

Comune di
OLGIATE OLONA
provincia di varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ai sensi e per gli effetti della L.r. 12/2005 e s.m.i.
relazione di accompagnamento
al “piano dei servizi” 2011

il segretario:

il sindaco:

il funzionario responsabile:

i progettisti:

- premesse

La pianificazione urbanistica nella Regione Lombardia e' stata completamente riformata nell'anno 2005, mediante l'approvazione della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 denominata " Legge per il Governo del territorio" .

La legge, con le successive integrazioni e modificazioni, nonche' con una serie di abrogazioni delle normative preesistenti ha modificato le norme di riferimento della pianificazione comunale sostituendo il vecchio Piano Regolatore Generale (PRG) con il Piano di Governo del Territorio (PGT) quale strumento che " definisce l'assetto dell'intero territorio comunale" (art.7).

Il PGT si compone di tre distinti documenti che sono cosi' denominati:

Documento di Piano

Piano dei Servizi

Piano delle Regole

I contenuti degli stessi sono descritti in maniera puntuale agli art. 8, 9 e 10 della Legge 12/05 che nei successivi articoli del capo secondo disciplina anche le procedure di approvazione di tutti gli atti che compongono il Piano di Governo del Territorio.

L'intero processo di pianificazione urbanistica e' affiancato dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), processo volto a supportare le scelte e valutare le conseguenze sulle tematiche ambientali delle scelte del piano in modo che queste siano affrontate, alla pari delle considerazioni di tipo economico e sociale fin dalle prime fasi del processo decisionale.

Altra novita' importante del nuovo metodo pianificatorio e' l'introduzione di criteri di trasparenza, pubblicita' e partecipazione; il coinvolgimento di tutti i soggetti e di tutte le autorita' con competenza o interessi sul territorio deve essere esteso a tutto il processo di pianificazione, fino dalle prime fasi, divenire parte integrante del percorso di Valutazione Ambientale e fattore di legittimazione delle scelte di Piano.

E' un procedimento nuovo rispetto al criterio dell'osservazione che si attuava unicamente dopo l'adozione del PRG (e quindi alla fine del processo pianificatorio e decisionale), segno anch'esso del profondo cambiamento introdotto in materia pianificatoria.

- Il Piano dei Servizi

Il P.d.S. verifica lo stato e la consistenza dei servizi esistenti e le loro relazioni con il sistema insediativo (infrastrutture, sistema commerciale, qualità ambientale, dislocazione degli insediamenti e dei nuclei urbani sul territorio comunale, intercomunale etc.).

Tale valutazione assume un valore ed una connotazione particolare tenuto conto del momento di consistente riduzione delle risorse pubbliche disponibili a tutti i livelli e dunque la sempre più importante necessità di costruire momenti di sinergia con gli altri enti pubblici ma soprattutto della necessità di riorganizzazione nella gestione dei servizi in termini di sussidiarietà. Alla luce della struttura territoriale e del target di sviluppo del territorio definiti dal Documento di Piano, viene definita la strategia per il mantenimento ed il possibile sviluppo della qualità e della quantità dei servizi offerti ai cittadini e le azioni del piano di conseguenza necessarie.

In base alle disposizioni dell'art. 9 della L.R. 12/2005 il Piano dei Servizi *“al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale”* deve valutare *“prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche in 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”*.

A fronte di quanto illustrato il Piano dei Servizi deve di massima comprendere:

- la valutazione della domanda dei servizi esistente ed insorgente per il periodo della durata del Piano;
- il censimento dell'offerta dei servizi esistente;
- la determinazione delle iniziative da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi in rapporto alla domanda stimata ed in relazione ai parametri di qualità che l'amministrazione intende perseguire;
- la strumentazione tecnica necessaria ad assumere il ruolo di strumento conformativo della proprietà come previsto dalla L.R. 12/2005.

Al fine di svolgere le funzioni di cui sopra il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati

- 1.1 - Relazione Piano dei Servizi
- 1.2 - Norme Tecniche di Attuazione Piano dei Servizi
- 2.1 - Quantificazione e verifica delle aree a servizi
- 2.2 - Quadro generale dei servizi

Infine si effettua la verifica del rispetto delle dotazioni minime di aree per servizi pubblici previste dall'art. 9 della L.R. 12/2005.

Le tavole grafiche del Piano dei Servizi in scala 1:2000 concorrono, con le norme tecniche del Piano dei Servizi alla determinazione dei caratteri prescrittivi e vincolanti del Piano previsto dal comma 11, art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il Piano dei Servizi, in coerenza con l'attività ricognitiva compiuta nella redazione del Documento di Piano, con le potenzialità del territorio li evidenziate e degli obiettivi prefissati, individua il piano di azione per l'attuazione dei servizi urbani ai cittadini, alle attività locali e ai loro addetti, nonché per l'attuazione delle previsioni infrastrutturali e

per la salvaguardia-valorizzazione-riqualificazione delle porzioni di territorio a valenza ambientale di interesse generale.

Il Piano dei Servizi assume doppia valenza:

- una funzione urbanistica, di conformazione fisica e giuridica del territorio alle scelte individuate dal Documento di Piano e specificate dal Piano dei Servizi;
- una funzione programmatrice, nella misura in cui produce un quadro di riferimento per l'intervento sulle infrastrutture locali e sulla gestione/programmazione dei servizi.

- I servizi pubblici e stima popolazione indotta dal P.G.T.

La distribuzione dei servizi presenti nel Comune di Olgiate è organizzata come per tutti gli elementi territoriali "monocentrici" in maniera tale da garantirne un buon grado di servizio nella fruizione e distribuzione dei servizi elementari.

Come descritto nella Relazione al Documento di Piano le aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale hanno un'estensione pari a mq. 420.312.

"La grande estensione delle aree di proprietà comunale rappresenta sicuramente un elemento di forza della situazione urbanistico-territoriale di Olgiate. Tale elemento estrinseca il lavoro svolto in modo puntuale negli anni più recenti. Basti pensare che le aree di proprietà pubblica sono più che raddoppiate come superficie nell'ultimo ventennio, ma non solo: sono state acquisite aree dislocate in modo uniforme su tutto il territorio e di grande importanza strategica sia come ubicazione che come singola dimensione unitaria. E' il caso ad esempio delle aree site in via U. D'Italia, Via Morelli, via Lombardia con una sup. totale di oltre 50.000 mq., oppure dell'area di via Diaz su cui è stato realizzato il nuovo campo di calcio (sup. totale di circa 29.000 mq.)". (Relaz. Doc.di Piano –pag 17)

Questa "ossatura" del territorio costituisce l'elemento portante del sistema dei servizi , a cui vengono aggiunte le nuove previsioni urbanistiche previste dal Documento di Piano e illustrate nelle tavole grafiche.

Per quanto concerne i **servizi civici** più generali abbiamo la presenza:

- del **palazzo municipale**, composto da due differenti fabbricati, per il quale si prevede la necessità di effettuare sia delle opere di carattere manutentivo che di adeguamento igienico/sanitario, impiantistico e di sicurezza.

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale, partendo da un progetto complessivo di alcuni anni or sono, è il trasferimento del Municipio nella "Villa Gonzaga", complesso storico-monumentale già di proprietà comunale su cui sono già stati realizzati alcuni lotti di intervento finalizzati al rifacimento della copertura e al consolidamento statico-strutturale.

- della sede del **Comando di Polizia Locale**, recentemente inaugurata

- delle **"Poste"**, presso il rione Centro e presso il rione Buon Gesù, che si valutano strutturalmente adeguate

- della **biblioteca**, che si valuta strutturalmente di buona qualità.

- della **biblioteca Ceriotti**, che si valuta strutturalmente di buona qualità

- della **Scuola di Musica**

- della sede della **Protezione Civile**

Per quanto riguarda i **servizi educativi** abbiamo la presenza:

- dell' **asilo nido comunale**, con una possibilità di utenza a regime di 35 posti. L'Amministrazione ha programmato lo spostamento della struttura presso l'ambito di trasformazione n.9 prevedendo una struttura con una classe in piu' e ubicata in un contesto piu' distante da strade a intenso scorrimento, con presenza di altre attrezzature collettive (struttura "dopo di noi")

- delle **scuole materne parrocchiali**, dotate di 12 aule, ove nel presente anno scolastico vi sono iscritti 341, con una media alunni per classe pari a 28, da cui dotazione complessivamente sufficiente per la comunità olgiatese

- della **scuola primaria statale**, suddivisa in 3 plessi ubicati nel rione Centro, nel rione Gerbone e nel rione Buon gesu', dotati complessivamente di 27 aule, ove nel presente anno scolastico 2011/2012 vi sono iscritti 581 alunni, con una media alunni per classe pari a 21.52, in ogni caso le strutture ove sono ubicati i plessi consentono un intervento di riqualificazione e adeguamento con la possibilità di realizzare nuove classi in misura adeguata alle previsioni di iscrizioni per i prossimi anni scolastici e precisamente:

- 587 alunni per l'anno scolastico 2012/2013

- 581 alunni per l'anno scolastico 2012/2013

- 580 alunni per l'anno scolastico 2013/2014

- 578 alunni per l'anno scolastico 2014/2015

- 571 alunni per l'anno scolastico 2015/2016

- della **scuola secondaria statale**, dotata di 14 aule, ove nel presente anno scolastico vi sono iscritti 325, con una media alunni per classe pari a 23.21, in ogni caso la struttura ove è ubicata consente un intervento di riqualificazione e adeguamento con la possibilità di realizzare nuove classi in misura adeguata alle previsioni di iscrizioni per i prossimi anni scolastici e precisamente:

- 320 alunni per l'anno scolastico 2012/2013

- 325 alunni per l'anno scolastico 2013/2014

- 325 alunni per l'anno scolastico 2014/2015

- 328 alunni per l'anno scolastico 2015/2016

Detta struttura necessita di un ammodernamento della palestra scolastica, l'intervento di nuova costruzione risulta inserito nel programma opere 2012.

Le strutture scolastiche permettono pertanto il raggiungimento di una corretta funzionalità, garantendo inoltre una piena accessibilità e fruibilità da parte di tutta la popolazione del Comune anche in funzione delle possibilità di ampliamento del numero di aule didattiche e per laboratori, relativamente sia alla domanda attuale che della domanda insorgente.

Per quanto riguarda le **strutture sportive** abbiamo la presenza:

- del **campo di calcio comunale**, struttura realizzata recentemente e che non necessita di interventi strutturali

- dei **campi di calcio parrocchiali**, di dimensioni regolamentari nel caso del rione Gerbone, con annesse strutture complementari quali campi da tennis e calcetto, tutte le strutture sono di buona qualità

- della **palestra comunale**, struttura annessa al polo scolastico, giudicata insufficiente per le richieste degli sportivi olgiatesi; per questo motivo e' in corso un "Project Financing" al fine di realizzare, sull'area comunale di via Diaz sede del vecchio campo di calcio, una struttura che comprendera': palestra polifunzionale, piscina coperta e altre attivita' collaterali e di servizio.

- dell' area "**Idea Verde**", struttura privata di qualità per il tempo libero in generale con presenza di piscina scoperta, campo pratica golf, beach-volley, calcetto su sabbia. Per detta struttura il Piano di Governo del territorio prevede un sensibile aumento delle possibilita' di espansione (si veda l'Ambito di Trasformazione n. 3) con destinazioni dedicate allo sport e tempo libero, nonche' la cessione gratuita di un'area di 30.000 mq. da destinarsi ad attivita' sportive e ricreative (area feste).

Per le attrezzature sportive in generale, oltre alle considerazioni sopra espresse relativamente alla palestra comunale, si deve registrare un buon grado di servizio riguardo alla domanda diversificata di livello comunale e per alcuni ambiti anche di livello sovracomunale. Strutture sportive costituite da un mix di attrezzature comunali, oratoriali e private.

Per quanto concerne i **servizi socio/sanitari** abbiamo la presenza:

- di n. 8 studi medici di medicina di base

- di n. 2 farmacie private

- di n. 3 studi medici di pediatria

L'Amministrazione ritiene necessario strutturare un poliambulatorio per i medici di base in modo da ampliare e razionalizzare i servizi esistenti. Si prevede allo scopo il riutilizzo della struttura di via Sauro attualmente adibita ad Asilo Nido e prevista in futuro in A . T. 9.

Riguardo al futuro l'Amministrazione Comunale ha iniziato le procedure per realizzare, presso un'area comunale del rione Buon Gesu', un polo quale centro socio/sanitario e per anziani dotato anche di una RSA di livello sovracomunale, tenendo a riferimento i futuri standards riguardo al settore e alle politiche di carattere regionale, oltre alla necessità di offrire nuovi servizi di questo tipo alla cittadinanza, tenuto conto del progressivo invecchiamento della medesima, dei cambiamenti di stile di vita, della struttura delle famiglie, del sistema sanitario.

Per quanto riguarda le **aree a verde attrezzate** all'interno del nucleo urbano bisogna in particolare segnalare la presenza di un sistema capillare e articolato di aree verdi di quartiere, alcune di discrete dimensioni che sono visualizzate graficamente nella tavola del Quadro Generale dei Servizi, tale "sistema del verde" risulta di eccellente qualita' sia per l'aspetto quantitativo che per l'aspetto localizzativo.

Per quanto concerne i **servizi ecologici** il Comune di Olgiate ha realizzato nell'ultimo quinquennio un nuovo impianto per il deposito dei RSUI. Esso è localizzato in fregio all'Autostrada A8, nelle vicinanze del Civico Cimitero, tutto questo con l'obiettivo di aumentare la raccolta differenziata e migliorare la qualità del servizio che si ritiene di buon livello.

Rete fognaria

La rete fognaria è estesa a quasi tutte le aree urbanizzate e urbanizzabili previste dal P.G.T. In particolare si segnala come tutti i comparti residenziali di nuova attuazione sono dotati dei necessari condotti fognari principali e secondari, medesimamente è prevista la nuova realizzazione, ove non ancora realizzati, per quanto concerne quelli non ancora attuati.

Gli elaborati del Piano di Governo del Territorio sono corredati da uno studio del 2010 redatto da A.G.S.P. (Azienda di Gestione dei Servizi Pubblici di Busto A.- attuale gestore del servizio acquedotto e fognatura), denominato “Piano di gestione della rete fognaria” che, mediante una ricognizione dello stato di fatto e una successiva elaborazione idraulica delle portate, evidenzia lo stato di fatto della rete e individua gli interventi maggiormente necessari.

I nuovi comparti in ambito “*produttivo*” sono attestati sui terminali di tratti fognari esistenti e adeguati ad accogliere ulteriori allacci, quindi non pongono problemi, essendo le opere necessarie per l’allacciamento a carico degli utenti.

Tutta la rete comunale è inoltre convogliata ai collettori della Società per la Tutela e salvaguardia del fiume Olona che confluiscono nell’impianto di depurazione ubicato nel territorio comunale in via per Marnate.

L’attuale impianto risulta dimensionato in modo da poter ampiamente coprire l’incremento previsto dal Documento di Piano rapportato percentualmente ai comuni serviti. (Si vedano allo scopo la analisi eseguite nel rapporto Ambientale del P.G.T.).

Rete acqua potabile

La rete acqua potabile è estesa a tutto il territorio comunale e gli ampliamenti da realizzarsi saranno a carico delle nuove lottizzazioni. I pozzi per l’emungimento dell’acqua sono 6 (Via Magenta, via Diaz, piazza S. Gregorio, via Ombrone, via Lombardia e via Treviso). Se ne prevede la realizzazione di n. 1 nuovo da individuare con specifico studio.

Si evidenzia che il Documento di Piano e’ accompagnato da uno studio idrogeologico corredato, tra l’altro, da un bilancio idrico redatto in conformita’ alle previsioni di sviluppo e a cui si rimanda integralmente.

Rete gas metano

La rete gas metano è estesa a quasi tutto il territorio comunale, mentre gli ampliamenti da realizzarsi saranno a carico delle nuove lottizzazioni in quanto la stessa si ritiene adeguata alle attuali esigenze della comunità locale.

Determinazione del numero degli utenti dei servizi (art.9, comma 2 ,L.R. 12/05)

Si riportano di seguito le stime previste dal Documento di Piano:

- RESIDENZA

- ipotesi del Documento di Piano

Tenuto conto, sulla scorta delle tradizionali leggi statistiche, del nucleo umano insediato in Olgiate O,

considerando il trend di sviluppo che - generalmente inteso - si presenta con un saldo positivo medio annuo di 137 unita' (calcolato sull'arco temporale 1997/2010) per un totale di 685 unita' previste in aumento nel 2016, si ritiene di poter "statisticamente" valutare per il prossimo quinquennio il seguente **tetto insediativo**, calcolato sia mediante i normali sistemi di sviluppo percentuale che attraverso la verifica della "progressione lineare":

- popolazione residente al 2010:	n.	12.247
- popolazione residente al 2016:	n.	12.932
- volume residenziale necessario per la nuova popolazione, valutando in 685 i nuovi abitanti insediabili al 2016, considerando per gli stessi un volume medio pro-capite di 150,00 mc. sarebbero necessari:	mc.	102.750,00

Dall'analisi dello stato di attuazione del Vigente Strumento Urbanistico, visualizzato graficamente sulla tavola QC09, si evidenzia che il volume ancora a disposizione per insediamenti residenziali risulta pari a:

mc. 47.947,00

L'analisi del patrimonio edilizio esistente, facendo riferimento sia al Nucleo di Antica Formazione che al patrimonio edilizio piu' recente individua una dotazione volumetrica di vani non occupati, riassunta nelle allegare tabelle, pari complessivamente a:

mc. 21.270,00

Tenuto conto di quanto fin qui contenuto nei vari capitoli del Documento di Piano, delle informazioni assunte e fornite dagli operatori,

tenuto conto delle indicazioni contenute nelle allegare schede relative agli "**ambiti o aree con trasformazioni di particolare rilevanza**", che vengono contraddistinte con la sigla "AT" e numero progressivo, il volume per nuovi interventi o per sostituzione di manufatti esistenti, risulta fissato in (AT7, AT8, AT10, AT12):

mc. 22.909,00

a questi è necessario aggiungere un

- **volume aggiuntivo** che viene messo a disposizione per gli interventi di sostenibilita' del Programma Opere Pubbliche (AT4 parte, AT9):

mc. 13.681,00

Si ritiene comunque di stimare che il dato sopra descritto concorra in ragione del 10% (+ 700 mc. dei P.A.) del suo valore assoluto alla stima dei fabbisogni residenziali ipotizzando quindi un volume pari a:

mc. 11.507,00

La somma dei precedenti valori (mc. 47.947+22.909+13.681+11.507+21.270) = mc.117.314 /150 mc/ab.= 782 ab.) porta ad innalzare il numero teorico degli abitanti insediabili a 13.029 unita' al 2016.

Si ritiene che questa ipotesi di sviluppo sia coerente con il futuro sviluppo reale, considerando un necessario margine di discostamento dal dato teorico (12.932 ab.) in funzione delle diverse variabili adottate nella stima.

- aree per servizi collettivi per la residenza - verifica (SC)

A fronte di ciò, le cosiddette **aree per servizi collettivi** (aree a standard) da porre al servizio dei cittadini vengono definite come qui di seguito:

- **servizi collettivi e di uso comune esistenti** al servizio della residenza e del cittadino:

- aree per servizi collettivi di proprietà Comunale:	mq.	369.693,00
- aree per servizi collettivi non di proprietà:	mq.	152.370,00
<hr/>		
- totale delle aree per servizi collettivi:	mq.	522.063,00

- dotazione pro-capite per abitante insediato (12.247): 42,62 mq/ab.

- in via del tutto cautelativa, il "Documento di Piano" ritiene di utilizzare per i computi il dato maggiore dell'incremento della popolazione; **si assume, quindi, il dato di + 782 abitanti**;

- ciò comporta che il **tetto teorico** degli abitanti viene fissato in 13.029 abitanti

In effetti, l'Amministrazione, con le varie operazioni previste di valorizzazione delle aree non ritenute strategiche (AT3, AT4, AT5,AT6,AT7,AT9,AT10 = +14.493 mq.) ritiene di poter inserire nel "Piano delle Regole" e nel "Piano dei Servizi" una dotazione complessiva di servizi collettivi per la residenza (indicata con la sigla "SC") di:

mq. 536.556,00

Da ciò deriva che ogni abitante potrà disporre di una **dotazione media pro capite di 41,18 mq. che supera ampiamente i limiti fissati dalle disposizioni sia statali che regionali.**

- aree per servizi collettivi - settore produttivo-commerciale -terziario- verifica (SCD)

Per quanto riguarda i servizi collettivi legati al settore secondario la situazione appare la presente:

- **aree per servizi collettivi previste dal P.G.T.:**

aree attualmente previste	mq:	148.726,00
di esse sono già in proprietà comunale	mq.	90.762,00
aree in variazione (AT2-AT8-AT11)	mq.	21.612,00
Totale aree SCD	mq.	127.114,00

Come si vede, dunque, anche in questo caso il P.G.T. supera di mq le indicazioni generali, statali e regionali, che quantificavano aree per servizi collettivi teorici legati alle zone produttive pari ad almeno il 10% delle aree interessate, e dunque a soli:

mq. 124.075,90

Tale dato, anche se attualmente non vincolante e' stato comunque assunto come obiettivo minimo di dimensionamento.

Stima dei costi

Ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. 12/05 viene di seguito fornita la stima dei costi degli interventi sopra descritti allegando lo schema di programma triennale delle opere pubbliche redatto nel 2010 in cui sono compresi buona parte degli interventi oggetto del presente Piano dei Servizi:

SCHEDA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2011/2013			
ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA			
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	Primo Anno 2011	Secondo Anno 2012	Terzo Anno 2013
Asfaltatura e fognatura vie diverse	€ 200.000	€ 200.000	€ 200.000
Ristrutturazione Villa Gonzaga	-	€ 700.000	-
Recupero centro polifunzionale Buon Gesù	€ 400.000	-	€ 400.000
Rifacimento impianto pubblica illuminazione	€ 130.000	€ 250.000	€ 250.000
Piste ciclabili	€ 200.000	€ 200.000	-
Palestra scuola media	€ 400.000	-	-
Asilo nido	-	-	€ 1.600.000
Centro polifunzionale/area feste	-	€ 1.300.000	-
Rotatoria Buon Gesù	-	€ 200.000	-
Pista atletica	€ 400.000	-	-
TOTALE	€ 1.730.000	€ 2.850.000	€ 2.450.000

Gli altri interventi descritti nei precedenti paragrafi e non compresi nella tabella sopra allegata sono interventi attualmente in fase di attuazione oppure che non necessitano di copertura finanziaria diretta da parte del Comune e, in particolare:

- *la Palestra polifunzionale di via Diaz e' attualmente in corso di definizione e gia' finanziata.*
- *il centro socio-sanitario e RSA viene realizzato da privati*
- *il poliambulatorio viene realizzato mediante l'utilizzo di struttura esistente*

Il bilancio poliennale prevede la realizzazione degli interventi mediante entrate derivanti sia da oneri di urbanizzazione, in minima parte, che da alienazione del patrimonio immobiliare, come previsto dal presente P.G.T. negli Ambiti di trasformazione AT4a – AT9 e AT11.

INDICE

- premesse	2
- Il Piano dei Servizi.....	2
- I servizi pubblici e stima popolazione indotta dal P.G.T.	4
Rete fognaria.....	7
Rete acqua potabile	7
Rete gas metano	7
Determinazione del numero degli utenti dei servizi (art.9, comma 2 ,L.R. 12/05)	7
- RESIDENZA	7
Stima dei costi.....	10