con la necessaria flessibilità in rapporto alla destinazione stessa). La realizzazione dei servizi localizzati è a carico:

- > dell'amministrazione comunale
- > di altre amministrazioni pubbliche
- > di soggetti privati che realizzano il servizio agendo sugli eventuali ricavi generati dalla gestione del servizio stesso (aree per servizi con vincolo di destinazione)

#### **servizi da localizzare**

Sono i servizi e le attrezzature pubbliche la cui attuazione è contestuale alle trasformazioni urbanistiche previste dal PGT. Si tratta dell'insieme di servizi che dovranno essere realizzati nell'ambito della attuazione delle aree di trasformazione previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole per tramite di strumenti di pianificazione attuativa.

La realizzazione dei servizi da localizzare in fase attuativa è a carico dei soggetti promotori dell'intervento di trasformazione; gli atti di PGT specificano modi e condizioni per la eventuale monetizzazione.

## **14 programmazione e quantificazione dei costi**

Il complessivo scenario di intervento del piano riguarda necessariamente un orizzonte temporale di medio-lungo periodo.

Al contempo, al fine di connettere tale scenario con la programmazione di breve termine delle opere pubbliche, è opportuno articolare la progressiva attuazione del piano su due orizzonti temporali:

- > un orizzonte di breve-medio termine, relativo agli interventi progressivamente attuabili entro i prossimi 5 anni

- > un orizzonte di medio-lungo termine, che traguarda la completa realizzazione degli interventi previsti dal piano e la cui temporalità, vista la sistematica aleatorietà del mercato edilizio e degli andamenti demografici, potrà essere molto variabile, ma che si ritengono perseguibili nell'arco di una 15ina di anni

Nella tabella a seguire si indicano i principali interventi previsti dallo scenario di piano, l'orizzonte temporale della loro implementazione e una stima parametrica dei costi da sostenere.

intervento	orizzonte temporale		risorse necessarie stimate (€)
	di breve termine	di medio-lungo termine	
interventi di manutenzione del patrimonio dei servizi istituzionali e fondamentali dell'ente, asfaltature	●		750.000 <sup>10</sup>
interventi di riqualificazione degli edifici e delle strutture dell'Istituto Comprensivo (scuola media e due primarie)	●		1.300.000
estensione della rete portante ciclopedonale (tratto Lura – ex ferrovia)	●		350.000
hub culturale di via Volta, completamento lotto 3 atrio ingresso	●		1.150.000
Ampliamento scuola primaria di via Bulgaro e nuova palestra polifunzionale	●		2.000.000
Riqualificazione dei cimiteri		●	250.000
Riqualificazione delle Scuola Primaria di via Regna		●	700.000
Riqualificazione del complesso di Villa Carosio		●	1.000.000
Area manifestazioni all'aperto, dotazione infrastrutturale		●	250.000
totale risorse	5.550.000	2.200.000	7.750.000

È evidente come le indicazioni di cui sopra costituiscano una intenzionalità amministrativa che, come tale, dovrà trovare progressiva attuazione attraverso i più opportuni procedimenti tecnici e deliberativi, che potranno specificare temporalità e costi anche diversamente da quanto sopra indicato e in relazione alle occasioni di investimento che si manifesteranno e al più generale andamento delle pubbliche finanze.

Stante i principi sottesi al piano (sostenibilità economica), alla dotazione di aree per servizi già di proprietà comunale e ai capitoli di spesa già deliberati entro il programma triennale delle oo.pp., la sostenibilità dei costi per l'attuazione degli interventi previsti dal PdS, le risorse necessarie sono progressivamente reperibili:

- > per tramite di realizzazione diretta da parte degli operatori titolari di interventi di trasformazione urbana

<sup>10</sup> Stimati considerando investimenti medi di 150mila € l'anno.



- > per tramite di monetizzazione degli standard non ceduti / direttamente attuati dagli operatori
- > attraverso appostamenti nel bilancio comunale
- > attraverso attività di funding

Per quanto riguarda la realizzazione dei nuovi servizi previsti dal piano su aree di proprietà di terzi, tali servizi potranno essere attivati attraverso accordi convenzionali con la proprietà, senza necessità di acquisizione delle aree.

Al fine di potere perseguire in tempi opportuni alcuni obiettivi prioritari di interesse collettivo, l'Amministrazione Comune ritiene indispensabile acquisire a titolo oneroso le seguenti aree:

- > area di via S.Ambrogio (1.030 mq), da destinarsi a parco pubblico e parcheggi (per un valore, asseverato da perizia, pari a 125mila €)
- > 2 aree verdi in via S.Luigi (323 mq), funzionali a dare continuità alle connessioni ciclopedonali tra piazza Del Fante e i tessuti urbani a ridosso del torrente Fossato e per le opportune manutenzioni del torrente stesso (valore stimato c.ca 32mila €)
- > area per integrazione funzionale della Scuola primaria di via XX Settembre, per un valore stimato di c.ca 35mila €

Sarà poi da valutarsi, anche in relazione agli esiti della curatela fallimentare e alla disponibilità di Regionale Lombardia, l'acquisto dell'edificio ex-Pellegrino Rossi di via Carovelli (costo ad oggi stimato in circa 450mila €), funzionale a irrobustire la dotazione di edilizia sociale per le fasce più fragili della popolazione.