



piano di governo del territorio



## **PIANO DEI SERVIZI**

### **RELAZIONE e allegati**

Elaborato: **PS0**

In collaborazione con

**Prof. Ing. Gianluigi Sartorio**

**Avv. Brunello De Rosa**

**Arch. Gioia Gibelli**

Magnago, 14 giugno 2010

---

## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 - IL PIANO DEI SERVIZI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1. Caratteristiche del presente Piano dei Servizi  | 5         |
| <b>2 - L'INQUADRAMENTO TERRITORIALE.</b>   | <b>7</b>  |
| 2.1. Diagnosi della realtà territoriale  | 7         |
| 2.2. Aspetti demografici   | 11        |
| 2.3. Aspetti socio-economici   | 14        |
| 2.4. Caratteristiche dell'edilizia   | 15        |
| 2.5. Aspetti ambientali  | 15        |
| 2.6. Il quadro della pianificazione territoriale   | 16        |
| <b>3 - L'ATTUALE SISTEMA DEI SERVIZI DI MAGNAGO</b>  | <b>18</b> |
| 3.1. Lo stato di fatto   | 18        |
| 3.2. Valutazione delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate   | 22        |
| 3.3. Modalità di intervento e costi per l'adeguamento delle attrezzature   | 37        |
| <b>4 - OBIETTIVI DI SVILUPPO INDIVIDUATI DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO<br/>LOCALE</b>                                    | <b>40</b> |
| 4.1. Contenuti del documento   | 40        |
| 4.2. Modalità di attuazione e costi per lo sviluppo e l'integrazione dei servizi esistenti                             | 42        |
| 4.3. Verifica della dotazione minima (18 mq/ab.) di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale | 51        |
| <b>5 - RISULTATI ED ASPETTATIVE</b>  | <b>53</b> |
| 5.1. La viabilità principale   | 53        |
| 5.2. Il polo scolastico  | 54        |
| 5.3. Il polo sportivo ed il sistema urbano del verde   | 55        |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.4. Il reperimento delle risorse economiche  | 56        |
| <b>6 - ALLEGATO LA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI NELLA LEGGE REGIONALE LOMBARDIA I.r. 12/2005.</b> | <b>61</b> |
| 6.1. Il piano dei servizi   | 61        |
| 6.2. Glossario del piano dei servizi  | 78        |

---

**ELENCO DEGLI ALLEGATI:**

**SCHEDE DI RILEVAMENTO DEI SERVIZI**

con fotodocumentazione

**ELABORATI GRAFICI:**

oltre alle 14 figure contenute nel testo

|              |   |
|--------------|---|
| TAVOLA PS0.1 | Attuale localizzazione dei servizi (scala 1:5.000)                  |
| TAVOLA PS0.2 | Dotazione esistente delle aree per servizi pubblici (scala 1:5.000) |
| TAVOLA PS0.3 | Aree per servizi da acquisire ed attrezzare (scala 1:5.000)         |
| TAVOLA PS0.4 | Nuova localizzazione dei servizi (scala 1:5.000)                    |

## **1 - IL PIANO DEI SERVIZI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005**

Il quadro di riferimento del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale oggetto del presente Piano dei Servizi, è stato prodotto attraverso l'analisi dello stato di fatto e attività di raccolta di informazioni sul tema, attivate dall'Amministrazione comunale di Magnago, per l'elaborazione del Piano dei Servizi. Poiché tale strumento urbanistico era già vigente ai sensi della LR 1/2001 ed al contempo era contenuto anche nella proposta di legge urbanistica regionale (poi diventata LR 12/05), il gruppo di lavoro si è dedicato in una prima fase alla predisposizione del "Piano dei Servizi" in allegato al Piano Regolatore Generale (vigente, pur con successive varianti parziali, dal 1986), che costituisce il più importante elemento di continuità tra i due regimi legislativi, ai sensi del comma 1 dell'art. 25 "Norma transitoria" della LR 12/2005; in un secondo momento alla elaborazione del "Piano dei servizi" ai sensi dell'art. 9 della "Legge per il governo del territorio" entrata in vigore il 16 marzo 2005 (L.R. 12/05)

Si è iniziato a raccogliere la documentazione essenziale richiesta ai sensi della LR 1/2001 e si sono analizzate le situazioni verificatesi a seguito della

decadenza dei termini per i vincoli a “standard” sulle aree private di maggior significato, al fine di predisporre le misure più adeguate nell’interesse pubblico. Inoltre si sono promosse iniziative atte a favorire la “partecipazione” al processo di piano. Questo ha comportato non solo la promozione di dibattiti sul tema dei servizi pubblici ma anche l’avvio di un coinvolgimento dei singoli assessorati nel definire il quadro di riferimento della “dotazione globale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”. L’obiettivo finale è anche quello di sollecitare forme di collaborazione tra pubblico e privato con specifico riferimento ai servizi pubblici.

In particolare la proposta di “piano dei servizi in allegato al PRG vigente” intendeva essere il primo passo su questo cammino, esperienza introduttiva all’elaborazione del “Piano di governo del territorio” di Magnago.

Particolarmente significativa è stata la collaborazione con i vari assessorati che si è consolidata nel tempo. Infatti, proprio da tali collaborazioni sono emersi gli obiettivi prioritari delle politiche urbane dell’Amministrazione illustrate nel presente “Piano di Governo del Territorio”, in particolare nel “Piano dei Servizi” per quanto di specifica competenza.

La campagna di diffusione dell’informazione sulle attività in corso ha avuto un valido supporto nella stampa locale, attraverso la quale è stato svolto anche un sondaggio sul sistema dei servizi pubblici in Magnago con risultati interessanti sotto molti aspetti, pur nei limiti della rappresentatività del campione di popolazione che ha compilato il questionario distribuito dal Settore Ambiente e Territorio del Comune (con pubblicazione sul bollettino locale). In genere le risposte

convergono su alcune indicazioni ben delineate che, pertanto, si possono considerare significative. Più difficile è stato sintetizzare i risultati per le considerazioni espresse spontaneamente a margine del questionario, in quanto difficilmente riconducibili a criteri comparativi adeguati, specie in quei pochi casi in cui si sono manifestate dispersione di argomentazioni o contrapposizione di opinioni.

---

### **1.1. Caratteristiche del presente Piano dei Servizi**

Pertanto il presente documento costituisce una base strutturata e condivisa, necessaria per individuare finalità e azioni costitutive del governo del territorio riguardanti il sistema dei servizi alla comunità.

La sua elaborazione ha inoltre permesso di sensibilizzare le strutture amministrative locali ai nuovi impegni che il governo del territorio comporta, con specifico riferimento alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico ed alla programmazione dei servizi per lo sviluppo della comunità.

Il piano dei servizi fa riferimento al sistema di obiettivi individuato all'interno del Documento di Piano e riporta, tra l'altro, le risultanze delle informazioni raccolte nei sondaggi svolti ed i contributi di informazioni trasmesse dagli uffici competenti sull'argomento.

Pertanto il presente Piano dei Servizi, nel soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, risulta indirizzato a perfezionare i progetti già avviati dall'Amministrazione comunale nel passato più recente, a verificare come affrontare le emergenze previste nel futuro più prossimo, ad

attivare lo studio della risposta alla nuova domanda di servizio che è emersa dai sondaggi svolti.

In termini distributivi, questo significa ricercare soluzioni che permettano di contenere l'individuazione di nuove aree per attrezzature pubbliche; si valorizzano le aree già acquisite al patrimonio pubblico redistribuendo e riqualificando i servizi già presenti; si selezionano infine quelle aree libere che presentino caratteristiche di particolare valenza strategica in termini di localizzazione e di estensione per nuovi servizi o spazi pubblici.

Analogamente è stato scelto, in questa fase iniziale di avvio del P.G.T., di contenere il ricorso alle possibilità introdotte dalla nuova normativa in tema di perequazione ed incentivazione (art. 11 della L.R. 12/05), in attesa di una maggior sperimentazione in materia così complessa e delicata.

Ovviamente le scelte di piano relative alle aree ed all'edilizia per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sono integrate con le politiche relative all'eventuale edilizia residenziale pubblica, alle dotazioni a verde, al sistema di corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, a supporto delle funzioni insediate e previste.

## **2 - L'INQUADRAMENTO TERRITORIALE.**

Per poter soddisfare le finalità di legge di un piano dei servizi (come indicate nel comma 1 dell'art. 9 della LR 12/ 05) è necessario introdurre il tema attraverso un sintetico commento alla diagnosi urbanistica, riferita alle componenti specifiche della domanda di servizio; in particolare si richiamano alcuni degli aspetti demografici, socio – economici e le caratteristiche del patrimonio edilizio, degli impianti e delle infrastrutture, all'interno del quadro amministrativo e programmatico di riferimento, più significativi in rapporto al piano dei servizi.

---

### **2.1. Diagnosi della realtà territoriale**

Il comune di Magnago non costituisce una polarità emergente del territorio di appartenenza ma ha la peculiarità di essere situato nei pressi dell'estremità Nord-Ovest della provincia di Milano, al confine con quella di Varese ed in prossimità di quello con la provincia di Novara.

Come tale, il contesto di Magnago assume una certa complessità nella misura in cui si condividono servizi di livello superiore presenti in ambiti amministrativi di province diverse (al limite anche di regioni diverse, con particolare riferimento a Novara).

Magnago ha da condividere servizi di livello comprensoriale con i comuni disposti attorno a Castano Primo: Vanzaghello, Buscate, Arconate, Inveruno, Bernate Ticino, Cuggiono, Robecchetto con Induno, Turbigo e Nosate che, nell'insieme, debbono rispondere alle istanze di una popolazione totale di 63.000 abitanti al 2001 (con incremento di 1.000 abitanti dal 1991).

Nell'ambito della Provincia di Milano, il comune di Magnago appartiene all' "Area Castanese" cui il PTCP della Provincia di Milano attribuisce una identità istituzionale di tipo comprensoriale, derivante dalla prossimità fisica, dalla polarità espressa a livello locale da Castano Primo e dalla relativa omogeneità delle caratteristiche socio - economiche e paesistico - ambientali ivi riscontrabili.

A livello sovra-provinciale Magnago partecipa alle tematiche connesse alla presenza dell'aeroporto della Malpensa (il Piano d'Area comprende anche Castano Primo, Nosate, Robecchetto con Induno e Turbigo, mentre Vanzaghello e Magnago non sono all'interno del Piano d'Area) ed alla vicinanza col Parco del Ticino (che include la parte orientale del Castanese, compreso Castano Primo e, più recentemente, Buscate).

Con riferimento al tema specifico del piano dei servizi, può essere interessante evidenziare che nel comprensorio in esame domina il modello insediativo di nuclei abitati alquanto compatti e distanziati, in un ambiente rurale di estensione significativa rispetto alla densità

insediativa presente in zona. Questa situazione può agire a favore di una propensione al decentramento dei servizi nei singoli abitati piuttosto che alla formazione di polarità territoriali intercomunali.

Gli interventi di livello sovracomunale più significativi per Magnago, previsti dal PTCP nell'area sono individuabili come segue:

- Centro polifunzionale di Turbigo con destinazione prevalentemente commerciale (formula dell'outlet) oltre che ricettiva, residenziale e di servizio.
- Interscambio di rilevanza sovracomunale in corrispondenza della stazione di Castano Primo.
- Potenziamento delle infrastrutture di interscambio presso la stazione di Vanzaghello - Magnago.
- Potenziamento della linea Novara-Vanzaghello delle Ferrovie Nord.

Storicamente l'abitato di Magnago, costituito dall'insieme dei due nuclei urbani di Magnago e di Bienate, si è sviluppato lungo la strada principale (SP 148) che li collega con andamento trasversale in senso est ovest. A nord ed a sud l'abitato è delimitato da ampie fasce di spazi inedificati ora oggetto di iniziative tese alla riqualificazione ambientale. Tale schema ha favorito nel tempo le relazioni (da inquadrare in un contesto interprovinciale) con gli abitati di Busto Arsizio e di Legnano, in direzione di Milano. Più recentemente, le zone industriali si sono ubicate alle estremità dell'abitato, in corrispondenza dei principali accessi viari. In particolare il recente sviluppo della viabilità principale nel comprensorio della Malpensa favorisce i collegamenti con il territorio ad ovest di Magnago, dando un deciso contributo a favore delle relazioni con Castano Primo.

In tale contesto territoriale, i servizi pubblici di Magnago sono attualmente distribuiti in corrispondenza dei due centri originali e quindi nella fascia di abitato che li collega, baricentrica rispetto all'intero abitato. In tale area, intermedia tra i due centri storici di Magnago (ad ovest) e di Bienate (ad est), si avverte una domanda di edificazione di carattere residenziale, con esigenza di decentramento degli impianti produttivi inglobati all'interno della più recente edilizia residenziale.

La struttura insediativa locale è sempre stata di tipo concentrato: già nel 1961 oltre il 98% della popolazione viveva nell'abitato formatosi attorno ai due centri storici. La densità demografica riferita al territorio comunale è andata progressivamente crescendo e nel 2008 risulta pari a 7,9 abitanti per ettaro; valore molto basso, che, paragonato alla densità demografica urbana stimata all'interno del perimetro dell'area edificata indica la presenza di ampi spazi inedificati ai margini<sup>1</sup>.

Considerando la distribuzione della popolazione nel territorio comunale, il fenomeno di dispersione territorio dell'edilizia in periferia è relativamente più contenuto che in realtà simili. La configurazione dell'abitato, sostanzialmente raggruppato attorno alla strada che collega i due centri storici, gioca a favore dell'accessibilità ai servizi in quanto contiene la distanza tra abitazione e servizio entro valori accettabili anche nell'ipotesi di promuovere una mobilità di tipo pedonale.

---

<sup>1</sup> Il territorio comunale si estende per una superficie di 11,31 Km<sup>2</sup>; è pianeggiante, con altitudini comprese tra circa 210 e 185 m s.l.m.

---

## 2.2. Aspetti demografici

Per comprendere meglio la domanda di servizi del territorio comunale di Magnago, non solo in termini quantitativi ma anche in termini qualitativi, occorre analizzare le caratteristiche della popolazione. Molto sinteticamente si può anticipare che l'abitato di Magnago ospita una comunità attiva ed operosa, composta da una popolazione stabilmente residente nel comune.

Il pendolarismo è molto contenuto ed è prevalente verso l'esterno, i flussi turistici sono assolutamente trascurabili.

L'evoluzione della popolazione residente mostra un andamento costantemente crescente con tassi decennali che si mantengono abbastanza elevati: dal 1991 la popolazione di Magnago è in continua crescita, con un incremento medio annuo di oltre 100 persone. Occorre pertanto prevedere un adeguamento della capacità dei servizi a tale ritmo di crescita.

Approfondendo l'analisi delle caratteristiche della popolazione, con particolare riferimento alle classi di età, si rileva una situazione relativamente dinamica, nella quale i segni di invecchiamento della popolazione non sono così evidenti come accade in realtà simili.

Si evidenzia tuttavia che un apprezzabile, seppur lento, processo evolutivo ha portato, specie nell'ultimo censimento, ad una modifica della composizione: incominciano a manifestarsi sintomi di invecchiamento legati all'incremento delle classi di età più elevata ed alla stabilità di quelle in età giovanile. Pertanto è da presupporre un accentuarsi di domanda di servizi per le ultime fasce di età.

Al contempo si registra una forte ripresa della classe d'età da 0 a 5 anni nell'ultimo censimento. Al consistente calo (circa 25%) registrato negli anni '80, si è sostituita una forte crescita, con un incremento percentuale medio del 17% corrispondente a 56 bambini in più.

E' evidente che, pur in presenza di un incremento del peso delle classi più anziane, in valore assoluto si è registrato anche un significativo incremento di bambini, che potrebbe portare a saturazione la capacità dei servizi destinati a tale fascia di età. Le incertezze che caratterizzano l'economia domestica in questi ultimi anni rende difficile stimare l'evolvere del fenomeno anche su periodi a breve termine. Tuttavia non vi sono motivi che rendano ipotizzabile un'inversione di tendenza, anche se non si può stimare con che rapidità il processo possa manifestarsi nel prossimo futuro.

Sinteticamente si conclude riportando gli indicatori più tradizionali interpretativi della struttura demografica di Magnago, facendone una comparazione nel tempo.

#### *Indice di vecchiaia*

Evidenzia un grado di invecchiamento generale della popolazione in continua crescita tra il 1981 ed il 2001, passando dallo 0,49 all'1,14 abitanti con più di 65 anni rispetto a quelli con meno di 15 anni.

#### *Indice di struttura della popolazione attiva*

Il grado di invecchiamento delle classi in età produttiva rivela che la popolazione tra i 40 ed i 64 anni è pari circa alla metà della popolazione compresa tra i 15 ed i 60 anni (1981 = 0,47, 2001 = 0,51).

### *Indice di dipendenza*

Il livello di autosufficienza di una popolazione in grado di produrre reddito, espresso dal rapporto tra le classi improduttive (meno di 15 e oltre 65 anni) e quelle formative di reddito (gli attivi tra 15 e 65 anni), tende a discendere tra il 1981 (0,49) ed il 1991 (0,41) con lieve ripresa al 2001 (0,43).

### *Indice di ricambio della popolazione attiva*

Esprime la capacità di rinnovo della popolazione attiva tramite il confronto tra la fascia tra i 60 e 64 anni e quella tra i 15 ed i 19 anni. Nel caso di Magnago il valore al 2001 (1,21) è quasi tre volte superiore a quello del 1981 (0,44).

Nell'insieme tali indicatori esprimono un contenuto sviluppo demografico attribuibile in particolare all'invecchiamento della popolazione, pur possedendo buone potenzialità di rinnovo delle energie produttive.

La struttura demografica di Magnago appare quindi una realtà piuttosto stabile, priva di bruschi cambiamenti, nella quale sono comunque in atto processi evolutivi che potranno determinare un graduale mutamento nella domanda di servizi. Il fenomeno è, allo stato attuale, appena percepibile ma dovrà essere attentamente seguito al fine di operare scelte preventive che evitino la creazione di situazioni di crisi che possono risultare di difficile riassorbimento ed al contempo riducono sostanzialmente il livello di qualità di vita nell'abitato stesso.

Si può ritenere che la domanda di servizi di Magnago possa essere influenzata anche dall'impulso dei significativi eventi presenti nel contesto territoriale circostante: potenziamento dello scalo aeroportuale della Malpensa, prossimità alla direttrice del Sempione, espansione urbana di Busto Arsizio, attrazione dell'area metropolitana milanese....., da interpretarsi sia come occasione di sviluppo sociale per gli abitanti di Magnago che si rifletterà anche sulla domanda di qualità del servizio richiesto, sia come occasione di offerta di nuove tipologie di servizio in risposta a domande esterne alla comunità di Magnago.

---

### **2.3. Aspetti socio-economici**

La domanda di servizi muta in termini qualitativi anche in funzione delle attività svolte dalla popolazione residente. Con riferimento all'attività della popolazione, i dati censuari indicano nell'ultimo quarto di secolo una sostanziale stabilità del numero totale di attivi, che costituiscono il 45% circa della popolazione.

Nello specifico:

- il settore secondario vede un costante calo di attivi sia in termini assoluti (il numero di attivi si riduce di oltre il 12%) che in termini relativi;
- il settore terziario risulta invece in forte sviluppo sia in termini assoluti (il numero di attivi aumenta del 47%) sia in termini relativi; con netta prevalenza dei comparti del commercio e dei servizi.

---

## **2.4. Caratteristiche dell'edilizia**

Il soddisfacente livello della situazione socio economica di Magnago si riflette anche nel settore della proprietà immobiliare e nelle caratteristiche del patrimonio edilizio: le abitazioni in proprietà superano il 75% con una continua tendenza alla crescita.

L'esame delle dinamiche evolutive interne al settore edilizio, rapportate alle caratteristiche dei nuclei famigliari, conferma l'incremento delle abitazioni con poche stanze in contemporanea con un calo delle dimensioni medie della famiglie.

La tipologia edilizia va quindi evolvendo verso soluzioni sempre meno adeguate ad accogliere al proprio interno momenti di socializzazione sovralfamiliare, determinando indirettamente una possibile domanda di spazi ricreativi esterni alle residenze

Sono tutti aspetti che, assieme alla crescita del patrimonio edilizio, incidono in vario modo sulla modalità di acquisizione di nuovi servizi e sulla domanda di organizzazione degli spazi pubblici per garantire adeguata qualità ambientale e decoroso livello di vita urbana.

---

## **2.5. Aspetti ambientali**

Dato il rilievo che viene giustamente dato alle tematiche ambientali dalla LR 12/05 (art. 9, comma 1) come elementi essenziali al sistema dei servizi pubblici ed al riconoscimento delle aree a verde come

infrastrutture di pubblico interesse, si ritiene necessario riportare i seguenti richiami per meglio completare l'inquadramento territoriale in rapporto al piano dei servizi.

Nel territorio comunale vi sono alcune aree molto estese di particolare valenza ambientale. E' spontaneo ed essenziale mirare a porre in relazione tali spazi naturali protetti con il sistema delle aree a verde e dei servi urbani per un migliore effetto di qualità di vita urbana.

Al contempo occorre valorizzare e meglio ambientare le aree destinate a funzioni tecnologiche presenti in particolare nel Parco delle Roggìe, cui occorre aggiungere la presenza ormai quarantennale dell'inceneritore dell'ACCAM; esempi tutti di una situazione di marginalità che occorre contenere e superare in quanto possono facilitare la presenza di altri usi del suolo "impropri".

---

## **2.6. Il quadro della pianificazione territoriale**

Le dimensioni demografiche e le caratteristiche della comunità di Magnago sono relativamente contenute. Pertanto, i servizi alla persona o all'impresa di livello superiore non sono presenti all'interno del territorio comunale ma sono localizzati nelle polarità urbane maggiori più prossime.

Ai fini del "piano dei servizi" è quindi necessario approfondire la conoscenza dell'organizzazione del territorio di appartenenza e, soprattutto della sua programmazione. In particolare e' necessario potenziare le relazioni con le polarità territoriali sulle quali gravitano gli

abitanti di Magnago. Infatti il grado di accessibilità di un servizio, specie se localizzato a grande distanza, è un aspetto essenziale per la sua valutazione.

**AVVERTENZA:**

Negli elaborati del presente PGT si sono conservate le denominazioni tradizionali per le varie tipologie di scuola dell'obbligo.

Per opportuna conoscenza si precisano le seguenti corrispondenze:

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>scuola materna</b>    | <b>→ scuola dell'infanzia</b>         |
| <b>scuola elementare</b> | <b>→ scuola primaria</b>              |
| <b>scuola media</b>      | <b>→ scuola secondaria di I grado</b> |

### 3 - L'ATTUALE SISTEMA DEI SERVIZI DI MAGNAGO

---

#### 3.1. Lo stato di fatto

I servizi presenti sul territorio di Magnago sono elencati nella Tabella 1 e la loro localizzazione è rappresentata graficamente nella Tav. PS0.1

L'attuale sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale presente in Magnago è rispondente alle esigenze di una comunità di 9.000 abitanti, tenendo presente della prossimità con infrastrutture urbane di grandi dimensioni: vi è stretta vicinanza con le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dei centri urbani di Busto Arsizio, Legnano e Gallarate; a maggior distanza, comunque inferiore ai trenta chilometri, si trovano Milano e Novara. Le connessioni sono sia ferroviarie che viarie ed autostradali e sono in fase di ammodernamento e potenziamento.

Tabella 1 - SERVIZI: elenco e ubicazione dei servizi presenti in Magnago

| N<br>TAV PS0.1    | Servizi                                      | Ubicazione                        |
|-------------------|--|-----------------------------------|
| <b>CIVILI</b>     |  |                                   |
| A 1               | 1 Municipio                                  | Piazza Italia n. 1                |
|                   | 2 Municipio                                  | Piazza Italia n. 3                |
| A 2               | Polizia Municipale                           | Piazza Italia n. 3                |
| A 3               | Protezione Civile                            | Via Don Milani                    |
| A 4               | 1 Ufficio postale Magnago                    | Piazza Italia                     |
|                   | 2 Ufficio postale Bienate                    | Piazza Tricolore                  |
| A 5               | 1 Agenzie bancarie: Banca Intesa S. Paolo    | Piazza S.Michele                  |
|                   | 2 Agenzie bancarie: Banco di S. Paolo        | Via S. Martino                    |
|                   | 3 Agenzie bancarie: Banca Popolare di Milano | Piazza D'Armi                     |
|                   | 4 Agenzie bancarie: Banca Intesa S. Paolo    | Via Sardegna                      |
| A 6               | 1 Alloggi ALER                               | Via Carducci ang. Via S. Martino  |
|                   | 2 Alloggi ALER                               | Via Quarto dei Mille              |
|                   | 3 Alloggi ALER                               | via Asilo                         |
| A 7               | Mercato / Parcheggio                         | Piazza Pertini                    |
| A 8               | 1 Circolo S.Giuseppe                         | via Colombo                       |
|                   | 2 Circolo S.Michele                          | piazza S. Michele                 |
|                   | 3 Ristorante Piccolo Mondo                   | via Diaz                          |
| A 9               | 1 Posto telefonico pubblico                  | Bar Centrale-P.zza S. Michele     |
| A 10              | 1 Cimitero Magnago                           | via Manzoni                       |
|                   | 2 Cimitero Bienate                           | via V. Veneto                     |
| <b>RELIGIOSI</b>  |  |                                   |
| B 1               | Parrocchia S.Michele Arcangelo - Magnago     | Piazza Pio IX                     |
| B 2               | Parrocchia S.Bartolomeo - Bienate            | Piazza Castelli                   |
| B 3               | Oratorio S. Michele – Magnago                | Piazza Pio IX                     |
| B 4               | Oratorio S. Bartolomeo – Bienate             | Piazza Castelli, via della Chiesa |
| B 5               | Chiesa S.Stefano                             | Bienate                           |
| B 6               | Chiesa S.Martino                             | Magnago                           |
| B 7               | Chiesa S.Gaetano                             | Magnago                           |
| B 8               | Chiesa S. Maria                              | Magnago                           |
| <b>ISTRUZIONE</b> |  |                                   |
| C 1               | Asilo nido                                   | Magnago - Via N. Bixio            |
| C 2               | Scuola materna parr. Maria Ratti Micalizi    | Bienate-via della Chiesa          |
| C 3               | 1 Scuola materna comunale Coniugi Radice     | Magnago-via Asilo                 |
|                   | 2 Sede distaccata                            | Magnago- via Mameli               |
| C 4               | Scuola elementare A.Negri                    | Magnago-via Lambruschini          |
| C 5               | Scuola elementare G.Leopardi                 | Bienate-via Leopardi              |
| C 6               | Scuola media Don Milani                      | Magnago-via Don Milani            |

### **ASSISTENZIALI**

---

|   |   |                        |                  |
|---|---|------------------------|------------------|
| D | 1 | Centro diurno anziani  | Via V. Veneto    |
| D | 2 | AVIS                   | Piazza Italia, 3 |
| D | 3 | Centro socio educativo | Via Cadorna      |

### **SANITARI**

---

|   |   |                    |                   |
|---|---|--------------------|-------------------|
| E | 1 | Ambulatorio medico | Via Sardegna      |
| E | 2 | 1 Farmacia Magnago | Piazza S. Michele |
|   |   | 2 Farmacia Bienate | Via Sardegna      |

### **CULTURALI**

---

|   |   |                                    |   |
|---|---|------------------------------------|---|
| F | 1 | Biblioteca                         | via Lambruschini                          |
| F | 2 | Cinema/spazi per la cinematografia | Cineteatro oratorio Parrocchia di Magnago |
| F | 3 | Tensostruttura per spettacoli      | Parco Lambruschini-Magnago                |
| F | 4 | Pro loco Bienate Magnago           | via Vittorio Veneto, 15                   |

### **SPORTIVI E RICREATIVI**

---

|   |   |                          |                                 |
|---|---|--------------------------|---------------------------------|
| G | 1 | Campi da tennis comunali | parco Lambruschini / via Parini |
| G | 2 | Campo sportivo comunale  | Via Montale                     |
| G | 3 | Campo sportivo comunale  | Via Gramsci                     |
| G | 4 | 1 Palestra privata       | via Sardegna                    |
|   |   | 2 Palestra privata       | via Curiel                      |

### **VERDE**

---

|   |   |                      |                     |
|---|---|----------------------|---------------------|
| H | 1 | Parco monumentale    | Viale Rimembranze   |
| H | 2 | Parco di Bienate     | Via Sardegna        |
| H | 3 | Parco S. Martino     | Via S.Martino       |
| H | 4 | Parco di via Sicilia | Via Sicilia         |
| H | 5 | Area verde BI.MA     | Via delle brughiere |
| H | 6 | Parco Lambruschini   | Via Lambruschini    |

### **MOBILITA'**

---

|   |   |                                       |  |
|---|---|---------------------------------------|--|
| I | 1 | Stazione F.N.M. Vanzaghello - Magnago |  |
|---|---|---------------------------------------|--|

### **PARCHEGGI (con più di 15 stalli):**

---

|   |    |  |  |
|---|----|--|--|
| L | 1  | Piazza Italia                              |  |
| L | 2  | Piazza San Michele                         |  |
| L | 3  | Via Conte Croce                            |  |
| L | 4  | Via Cadorna n. 49/51                       |  |
| L | 5  | Via Don Milani – via Diaz                  |  |
| L | 6  | Via Don Milani lato scuola                 |  |
| L | 7  | Via V. Veneto-Giusti (cimitero di Bienate) |  |
| L | 8  | Piazza Tricolore                           |  |
| L | 9  | Via C. Colombo-Sardegna                    |  |
| L | 10 | Via Leopardi lato scuole                   |  |
| L | 11 | Via Sardegna n. 50                         |  |
| L | 12 | Via Sicilia n. 94                          |  |

|   |    |                                  |
|---|----|----------------------------------|
| L | 13 | Via Carroccio                    |
| L | 14 | Piazza De Gasperi                |
| L | 15 | Via Ticino (cimitero di Magnago) |

#### **DISTRIBUZIONE CARBURANTE**

---

|   |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| M | 1 | Nuova Circonvallazione Sud |
| M | 2 | via Cadorna                |
| M | 3 | via Sardegna               |

#### **TECNOLOGICI**

---

|   |   |                    |               |
|---|---|--------------------|---------------|
| N | 1 | Magazzini comunali | Via Perugino  |
| N | 2 | TELECOM            | via Solferino |
| N | 3 | ECOCENTRO          | Via Picasso   |

Con riferimento alla mobilità oltre alla ferrovia, il territorio comunale è servito anche dalla linea automobilistica Busto Arsizio - Castano Primo che effettua 4 fermate sul territorio comunale: in Piazza San Michele, Via Sardegna n. 1, Via Cadorna n. 39 e via Diaz n. 47.

Con riferimento al tema della sicurezza sono assenti sul territorio comunale i seguenti servizi:

- VIGILI DEL FUOCO: l'intervento è garantito dai mezzi provenienti dalle caserme di Legnago, Busto Arsizio ed Inveruno
- CARABINIERI: attualmente il servizio viene svolto da personale di stanza presso la caserma di Castano Primo, con supporto della pattuglia di Legnano. Il servizio di Magnago sarebbe anche di supporto all'aeroporto della Malpensa. La realizzazione della caserma è ipotizzata in via Trieste, in un'area di circa 2.500 mq. da acquisire nell'ambito di un P.A. Per la realizzazione delle opere edilizie, si è in attesa del finanziamento ministeriale.

Con riferimento, infine, alle reti tecnologiche si richiamano i seguenti dati:

- rete fognaria: presenta uno sviluppo di 19.045 m a Magnago e 11.282 m a Biatese;
- rete di illuminazione pubblica: a Magnago non copre circa 24 vie o tratti di esse (alcune peraltro di proprietà privata) sulle 133 esistenti mentre a Biatese non risultano servite circa 20 vie o tratti di esse (anche in questo caso alcune sono di proprietà privata) sulle 75 esistenti.

Allo stato attuale il comune non è dotato di piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo

---

### **3.2. Valutazione delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate**

Dai sondaggi svolti non emergono indicazioni di denuncia di situazioni di particolare disagio in specifici settori dei servizi pubblici. Si può notare una certa persistenza nel denunciare carenze nei servizi sanitari, nelle attrezzature ricettive (quali alberghi, bar e spazi di aggregazione) e nel trasporto pubblico, per aspetti che tuttavia non rientrano nelle competenze dell'amministrazione locale ed oggetto di segnalazione agli organi pubblici preposti.

Risulta molto avvertito anche il tema della sicurezza e si lamenta l'assenza di una caserma dei carabinieri; il tema è già da tempo all'attenzione dell'amministrazione ma impedimenti vari in particolare la carenza di trasferimenti da parte dello stato, fanno ipotizzare che la richiesta debba, per ora, restare inevasa.

Più in generale, si avverte che i due centri storici di Magnago e di Biate si stiano impoverendo di negozi e di attività, divenendo meno vivaci e meno attraenti. Inoltre, le strutture di servizio ancora attive, diminuendo di numero, lasciano sguarnito uno dei due centri originali; ne deriva un disagio particolarmente avvertito dalle utenze più deboli o prive di automezzo privato residenti nel centro che è rimasto privo del servizio. Emerge una disponibilità alla pedonalizzazione dell'area centrale.

Con riferimento alle singole tematiche infrastrutturali si possono richiamare le seguenti considerazioni:

**Sistema del verde:** buona la frequentazione con decisa preminenza del Parco Lambruschini, seguito dal Parco di via Sardegna e dall'area della chiesetta di S. Martino. I giardini pubblici sono ritenuti ben distribuiti e facilmente accessibili ma non altrettanto sufficienti, attrezzati, puliti e sicuri.

**Parcheggi:** buona è l'accessibilità e si manifesta l'esigenza di un potenziamento, specie in corrispondenza ad uffici e spazi pubblici e nel centro, e di una migliore attrezzatura. Non sembra che vi sia carenza di parcheggio privato, con dotazione tendente a due auto per nucleo familiare.

**Mobilità:** prevale decisamente lo spostamento in automobile, seguita dalla bicicletta risultando poco diffusi i motocicli. Circa l'80% degli intervistati lavora fuori comune. Vi è apprezzamento sulla scorrevolezza del traffico viario, sulle misure di contenimento della velocità e sull'illuminazione pubblica. Sono invece ritenute insufficienti le ciclopiste ed i marciapiedi e si segnalano lamentele sullo stato della viabilità in alcuni ambiti urbani.

**Attività sportive:** esercitate prevalentemente fuori dal comune anche se i giudizi raccolti sugli impianti sportivi non sono negativi, se non relativamente alla dotazione delle attrezzature.

**Cultura e tempo libero:** prevalgono gli interessi per attività a livello locale: sagre, biblioteca e mostre.

**Sistema commerciale:** la frequentazione del mercato settimanale in Magnago è elevata e pochi sono quelli che vanno fuori comune; per i negozi la metà degli intervistati si rivolgono all'esterno del comune e la percentuale sale decisamente se ci si riferisce ai supermercati. Diffusa è l'esigenza di incrementare le strutture locali di vendita di ogni tipologia.

**Servizi sociali:** si percepiscono come particolarmente importanti per le esigenze familiari, nell'ordine: le farmacie, gli ambulatori medici, l'assistenza all'infanzia, agli anziani ed ai disabili. Si avvertono alcune carenze nella gestione degli ambulatori e qualche limite nell'assistenza ai poveri ed agli extracomunitari indigenti.

**Da parte dell'Amministrazione Comunale** sono state affrontate alcune urgenze che riguardano i seguenti progetti, tra quelli già inclusi nel Piano locale delle Opere pubbliche per il triennio 2005/2007:

- l'ampliamento del Cimitero di Magnago;
- la riqualificazione di piazza S. Michele nel centro storico di Magnago e la riqualificazione del centro storico urbano di Bienate;
- la costruzione del tratto occidentale della circonvallazione sud ed altre opere complementari al raddoppio ferroviario della Saronno – Malpensa attuate per conto delle Ferrovie Nord;

Con riferimento alla riqualificazione delle piazze al centro di Magnago, in analogia con quanto in corso nel centro di Bienate, è esplicita intenzione dell'amministrazione comunale attivare ogni forma di collaborazione privata. In particolare si fa riferimento alla parrocchia, ai circoli, alle istituzioni bancarie, ai commercianti e ad ogni altra forma di impresa privata che svolgono le proprie attività in piazza o nelle immediate adiacenze. Lo stesso intendimento è estensibile all'asse viario di collegamento tra i due centri urbani originari.

Il terzo progetto di particolare rilievo, relativo al centro storico di Bienate, è ormai in fase di realizzazione: con l'acquisizione di un'area privata a verde, posta in prossimità del sedime dell'antica chiesa di Bienate; si ottiene la continuità tra le aree pubbliche della sede scolastica di via Leopardi con i giardini pubblici di via Sardegna.

Tale progetto si integra con l'ampliamento del piazzale di via Vittorio Veneto previsto nell'ambito degli interventi di recupero del nucleo di antica formazione di Bienate (P.di R. n. 1)

**Dalle interviste attuate dall'interno degli uffici amministrativi** preposti alla conduzione o alla sorveglianza delle attività di servizio pubblico vengono indicati alcuni programmi da portare a livello attuati nel prossimo futuro accanto ad ulteriori carenze del sistema di servizi sociologici locali . Si citano in particolare:

- la riqualificazione del sistema socio - sanitario che prevede la formazione di un "polo" in prossimità della farmacia comunale, con ambulatori medici e di analisi a carico della stessa farmacia, con messa in opera di un ascensore per i collegamenti in verticale (il progetto potrebbe essere realizzato entro il prossimo biennio);

- la carenza di refettori scolastici, specie nelle elementari ove si è dovuto istituire il secondo turno;
  - l'assenza di una palestra comunale;
  - la disponibilità di spazi per sedi associative possibilmente raccolte in una struttura polifunzionale opportunamente attrezzata;
  - l'assenza di una casa di riposo per anziani, esigenza percepita sia per l'incremento della popolazione anziana (si rileva la presenza di 49 novantenni nel 2005), sia per una minor disponibilità di accoglienza nelle strutture del comprensorio (Busto A., Castano e Gallarate);
  - ...
- e, più in generale:
- il riuso di spazi inutilizzati in edifici di proprietà comunale;
  - interventi specifici per migliorare la qualità del servizio offerto, come la pista da ballo estiva per il centro anziani di Biatese; ...

Tuttavia in Magnago sta maturando una situazione di assoluta priorità che richiederà quanto prima un notevole sforzo organizzativo ed un adeguato impegno di risorse e di attenzione per evitare il maturare di gravi disagi nella comunità locale. Infatti con i ritmi di crescita della popolazione scolastica, in conseguenza dell'incremento della popolazione di Magnago, accelerato in quest'ultimo quindicennio, la capacità del sistema scolastico locale sta raggiungendo il livello di saturazione, a partire dalle elementari. Sulla base dell'andamento delle iscrizioni, si può ipotizzare che entro la fine del prossimo triennio sia necessario attivare nuove sezioni, con la presenza di allievi portatori di handicap, senza aver a disposizione un numero sufficiente di aule opportunamente attrezzate. Nello sforzo di ottimizzare l'uso delle risorse

disponibili e di razionalizzare la futura gestione del sistema didattico locale, sarà necessario coinvolgere pressoché tutte le strutture didattiche presenti attualmente nel territorio comunale.

L'esigenza di ampliare le scuole elementari rende conveniente programmare un polo scolastico comprensivo di scuola media ed elementare in via don Milani a Bienate. Questo permetterebbe di ospitare la scuola materna nella struttura di parco Lambruschini, a "suo tempo" costruita proprio per l'asilo.

Da tali considerazioni prende forma il programma a lungo termine del "Polo scolastico". L'entità degli interventi potrebbe generare nel tempo la possibilità di dare risposta anche ad altre domande di servizio, in logica sequenza come meglio spiegato nella seguente scheda illustrativa.

#### *AZIONE 1 – IL SISTEMA SCOLASTICO.*

Il sistema scolastico di Magnago risulta di qualità soddisfacente all'utenza interpellata, sia in termini di servizio offerto sia in termini di dotazione di strumentazione didattica sia in termini di strutture edilizie. Vista a posteriori, la situazione attuale può essere interpretata come il risultato di un progressivo adeguamento nel tempo all'evolvere della situazione, secondo una modalità diffusa, sostanzialmente "passiva", suggerita sia dalle urgenze che di volta in volta maturano sia dalla cronica carenza di risorse disponibili, in un reciproco effetto di concausa.

Tuttavia, proprio in questi anni le caratteristiche della popolazione scolastica stanno evolvendo in modo da portare ad una rapida saturazione dell'attuale disponibilità di aule. Infatti, dai rilevamenti svolti

dagli uffici competenti, il quadro della popolazione scolastica relativo agli ultimi anni risulta la seguente:

| anno scolastico  | scuola materna | scuola elementare | scuola media |
|------------------|----------------|-------------------|--------------|
| <i>2004/2005</i> |                |                   |              |
| Magnago          | 145            | 154               |              |
| Bienate          | 61             | 182               | 187          |
| <i>Totale</i>    | <i>206</i>     | <i>336</i>        | <i>187</i>   |
| <i>2005/2006</i> |                |                   |              |
| Magnago          | 123            | 164               |              |
| Bienate          | 69             | 184               | 170          |
| <i>Totale</i>    | <i>192</i>     | <i>348</i>        | <i>170</i>   |
| <i>2006/2007</i> |                |                   |              |
| Magnago          | 155            | 170               |              |
| Bienate          | 68             | 187               | 187          |
| <i>Totale</i>    | <i>223</i>     | <i>357</i>        | <i>187</i>   |
| <i>2007/2008</i> |                |                   |              |
| Magnago          | 126            | 171               |              |
| Bienate          | 77             | 196               | 149          |
| <i>Totale</i>    | <i>203</i>     | <i>367</i>        | <i>149</i>   |
| <i>2008/2009</i> |                |                   |              |
| Magnago          | 139            | 177               |              |
| Bienate          | 91             | 170               | 164          |
| <i>Totale</i>    | <i>230</i>     | <i>347</i>        | <i>164</i>   |
| <i>2009/2010</i> |                |                   |              |
| Magnago          | 126            | 183               |              |
| Bienate          | 90             | 165               | 184          |
| <i>Totale</i>    | <i>216</i>     | <i>348</i>        | <i>184</i>   |

Pur con la riserva che le proiezioni si basano sulla rilevazione della fascia di residenti in età di obbligo all'istruzione mentre con la riforma didattica non vi è più il vincolo dell'iscrizione in base alla residenza, tuttavia, sulla scorta dei flussi migratori, è ipotizzabile che la popolazione scolastica nei singoli plessi sia tendente ad un incremento costante. Inoltre l'attuale presenza di alunni diversamente abili fa ritenere che quanto prima (uno

o due anni) si determinerà una diversa composizione delle attuali classi con conseguente richiesta di un maggior numero di aule, al di sopra di quello disponibile.

Pertanto il contesto locale è sostanzialmente mutato e le attuali strutture risultano di capacità insufficiente rispetto alla popolazione scolastica ormai cresciuta: si ritiene ormai maturo il momento di procedere ad una decisa razionalizzazione ed ottimizzazione del sistema, da iniziare entro il prossimo triennio. Attraverso una nuova distribuzione delle attività scolastiche nell'abitato, si intende migliorare la qualità del servizio offerto con un contenimento massimo dei costi ed, al contempo, si vuole ottenere il rinnovo del patrimonio immobiliare pubblico destinatovi ed il contenimento degli oneri di gestione.

Più in dettaglio, si propone di trasferire la scuola elementare ora ospitata nell'edificio al centro del parco Lambruschini in Magnago e quella di via Leopardi in Bienate nell'attuale struttura della scuola media in via don L. Milani a Bienate; di costruire, nella parte sud dell'area, la sede nuova per la scuola media (con capienza per 15 classi e, nel seminterrato, di una palestra tipo B2 e di una mensa). In tal modo sarà possibile soddisfare tutta la richiesta comunale, ed ospitare tutte le attività della scuola materna di Magnago nell'edificio reso libero dalle elementari in via Lambruschini. La domanda di scuola materna a Bienate resta soddisfatta nell'attuale sede di via della Chiesa, in edificio privato, convenzionato.

In tal modo risulterà possibile sgomberare l'edificio di via Asilo, quello di via Mameli e quello di via Leopardi; rendendo liberi i locali per altre finalità. Si sono ipotizzati i seguenti trasferimenti:

- il CSE dalla sede dell'asilo nido di via Bixio, permettendo di attivarvi un "asilo aziendale" con finanziamento regionale, nell'edificio di via Asilo;
- la biblioteca dalla sede attuale, ormai insufficiente ed obsoleta, all'edificio della ex-coop di piazza s. Michele;
- sala polifunzionale, attrezzature e cucine per manifestazioni all'aperto nell'edificio dell'attuale biblioteca;
- le attività dell'AVIS, della Croce azzurra, nella palazzina di via Mameli che è già conforme alle norme sulle barriere architettoniche;
- le sedi di altre istituzioni nell'edificio di via Asilo;
- le attività associative nelle sedi più opportune, possibilmente raccolte in un'unica struttura polifunzionale, dotata anche di attrezzature e spazi appropriati comuni o condivisibili.

L'azione potrebbe essere perfezionata ulteriormente:

- attivando corsi biennali superiori nella sede scolastica di via Leopardi
- trasferendo la struttura ed i campi da tennis dal parco Lambruschini lasciando spazio per eventuale zona adibita a sagre e manifestazioni
- realizzando, in adiacenza alla scuola media, un auditorium da 200/300 posti, utilizzabile sia dalle scuole che dalla cittadinanza.

La proposta di riorganizzazione del sistema scolastico locale ora descritta introduce due elementi significativi nella struttura urbanistica dell'abitato di Magnago:

- la formazione di un polo pubblico, vivace e rilevante, sulla strada centrale dell'abitato che congiunge i due centri storici; questo porta al consolidamento del ruolo di strada urbana primaria delle vie Dante, Cadorna e Diaz, quale principale asse di vita locale, da valorizzare ed organizzare in maniera adeguata, dissuadendo l'attuale flusso di veicoli in transito per Magnago lungo la strada provinciale 148 e favorendo la pedonalizzazione e l'aggregazione dei residenti.
- la soluzione della scuola dell'obbligo in un unico luogo, abbandonando l'attuale schema bipolare; alla concentrazione delle funzioni si accompagna la convergenza di tutti gli allievi in un unico luogo; occorrerà valutare le misure più adeguate da adottare nel sistema della mobilità locale e predisporre estese aree di sosta nelle vicinanze.

Per inciso, le azioni di limitazione del traffico lungo la SP 148 vanno comunque a favore della qualità di vita del nucleo urbano ed al contempo collaborano per una migliore ambientazione della scuola che richiede la tranquillità come fattore essenziale per una miglior qualità ed efficienza delle attività didattiche.

La proposta ha il pregio evidente di ottimizzare l'uso delle risorse immobiliari pubbliche senza ricorrere all'ampliamento delle aree a standard; tale scelta implica tuttavia una riduzione degli spazi a verde annessi all'edilizia scolastica, nella misura in cui le nuove strutture

incrementano la superficie coperta esistente. (Come misura di mitigazione, si può valutare una soluzione con edilizia su due piani)

L'ambientazione dei servizi scolastici ed in particolare l'accessibilità al polo scolastico va curata con attenzione. Presupponendo comunque l'esigenza di spazi per la sosta ed il parcheggio in corrispondenza, si ritiene opportuno salvaguardare già sin d'ora, la disponibilità di aree libere in prossimità: risulta quasi una scelta obbligata la conservazione delle aree già previste a standard nell'ultimo PRG vigente, lungo via Rossini e via Diaz, all'altezza proprio di via Milani.

#### *AZIONE 2 – IL SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO ED IL POLO SPORTIVO*

Il sistema del verde urbano è un'altra priorità che l'Amministrazione comunale intende affrontare per un insieme di considerazioni. Anzitutto per organizzare "a sistema" l'insieme delle aree a verde che in questi anni si sono realizzate in Magnago in assenza di un disegno connettivo. Attualmente si è di fronte al risultato di una cessione di aree disperse nell'edificato che talvolta hanno assunto l'aspetto di aree residuali o addirittura recintate dal privato. In effetti le aree a verde acquistano maggior efficienza nella misura in cui hanno dimensione sufficientemente estesa e quando sono tra loro collegabili da percorsi pedonali o ciclabili.

In Magnago vi sono alcune aree a verde di dimensione ampia da cui procedere per potenziare il "sistema urbano". In particolare se ne sta realizzando una nuova in centro a Biate in via Colombo; a questo intervento si associa anche l'area attualmente a standard come

parcheeggio al servizio dell'edificio scolastico di via Leopardi, e ad eventuale sede del mercato settimanale di Biate.

Infine completa il sistema urbano del verde, l'ampia area vincolata a standard tuttora ineditata presente in via La Marmora, di particolare pregio per la sua localizzazione ed estensione, essendo ubicata in posizione intermedia tra i due nuclei di antica formazione, in prossimità di altre aree da acquisire per finalità pubbliche, disposte lungo via G. Rossini fino a via A. Diaz, cioè fino al polo scolastico.

Sempre in Biate si intende acquisire l'ampia area a verde lungo via Gramsci, a lato del campo sportivo, in corrispondenza della chiesetta di S. Stefano.

Sul lungo termine resta aperto il tema dell'esigenza di una palestra con tribune, adeguatamente omologata, eventualmente inquadrabile a livello intercomunale. Si ritiene che tale obiettivo sia realizzabile ricorrendo all'iniziativa privata. Tale struttura potrebbe essere localizzata in prossimità del campo sportivo di Magnago.

Siccome il nucleo principale di tale azione è in corrispondenza del campo di calcio a Magnago, viene spontaneo avviare l'azione con la riqualificazione dell'insieme delle aree sportive di Via Montale mirando a farne il principale "polo sportivo" di Magnago, secondo le seguenti linee operative:

- ampliare l'area di pertinenza del Polo acquisendo le aree agricole comprese tra via Montale e la ferrovia;
- potenziare le attrezzature sportive, iniziando dal trasferimento dei campi da tennis in terra rossa dal parco di via Lambruschini;

- rendere più accessibile ai pedoni il polo sportivo realizzando un sottopasso al tracciato ferroviario in corrispondenza dell'attuale stadio;
- collegare con percorso pedonale tale sottopasso con l'abitato di Magnago, in particolare con il Parco Lambruschini e con l'area comunale a verde denominata "parco Treccani";
- attrezzare quest'ultima area per la sua fruizione a parco.

In tale ottica sono stati attivati i contatti con gli enti preposti per segnalare l'importanza del sottopasso pedonale alla ferrovia per la comunità locale e per valutare la possibilità di inserire l'intervento in occasione dei lavori di ammodernamento della tratta ferroviaria.

### *AZIONE 3 – LA NUOVA ACCESSIBILITA' ALL'ABITATO DI MAGNAGO*

Gli interventi sulla rete stradale comunale sono tanti e destinati di giorno in giorno a riproporsi nei modi e nelle forme diverse. In tale ambito ci si limita a segnalare il quadro di riferimento e la priorità dell'argomento, come tema da affrontare con urgenza sotto i due aspetti: comunale e territoriale.

#### *Il sistema della viabilità principale.*

Come indicato nel documento di Piano, il potenziamento dell'aeroporto della Malpensa ha attivato numerosi interventi infrastrutturali che interessano in modo significativo l'accessibilità di Magnago dal territorio circostante. Dalla figura allegata che illustra gli interventi di recente attuazione o da realizzarsi nel breve o medio termine (con probabilità entro un quinquennio) appare chiaro che, nel giro di pochi anni, il

comune di Magnago starà radicalmente cambiando il proprio sistema di accessibilità viaria (e, se pur in misura minore, anche quella ferroviaria). Infatti fino a pochi anni fa, Magnago era raggiungibile con difficoltà, percorrendo una rete viaria secondaria; inoltre gli accessi più significativi erano nel quadrante nord orientale, tra la direzione per Gallarate e quella per Legnano. Ora l'accessibilità principale si sta sviluppando nel quadrante opposto a sud ovest dell'abitato, percorrendo tracciati di tipo autostradale, di alta capacità.

Se è vero che tale trasformazione nel sistema infrastrutturale territoriale non è frutto di azioni promosse dall'amministrazione locale, tuttavia le ricadute sul sistema della mobilità e della sosta a livello locale e, di conseguenza, sul sistema dell'accessibilità nelle varie zone dell'abitato ed ai singoli servizi pubblici sarà certamente percepibile. Il recente sviluppo dell'area industriale lungo via Manzoni, alla periferia dell'abitato, è certamente una conferma degli effetti indotti nell'uso del suolo.

Pertanto, anche se in modo non immediato, l'argomento ha forti relazioni con i contenuti del piano dei servizi. Perciò lo si richiama in tale capitolo. Sarà necessario promuovere numerosi interventi sulla viabilità locale per raccordare la rete viaria esistente alle nuove opere infrastrutturali previste a scala vasta. Ciascuno di tali interventi non deve essere studiato come fatto isolato ma come componente all'interno di una nuova gerarchia viaria urbana che si andrà costruendo nel tempo, in relazione all'evoluzione indotta nella mobilità ed allo sviluppo del sistema della sosta in rapporto all'assetto di servizi e degli usi del suolo configurati nel "Piano di governo del territorio".

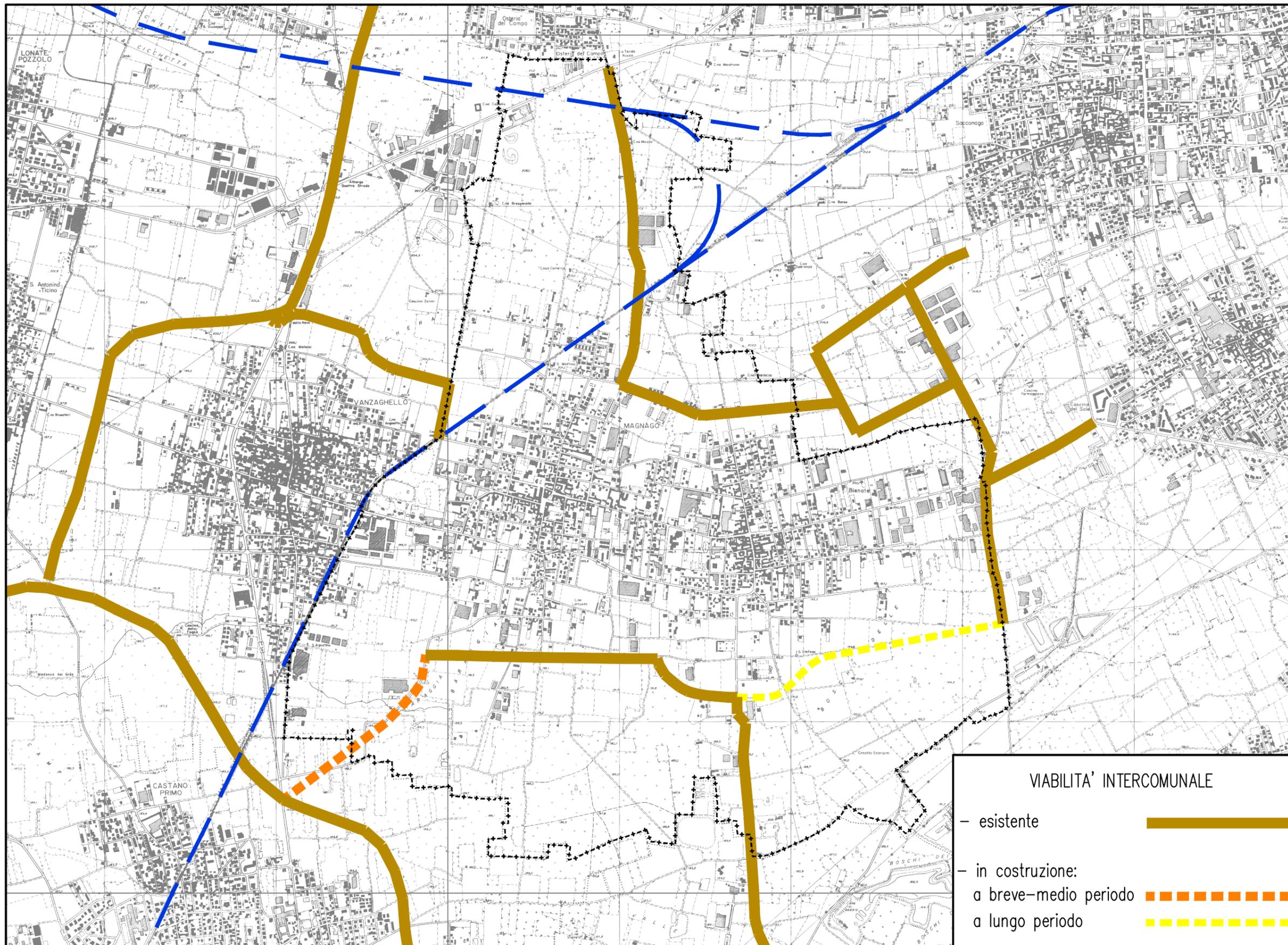
Per il momento ci si limita a segnalare la priorità dell'argomento, come tema da affrontare con urgenza.

*Il sistema della viabilità urbana.*

Con riferimento alla viabilità urbana va tenuto presente che, con la costruzione della tangenziale a sud, sarà possibile classificare come SP 148 i tratti costruiti ed aperti al traffico progressivamente con il perfezionamento dei vari lotti; ne consegue che tra breve le vie Dante, Cadorna e Diaz ricadranno nella competenza dell'amministrazione locale. Altrettanto si potrà fare, nel medio termine, nel tratto finale in via Sardegna. In tal modo la strada congiungente i due centri storici sarà sgravata del traffico di transito che attualmente la percorre. Con l'occasione sarà possibile trasformare l'attuale sede viaria in asse urbano centrale. Al contempo si potrà procedere a definire una gerarchia nella rete viaria urbana per meglio valutare le priorità degli interventi nelle varie sedi e selezionare quali vie previste nella tavola di piano siano da conservare in quanto di interesse pubblico in generale. Per il momento, nella previsione di salvaguardare un anello di "arroccamento" dell'abitato, si ritiene strategico conservare e riqualificare, sul breve e medio termine, un anello di strade urbane interne avvalendosi a sud della direttrice di via Vespucci ed a nord di quella all'altezza di via Mazzini, in attesa del completamento della nuova tangenziale sud, previsto nel medio termine, fino all'estremità orientale dell'abitato.

*Il tema della stazione ferroviaria*

In tal quadro generale della mobilità, si inserisce anche la costruzione della nuova stazione ferroviaria su nuovo sedime, sul lato opposto dei



VIABILITA' INTERCOMUNALE

- esistente 
- in costruzione:
  - a breve-medio periodo 
  - a lungo periodo 

binari, sempre in comune di Vanzaghello. Tuttavia tale trasferimento di sede annulla le eventuali attese al passaggio a livello per raggiungere la stazione dal centro di Magnago. Questo dovrebbe favorire un incremento del numero di utenti del trasporto pubblico tra i residenti in Magnago e quindi della domanda di parcheggio in corrispondenza. Da qui la reiterazione sull'area a parcheggio nelle aree industriali adiacenti.

Nella selezione di altre aree, si mira all'acquisizione di aree in corrispondenza delle polarità urbane e delle attività produttive. Infine non si vogliono disperdere i contenuti del piano vigente e le opportunità offerte dalle aree a parcheggio piccole e diffuse che sono da favorire soprattutto nei centri urbani per la riqualificazione sia dell'immobile che del contesto urbano; a tali fini, si introduce la categoria delle "aree accessorie", meglio definite nella normativa di piano.

---

### **3.3. Modalità di intervento e costi per l'adeguamento delle attrezzature<sup>2</sup>**

#### *POLO SCOLASTICO*

Per acquisire le risorse economiche necessarie si ritiene di ricorrere ai normali canali di credito pubblico. Nell'ipotesi di avere disponibile fin dall'inizio la copertura economica necessaria, si individua il seguente insieme di interventi:

1. Ristrutturazione generale del plesso esistente di via don Milani destinandolo a scuola elementare

importo previsto 850.000 €

---

<sup>2</sup> Le stime sono state fornite dall'Assessorato ai Lavori Pubblici

2. Costruzione di un corpo di fabbrica (a nord-ovest a fianco alla palestra oppure sul lato ovest dell'area libera in corrispondenza dell'attuale entrata) da destinare a mensa per le scuole elementari e sala riunioni polifunzionale

importo previsto 1.600.000 €

3. Costruzione, nella parte sud dell'area, di un blocco di fabbrica per nuova scuola media con capienza per 15 classi e, nel seminterrato, di una palestra tipo B2 e di una mensa

importo previsto 3.500.000 €

L'impegno totale ammonta a 5.950.000 €

Tuttavia è proponibile un'alternativa tesa a distribuire nel tempo gli interventi, a contenere l'impegno finanziario, ad evitare nuove edificazioni nell'area sud, facendo particolare attenzione al verde esistente. Per tale alternativa, che prevede anche una suddivisione della palestra esistente per renderla fruibile alle necessità delle nuove elementari, si individua il seguente insieme di interventi.

1. Ristrutturazione della struttura esistente nel suo lato sud, adeguando i moduli esistenti esistenti per ospitare 3 classi didattiche per ciascun modulo;
2. Ampliamento della struttura esistente a moduli di 3 aule su 2 piani;
3. Successivo ampliamento in struttura autonoma fino ad una capacità globale di 12 classi;
4. Costruzione di un nuovo refettorio per la scuola elementare;
5. Costruzione di una nuova scuola media da 12 classi (212,5 mq/classe) su due piani, con una superficie lorda di pavimento pari a 1.275 mq

per piano, con annessa palestra di tipo A1 e mensa da 150 mq (300 alunni) in piano seminterrato (meglio se tale edificio fosse predisposto per un futuro ampliamento speculare).

### *POLO SPORTIVO*

Per l'acquisizione dell'area ridestinata a verde pubblico, compresa tra via Montale e la ferrovia, si intende ricorrere alla risorsa dei proventi delle monetizzazioni.

Per le attrezzature sportive ci si avvarrà delle risorse provenienti dalla realizzazione degli interventi su iniziativa di privati interessati al trasferimento dei campi da tennis in terra battuta dal parco di via Lambruschini.

Per la realizzazione del sottopasso al tracciato ferroviario, sono già stati attivati i contatti con gli enti pubblici preposti dell'ammodernamento della tratta ferroviaria per valutare la possibilità di inserire la proposta nel sistema degli interventi da attuare.

Inoltre si potenzia l'accessibilità alle aree a verde tramite formazione di spazi per parcheggio e viabilità minore di servizio all'interno di specifici piani attuativi altrove indicati.

## **4 - OBIETTIVI DI SVILUPPO INDIVIDUATI DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO LOCALE**

---

### **4.1. Contenuti del documento**

L'Amministrazione ha avuto modo di esprimersi anche sul tipo di sviluppo demografico auspicabile per il territorio di propria competenza: contenere la crescita demografica futura, nell'idea che sia importante conservare la tipologia di "paese", evitando assetti periferici rispetto alle grandi polarità urbane presenti in prossimità dell'abitato, in particolare nei confronti di Busto Arsizio. Si sollecita una programmazione attenta ai servizi alla persona (si cita il sistema scolastico fino alle medie superiori) ed agli impianti tecnologici. Inoltre il documento richiama l'opportunità di vagliare l'esigenza di edilizia convenzionata. Nelle aree industriali dismesse si intende favorire la possibilità di insediare strutture ricettive sanitarie e assistenziali. L'istanza esposta si interpreta come una richiesta di razionalizzazione dei servizi esistenti. Inoltre la presente proposta di

piano dei servizi è certamente conforme all'obiettivo di contenere le aree da assoggettare a vincolo. Sull'argomento si esprime l'opportunità di contenere il ricorso alla monetizzazione delle aree a standard nelle zone residenziali salvo che la loro acquisizione non risulti opportuna "in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione"

Gli interventi proposti si riferiscono agli obiettivi del Piano di governo del territorio ovvero all'esigenza di offrire ai residenti le condizioni ottimali per poter svolgere all'interno del comune la propria attività sociale, ricreativa e lavorativa, rendendo viva sia la società civile sia il tessuto economico. Al proposito, si sottolinea la riqualificazione dei centri storici, con lo studio di nuove piazze e con "la proposizione di elementi di correlazione fra le due comunità" di Magnago e Biate. Si sottolinea la necessità di trasferire all'esterno le industrie dalle aree residenziali in nuove aree esterne, attrezzate per le attività produttive (con specifico riferimento alle "attività di macellazione e di lavorazione delle carni") e di favorire l'acquisizione di standard a fini di riqualificazione ambientale urbana. Il tema della riqualificazione viene ripreso anche per le aree agricole, con richiamo generale alla necessaria correlazione con il Piano di zonizzazione acustica

Tra gli obiettivi dell'Amministrazione viene riposta grande attenzione al settore economico e produttivo di Magnago, ipotizzando soluzioni in merito all'offerta di servizi adeguati e innovativi per le attività industriali, nell'intento di insediare e far crescere impianti produttivi a alto contenuto innovativo e tecnologico e sbocco professionale di profilo elevato per i giovani.

Si rileva l'importanza del collegamento alla grande viabilità delle nuove aree produttive con due poli di sviluppo a sud del territorio comunale (uno a Magnago ed uno a Biate allo scopo di evitare la polverizzazione delle aree industriali), in particolare alla bretella autostradale Boffalora-Malpensa tramite la nuova tangenziale sud.

In merito alla viabilità, si possono evidenziare per il piano dei servizi le esigenze di carattere ecologico ambientale e la necessità di deviare il traffico di transito all'esterno dell'abitato, rendendo la viabilità interna più sicura e riqualificata per accogliere le attività di relazione ed i movimenti propri dell'ambiente urbano, con attenzione al verde, all'arredo urbano e ad una corretta dislocazione delle aree a standard

---

#### **4.2. Modalità di attuazione e costi per lo sviluppo e l'integrazione dei servizi esistenti**

Per verificare la dotazione delle aree per servizi occorre calcolare la popolazione stabilmente residente e quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, sulla base della quale sarà possibile verificare se il sistema di aree per servizi attualmente esistente in Magnago rispetta le richieste di legge.

##### ***Popolazione residente e da insediare***

Nel caso specifico, la popolazione stabilmente residente e quella da insediare (capacità insediativa residenziale) risultano dalla somma della popolazione residente alla data del 31/12/2008 (dato ufficiale ISTAT) e di

quella di nuovo insediamento derivante dall'attuazione di tutte le previsioni contenute nel del Documento di Piano e nel Piano delle Regole, nell'ipotesi che esse avvengano unicamente con destinazione residenziale.

Globalmente, risultano edificabili in base alle previsioni del PGT le seguenti volumetrie:

- aree appartenenti agli ambiti edificati esistenti e di completamento: mc. 161.178  
deducendo le aree di recente edificazione realizzata nel frattempo in conformità col PRG vigente
  - aree appartenenti agli ambiti interclusi o di completamento soggetti a piano attuativo: mc. 32.863
  - aree appartenenti agli ambiti a verde privato: mc. 15.000
  - aree di riqualificazione da attività produttive: mc. 124.728
- Totale volume mc. **333.768**

Tale valore non esprime tuttavia la reale potenzialità di sviluppo dell'abitato. Infatti le dinamiche che hanno caratterizzato il passato rivelano una tendenza ad un incremento edilizio alquanto contenuto nel tempo rispetto all'incremento della capacità insediativa prevista nel PGT e non emergono fattori significativi che indichino un mutamento significativo rispetto alla tendenza in atto (cfr. grafico sullo sviluppo demografico a fine paragrafo). Se ne può dedurre che, nel prossimo decennio, la crescita del tessuto edificato tenda a procedere con ritmi assimilabili al passato. Alla luce di quanto sopra si rivedono i valori

precedenti introducendo pesi che esprimono una più realistica capacità di crescita secondo le differenti tipologie di intervento:

- nelle aree appartenenti agli ambiti edificati esistenti e di completamento, la volumetria pari a: mc. 128.178  
stimando il 50% delle aree di recente edificazione realizzata nel frattempo in conformità col PRG vigente
- aree appartenenti agli ambiti interclusi o di completamento soggetti a piano attuativo: mc. 32.863
- aree appartenenti agli ambiti a verde privato: mc. 15.000
- valutando il 40% delle aree di riqualificazione da attività produttive: mc 49.891  
problema affrontato nel PGT ma relativo ad una questione pregressa non risolta.

Si noti che, nel caso specifico, anche se dovessero attuarsi tutti gli interventi stimati, comunque non si giungerebbe alla loro attuazione entro il primo quinquennio del PGT, date le complessità connesse al trasferimento delle attività produttive ed al recupero edilizio delle aree relative.

Totale volume mc. **225.932**

Tale incremento di circa **225.000 mc** corrisponde (assumendo un parametro di 150 mc/ab) ad un incremento demografico pari a **1.500**

**abitanti**, corrispondente all'incremento futuro della capacità insediativa da assumere come limite allo sviluppo del PGT<sup>3</sup>.

Sommando tale valore alla popolazione residente al 31/12/2008 (pari a 8.885 abitanti) si ottiene il valore della capacità insediativa di popolazione stabilmente residente o da insediare pari a:

$$8.885 + 1.500 = \mathbf{10.385 \text{ abitanti}}$$

Ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. 12/05, nei confronti di tale popolazione deve essere assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab. Tale verifica verrà compiuta nel successivo paragrafo 4.3.

### ***Calcolo delle aree esistenti in Magnago, per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale***

Con riferimento alle aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella Tav. PS0.2 sono individuate graficamente le aree che, allo stato attuale, risultano effettivamente acquisite e/o attrezzate/utilizzate; le relative superfici sono riportate in Tabella 2.

Tabella 2 - SERVIZI: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale a servizio della residenza

| N<br>TAV PS0.2 | Superficie<br>[mq] | Destinazioni principali dell'area |
|----------------|--------------------|-----------------------------------|
|----------------|--------------------|-----------------------------------|

<sup>3</sup> Tale volumetria viene distribuita su aree già urbanizzate nel PGT vigente o superfici di estensione contenuta nei limiti definiti dal PTCP vigente per contenere l'ampliamento di superficie urbanizzata (Su).

---

|    |        |   |
|----|--------|---|
| 1  | 24.484 | campo sportivo comunale   |
| 2  | 28.860 | area verde non attrezzata   |
| 3  | 2.319  | area verde non attrezzata   |
| 4  | 2.668  | parco e chiesetta di S.Martino  |
| 5  | 22.113 | area verde non attrezzata   |
| 6  | 2.296  | verde, parcheggi, pista ciclabile   |
| 7  | 4.799  | verde, parcheggi, pista ciclabile   |
| 8  | 256    | parcheggio  |
| 9  | 1.468  | verde, parcheggio   |
| 10 | 22.379 | parco Lambruschini, tennis, biblioteca, tensostruttura, scuola elementare, materna, municipio, parcheggio |
| 11 | 402    | verde, parcheggio   |
| 12 | 5.276  | parcheggio, piazza mercato  |
| 13 | 1.029  | verde, parcheggio   |
| 14 | 9.994  | parrocchia e oratorio Magnago, cinema   |
| 15 | 2.632  | scuola materna (sede staccata)  |
| 16 | 214    | parcheggio  |
| 17 | 9.120  | cimitero Magnago  |
| 18 | 10.421 | parco monumentale   |
| 19 | 296    | chiesetta di S.Gaetano  |
| 20 | 576    | verde, chiesa di S.Maria  |
| 21 | 5.899  | verde, parcheggi  |
| 22 | 2.415  | verde   |
| 23 | 1.830  | parcheggi   |
| 24 | 1.493  | parcheggi   |
| 25 | 3.256  | verde, parcheggi  |
| 26 | 3.984  | verde, parcheggi  |
| 27 | 5.578  | verde, parcheggi  |
| 28 | 606    | parcheggi   |
| 29 | 7.433  | asilo nido, parcheggi   |
| 30 | 2.413  | parcheggi   |
| 31 | 22.040 | scuola media  |
| 32 | 5.087  | verde, parcheggi  |
| 33 | 25.388 | parrocchia e oratorio Biate   |
| 34 | 5.952  | scuola materna  |
| 35 | 8.127  | parco di Biate, parcheggi, farmacia   |
| 36 | 4.009  | scuola elementare, parcheggi  |
| 37 | 3.024  | centro diurno anziani   |
| 38 | 430    | parcheggi   |
| 39 | 401    | verde   |
| 40 | 292    | parcheggi   |
| 41 | 4.520  | verde, pista ciclabile  |
| 42 | 6.633  | cimitero di Biate   |
| 43 | 6.885  | area cimitero Biate   |
| 44 | 1.483  | parcheggi   |
| 45 | 12.914 | campo sportivo comunale   |

---

|        |         |  |
|--------|---------|--|
| TOTALE | 293.694 |  |
|--------|---------|--|

---

Tabella 3 - SERVIZI: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale a servizio delle attività produttive

| N<br>TAV PS0.2 | Superficie<br>[mq] | Destinazioni principali dell'area |
|----------------|--------------------|-----------------------------------|
| 100            | 1.551              | Parcheggio                        |
| 101            | 2.269              | Parcheggio                        |
| 102            | 3.822              | parcheeggio, verde                |
| 103            | 9.303              | parcheeggio, verde                |
| 104            | 20.226             | parcheeggio, verde                |
| 105            | 1.657              | Parcheggio                        |
| 106            | 3.658              | Parcheggio                        |
| 107            | 3.372              | Verde                             |
| 108            | 3.656              | parcheeggio, verde                |
| 109            | 640                | Parcheggio                        |
| 110            | 3.348              | Parcheggio                        |
| 111            | 1.289              | Parcheggio                        |
| 112            | 728                | Parcheggio                        |
| <b>TOTALE</b>  | <b>55.519</b>      |                                   |

Tabella 4 - SERVIZI: aree per attrezzature tecnologiche

| N<br>TAV PS0.2 | Superficie<br>[mq] | Destinazioni principali dell'area |
|----------------|--------------------|-----------------------------------|
| 201            | 1.181              | Acquedotto                        |
| 202            | 922                | Acquedotto                        |
| 203            | 701                | Acquedotto                        |
| 204            | 1.039              | magazzino comunale                |
| 205            | 1.128              | centrale Telecom                  |
| 206            | 405                | cabina metano                     |
| 207            | 33.491             | vasche fognatura                  |
| 208            | 3.072              | Ecocentro                         |
| 209            | 35.853             | vasche fognatura                  |
| <b>TOTALE</b>  | <b>77.792</b>      |                                   |

Ai fini della presente verifica si sono escluse:

- tutte le aree per attrezzature tecnologiche (cioè quelle riportate in Tabella 4);
- tutte le aree a servizio delle attività produttive (riportate in Tabella 3);

- le aree individuate ai nn. 17, 42 e 43 in Tabella 2, in quanto corrispondenti, rispettivamente, alle zone cimiteriali di Magnago e di Biate.

Pertanto le aree attualmente destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nel comune di Magnago ammontano a:

$$293.694 - (9.120+6.633+6.885) = \mathbf{271.056 \text{ mq}}$$

### ***Verifica dell'attuale dotazione di aree per servizi***

A titolo indicativo si riporta la dotazione di aree per servizi pro capite calcolata considerando le aree per servizi esistenti e la popolazione stabilmente residente e da insediare sopra determinata:

$$271.056 / 10.385 = \mathbf{26,1 \text{ mq/ab.} > \mathbf{18 \text{ mq/ab.}}$$

superiore, già allo stato attuale, al minimo prescritto dalla L.R.12/05.

### ***Individuazione del nuovo sistema di aree per servizi***

Ai sensi dell'art. 9 comma 3 della LR 12/05 la verifica quantitativa non è sufficiente per una corretta gestione del territorio comunale, e compete al presente Piano dei Servizi la selezione delle aree per l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale o da insediare in funzione dei contenuti di piano e delle nuove esigenze espresse a livello locale.

Si procede quindi ad individuare altre aree che hanno particolare predisposizione ad accogliere servizi pubblici in funzione delle relative componenti urbanistiche.

Nel caso specifico, come riportato nella Tav. PS0.3, si ritengono aree di interesse strategico rilevante, quelle di seguito individuate con le motivazioni:

|  |           |
|--|-----------|
| A. realizzazione di parcheggi per il nuovo polo scolastico, nell'ambito dell'azione 1              | 12.148 mq |
| B. ampliamento est del polo sportivo, nell'ambito dell'azione 2                                    | 21.396 mq |
| C. ampliamento sud del polo sportivo, nell'ambito dell'azione 2                                    | 48.872 mq |
| D. ampliamento del parco monumentale nei pressi del cimitero di Magnago, nell'ambito dell'azione 2 | 11.152 mq |
| E. realizzazione del parcheggio/area mercato di via Leopardi, nell'ambito dell'azione 1            | 2.771 mq  |
| F. casa di riposo per anziani, housing sociale e verde in via La Marmora                           | 23.112 mq |
| G. realizzazione di verde pubblico e parcheggio a servizio del campo sportivo di Bienate.          | 2.586 mq  |
| H. area verde della chiesetta di S. Stefano  | 36.713 mq |
| I. parcheggio via Montanari  | 821 mq    |
| J. verde via Trieste/Montanari   | 3.856 mq  |
| K. verde e parcheggi via V. Veneto   | 2.319 mq  |

Accanto a queste viene individuato un ulteriore gruppo di aree, tutte ricadenti all'interno di Piani attuativi:

|   |           |
|---|-----------|
| parcheggi stazione in via don Mazzolari | 13.305 mq |
| parcheggi stazione via Marconi          | 2.736 mq  |

|   |          |
|---|----------|
| parcheeggio parco Treccani                      | 1.176 mq |
| parcheeggio cimitero Bienate                    | 2.446 mq |
| caserma carabinieri via Trieste                 | 2.495 mq |
| area via Monte Rosa/Marconi                     | 818 mq   |
| area parcheggio via Tommaseo/nobile della Croce | 1.315 mq |
| area parcheggio via Sardegna                    | 1.351 mq |

### **Stima dei costi unitari di indennizzo per le aree destinate a servizi**

Per la stima dei costi connessi alle scelte assunte nel presente Piano dei Servizi in materia di uso dei suoli ai sensi della normativa vigente, si ritiene corretto, in base alle indicazioni ricevute dal Settore Ambiente e Territorio del comune, far riferimento al seguente giudizio di valutazione dei valori medi delle aree da confermare idonee a recepire servizi nel comune di Magnago.

A Considerando che il valore minimo, aggiornato al 2009, è pari a 16,00 €/mq

- per le aree esterne al perimetro del centro abitato di cui all'art. 17 della L. 765/87 e per tutte le aree ricadenti in fascia di rispetto comportante vincolo di inedificabilità (ferroviario, stradale, cimiteriale, ecc.)

16,00 €/mq

- per le aree ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato di cui all'art. 17 della L. 765/87, libere da edificazione, coltivate o meno, non collegate a vicolo di pertinenza con fabbricati

€/mq 16,00 x 1,5 = 24,00 €/mq

B Considerando che il valore minimo ai fini ICI delle zone residenziali B4 (esistenti e di completamento semintensivo), rilevabile dalla delibera C.C. n.11/09, è pari a 86 €/mq

- per le aree ricadenti all'interno del perimetro del centro abitato di cui all'art. 17 della L. 765/87, di fatto utilizzate e/o di pertinenza di fabbricati esistenti

$$\text{€/mq } 86,00 \times 0,5 = 43,00 \text{ €/mq}$$

C Considerando che il valore minimo ai fini ICI delle zone residenziali B1 (vecchio nucleo urbano) e B2 (di recupero), rilevabile dalla delibera C.C. n. 11/09, è pari a 126 €/mq

- per le aree ricadenti all'interno dei vecchi nuclei urbani di formazione consolidata

$$\text{€/mq } 126,00 \times 0,5 = 63,00 \text{ €/mq}$$

---

### **4.3. Verifica della dotazione minima (18 mq/ab.) di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

Ai sensi dell'art. 9 comma 3 della L.R. 12/05, nei confronti della popolazione stabilmente residente e da insediare deve essere assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale pari a 18

La verifica della dotazione viene effettuata rapportando la superficie totale prevista per tali attrezzature dal Piano dei Servizi con la popolazione stabilmente residente e quella da insediare secondo le previsioni di piano. Come altrove riportato tale popolazione è stata determinata ipotizzando la completa attuazione di tutte le previsioni

contenute nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole e che tale attuazione dia luogo unicamente ad insediamenti residenziali.

La popolazione è stata stimata, nel precedente paragrafo 4.2, in **10.385 ab.**, applicando il parametro di 150/mc/ab.

Con riferimento alle aree si considerano i seguenti contributi:

- Aree già acquisite e/o attrezzate/utilizzate

La relativa superficie ammonta, come riportato nel par. 4.2 a:

271.056 mq

- Aree a servizio della residenza da reperire obbligatoriamente all'interno dei piani attuativi:

24.291 mq

- Nuove aree previste dal Piano dei Servizi (A-K nel par. 4.2):

165.746 mq

---

TOTALE AREE **461.093 mq**

La corrispondente dotazione pro capite risulta quindi pari a:

$$461.093 / 10.385 = \mathbf{44,4 \text{ mq/ab.} > 18 \text{ mq/ab.}}$$

Risultano pertanto verificate le prescrizioni quantitative di cui alla L.R. 12/05.

L'impianto urbanistico di Magnago è destinato a vedere realizzate entro pochi anni molte delle indicazioni programmatiche contenute soprattutto nella pianificazione a livello sovracomunale.

---

### 5.1. La viabilità principale

Il nuovo sistema della viabilità al 2009 vede realizzata la prima tratta occidentale della tangenziale sud di Magnago, (variante della SP 148) e la tangenziale nord di Vanzaghello, tra il sottopasso ferroviario di via Mameli e la variante in nuova sede della SS 341.

Gli interventi che si prevedono realizzabili nel breve termine di un triennio, riguardano la connessione con la tangenziale sud di Magnago. A più lungo termine è prevista la seconda tratta della tangenziale sud di Magnago fino a via delle brughiere, al confine orientale comunale, che prosegue fino all'area industriale di Busto.

Pertanto la riqualificazione dell'asse viario congiungente i due nuclei storici di Magnago e di Biatele può essere avviata gradualmente nel tempo, partendo dalla riqualificazione delle due piazze estreme, per essere completata sul medio termine; trasferito il traffico di transito sulla nuova tangenziale si può utilmente attivare la predisposizione della pista ciclabile in condizioni di sicurezza, riducendo il tempo di percorrenza della distanza tra i due centri per chi intende spostarsi in bicicletta.

Tale intervento acquista evidente importanza in rapporto alla realizzazione del nuovo polo scolastico di via Don Milani, ancorchè l'opera non risulti essenziale ai fini della mobilità locale, essendo utilizzabile anche l'attuale sede viaria.

---

## **5.2. Il polo scolastico**

Il polo scolastico appare come l'azione di maggior incidenza sulla vita quotidiana della famiglia residente in Magnago. Sia la situazione attuale che la soluzione proposta posseggono ampi margini di flessibilità per adattarsi a soluzioni provvisorie nella fase di transizione. Tuttavia ogni alternativa comporterebbe disagi quotidiani agli utenti ed alle famiglie, al personale che vi lavora, ai funzionari preposti al settore, da scongiurare il rinvio delle azioni presentate, previa acquisizione delle risorse preventivate sulla base di progetti più dettagliati.

La nuova soluzione implica un aumento della distanza media delle scuole elementare dalle abitazioni, come emerge dal confronto delle distanze ottimali dei servizi dalle residenze, riportati nelle figure allegate

che confrontano la situazione esistente con conseguente al perfezionamento dell'azione.

Per la scuola media la situazione resta immutata.

Si può aggiungere che la predisposizione, sulla strada di connessione dei due centri storici, di una pista ciclabile e il trasferimento sulla tangenziale sud dell'attuale traffico veicolare di transito, introducendo fattori di maggior sicurezza, dovrebbero favorire il diffondere l'utilizzo della bicicletta e comunque abbreviare i tempi di percorrenza per gli studenti delle elementari e della media ampliandone l'area di influenza della scuola media e compensando in parte l'accentramento nel polo delle elementari.

---

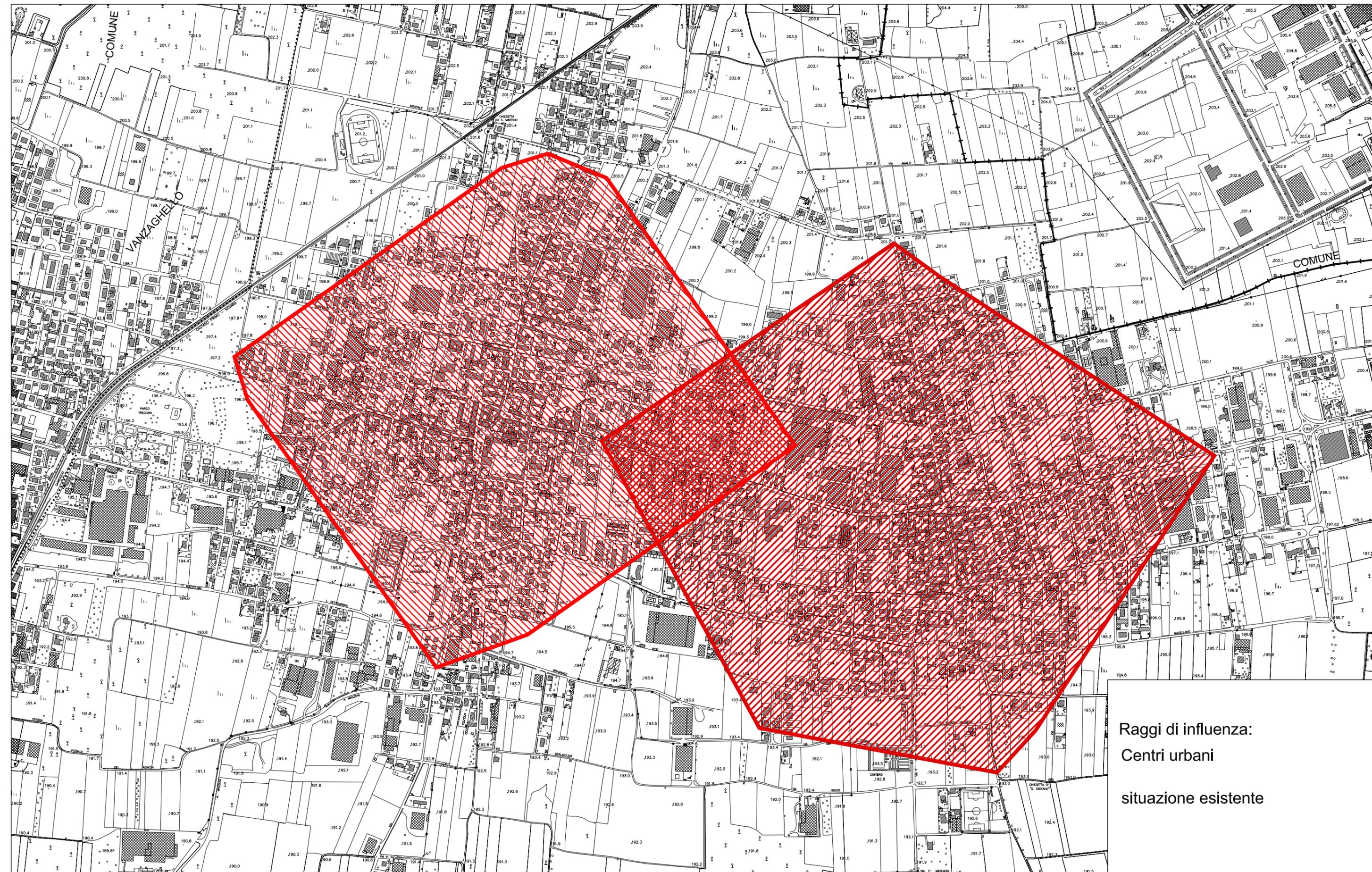
### **5.3. Il polo sportivo ed il sistema urbano del verde**

Con la realizzazione degli interventi proposti o in corso, aumenta decisamente la qualità del sistema urbano delle aree a verde.

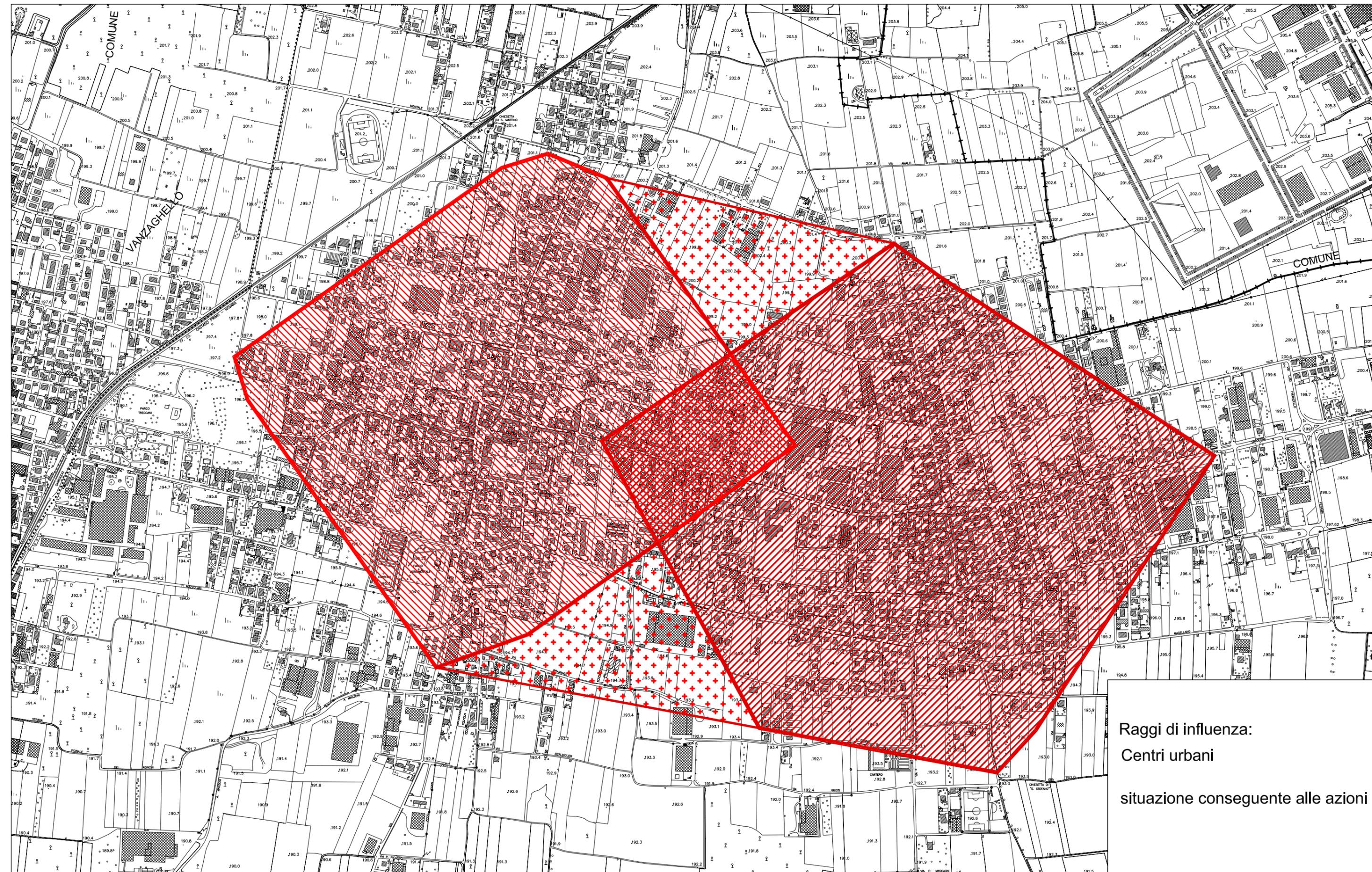
In particolare si richiamano:

- l'insieme degli interventi previsti ed in corso in centro Bienate.
- l'acquisizione delle aree agricole adiacenti ai campi sportivi, in via Bachelet in Magnago ed in via Gramsci in Bienate. Quest'ultima comprende al suo interno l'antica chiesetta di S. Stefano .

In un quadro generale, esteso all'intero sistema urbano, il sistema di spazi pubblici acquista visibilità ed efficienza, facilitando le relazioni locali focalizzate sui due centri di antica formazione e interconnesse dall'asse



Raggi di influenza:  
Centri urbani  
situazione esistente



Raggi di influenza:  
Centri urbani  
situazione conseguente alle azioni



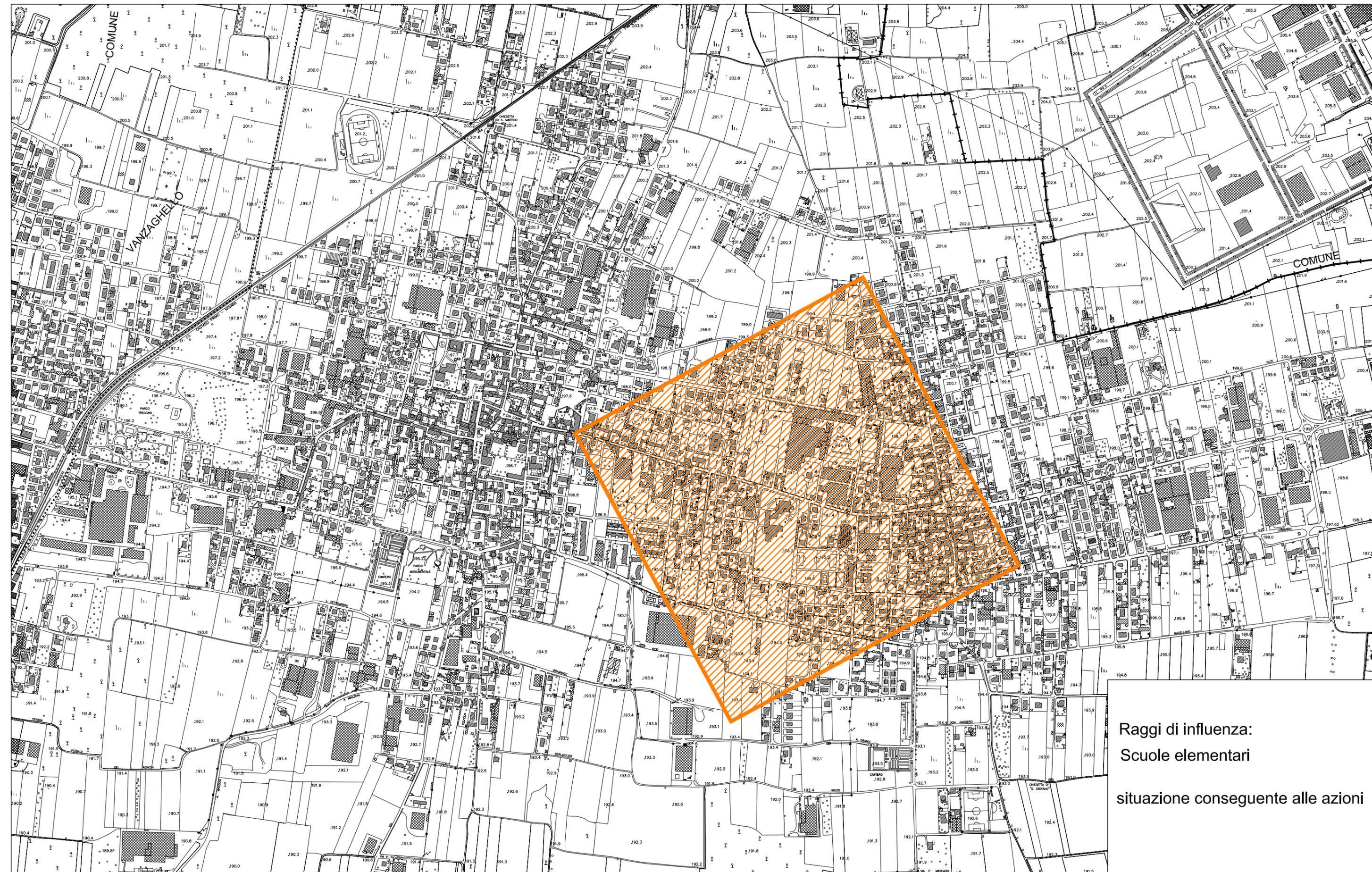
Raggi di influenza:  
Nido e scuole materne  
situazione esistente



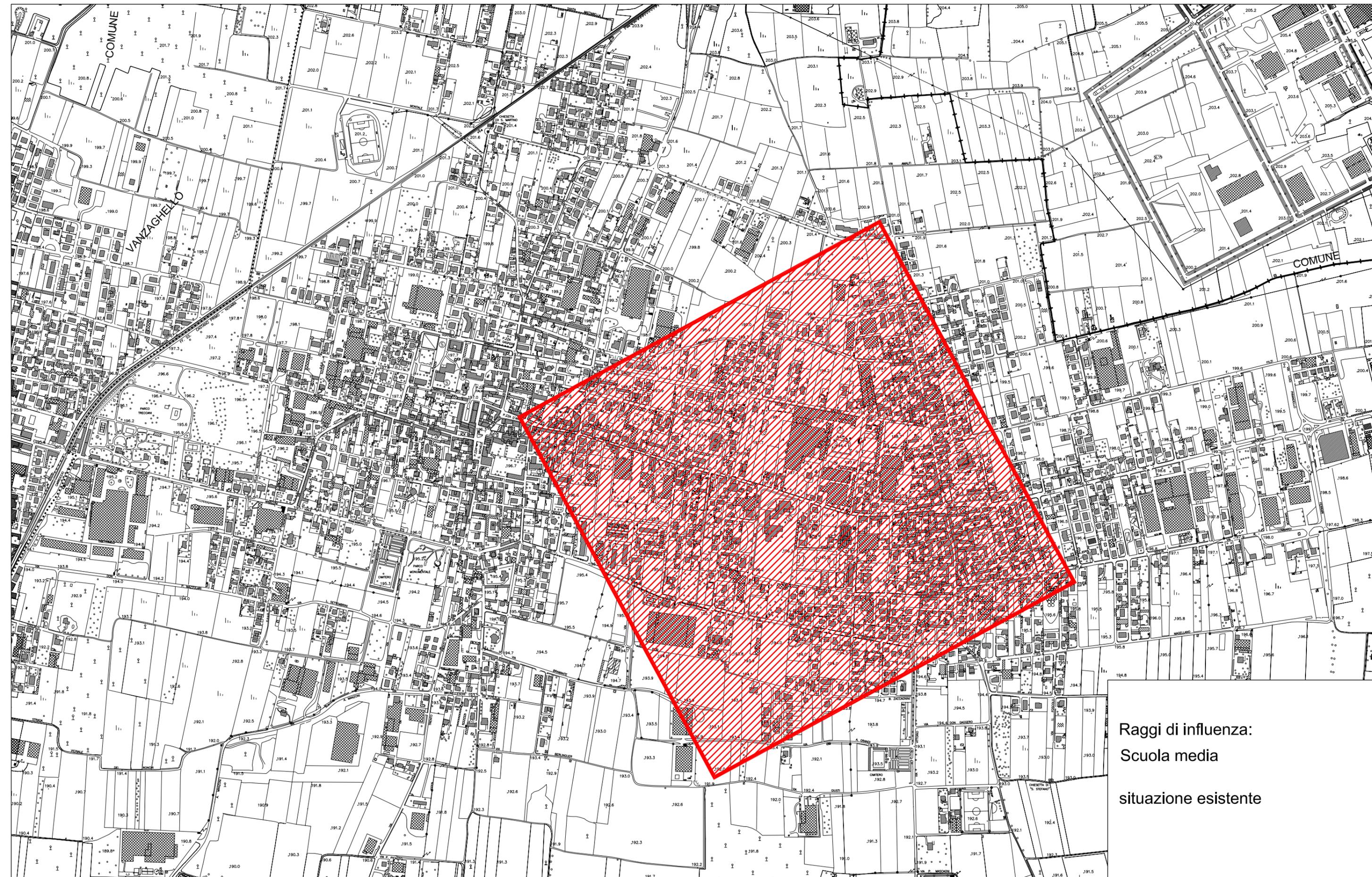
Raggi di influenza:  
Nido e scuole materne  
situazione conseguente alle azioni



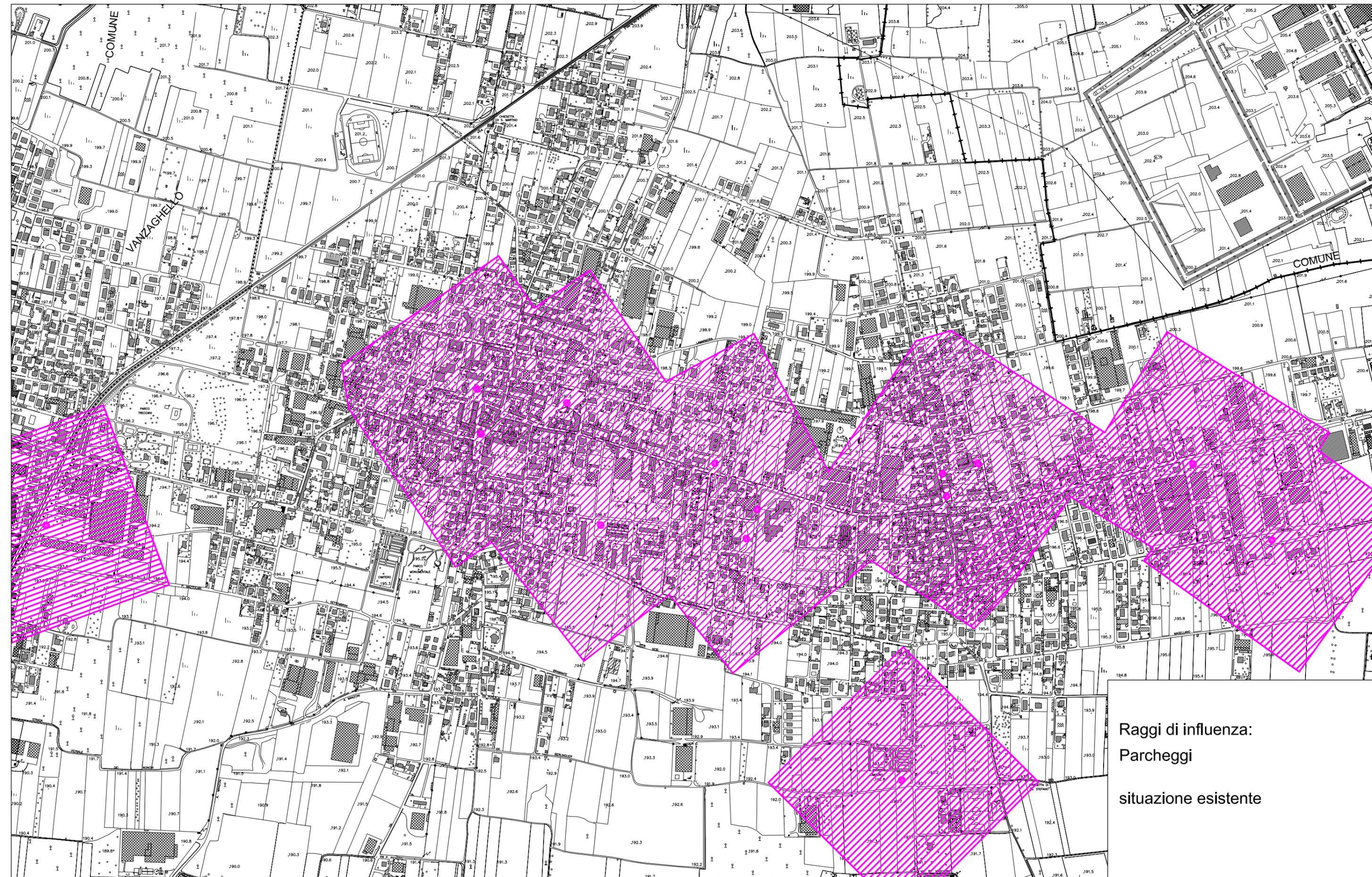
Raggi di influenza:  
Scuole elementari  
situazione esistente



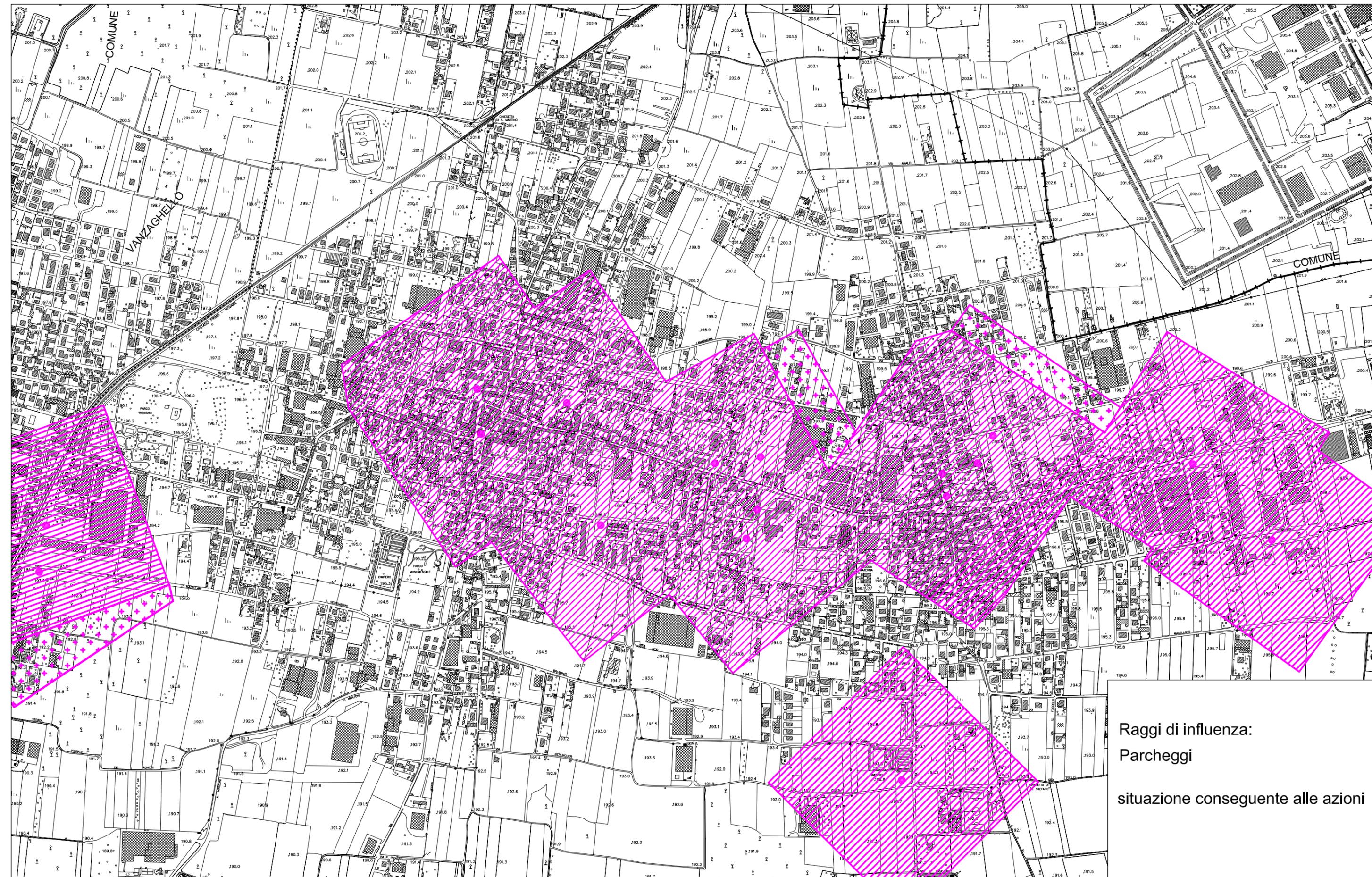
Raggi di influenza:  
Scuole elementari  
situazione conseguente alle azioni



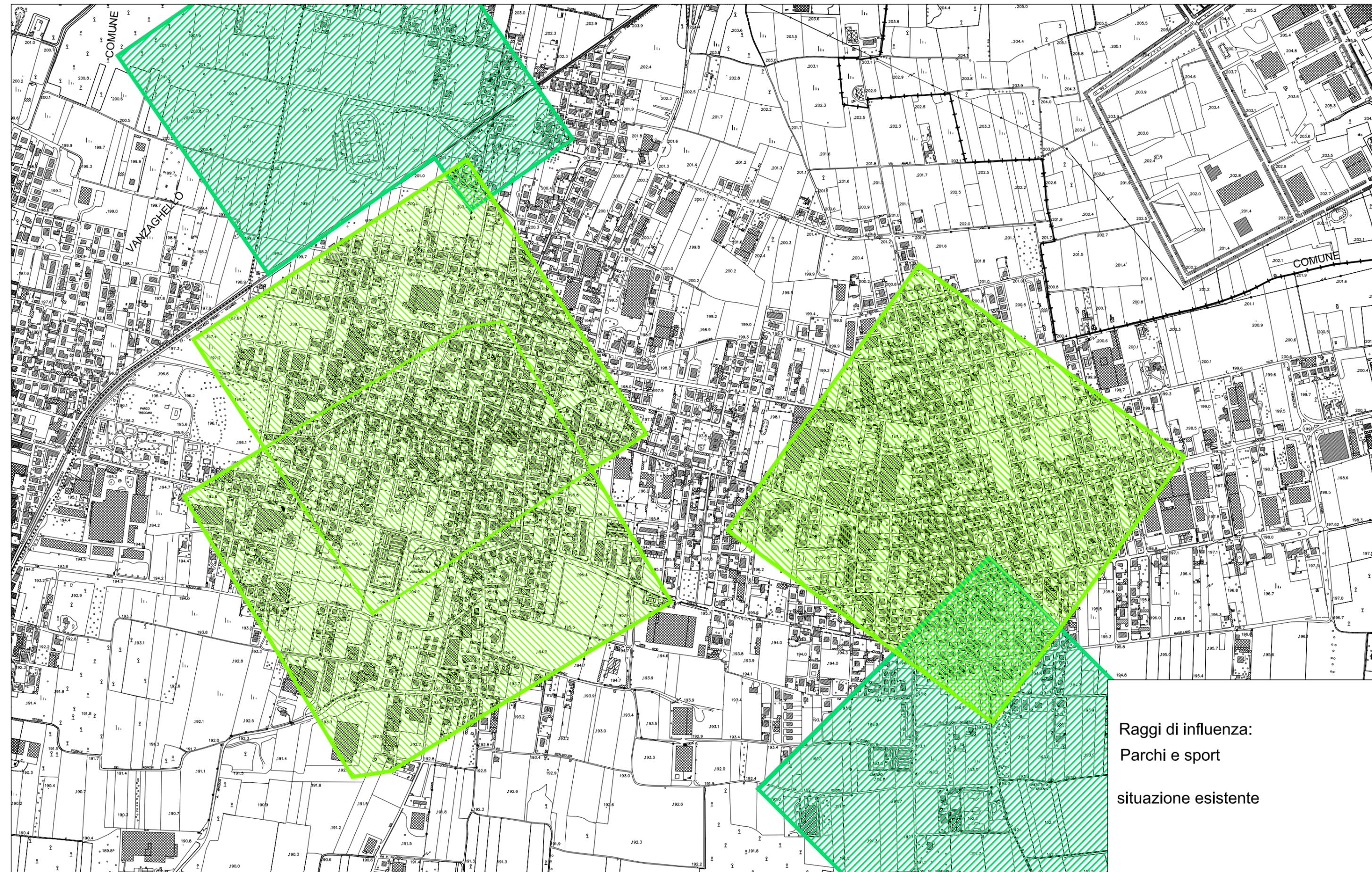
Raggi di influenza:  
Scuola media  
situazione esistente



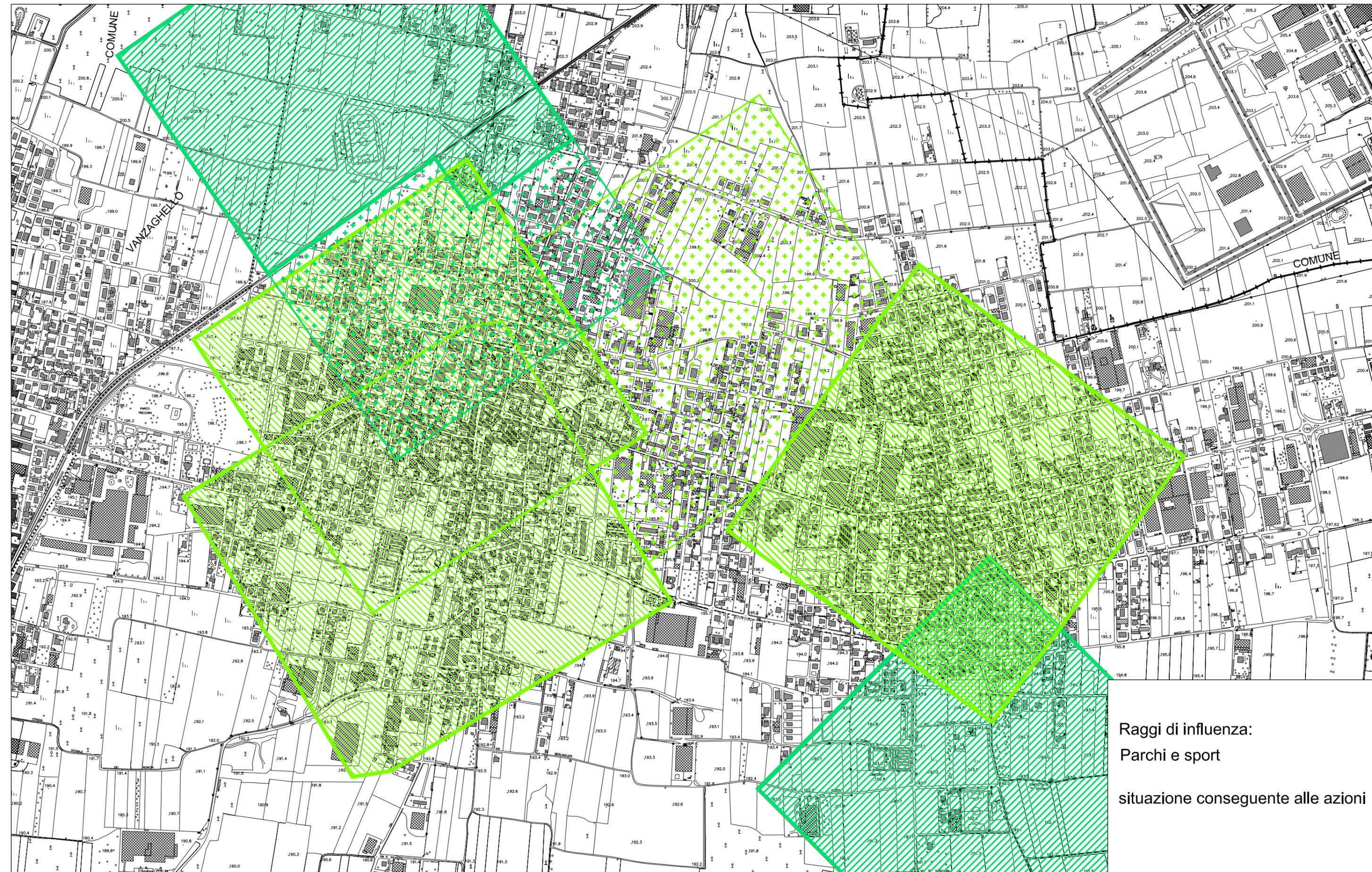
Raggi di influenza:  
Parcheggi  
situazione esistente



Raggi di influenza:  
Parcheggi  
situazione conseguente alle azioni



Raggi di influenza:  
Parchi e sport  
situazione esistente



Raggi di influenza:  
Parchi e sport  
situazione conseguente alle azioni

centrale riqualificato per accogliere prioritariamente la mobilità pedonale.

#### 5.4. Il reperimento delle risorse economiche

In prima approssimazione, tutti gli interenti indicati hanno individuata la fonte per la copertura delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere, da parte della pubblica amministrazione secondo i seguente prospetti.

##### AZIONE 1 - POLO SCOLASTICO

| INTERVENTO  | FASE | IMPORTO [€] | FONTE COPERTURA          |
|---|------|-------------|--------------------------|
| <i>ALTERNATIVA 1</i>  |      |             |                          |
| in ristrutturazione plesso via don Milani                       | BM   | 850.000     | credito pubblico         |
| scuola elementare, mensa e sala riunioni polifunzionale         | BM   | 1.600.000   | credito pubblico         |
| scuola media palestra e mensa                                   | BM   | 3.500.000   | credito pubblico         |
| <i>IMPEGNO TOTALE</i>   | -    | 5.950.000   | -                        |
| <i>ALTERNATIVA 2</i>  |      |             |                          |
| Ristrutturazione della struttura                                | BM   |             | Storno da altro capitolo |
| ampliamento della struttura                                     | BM   |             | Credito pubblico         |
| struttura autonoma  | ML   |             | Credito pubblico         |
| successivo ampliamento  | M    |             | Credito pubblico         |
| refettorio per la scuola elementare                             | BM   |             | Credito pubblico         |
| nuova scuola media da 12 classi                                 | BM   |             | Credito pubblico         |
| Fase: B = breve periodo - M = medio periodo – L = lungo periodo |      |             |                          |

Come già altrove indicato, l'acquisizione dell'area di pertinenza per la Caserma dei Carabinieri è prevista tramite cessione all'interno di un Piano di Lottizzazione. L'onere per le opere edilizie viene coperto da finanziamento pubblico statale.

La Casa di riposo per anziani è prevista all'interno dell'area a verde pubblico di via La Marmora. La sua realizzazione è prevista su iniziativa privata con gestione convenzionata; nel caso di iniziativa maturata in anticipo rispetto all'acquisizione dell'intera area a verde pubblico, è possibile procedere all'acquisizione del lotto di specifica pertinenza.

#### AZIONE 2 - POLO SPORTIVO

| INTERVENTO  | FASE | IMPORTO<br>[€] | FONTE<br>COPERTURA      |
|---|------|----------------|-------------------------|
| area a verde su via Montale                                     | BM   |                | Iniziativa privata      |
| attrezzature sportive   | BM   |                | Iniziativa privata      |
| sottopasso al tracciato ferroviario                             | M    |                | Ferrovie Nord e Regione |
| palazzetto dello sport  | ML   |                | Iniziativa privata      |
| Fase: B = breve periodo - M = medio periodo – L = lungo periodo |      |                |                         |

Si propone la realizzazione di un parcheggio in corrispondenza dell'entrata pedonale a nord del Parco Treccani all'interno del P.A. previsto in adiacenza.

Con riferimento all' AZIONE 3 – LE NUOVE ACCESSIBILITA', non è possibile pervenire ad un prospetto economico analogo ai precedenti. Anche

nei programmi triennali sono stati stanziati annualmente fondi destinati alla voce generale: interventi di viabilità, parcheggi, etc.

Indicativamente si segnalano le seguenti priorità:

1. riqualificazione della sede viaria dell'asse tra i due centri storici, con evidenziazione di aree pedonali e piste ciclabili
2. completamento dell'anello viario intermedio all'abitato
3. pedonalità e ciclopiste
4. parcheggio alla stazione
5. parcheggi nei centri storici

Tali interventi saranno realizzabili in funzione non solo della disponibilità delle risorse ma anche dalla maturazione delle opportunità/necessità di realizzazione dell'intervento stesso nell'ambito della rete

\*\*\*\*\*

Per l'acquisizione del totale complessivo di 16,5 ha di aree per servizi pubblici per la realizzazione delle azioni descritte, la fonte principale di risorse è individuabile, al momento, nelle monetizzazioni ottenibili dalla realizzazione dei piani attuativi previsti nel PGT vigente. Le aree a standard monetizzabili nell'ambito di tali piani attuativi corrispondono ad un totale massimo stimabile prossimo a 30.000 mq, stante la differenza dei valori unitari di acquisizione delle aree rispetto a quelli applicati nel caso della monetizzazione. Si confida nel coinvolgimento dell'iniziativa privata, specie in rapporto al polo sportivo per far fronte alle previsioni.

Occorre tuttavia aggiungere che “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” (comma 11 art. 9); pertanto “i vincoli preordinati all'espropriazione esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e di servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso (comma 12 art. 9). Pertanto dovendo programmare per un periodo di breve – medio termine, non essendovi certezza di rapido reperimento delle risorse, si introducono elementi di valutazione per una selezione di alcune delle aree sopra elencate, secondo opportunità. Al proposito, la successiva tabella contiene le priorità di ciascuna area espresse secondo valori parametrici, indicativi di quanto rilevato nei sondaggi svolti.

Le aree (individuate nella Tav. PS0.3) hanno le seguenti priorità (priorità max = livello 1)<sup>4</sup>:

| N. di rif. Tav PS0.3 | DESTINAZIONE                     | AZIONE | ESTENSIONE [mq] | PRIORITA' |
|----------------------|----------------------------------|--------|-----------------|-----------|
| A                    | parcheggio per polo scolastico   | 1      | 12.148          | livello 1 |
| B                    | ampliamento est polo sportivo    | 2      | 21.396          | livello 1 |
| C                    | ampliamento sud polo sportivo    | 2      | 48.872          | livello 2 |
| D                    | ampliamento parco monumentale    | 2      | 11.152          | livello 2 |
| E                    | via Leopardi, parcheggio/mercato | 1      | 2.771           | livello 2 |
| F                    | casa riposo per anziani, housing | 1      | 23.112          | livello 4 |

---

<sup>4</sup> Tali valori indicano l'importanza strategica dell'area

|   |  |   |        |           |
|---|--|---|--------|-----------|
|   | sociale (fino al 30%), area verde minimo 70%       |   |        |           |
| G | verde pubblico e parcheggio campo sportivo Bienate | 2 | 2.856  | livello 6 |
| H | area verde chiesetta di S. Stefano                 | 2 | 36.716 | livello 8 |
| I | parcheggio via Montanari                           | 3 | 821    | livello 6 |
| J | verde via Trieste/Montanari                        | 2 | 3.856  | livello 8 |
| K | verde e parcheggi via V. Veneto                    | 2 | 2.319  | livello 8 |

## **6 - ALLEGATO**

### **LA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI NELLA LEGGE REGIONALE LOMBARDIA L.R. 12/2005.**

---

#### **6.1. Il piano dei servizi**

Nell'affrontare le problematiche relative all'articolazione del Piano dei Servizi possono emergere domande connesse ai contenuti fortemente innovati introdotti dalla normativa specifica. Pertanto si è ritenuto opportuno allegare le seguenti note in ordine alle finalità del Piano dei Servizi. Seguirà la trattazione della disciplina del Piano dei servizi nel dettaglio e l'esposizione di un glossario dei termini introdotti e comunque utilizzati dalla Legge Regionale 12/2005 la cui comprensione è necessaria per l'applicazione dei principi cui il Piano dei Servizi è ispirato.

### ***Finalità del piano dei servizi***

Il piano dei servizi è diretto ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale. In ordine a detta ultima distinzione si deve sottolineare come le opere di interesse generale costituiscono una categoria logico giuridica nettamente differenziata rispetto a quella delle "opere pubbliche" comprendendo quegli impianti e attrezzature che, sebbene non destinati a scopo di stretta cura della p.a., sono idonee a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzati e gestiti da soggetti privati; pertanto, nell'ambito di questa logica, devono ritenersi di interesse generale non soltanto le strutture pubbliche in senso stretto (quali scuole, chiese, ospedali) ma anche quelle private purché contrassegnate da una generale fruibilità pubblica (quali, ad es. piscine e strutture sportive aperte all'uso pubblico).

Il comma 10 specifica che sono da intendersi servizi pubblici o di interesse pubblico o generale oltre che i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, anche i servizi e le attrezzature ancorché privati, di uso pubblico o di interesse generale, che siano regolati da un atto di asservimento o da regolamento d'uso. In relazione a dette ipotesi la legge prevede che il Piano dei Servizi detti le indicazioni per la redazione degli atti di asservimento o dei regolamenti d'uso.

Oltre a quest'ipotesi sono da considerarsi servizi pubblici e di interesse pubblico o generale anche i predetti servizi e le attrezzature private che siano di uso pubblico o di interesse generale e che siano regolati da un atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla

legislazione di settore. In entrambi i casi detti servizi e attrezzature saranno connotati dal sopradetto profilo pubblicistico allorché assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita. In sintesi, i servizi e le attrezzature privati di uso pubblico o di interesse generale dovranno essere presi in considerazione dal Piano dei Servizi esclusivamente qualora detti servizi o attrezzature siano connotati da particolari elementi di carattere pubblicistico la cui presenza è rivelata dall'esistenza di un atto di asservimento o regolamento d'uso o atto di accreditamento.

La L. Regionale 15.1.2001, n. 1, che ha introdotto il Piano dei Servizi, e, successivamente, la L. Regionale 12/2005 che ne ha precisato la disciplina hanno determinato il passaggio dallo standard quantitativo allo standard qualitativo o prestazionale.

E' stato quindi eliminato il principio secondo cui lo standard debba corrispondere a categorie prestabilite e che sia determinato, nella sua entità, da un preciso rapporto matematico tra numero di abitanti e indice prestabilito. Sicché il concetto di standard oggi si identifica con quello di servizi di interesse pubblico generale la cui entità dimensionale e localizzazione viene rimessa alla libera scelta del Comune.

Cosicché l'art. 9 della legge 12/2005 non menziona più il termine standard bensì quello di servizio pubblico ed interesse pubblico o generale nonché le attrezzature pubbliche.

Tra queste ultime vanno incluse anche le urbanizzazioni primarie (tra cui attrezzature per l'erogazione dell'acqua, elettricità, gas, ecc.).

La nozione di standard non appare, pertanto, più limitata ad identificare aree o attrezzature edilizie ma bensì ad identificare quei servizi che nel

catalogo predisposto dal Comune vengono assunti come necessari per il soddisfacimento di bisogni pubblici e di interessi generali.

Con quest'ultimo termine si deve intendere il sistema teso al soddisfacimento dello sviluppo sostenibile.

L'interesse pubblico, a sua volta, risulta essere nozione che, contenuta nel più ampio concetto di interesse generale si identifica con quelle attività anche di carattere propulsivo di pertinenza dell'ente pubblico.

Il piano dei servizi è, inoltre, diretto ad assicurare le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a perdere, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Viene, pertanto, abbandonato il principio, sancito dall'art. 7, n. 2 della legge 1150/42 secondo cui il piano regolatore generale doveva necessariamente contenere la divisione in zone dell'abitato (cosiddetta zonizzazione).

Più in particolare viene superato il principio della cosiddetta zonizzazione infrastrutturale o per standards in base alla quale la suddivisione in zone del territorio comunale era diretta ad assicurare la congrua dotazione degli spazi per fini pubblici negli strumenti urbanistici sia generali che di attuazione; soprattutto viene superata la prescrizione degli standards differenziati per zona e sostituita da una **dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in generale**. Viene così introdotto un principio di responsabilità in base al quale tutte le decisioni sono poste in capo agli amministratori, ai quali spetterà decidere la quantità di standard, purché la scelta sia adeguatamente motivata.

### ***Determinazione della dotazione necessaria dei servizi e delle attrezzature.***

Al fine di poter quantificare la dotazione necessaria, il comma 2 dell'articolo 9 della Legge Regionale in esame prescrive che i Comuni devono:

1. determinare il numero degli utenti dei servizi all'interno del territorio;
2. verificare l'adeguatezza dei servizi esistenti;
3. determinare il necessario sviluppo e la necessaria integrazione dei servizi esistenti;
4. quantificarne il costo;
5. indicare le modalità di attuazione. Dovrà infine essere indicata la dotazione minima anche in relazione ai singoli piani attuativi.

Come si vede sono spariti tutti i riferimenti aritmetici presenti nella Legge Regione Lombardia 15 aprile 1975, n. 61 così come modificata dalla Legge Regione Lombardia n. 1 del 15.1.2001. Allo stesso modo è sparita la distinzione tra standard e servizi di interesse generale.

### ***Criteri per la determinazione del numero degli utenti dei servizi all'interno del territorio oggetto del piano dei servizi.***

La determinazione del numero degli utenti dei servizi all'interno del territorio oggetto del piano dei servizi deve essere determinato secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel Comune che usufruisce delle 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 agli occupati nel Comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale (utenti ferroviari, utenti autostradali e di strade di grande afflusso), nonché in base ai flussi turistici.

### ***Verifica dell'adeguatezza dei servizi esistenti.***

Il comma 3 dell'art. 9 della Legge Regionale stabilisce che, una volta verificato il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio comunale, il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze della popolazione stabilmente residente e quella gravitante nel territorio, dovrà verificare in primo luogo la sufficienza dei servizi in termini quantitativi anche con riferimento alla qualità, alla fruibilità e all'accessibilità delle attrezzature delle funzioni insediate nel territorio. Si deve ritenere che il piano dei servizi debba a questo scopo indicare degli indici idonei a verificare la sussistenza ed il grado dei suddetti criteri di qualità, fruibilità e accessibilità. Ciò al fine di determinare una soglia all'interno della quale, in relazione ad ogni singolo servizio, si possa accertare se il servizio preso in considerazione risponda ai criteri indicati di qualità, adeguatezza e accessibilità.

Nel caso si dovesse accertare l'insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, appare compito del piano dei servizi quantificare i costi del loro adeguamento ed individuare le modalità di attuazione. Intendendosi con questo ultimo termine anche la loro distribuzione nel tempo.

### ***Sviluppo dei servizi.***

In relazione allo sviluppo dei servizi, il piano dei servizi dovrà tenere come punto di riferimento degli obiettivi di sviluppo individuati dal documento

di piano e quindi in relazione a questi ultimi obiettivi deve indicare la quantificazione dei costi per lo sviluppo e l'indicazione delle modalità di intervento.

***Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico.***

Il piano dei servizi dovrà assicurare una dotazione minima di aree per attrezzature pubblico e di interesse pubblico pari a 18 metri quadrati per abitante. Detta quantificazione dovrà avere come riferimento esclusivamente la popolazione stabilmente residente e da insediare senza tener conto di quella gravitante nel territorio.

Il piano dei servizi dovrà infine individuare la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi e che non dovrà essere minore di 18 metri quadrati per abitante.

***Monetizzazione***

Il comma 3 dell'art. 9 chiarisce che, in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, deve essere assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature ad interesse pubblico o generale pari a 18 mq..

Il Piano dei Servizi deve, altresì, individuare la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, anche in questo caso all'interno dei piani attuativi la dotazione minima che deve essere garantita è pari a 18 mq.. In quest'ultima ipotesi le aree a standard andranno sempre cedute al Comune, fatta salva l'ipotesi della monetizzazione prevista dal comma 3 in esame mediante richiamo all'art. 46, comma 1, lettera a).

Detta norma prevede che la convenzione dei piani attuativi, cui è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività debba necessariamente prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione della convenzione i soggetti obbligati corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Quanto poi alla procedura da seguire per effettuare la monetizzazione (quesito di cui alla lettera c.) l'art. 46 in esame stabilisce che:

- la scelta tra la cessione e la monetizzazione spetta al Comune e non al privato. Detta affermazione la si può evincere chiaramente dalla locuzione secondo cui la convenzione "può prevedere". Ciò significa, appunto, che la monetizzazione costituisce una facoltà e non un obbligo per l'Amministrazione comunale. In questo senso si è anche recentemente espresso, su una questione analoga, il TAR Brescia;
- in ogni caso la scelta della monetizzazione deve essere congruamente motivata dal Comune in relazione alle ipotesi previste dall'art. 46 della L. Regionale 12/2005, ossia in relazione alla impossibilità all'acquisizione di tali aree ovvero alla inopportunità a

- causa della estensione, conformazione o localizzazione delle aree medesime;
- il momento in cui l'Amministrazione dovrà determinarsi alla scelta tra la cessione e la monetizzazione, inoltre, viene dalla legge fatto coincidere con il momento della stipula della convenzione;
  - quanto alla competenza organica per la determinazione della scelta tra cessione e monetizzazione, va da sé che, essendo detta scelta parte integrante del contenuto della convenzione, competente alla sua adozione è lo stesso organo competente alla adozione della convenzione medesima ossia, nella previsione della nuova Legge Regionale, la Giunta Comunale.

***Previsione dei costi per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature.***

Il piano dei servizi deve esplicitare la sostenibilità dei costi per l'adeguamento dei servizi anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche in considerazione delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

La prescrizione in parola potrebbe apparire di per sé di complessa applicazione atteso che il piano di servizi non ha termini di validità e che la disposizione che lo disciplina non indica espressamente il periodo temporale di riferimento da tenere in conto al fine di quantificare l'entità dello sviluppo delle attrezzature.

In realtà il richiamo espresso al documento di piano, da utilizzare quale parametro per quantificare la popolazione da insediare deve far ritenere che il periodo temporale di riferimento debba essere il quinquennio in considerazione del periodo di validità del documento di piano corrispondente a detta fascia temporale.

Il riferimento al documento di piano, però, è esclusivamente effettuato in relazione alle necessità di sviluppo per la popolazione da insediare non essendo possibile effettuare detto riferimento in relazione all'eventuale insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature e dei servizi per la popolazione esistente e gravitante sul territorio e quindi in relazione all'eventuale loro adeguamento.

Si dovrebbe conseguentemente ritenere che non sia compito del piano dei servizi prevedere i tempi di attuazione se non esclusivamente in relazione alle attrezzature ed ai servizi la cui realizzazione sia prevista ad opera della Pubblica Amministrazione.

In relazione a questa ultima categoria di opere si deve ulteriormente tener conto che l'individuazione delle attrezzature e dei servizi da realizzare nel predetto modo hanno natura di vincolo preordinato all'espropriazione e che detto vincolo decade automaticamente qualora entro cinque anni di validità dell'intervento esso non venga inserito nel programma triennale delle opere pubbliche.

Conseguentemente si deve ritenere che per dette qualificate opere sia opportuno prevederne la realizzazione entro otto anni dalla approvazione del piano di servizi.

Allo stesso modo appare arduo poter prevedere e quantificare l'entità delle risorse provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati, ciò in quanto la realizzazione diretta degli interventi non può essere preventivamente quantificata costituendo essa una facoltà e non un obbligo per il privato.

### ***Disciplina degli ambiti di trasformazione.***

L'articolo 8 comma 2 lettera e) della Legge Regionale n. 12/2005 afferma come il documento di piano debba individuare, anche con

rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva. In relazione agli ambiti di trasformazione, individuati nel documento di piano, il piano dei servizi dovrà indicare specificamente i servizi da assicurare in detti ambiti tenendo conto, qualora in detti ambiti siano previste, della portata delle strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

### ***Servizi nel sottosuolo.***

Il comma 8 dispone che 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'art. 38 della L. Regionale 12.12.2003, n. 26.

In particolare detta ultima disposizione dispone che i Comuni redigono il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) di cui all'art. 3 della Direttiva della presidenza del Consiglio dei Ministri marzo 1999 (Razionale sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici), che costituisce specificazione settoriale del piano dei servizi di cui all'art. 7 della L. Regionale 15 gennaio 2001, n. 1 (Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico), e il relativo regolamento di attuazione.

Il PUGSS, anche sulla base degli indirizzi strategici indicati nel piano territoriale di coordinamento provinciale, individua le direttrici di sviluppo

delle infrastrutture per le prevedibili esigenze riferite a un periodo non inferiore a dieci anni, i relativi tracciati e tipologie in funzione delle aree interessate e sulla base di valutazioni tecnico-economiche.

Il comma 8 dell'art. 9 appare abbastanza chiaro nel disporre la necessità che il Piano dei Servizi sia integrato con il documento sopra menzionato. Ciò andrà comunque fatto allorché il piano urbano generale dei servizi del sottosuolo sarà adottato dal Comune, e ciò sarà possibile sulla base del comma 14 dell'art. 9 che consente sempre la modifica del Piano dei Servizi.

### ***Attuazione dei servizi in base alla loro destinazione.***

Come precisato al punto 1) della presente trattazione, la disciplina normativa afferma come siano servizi pubblico o di interesse pubblico o generale:

1. i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzate tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito dei piani attuativi;
2. i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale.

In relazione a questa seconda categoria di servizi e di attrezzature, questi per essere considerati servizi pubblici o di interesse pubblico oltre a dover essere dotati del requisito della idoneità a soddisfare i bisogni della collettività devono anche essere, necessariamente, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

A questo proposito la Legge Regionale dispone che il piano dei servizi dovrà contenere indicazioni in ordine alla redazione dei suddetti atti di asservimento o di regolamento d'uso.

### **Vincoli urbanistici.**

Il comma 2, lettera b) dell'art. 18 della L. 12/2005 prevede che i vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano dei servizi avranno durata quinquennale a decorrere dalla data di approvazione del piano stesso.

L'individuazione delle attrezzature e dei servizi avranno natura di vincolo preordinato all'esproprio esclusivamente qualora la loro realizzazione sia prevista ad opera della Pubblica Amministrazione.

Essi decadranno qualora entro i cinque anni di validità l'intervento cui sono preordinati non venga inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche, ovvero se nello stesso termine non sia stato approvato il piano attuativo che ne prevede la realizzazione.

Ciò sembra determinare esclusivamente, per i vincoli preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche, una durata dei vincoli stessi di otto anni, ciò in quanto la norma afferma che i cinque anni decorrono dalla data di inserimento dell'intervento cui i vincoli sono preordinati nel programma triennale delle opere pubbliche.

La disposizione, inoltre, ammette che entro il predetto termine quinquennale sia effettuata la realizzazione diretta di attrezzature e servizi, per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, da parte del proprietario dell'area.

Ciò a condizione che la Giunta comunale con atto espresso acconsenta a tale realizzazione diretta ovvero ne motivi, con argomentazioni di interesse pubblico, il rifiuto.

Nel primo caso la realizzazione sarà subordinata alla stipula di una convenzione che dovrà disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Le previsioni del piano dei servizi che demandano al proprietario dell'area la realizzazione diretta di attrezzature e servizi non configurano vincolo espropriativo e neppure sono soggette a decadenza.

Alla medesima disciplina sono soggette le attrezzature ed i servizi cui il piano dei servizi ne domanda la realizzazione in via alternativa al privato o alla Pubblica Amministrazione.

L'art. 18, comma 2, lettera b) dispone che l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità contenute nel PTCP ha efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT (tra cui il Piano dei Servizi), qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazione di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate.

Il piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia.

In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà.

Detta efficacia e il connesso vincolo decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi. In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano.

Detta norma, sopra richiamata, determina la necessità di evitare che il Piano dei Servizi disciplini in maniera diversa le aree ove il PTCP abbia

localizzato le infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità. Aree alle quali, una volta scaduto il vincolo quinquennale dovrà, comunque, essere impressa una nuova destinazione.

### ***Durata del piano e sue varianti.***

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile. La Legge Regionale consente la possibilità di realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, purché si provveda alla variante del piano medesimo.

### ***Procedimento di approvazione e modificazione del piano.***

L'articolo 25 della Legge Regionale 12/2005 prevede che, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art. 26, il Piano dei Servizi può essere approvato, nel rispetto dei contenuti e delle procedure di cui alla l. 12/2005, in attuazione del PRG vigente. Ciò sembra indicare la necessità del rispetto, quanto alla procedura di approvazione, della disciplina di cui all'art. 13 della stessa legge regionale.

L'articolo 13 della Legge Regionale 12/2005 prevede che la competenza all'adozione ed all'approvazione del piano dei servizi sia attribuita al Consiglio Comunale senza l'intervento né della Provincia né della Regione, senza che vi sia alcuna forma di controllo o verifiche di compatibilità delle scelte con il PTCP o il PTR. Viene, quindi, affermata la centralità del Comune.

Il procedimento prende avvio con un avviso da pubblicarsi, prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti, su un quotidiano o

periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza.

Con l'avvio del procedimento l'amministrazione dovrà assegnare un termine di durata discrezionale affinché chiunque abbia interesse possa presentare i suggerimenti proposti.

L'amministrazione comunale, inoltre, può anche determinare ulteriori forme di pubblicità e partecipazione.

Una volta redatto il piano dei servizi, e prima della sua adozione, il Comune dovrà acquisire, tramite consultazioni entro trenta giorni il parere delle parti sociali ed economiche.

Dal momento dell'adozione del piano prende avvio la precisa cadenza temporale prevista dalla Legge Regionale e che ha la durata di 240 giorni così suddivisa:

- entro 90 giorni dall'adozione gli atti devono essere depositati nella Segreteria Comunale a pena l'inefficacia degli stessi;
- detti atti devono essere depositati per i successivi 30 giorni ai fini della presentazione delle osservazioni, del deposito degli atti deve essere fatta, a cura del Comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale;
- le osservazioni devono essere presentate entro i successivi 30 giorni;
- entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale deve decidere sulle medesime apportando le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni;
- il piano, una volta definitivamente approvato, deve essere depositato presso la Segreteria Comunale e inviato per conoscenza alla Provincia e alla Giunta Regionale. Il piano acquista efficacia

con la pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del Comune.

Come visto, viene introdotto il principio della inefficacia degli atti già noto all'ordinamento perché previsto dall'art. 34 della legge 267/2000 relativamente agli accordi di programma e della Legge Regione Lombardia 9/92 in tema di disciplina dei programmi integrati d'intervento.

In base a questo istituto se i termini di tempo del procedimento non vengono rispettati gli atti perdono efficacia.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile. La L. Regionale consente la possibilità di realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, purché si provveda alla variante del piano medesimo (art.9, comma 15).

In ordine alla possibilità costante di modifica del Piano dei Servizi si deve menzionare l'ipotesi di cui al comma 8 dell'art. 9 relativamente al PUGGS nel senso che qualora il predetto piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo venisse adottato dal Comune ciò determinerebbe la necessità di inserimento del piano sopramenzionato nel Piano dei Servizi.

Allo stesso modo, allorquando verranno stabilite, in sede di PGT le variazioni di mutamento di destinazione d'uso che determinano una variazione del fabbisogno di standard, detta determinazione dovrà essere necessariamente coniugata con il dimensionamento del Piano dei Servizi.

Quanto all'ipotesi di cui al comma 15, appare logico che la realizzazione di attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale,

diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi debba comportare il necessario avvio del procedimento di variante al piano stesso.

La variante appare necessaria affinché l'Amministrazione possa verificare se, in forza delle nuove attrezzature realizzate e non precedentemente previste, sia o meno opportuno intervenire sul Piano dei Servizi per ridurre il dimensionamento.

---

## 6.2. Glossario del piano dei servizi

1. **Principio di sussidiarietà**: indica l'attribuzione della generalità dei compiti e delle funzioni amministrative agli enti locali secondo le rispettive dimensioni territoriali, associative e organizzative, con l'esclusione delle sole funzioni incompatibili con le dimensioni medesime.
2. **Principio di adeguatezza**: indica l'idoneità organizzativa della amministrazione ricevente a garantire, anche in forma associata con gli altri enti, l'esercizio delle funzioni.
3. **Principio di differenziazione**: indica la locazione delle funzioni in considerazione delle diverse caratteristiche, anche associative, demografiche, territoriali e strutturali degli enti riceventi. Questi i primi tre principi sono frutto del recepimento del primo comma dell'art. 118 della Costituzione secondo cui le funzioni amministrative sono attribuite ai Comuni salvo che, per assicurarne l'esercizio unitario, siano conferite a Province, Città metropolitane, Regioni e Stato sulla base, appunto, dei suddetti principi di

sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza, principi che sono poi stati contenutisticamente elaborati dalla legge 15 marzo 1997, n. 59 (cosiddetta Bassanini I).

4. **Principio di sostenibilità**: è enunciato per la prima volta nell'art. 174 del Trattato istitutivo della Comunità Europea con riferimento alla tutela ambientale. La norma regionale non specifica se detto principio debba essere riferito esclusivamente all'ambiente o anche ad altri profili della società quali ad esempio lo sviluppo socio-economico. Si deve comunque propendere per quest'ultima ipotesi anche in quanto la l. regionale 12/05 specifica che per sostenibilità deve intendersi la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni. Dovendo attenersi la possibilità di crescita del benessere dei cittadini a profili più strettamente socio economici mentre la salvaguardia dei diritti delle future generazioni a profili di tutela dell'ambiente e, più in generale, dell'ecosistema.
5. **Principio di partecipazione**: il quale si attua mediante il diritto di accesso alle informazioni cristallizzato numerosi atti normativi sia statali che regionali. In particolare si deve ricordare l'art. 10 del d. lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.) che al comma 1 dispone che tutti gli atti della amministrazione Comunale e Provinciale siano pubblici, ad eccezione di quelli riservati per espressa indicazione di legge o per effetto di una temporanea e motivata dichiarazione del Sindaco o del Presidente della Provincia che ne vieti l'esibizione.

6. **Principio di collaborazione**: il quale si attua non solo fra Regione ed Enti locali al fine di garantire una adeguata partecipazione alle iniziative adottate nell'ambito reciproco, statale ed europeo, ma anche tra cittadini ed Enti locali.
7. **Principio di flessibilità**: indica le capacità del piano ad adeguarsi alle mutevoli circostanze che caratterizzano il mercato.
8. **Principio di efficienza**: indica la soppressione delle funzioni e dei compiti divenuti superflui.
9. **Servizi pubblici ed interessi pubblico o generale**: indica i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito dei piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o di regolamento d'uso.
10. **Aree per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico generale**: indica le aree ove vengono localizzati i servizi e le attrezzature pubbliche.
11. **Aree per l'edilizia residenziale pubblica**: indica le aree ove vengono localizzati gli ambiti di edilizia residenziale pubblica, ossia la localizzazione degli edifici realizzati in base alle leggi in materia di E.R.P..
12. **Dotazione a verde**: indica le aree destinate a garantire il fabbisogno di verde pubblico della popolazione per il gioco e lo sport.
13. **Corridoio ecologici**: indica le aree caratterizzate dalla funzione di conservare o ripristinare i collegamenti

ecologici, di costituire habitat, siti di rifugio, di diffusione, di riproduzione e di foraggiamento per specie vegetali ed animali e che agiscono da filtro rispetto ai carichi inquinanti diffusi,

14. **Sistema del verde di connessione fra territorio rurale e quello edificato**: indica aree che hanno la funzione di cuscinetto tra le aree a destinazione agricola e l'edificato urbano.
15. **Qualità**: indica la capacità delle attrezzature dei servizi insediati nel territorio di adeguarsi nel miglior modo possibile alle aspettative della collettività anche in relazione alle offerte tecnologiche di sviluppo e miglioramento dei servizi stessi.
16. **Fruibilità**: indica la capacità delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale di essere utilizzate al meglio dalla collettività dei cittadini.
17. **Accessibilità**: indica la capacità di accesso fisico alle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio. Costituisce il principio strettamente connesso alla eliminazione delle barriere architettoniche.
18. **Ambiti di trasformazione**: indica le aree individuate nel documento di piano e di cui all'articolo 8 comma 2 lett. e) della l. regionale 12/2005.
19. **Standards urbanistici**: indica i rapporti tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio.

La Legge Regionale Lombardia n. 12/2005, appena entrata in vigore, ha abrogato la Legge Regionale 1/2001 che disciplinava, fra l'altro, il Piano dei Servizi.

La nuova disciplina del Piano dei Servizi è ora contenuta nell'articolo 9 della Legge Regionale n. 12/2005.

La Legge Regionale ha previsto un nuovo strumento urbanistico generale comunale denominato Piano di Governo del Territorio in sostituzione del vecchio piano regolatore generale.

Il nuovo strumento urbanistico generale si articola in tre atti fondamentali ed obbligatori:

- 1) il documento di piano;
- 2) il piano dei servizi;
- 3) il piano delle regole.

La nuova disciplina del piano dei servizi appare oggi più complessa che nella pre-vigente normativa ed è, per alcune sue parti, influenzata dal contenuto del documento di piano.

## **ALLEGATO 1**

### **SCHEDE DI RILEVAMENTO DEI SERVIZI**

con fotodocumentazione

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà  Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione  Necessità di adeguamento tecnologico



A 1 1 Municipio in Piazza Italia, n 1, Magnago

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà  Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione  Necessità di adeguamento tecnologico



A 1 2 Municipio in Piazza Italia, n 3, Magnago

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà  Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione  Necessità di adeguamento tecnologico



C 1 Asilo nido Via Bixio, Magnago: vista dell'ingresso



C 1 Asilo nido Via Bixio, Magnago: vista dell'area giochi in giardino

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà

Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione

Necessità di adeguamento tecnologico



C 3 1 Scuola materna Coniugi Radice, sede distaccata di Via Mameli, Magnago

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

### CARATTERISTICHE TECNICHE

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

GIUDIZIO DI QUALITA'

### FRUIBILITA'

Parametro

GIUDIZIO DI QUALITA'

### ACCESSIBILITA'

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

GIUDIZIO DI QUALITA'

### FATTIBILITA'

Tipo di proprietà

Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione

Necessità di adeguamento tecnologico



C 3 2 Scuola materna Coniugi Radice, sede, Via Asilo, Magnago: vista dell'ingresso



C 3 2 Scuola materna Coniugi Radice, sede, Via Asilo, Magnago: vista dell'edificio nell'insieme

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà  Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione  Necessità di adeguamento tecnologico



C 4 Scuola elementare A. Negri, Via Lambruschini, Magnago: vista del retro dell'edificio



C 4 Scuola elementare A. Negri, Via Lambruschini, Magnago: vista del giardino

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

### CARATTERISTICHE TECNICHE

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inediticata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### FRUIBILITA'

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### ACCESSIBILITA'

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### FATTIBILITA'

Tipo di proprietà

Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione

Necessità di adeguamento tecnologico



C 5 Scuola elementare G. Leopardi, Via Leopardi, Biate: vista dell'ingresso



C 5 Scuola elementare G. Leopardi, Via Leopardi, Biate

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà  Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione  Necessità di adeguamento tecnologico



C 6 Scuola media Don Milani, Via Don Milani, Magnago: vista dell'edificio scolastico con giardino



C 6 Scuola media Don Milani, Via Don Milani, Magnago: vista dell'edificio scolastico da Via Diaz

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà  Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione  Necessità di adeguamento tecnologico



D 1 Centro diurno anziani, Via V. Veneto, Bienate: vista della corte interna

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro   
**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà  Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione  Necessità di adeguamento tecnologico



D 3 Centro socio educativo, Via Cadorna, Magnago: vista dell'ingresso



D 3 Centro socio educativo, Via Cadorna, Magnago : vista del parcheggio

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

### CARATTERISTICHE TECNICHE

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### FRUIBILITA'

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### ACCESSIBILITA'

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### FATTIBILITA'

Tipo di proprietà

Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione

Necessità di adeguamento tecnologico



F 1 Biblioteca, Via Lambruschini, Magnago: vista dell'ingresso dalla strada di accesso



F 1 Biblioteca, Via Lambruschini, Magnago: vista dell'ingresso all'edificio

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro   
**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà  Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione  Necessità di adeguamento tecnologico



F 3 Tensostruttura per spettacoli, Parco Lambruschini, Magnago

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà

Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione

Necessità di adeguamento tecnologico



G 1 Campi da tennis comunali, Parco Lambruschini, Magnago

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

### CARATTERISTICHE TECNICHE

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### FRUIBILITA'

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### ACCESSIBILITA'

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### FATTIBILITA'

Tipo di proprietà

Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione

Necessità di adeguamento tecnologico



G 2 Campo sportivo comunale, Via Montale, Magnago: vista delle piste per l'atletica con tribune



G 2 Campo sportivo comunale, Via Montale, Magnago: vista del campo da calcio

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inediticata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà

Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione

Necessità di adeguamento tecnologico



G 3 Campo sportivo comunale, Via Gramsci, Bienate: vista del campo da calcio con tribune

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

### CARATTERISTICHE TECNICHE

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### FRUIBILITA'

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### ACCESSIBILITA'

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### FATTIBILITA'

Tipo di proprietà

Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione

Necessità di adeguamento tecnologico



H 1 Parco monumentale, Viale Rimembranze, Magnago: vista del parco con percorsi ciclo-pedonali



H 1 Parco monumentale, Viale Rimembranze, Magnago: vista del parcheggio

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

### CARATTERISTICHE TECNICHE

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### FRUIBILITA'

Parametro

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### ACCESSIBILITA'

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

### FATTIBILITA'

Tipo di proprietà

Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione

Necessità di adeguamento tecnologico



H 2 Parco di Bienate, Via Sardegna, Bienate



H 2 Parco di Bienate, Via Sardegna, Bienate: ampliamento in corso

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inediticata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro   
**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà  Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione  Necessità di adeguamento tecnologico



A 10 1 Cimitero Magnago, Via Manzoni, Magnago: vista dell'ingresso

Codice edifici  Codice area  Codice inventario

Categoria

Tipologia

Denominazione

Località  Via/Piazza  N. civico

Localizzazione in PGT  Isolato

**CARATTERISTICHE TECNICHE**

Sup. fond. di pertinenza [mq]  Parcheggi interni [mq]  [n]

Sup. cop. immobile princip. [mq]  Epoca di realizzazione

Sup. cop. accessori [mq]  Stato di conservazione

Piani fuori terra  Interventi su edificio/area di pertinenza

Sup. lorda pavimento [mq]

Sup. inedificata [mq]

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FRUIBILITA'**

Parametro   
**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**ACCESSIBILITA'**

Parcheggi esterni sul perimetro

Connessione alla rete di trasporto pubblico

Connessione alla rete ciclopedonale

**GIUDIZIO DI QUALITA'**

**FATTIBILITA'**

Tipo di proprietà  Tipologia di convenzionamento

Tipo di gestione  Necessità di adeguamento tecnologico



A 10 2 Cimitero Bienate, Via V. Veneto, Bienate: vista dell'interno con area di ampliamento



A 10 2 Cimitero Bienate, Via V. Veneto, Bienate: vista del parcheggio