

Città di Olgiate Comasco
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE

A0

Progettazione urbanistica:

Edizione **luglio 2013**

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*

con

Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 2254-A*

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*

con

Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n°. 2121-A*

ADOZIONE	
PARERE REGIONE LOMBARDIA	
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

INDICE

0 - INTRODUZIONE	3
0.1 IL GOVERNO DEL TERRITORIO	3
0.2 LE ORIGINI E IL PASSATO	5
1 - ORIENTAMENTI INIZIALI	9
1.1 PREMESSE	9
1.2 QUADRO LEGISLATIVO E CONTENUTI FONDATIVI	14
1.3 IL NUOVO ASSETTO ISTITUZIONALE	15
1.4 LINEE PROGRAMMATICHE	15
1.5 COMPENSAZIONE ECOLOGICA ED IPOTESI DI TRASFORMAZIONE	22
2 - PROPOSTA	24
2.1 PERCORSO METODOLOGICO	24
2.2 FASE RICOGNITIVA – CONOSCITIVA	24
2.3 PRESUPPOSTI PRELIMINARI	26
2.4 FASE PROGRAMMATICA: DETERMINAZIONE OBIETTIVI	26
2.5 LE POLITICHE DI INTERVENTO	27
2.5.1 LE FUNZIONI RESIDENZIALI E DI SERVIZIO COMPATIBILE	28
2.5.2 LE ATTIVITA' PRODUTTIVE	29
2.5.3 LE ATTIVITA' POLIFUNZIONALI	30
2.5.4 IL SETTORE PRIMARIO AGRICOLO	30
2.5.5 LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	30
2.5.6 BENI DI INTERESSE STORICO E MONUMENTALE	31
2.5.7 MOBILITA' E TRASPORTI	32
2.6 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E DI TRASFORMAZIONE	34
2.9 P.T.C.P. E D.D.P.	45
2.10 P.T.R. E D.D.P.	46
2.11 P.L.I.S. "SORGENTI DEL LURA"	46
3 PROPOSTA INTEGRATIVA	47

3.1	I CONTRIBUTI DEL PROCESSO PARTECIPATIVO	47
3.2	GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (RF) e di TRASFORMAZIONE (AT): INDICAZIONI AGGIORNATE	51
3.3	DIMENSIONAMENTO	51
4	PROGETTO	52
4.1	LE CONCLUSIONI NEL PROCESSO PARTECIPATIVO	52
4.2	SPECIFICI TEMATISMI	54
4.3	EPILOGO	54
4.4	ALLEGATI	54

0 - INTRODUZIONE

0.1 IL GOVERNO DEL TERRITORIO

L'art. 117 della Carta Costituzionale come modificato dalla Legge n° 3/2001 ha in particolare sostituito il termine "urbanistica" con la locuzione "Governo del Territorio".

In attuazione di tale assunto, peraltro sulla scorta di alcune anticipazioni legislative regionali già efficaci, le più recenti proposte di riforma della Legge Urbanistica Nazionale n° 1150/42 e s.m.i., ne hanno fissato i principi fondamentali, da cui si evince che il Governo del Territorio "comprende l'urbanistica, l'edilizia, l'insieme dei programmi infrastrutturali, la difesa del suolo, la tutela del paesaggio e delle bellezze naturali, nonché la cura degli interessi pubblici funzionalmente collegati a tali materie".¹

Attesi i compiti e le funzioni dello Stato vi compaiono inoltre la ripartizione delle competenze fra Enti Pubblici Territoriali, dove, ispirandosi ai principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza, secondo il criterio prioritario della responsabilità, "il Comune è l'Ente preposto alla pianificazione urbanistica ed è il soggetto primario titolare delle funzioni di Governo del Territorio".

Entro questo scenario, ai fini di promuovere ed assicurare il costante coinvolgimento dei cittadini "le funzioni amministrative sono esercitate in maniera semplificata, prioritariamente mediante l'adozione di atti negoziali in luogo di atti autorizzativi" ai cui procedimenti di formazione deve essere riconosciuto il diritto di partecipazione dei cittadini stessi.

Nel rispetto di tali principi la Regione Lombardia, come sopra accennato, ha percorso la riforma urbanistica di competenza territoriale, promulgando la Legge 11.03.2005 n° 12 "per il Governo del Territorio" poi successivamente modificata ed integrata sino al testo coordinato vigente.

Ne rileva sottolineare come l'articolazione attuativa pur prevedendo il livello strutturale, privo di efficacia conformativa della proprietà, e quello operativo che viceversa disciplina il regime giuridico dei suoli ai sensi dell'art. 42 della Costituzione, abbia introdotto una terza componente, più propriamente rivolta alla città pubblica.

Infatti a mente dell'art. 7 pari legge il Piano di Governo del Territorio, P.G.T., è identificato dei seguenti dati:

- | | | |
|----|-----------------------|---|
| a) | Il Documento di Piano | <u>Programmatico</u> - non conformativo |
| b) | Il Piano dei servizi | <u>Strutturale</u> - prescrittivo solo per le aree necessarie alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale |
| c) | Il Piano delle Regole | <u>Operativo</u> - conformativo |

In conformità alle prescrizioni della L.R. 12/05 cit., relativamente al Territorio Lariano Comasco, l'Amministrazione Provinciale ha elaborato ed approvato il proprio Piano di Coordinamento (P.T.C.P.) con D.C.P. 2.08.06 n° 59 (B.U.R.L. 20.09.06 n°38).

Pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 pari legge e della N.T.A. del P.T.C.P. stesso, i P.G.T. ne sono assoggettati alla valutazione di compatibilità, concernente "l'accertamento dell'idoneità dell'atto" (P.G.T. oggetto di valutazione) "ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti".

Come, non trascurabile effetto deriva che, a mente dell'art.10, comma 10 di tali N.T.A., "gli strumenti urbanistici comunali a seguito della verifica di compatibilità" (del Documento di Piano) con il P.T.C.P. si configurano quali atti di maggiore definizione paesistica".

¹ P.d.L. 153/05

Merita inoltre sottolineare che la Regione Lombardia ha approvato il P.T.R. con D.C.R. 19.01.10 n°. 8/951 (B.U.R.L. 17.02.10 n°. 6, decorrenza dell'efficacia giuridica). Il territorio comunale vi è inserito nel "sistema della fascia collinare, paesaggi dei ripiani pluviali e dell'alta pianura asciutta "con i rispettivi obiettivi e con gli specifici indirizzi normativi (elaborato .° 3 tav. A del P.T.R.). In ogni caso Olgiate Comasco è incluso nell'elenco dei Comuni tenuti a trasmettere il P.G.T. alla Regione ai termini dell'art. 13, ottavo comma, L.R. 12/05 cit..

Sul punto occorre precisare come a mente dell'art. 4 L.R. 12/05 cit. concernente l'attuazione della direttiva 2001/42/CE e del D.Lgs. 152/06, al fine di assicurare un "elevato livello di protezione dell'ambiente" il comune di Olgiate Comasco ha provveduto ad attivare il processo di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) in ordine agli effetti sull'ambiente derivanti dall'azione pianificatoria del Documento di Piano.

La Regione in progressiva sequenza ha di seguito approvato gli Indirizzi Generali per condurre tale valutazione (D.C.R. 13.03.07 n°. 8/351) nonché per determinare gli adempimenti procedurali (D.G.R. 27.12.07 n°. 8/6420 come modificata dalle D.G.R. 30.12.09 n°. 8/10971 e 10.11.10 n°. 9/761), di cui la recente sentenza del Consiglio di Stato, dep. 12.01.11 e la L.R. 03/11 art. 12 hanno pienamente attestato la legittimità.

In particolare vi si evince l'indicazione di rispettare il modello metodologico e organizzativo della V.A.S. riferito ai comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti (modello 1a).

Se da una parte quindi consegue che la acquisizione dei pareri forniti dai soggetti competenti in materia ambientale sulla proposta di D.d.P. debba effettuarsi prima dell'adozione consigliare degli atti, previa presentazione della documentazione corredata da parte dell'Autorità Procedente in occasione della 2^a conferenza di V.A.S., unitamente al Rapporto Ambientale, dall'altra tale modalità collaborativa e consultiva in ogni caso garantisce che la V.A.S. sia intesa "come processo continuo, esteso a tutto il ciclo vitale del D.d.P." esprimendo la capacità di integrare e coerenza l'iter di pianificazione con gli obiettivi della sostenibilità:

- alle linee programmatiche dell'azione amministrativa, tradotte negli Orientamenti Iniziali del D.d.P. (tenuto conto di contributi e suggerimenti trasmessi dai cittadini a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento della formazione del P.G.T.) corrisponde il Documento di Scoping ovvero definizione dell'ambito di influenza e della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale (1^a conferenza di V.A.S.);
- alla proposta di D.d.P. (definizione degli obiettivi specifici) corrisponde il Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica (2^a conferenza di V.A.S.);
- al progetto di D.d.P., come risultante dei pareri formulati dai soggetti istituzionali (in primis la Provincia) e portatori di interessi diffusi sul territorio, corrisponde il Parere Motivato predisposto dall'Autorità Competente per la V.A.S. (adozione consigliare), previa eventuale passaggio di legittimazione definitiva in una 3^o conferenza.

Entro lo scenario sopra descritto la proposta di D.d.P. del comune di Olgiate Comasco come sostenuta dagli elaborati allegati rientra nelle disposizioni dettate dall'art. 8 L.R. 12/05. Resta inteso comunque che il pieno espletamento delle incombenze ivi individuate può essere assicurato soltanto a compimento del processo partecipativo, concretizzato nel richiamato parere della Provincia sull'intero procedimento di V.A.S. secondo il principio della "leale collaborazione fra Enti".

Il capitolo terzo della presente relazione ne dà ampio riscontro.

0.2 LE ORIGINI E IL PASSATO

CENNI STORICI

Il toponimo Olgiate deriverebbe da "**olgia**" o da "**olla**" (nel Latino di Plauto "aula") cioè pentola, vaso, anfora per la cottura e la conservazione dei cibi, ma anche delle monete. La desinenza "**ate**" presente in tanti toponimi soprattutto in Lombardia vede tante interpretazioni: per alcuni servirebbe a trasformare in nome di luogo i nomi comuni di cose.

C'è invece chi sostiene che Olgiate potrebbe derivare da "**aulcia**", piccola particella di terreno coltivato, arativo o prato. Sempre la desinenza "ate" per alcuni sarebbe di origine etrusca, per altri celtica o ligure. Si confronti "Margate" nell'Inghilterra sud-orientale.

Sino all'anno 1862, cioè sino ad un anno dopo la proclamazione del Regno d'Italia (1861) il Comune si chiamava semplicemente "Olgiate". L'aggiunta dell'aggettivo "Comasco" data appunto dal 1862, forse per distinguerlo da Olgiate Olona e da Olgiate Molgora.

(Notizie tratte da Olgiate Comasco - Ieri Oggi Domani)

Le origini di questo centro abitato risalgono ad **età preromana ligure-celtica**.

In **età romana** ebbe rilevanza strategica ed economica, come dimostrano i numerosi ritrovamenti archeologici effettuati dal secolo scorso in poi: sono venute in luce tra l'altro, ceramiche aretine del I° secolo dell'officina di Marco Perennio (cui è dedicata la strada d'ingresso ad Arezzo).

Nel **Medio Evo** Olgiate Comasco fu un centro di arimanni longobardi, già citati in documenti del IX secolo: essi vi edificarono la chiesa romanica di San Cassiano, donata nel 1093 ai Cluniacensi, che ebbero privilegi da Papa Urbano II e vi eressero un monastero poi soppresso nel secolo XIII. Dell'antica Chiesa, nel 1895-96, si conservano alcuni cimeli.

A conferma dell'importanza del centro arimannico, i documenti del secolo XII-XIII chiamano il borgo con il nome di "**Olgeate, qui dicitur Longobardorum**", per cui ancora nel secolo XVI talora è detto **Olgiate Lombardone**.

In **età Comunale**, pur essendo nel Contado di Como, dopo esserne stata contesa la giurisdizione anche da Milano, Olgiate ebbe oltre ai Consoli, un proprio Podestà citato in documenti del 1215 e vi erano ben quattro chiese: San Cassiano (o Santi Ippolito e Cassiano), San Giorgio, Santa Maria di Somaino e Sant'Ilario di Baragiola.

Secondo gli Statuti di Como del **secolo XIV** Olgiate era il centro di distribuzione del sale e sede della "caneva" per tutta la pieve di Uggiate, che abbracciava le colline ad ovest di Como; il compito di "canevari", ossia pubblici tesorieri, era affidato agli Umiliati, che esercitavano l'ospitalità in una casa tuttora riconoscibile in un rione del centro abitato.

A partire dall'**età Viscontea e Sforzesca** ad Olgiate ebbero vasti possedimenti alcune famiglie nobili comasche come i Lucini, i Volpi, i Rovelli, gli Odescalchi, che vi eressero case padronali, i Lucini posero il patronato anche sulla Chiesa di San Gerardo, eretta nel secolo XIII e rinnovata nel secolo XVI, dedicata al Santo Monzese a cui venerazione fu promossa nel 1207 dagli Oliatesi per un voto, come attestano i documenti del secolo XIII.

Nel **1652** il Comune di Olgiate riscattò la sua libertà, sottraendosi all'infeudazione cui avrebbe voluto assoggettarlo il governo spagnolo. In quel tempo era titolare beneficiario della Chiesa di Santa Maria di Somaino il Cardinal Benedetto Odescalchi, futuro Papa Innocenzo XI, ora venerato come beato.

Verso la fine del Settecento ed ai primi dell'Ottocento vi soggiornarono i Giovio, che avevano una casa di villeggiatura tuttora esistente nel Centro Storico.

Esistono lettere scritte da Olgiate dal Conte Gian Battista Giovio al Pindemonte, al Cesarotti, al Foscolo. Per eredità divenne possessore di un antico **palazzo cinquecentesco** lo scienziato Alessandro Volta; **in quel palazzo ora ha sede il Municipio**.

Con le riforme amministrative introdotte dalla **Repubblica Cisalpina** fondata da Napoleone nel 1797, Olgiate Comasco (così chiamato per la prima volta) fu individuato come capoluogo del

XXI° Distretto del Dipartimento dell'Olona (Legge 2 Vendemmiale dell'anno VII, 23 settembre 1798).

Durante il **Risorgimento** il borgo di Olgiate Comasco, situato a mezza strada tra Como e Varese e a ridosso del confine svizzero, ebbe un ruolo strategico, specialmente per le azioni garibaldine sia nel **1848** (Garibaldi, che aveva fondato il Battaglione "F.Anzani", chiese aiuti alla Deputazione Comunale Olgiatese, se ne conserva l'autografo) sia soprattutto nel **1859** quando i Cacciatori delle Alpi più volte fecero capo ad Olgiate per impostare le loro azioni militari (battaglia di San Fermo). Anche i patrioti locali diedero il loro contributo alle **Guerre di Indipendenza**; tra gli altri l'ing. Angelo Testoni, volontario nel **1848**, impegnato come geniere a fortificare Marghera e a difendere il ponte sulla laguna di Venezia nel **1849**: egli sarebbe stato uno dei primi Sindaci di Olgiate dopo l'unità d'Italia. Altri patrioti ruotavano allora nell'ambiente olgiatese: tra gli altri il Camozzi (con lo scultore Vincenzo Vela), proprietario di una splendida villa neoclassica (**Villa Camilla**).

Questa Villa costruita dai Conti Lucini Passalacqua su progetto dell'Arch. Gioacchino Crivelli circondata da uno splendido parco è ora **sede della Biblioteca Comunale**. Alla **fine del secolo ed ai primi del novecento** essa ebbe ad ospitare il Cardinal Andrea Ferrari (ora beato), che talora vi faceva capo quando era in visita pastorale nella finitima pieve di Appiano.

In quegli anni sorsero le Ville Terragni e Roncoroni (esempio, quest'ultima dell'arte "Liberty").

La Villa Scalini (eretta dal senatore Gaetano Scalini nel secondo Ottocento) originariamente tardo - neoclassica, fu poi completamente rifatta negli anni '20 in stile eclettico: proprietà comunale, è stata sede amministrativa principale ed ora, con il nome di **Villa Peduzzi** è **sede del distretto dell'Azienda Sanitaria Locale di Como**.

Lo storico campanile del fico

(Tratto da "IERI, OGGI E DOMANI" di A. Vitelli e G. Annoni pubblicato a cura della Biblioteca Comunale di Olgiate Comasco)

E' durante la **dominazione spagnola** che fu costruito il campanile dell'attuale chiesa parrocchiale (una torre a base quadrata con sovrastante ottagono terminale). I lavori furono poi interrotti.

*La causa di questo, scrive il prevosto Sterlocchi, fu che l'appaltatore, prevedendo una grossa perdita sul contratto, fuggì, lasciando incompiuta l'opera che fu in qualche modo terminata dal Comune. Da una notizia dell'archivio parrocchiale si apprende che la costruzione fu completata nel **1636** dopo vent'anni di sosta.*

Il campanile è noto da sempre come "**campanile del fico**" dacchè un fico selvatico (ma forse non troppo) attecchì e si sviluppò per causa di qualche seme portato dal vento o dagli uccelli fra le connessioni delle pietre a livello della cella campanaria.

In proposito trascriviamo questo commento trovato su di un "Bollettino Parrocchiale" del **1932**: *"il fico secolare, abbarbicato fin a incerti limiti sul campanile, testimonia della ridda insultatrice che scorre sui destini del nostro paese, ha piegato i suoi rami. Forse è caduta su di lui la maledizione dell'infruttuosità: "ogni albero che non porta frutto, sia tagliato e messo a bruciare"? Non credo perché posto eccezionalmente in alto, tanto in alto, ebbe l'avito compito di rappresentare gelosamente il rifiorire gagliardo, su piccolo ceppo, delle preziose tradizioni religiose e morali. Vecchio, sull'antica torre, non sordo allo scampanio che diffonde le voci di preghiera sul dolore e sulla gioia, vide cadere, rosa dal tempo, come una grande madre stanca per gli anni e la fatica, la vetusta chiesa. Una solitudine dolorosa, fischando il vento tra le occhiaie, esso, rimasto sopra le macerie auspice di quella resurrezione che ha dato alla voce il cuore, al campanile la chiesa più bella. Tra le fibre rattrappite e rigide, sulla corteccia lebbrosa, come sopra un millenario papiro, aveva scritto tutti i nomi di quella resurrezione, li viveva succhiando tra pietra e pietra le scarse linfe della sua vita... In quei ricordi di fioritura spenta, ricostruisco la vita del "sotto il campanile del fico"; in lui che umile, ma tanta storia ebbe dai nostri padri... Sembrò che attorniato da tanto fervore di ricostruzione giunto fino alle sue radici, insanabile al progresso nelle fibre convulse e torte dalla vecchiaia, dignitosamente si fosse ritirato a meritato riposo lasciando il suo*

testamento: "affinché la torre che rimarrà col mio nome alzi lo sguardo più in alto, a dominare la cupola superba e la orgogliosa facciata..."

COMPLESSI ARCHITETTONICI DI RILIEVO ED EMERGENZE STORICO-CULTURALI

(Informazioni tratte da sito procolgiate.it)

PALAZZO VOLTA

Tra gli edifici che più si distinguono e primeggiano in Olgiate c'è senza dubbio Palazzo Volta. In origine quest'edificio era la villa di campagna dei Caimi, una tra le famiglie più importanti dell'Olgiate del XVIII secolo: erede dei Caimi, invitato a soggiornare nella splendida tenuta è stato lo scienziato fisico Alessandro Volta, inventore della pila. Ristrutturato, Palazzo Volta è oggi la sede dell'Amministrazione Comunale. A tutto il palazzo fa da cornice uno splendido giardino fiorito, arricchito da una caratteristica fontana a forma di cono di piramide.

VILLA CAMILLA E BIBLIOTECA COMUNALE

E' stata costruita intorno al 1846 dai Lucini Passalacqua ed è stata così chiamata in onore di Camilla Camozzi Momo, visto il passaggio di proprietà intercorso tra le due famiglie. Dal 1998 la villa ospita la biblioteca comunale, intitolata a Sergio Mondo, vero centro culturale di Olgiate e punto di riferimento, come coordinatore e centro sistema delle Biblioteche, circa 30, dell'ovest Como. Nella sala corsi al piano interrato è possibile trovare anche le sei vetrine contenenti gli Uccelli Impagliati della Collezione Rusconi.

CENTRO CONGRESSI MEDIOEVO

Attiguo alla Villa Camilla c'è il Centro Congressi Medioevo. L'ingresso è sovrastato da una torretta, adibita a sede della Pro loco, al culmine della qual è possibile avere una veduta d'insieme del cortile sottostante. Il piano superiore ospita l'Auditorium, capace di contenere più di trecento persone, adibito a sala congressi e conferenze. Lungo il loggiato, si può arrivare fino alla porta che nasconde dietro di sé la splendida chiesetta.

CHIESA SS. IPPOLITO E CASSIANO

Posta all'ingresso del Paese, fu costruita verso la seconda metà del XVI secolo, sopra le rovine di un'antica chiesa romanica del secolo XI. Il campanile della chiesa, chiaro segno della dominazione spagnola è stato reso famoso da un episodio insolito e singolare: infatti, su di esso verdeggiava un fico, da qui il nome " il campanile del fico".

CHIESA DI SAN GERARDO

Risale al 1207 la storia che narra di un tale Gerardo dei Tintori, da Monza, fondatore dell'ospedale monzese, al quale fecero voto gli olgiatei al fine di guarire da una terribile pestilenza: vista la miracolosa guarigione dalla tremenda malattia, gli abitanti di Olgiate decisero di recarsi in pellegrinaggio a Monza tutti gli anni, per venerare la sua salma, trovata sotto un sambuco dagli antichi padri e trasportata a Monza con un carro di buoi; inoltre decisero di erigere una chiesa in suo onore, la chiesa di San Gerardo, appunto. Ogni anno migliaia di olgiatei rendono onore alla salma nella giornata del 25 aprile, con un vero e proprio pellegrinaggio fatto con ogni mezzo, a piedi, in pullman o in auto, nella chiesa di Monza, dove, in una teca di vetro è conservata la salma.

VILLA PEDUZZI

E' il vero e proprio centro strategico di Olgiate. Immerso nel verde di un ampio parco, dove si possono apprezzare esemplari secolari di sequoie, tigli ed olmi e viali alberati che seguono il disegno di un otto, intagliandosi in modo perfetto con il centro del parco, dove ha sede la Villa Peduzzi. Appartenente ad una delle famiglie che hanno fatto la storia del paese di Olgiate, attualmente ospita la sede dell' ASL, azienda sanitaria locale. Retrostanti la Villa si estendono due

prati di enormi dimensioni, incastonati in una cornice d'altri tempi, fatta dalle innumerevoli varietà di alberi, arbusti e cespugli, alcuni secolari, che fanno della Villa un vero e proprio polmone verde.

1 - ORIENTAMENTI INIZIALI

1.1 PREMESSE

A- COORDINATE IDENTIFICATIVE

1-	SUPERFICIE TERRITORIALE	Kmq	10,90
2-	ALTEZZA m/s.l.m.	min.	348,00
		max	454,00
3-	COERENZE	Nord	Albiolo/Faloppio/Parè
		Est	Gironico/Lurate Caccivio
		Sud-ovest	Beregazzo con Figliaro/Oltrona S.M.
		Ovest	Solbiate/Beregazzo con Figliaro
4-	DISTANZA DAL CAPOLUOGO	Km	13
4bis	CONFERIMENTO TITOLO DI CITTA'	D.P.R.	17.01.2000
5-	FRAZIONI e LOCALITA' PRINCIPALI	Somaino, Casletto, Rongio, Boscone	
6-	ISTRUZIONE , CULTURA, SPORT E TEMPO LIBERO	Asilo nido comunale Asilo nido privato Scuola materna n°. 2 Scuola elementare n°. 3 Scuola Media Inferiore Scuola media superiore: Liceo Scientifico Centro territoriale permanente Biblioteca Centro Congressi Medioevo Attrezzature Sportive Comunali con piscina Centro Fitness Pro-Loco	
7-	DIOCESI	Como	
8-	SPORTELLO UNICO	Sede locale	
8bis-	POLO CATASTALE	Sede locale	
9-	UFFICI FINANZIARI ED ERARIALI	Como	

10-	STAZIONE DEI CARABINIERI	Sede locale
11-	COMPAGNIA GUARDIA DI FINANZA	Sede locale
12-	INFRASTRUTTURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	S.S. n° 342 "Briantea" S.P. n° 17 S.P. n° 23
13-	CORSI D'ACQUA PRINCIPALI	Torrente Lura, Roggia Antiga
14-	POPOLAZIONE RESIDENTE	ab. al 31.12.2011 11.498
15-	LINEE DI PUBBLICO TRASPORTO STRADALE A.S.F.	C74 – Como/Valmorea (feriale)
	F.N.M.A.	C64 – Olgiate/Appiano/Lomazzo C76 – Tradate/Olgiate C77 – Como/Varese
	Dir.	C77 – Solbiate/Nuovo Ospedale S.Anna
16-	ACI	Sede Locale
17-	POLIZIA LOCALE	via Angelo e Mary Roncoroni, 7
18-	VIGILI DEL FUOCO	Appiano Gentile
19-	SANITA' E ASSISTENZA	ASL sede locale Ambulatorio Farmacia n. 2 Casa di Riposo Casa Alloggio per bambini Ambulatorio veterinario Assistenza domiciliare AVIS Consorzio servizi sociali Coop. Soc. ARCA assistenza disabili Laboratorio analisi mediche "Le Betulle" Servizio autoambulanza
20-	ACQUEDOTTO	In gestione a "Tre Torri s.r.l."

21-	FOGNATURA	<p>In gestione a “Tre Torri s.r.l.”</p> <p>Bacino “Faloppia” per parte del territorio posto a N/W con depuratore a Ronago</p> <p>Bacino “Alto Lura” per parte restante del territorio con depuratore a Bulgarograsso</p>
22-	CENTRO RACCOLTA DIFFERENZIATA	via Fossi di Rongio
23-	UFFICIO POSTALE	Sì
24-	ISTITUTI DI CREDITO	11
	ASSICURAZIONI	Sì
24bis	ASSOCIAZIONI	<p>PARROCCHIA OLGiate</p> <p>GRUPPO PROTEZIONE CIVILE</p> <p>GEMELLAGGIO LIANCOURT</p> <p>COMITATO DIFESA SALUTE E TERRITORIO</p> <p><u>Associazioni d’arma</u></p> <p>ASSOCIAZIONE NAZIONALE CARABINIERI</p> <p>GRUPPO ALPINI – Olgiate Comasco</p> <p>COMBATTENTI E REDUCI</p> <p>ASSOCIAZIONE NAZIONALE FINANZIERI D’ITALIA</p> <p><u>Associazioni di volontariato socio-assistenziale</u></p> <p>A.V.I.S.</p> <p>Pubblica Assistenza S.O.S. Olgiate Comasco</p> <p>L’ALVEARE O.N.L.U.S.</p> <p>Gruppo Volontariato VINCENZIANO</p> <p>COOP. SOCIALE ARCA 88 S.a.r.l.</p> <p>AUSER “LA NUOVA ETA””</p> <p>Associazione “NON PIOVERA’ PER SEMPRE</p> <p>Associazione “AMICI DELLA CASA ANZIANI”</p> <p>Associazione “KOINE”” Commercio Equo Solidale</p> <p>Fondazione Paolo FAGETTI Onlus</p> <p><u>Associazioni culturali e ricreative</u></p> <p>UNIVERSITA’ DEGLI ADULTI</p> <p>C.I.F. Centro Italiano Femminile</p> <p>CORPO MUSICALE OLGiateSE</p> <p>CLUB 49</p> <p>PRO LOCO OLGiateSE</p> <p>UNIONE NAZIONALE ENALCACCIA PESCA E TIRO</p> <p>CIRCOLO CACCIA OLGiate 90</p> <p>AMICI DI SAN CATALDO</p> <p>FILI E COLORI</p> <p>TREVISANI NEL MONDO</p> <p>PREDAZZANI IN LOMBARDIA</p> <p>INSIEME – Gruppo Pensionati Olgiate Comasco</p> <p>NOMADI FANS CLUB “DANILO SACCO”</p> <p>CIRCOLO CULTURALE DIALOGO</p> <p>ASSOCIAZIONE LODOVICO BISTOLETTI</p> <p>ARTINSIEME</p> <p>ASSOCIAZIONE “ORATORIO SAN GIOVANNI BOSCO”</p> <p>LIONS CLUB di Olgiate Comasco</p> <p>VINALIUM REGIO</p>

NONSOLOLOGOS
Associazioni Sportive
 GRUPPO SPORTIVO OLGIAESE ASTRO
 A.S.D. SPORTINSIEME - EUFORIA
 CIRCOLO VELARIO
 JUDO CLUB OLGIAESE COMASCO
 VESPA CLUB OLGIAESE COMASCO
 CAI – Club Alpino Italiano
 BAD’S CLUB (badminton)
 BICI CLUB
 A.S.D. GINNICA 96
 AMICI DEL CAVALLO
 PALLAVOLO OLGIAESE 1996
 BOCCIOFILA ESPERIA
 B.M.X CICLISTICA OLGIAESE
 SCI CLUB COUSTUNN
 Gruppo Podistico “DIALOGO CLUB Bric’s”
 LABBRACCIATA A.S.D.
 IL QUADRICICLO
 MINI BASKET OLGIAESE (Pallacanestro Cadorago)
 TENNIS CLUB CITTA’ DI OLGIAESE COMASCO
 G.S. SAN GIOVANNI BOSCO

25-	DISTRIBUTORE CARBURANTE	Si	
26-	ECONOMIA		
	Turismo	Agenzie Viaggi	Si
		Esercizi alberghieri	1
		Colonia estiva	1
	Attività agro-colturali	Unità Locali	44
	Attività industriali	Unità Locali	213
		Addetti	3.070
	Attività commerciali	Unità Locali.	227
		Addetti	754
		Grande e media distribuzione	2 +17
	Altre	Unità Locali	237
		Addetti	900

B1 SITUAZIONE URBANISTICA LOCALE

- P.R.U.G. Vigente D.G.R. 06.11.98 n° 39438
- Varianti con procedura ordinaria D.G.R. 29.10.01 n°. 7/6650
D.G.R. 09.11.01 n°. 7/6772
D.G.R. 09.06.03 n°. 7/13263
D.G.R. 26.03.04 n°. 7/16946
D.G.R. 22.12.05 n°. 7/1579
- Varianti con procedura semplificata D.C.C. 27.03.99 n°. 11
D.C.C. 22.02.00 n°. 4
D.C.C. 27.06.00 n°. 53
D.C.C. 13.03.01 n°. 3

- Documento d'Inquadramento
 - D.C.C. 27.03.01 n° 15
 - D.C.C. 27.11.03 n° 54
 - D.C.C. 06.05.04 n° 16
 - D.C.C. 07.11.06 n° 73 – P.I.O.
 - D.C.C. 21.12.07 n° 95 – Recesso P.L.I.S.
 - D.C.C. 25.10.07 n° 70 – Via Cappelletta
 - D.C.C. 17.11.09 n° 76 – S.S. 342
 - D.C.C. 14.07.05 n° 26
 - D.C.C. 11.04.06 n° 26
- Rg 3 Cava di recupero
 - D.G.R. 23.02.03 n° 728
- Regolamento edilizio
 - D.C.C. 29.04.05 n° 15
- Zonizzazione acustica
 - D.C.C. 10.10.05 n° 40
- Reticolo idrico minore
 - D.C.C. 13.06.06 n° 14
- P.R.I.C.
 - D.C.C. 07.11.06 n° 71
- Piano alienazioni
 - D.C.C. 26.03.09 n° 25 L. 133/08
- SUAP
 - D.C.C. 21.12.12 n° 79

B2 SITUAZIONE URBANISTICA: RIFERIMENTI EXTRALOCALI

- P.T.R.
 - D.C.R. 19.01.10 n° 8/951 (BURL 17.02.2010 n°6)
- P.T.C.P.
 - D.C.P. 02.08.06 n° 59 (B.U.R.L. 20.09.06 n° 38)
- P.T. Parco Regionale Pineta di Appiano G. e Tradate
 - D.G.R. 07.07.00 n. 7/427 e s.m.i.
- Rg 3 Cava di recupero
 - D.G.R. 23.02.03 n° 728
- P.L.I.S. “Sorgenti del T. Lura”
 - D.G.P. 01.03.07 n. 89
- Comune di:
 - Albiolo
 - P.G.T. approvato
 - Parè
 - P.G.T. approvato
 - Faloppio
 - Rev. P.R.U.G. vigente, P.G.T. adottato
 - Gironico
 - P.G.T. approvato
 - Lurate Caccivio
 - P.G.T. approvato
 - Beregazzo con F.
 - Rev. P.R.U.G. vigente, P.G.T. approvato
 - Oltrona S.M.
 - P.R.U.G. vigente, P.G.T. adottato
 - Solbiate
 - P.G.T. approvato

C ATTI PRELIMINARI

- a. D.G.C. 02.08.06 n° 116 “*Linee di Indirizzo*”
- b. Avvisi avvio del procedimento 23.08.06 e 11.10.06
- c. D.G.C. 14.11.06 n° 168 “*Indirizzi per l’affidamento dell’incarico professionale*”
- d. Determina R.A.T. d’incarico 28.12.06 n° 1875/92 allo Studio di Pianificazione G.&G. di Como; architetti Giuseppe Tettamanti e Giovanna Moretti
- e. D.G.C. 21.02.08 n° 26 “*Individuazione autorità competente per la V.A.S.*” modificata con DCG 25.05.09 n° 85
- f. D.G.C. 26.03.08 “*Avvio procedimento V.A.S.*”
- g. Determina R.A.T. d’incarico 04.02.08 n° 179 per la V.A.S. allo Studio G.&G. di Como; architetti Giuseppe Tettamanti e Giovanna Moretti
- h. Collaudo finale database cartografico (art. 3 L.R. 12/05), 09.10.08 prot. 24505
- i. Determina R.A.T. d’incarico 12.11.08 n° 62/1363 “*Analisi settore terziario*”
- j. D.G.C. 09.02.09 n° 29 “*Individuazione autorità procedente*”

k.	D. G.C. 13.12.2011 n° 70	“ Conferma incarichi professionali e costituzione gruppo di lavoro”
l.	D. G.C. 13.01.2012 n°. 9	“P.G.T. :linee di indirizzo”
m.	1° Conferenza di VAS	20.02.2009
n.	2° Conferenza di VAS	11.11.2009
o.	3° Conferenza di VAS	11.04.2013

1.2 QUADRO LEGISLATIVO E CONTENUTI FONDATIVI

Come sopra anticipato, la L.R. 11.03.05 n° 12 “Legge per il Governo del Territorio” entrata in vigore il 31.03.2005 e successivamente integrata e modificata (L.R. 20/05, L.R. 6/06, L.R. 12/06, L.R. 24/07, L.R. 4/08, L.R. 05/09, L.R. 07/10, L.R. 03/11, L.R. 04/12, L.R. 07/12, L.R. 21/12), costituisce il nuovo Testo Unico regionale per l’urbanistica, l’edilizia e la sostenibilità ambientale configurando un rinnovato sistema di pianificazione territoriale. Tenuto conto degli adempimenti cui la Regione ha ottemperato per definire indirizzi, criteri e modalità utili alla redazione degli atti costituenti il nuovo strumento urbanistico comunale, salva l’attesa delle specificazioni riservate ai comuni dotati di popolazione compresa fra 2.001 e 15.000 abitanti (D.G.R. 1.10.2008 n° 8/8138), il Comune di Olgiate Comasco ne ha attivato, ai sensi dell’art. 26 pari legge, l’avvio del procedimento di adeguamento del P.R.U.G. secondo le incombenze prima elencate.

Come si evince dai contenuti del Disciplinare d’Incarico, il P.G.T. definisce l’assetto dell’intero territorio comunale attraverso le seguenti componenti, come rispettivamente riscontrate negli artt. 8, 9 e 10 L.R. 12/05 cit.

- a. Il Documento di Piano
- b. Il Piano dei Servizi
- c. Il Piano delle Regole

Entro un disegno unitario di pianificazione (par. 1.3 D.G.R. 29.12.05 n° 8/1681 “Modalità per la Pianificazione Comunale”) esse interpretano la fase programmatica, quella strutturale e quella operativa del processo, dove gli obiettivi strategici di sviluppo e di tutela del patrimonio comunale, attraverso l’individuazione della “ città pubblica”, intesa come sistema organico di servizi e reti infrastrutturali, devono dotarsi di adeguate regole d’intervento per meglio coinvolgere le risorse territoriali disponibili, pubbliche e private, verso indirizzi attuativi ampiamente condivisi e compatibili con il P.T.C.P. vigente, verificandone la sostenibilità ambientale e la qualità paesistica nel contesto previsionale complessivo.

Più in particolare il P.G.T. si pone come strumento complesso, di cui i succitati momenti, rappresentano le articolazioni di un medesimo procedimento, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Le direttive e gli scenari territoriali costruiti a partire dal quadro conoscitivo a corredo del Documento di Piano debbono essere coerentemente garantiti e tradotti dal Piano delle Regole in termini regolamentativi delle azioni operative, nonché rivolti alle attrezzature pubbliche o di interesse generale nel contesto del Piano dei Servizi, incentivando le dovute e reciproche sinergie di riequilibrio territoriale fra le varie tipologie insediative e di protezione naturale.

Tenuto conto che la Città di Olgiate Comasco ha già acquisito agli atti una proposta di Piano dei Servizi, apprestato in regime transitorio ai sensi dell’art. 25 L.R. 12/05 quale contributo attuativo del P.R.U.G. vigente, sotto il profilo metodologico e contenutistico sarà necessario verificarne il grado di rispondenza agli standard prestazionali delineati dal sopravvenuto scenario cui ricondurre la pianificazione territoriale, promuovendo, se del caso, le dovute integrazioni delle dotazioni globali comprensive di corridoi ecologici e del verde di connessione fra il compendio rurale e quello edificato ai fini di una ulteriore testatura della loro razionale distribuzione sul territorio comunale, in termini di fruibilità, accessibilità e fattibilità, secondo la nuova concezione di ottimizzazione che la L.R. 12/05 cit. ha loro conferito.

L'identificazione di Comune attrattore quale centro urbano di rilevanza sovra comunale ai sensi e per gli effetti dell'art.34 N.T.A. del P.T.C.P. lungo le direttrici della S.S. n°. 342 e delle S.P. n°. 17 e n°. 23 determina altresì l'incombenza di monitorare i suddetti obiettivi anche sui fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante che quotidianamente gravita sul sistema urbanizzativo locale per motivi di lavoro, studio, offerta commerciale, interesse socio-sanitario-assistenziale, culturale-sportivo-ricreativo ecc. suscitandone, ove necessario, la previsione di componenti aggiuntive, ai fini di una accoglienza sempre più qualificata.

Inoltre tale organigramma si è già confrontato con i suggerimenti e le proposte presentate da cittadini singoli o associati a seguito dell'emanazione dei pubblici avvisi di avvio del procedimento per la formazione degli Atti di P.G.T. (n. 324 più n°. 14 contributi VAS).

Si farà carico altresì di acquisire, tramite consultazioni, il parere delle parti sociali ed economiche prima dell'adozione degli atti medesimi, nel quadro della conduzione del processo partecipativo congrua con la complessità della struttura socio-economica cittadina e sovralocale.

A tale proposito, sino dalla fase programmatica del Documento di Piano è stata attivata e condotta la Valutazione Ambientale Strategica con l'intento di garantire un fattivo rapporto dialettico fra i due processi (pianificatorio e valutativo) affinché la nascente stretta integrazione e complementarietà possa assicurare una effettiva sostenibilità ambientale alle scelte di Piano, monitorandone alla fase attuativa e gestionale, gli impatti significativi sull'ambiente stesso ed introducendo, se del caso, le opportune mitigazioni - correttivi (direttiva CE 2001/42; D.Lgs. 152/06; D.G.R. 22.12.05 n° 8/1563, D.C.R. 13.03.07 n° 8/351, D.G.R. 27.12.2007 n° 8/6420 e s.m.i.).

1.3 IL NUOVO ASSETTO ISTITUZIONALE

L'azione politico/amministrativa apertasi con il mandato quinquennale 2006-2011 e rimodulata in quello successivo, si fonda innanzi tutto sui contenuti dell'art. 3, secondo comma D.Lgs. 267/2000 "il Comune è l'Ente locale che rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo", sulla base del nuovo assetto delle competenze e delle funzioni fondamentali degli enti territoriali introdotto dalla richiamata riforma del Titolo V della Carta Costituzionale con particolare riferimento al principio della sussidiarietà.

Al Comune è pertanto riconosciuta importanza prioritaria nell'organizzazione istituzionale dello Stato, sotto il profilo della "responsabilità assunta" che trova fertile terreno di sperimentazione ad esempio nell'attuale fase storica di passaggio dalla concezione autorizzatoria verticistica e delegata del P.R.U.G. a quella della circolarità (tecnico/giuridico procedimentale) interistituzionale orientata a conseguire la decisionalità diretta dell'Ente locale periferico.

1.4 LINEE PROGRAMMATICHE

Entro questo scenario il ruolo di polo attrattore attribuito dal P.T.C.P. vigente pone con rinnovato impegno la centralità di Olgiate nel compendio territoriale di appartenenza quale recapito strategico di iniziative relazionali ed occasioni di scambio socio-economico e culturale, ai fini di favorire la crescita delle popolazioni coinvolte coniugata alla riqualificazione delle peculiarità proprie dell'identificazione storica ed all'ottimizzazione e salvaguardia delle risorse paesistiche ed ambientali: il quadro cui commisurare orientamenti e scelte è quello della sostenibilità e della compatibilità.

Sotto questo profilo il nodo principale è rappresentato dalla risoluzione dell'attuale assetto infrastrutturale imperniato sul tracciato intraurbano della S.S. n°. 342 e sulle connessioni ivi esercitate dalla S.P. n°. 17 e dalla S.P. n°. 23.

Le novità sul punto recentemente intervenute consistono nell'entrata in esercizio della variante S.P. n. 17 tratto Faloppio/S.P. n. 23 e nell'adozione del provvedimento urbanistico di inserimento nell'azzonamento vigente della variante alla S.S. n. 342.

Rispetto a questa circostanza la collocazione lungo la fascia medio occidentale della provincia, potrà consolidare il ruolo strategico di Olgiate nel sistema relazionale polifunzionale Como-Varese e generalmente insubrico.

Tale polarità si identifica altresì come luogo di cerniera nel reticolo della viabilità extraurbana del compendio interprovinciale dove in particolare raccorda il tracciato storico a nord verso i valichi del Gaggiolo (S.P. n° 20 Albiolo-Rodero) e Valmorea Bizzarone, nonché a sud-est verso Appiano Gentile con l'asse collinare della viabilità trasversale rappresentato dalla citata S.P. n. 17 (quello tipicamente precollinare si identifica con la S.S. n. 342 mentre il più meridionale, pedemontano, si riconosce nella S.P. n° 32 "Novedratese"), comprese le diramazioni verso Vedano Olona e Venegono-Tradate-Gallarate-Malpensa.

Dagli attesi sviluppi progettuali e soprattutto dalla tempistica esecutiva dipende la reale possibilità di ricucire le varie componenti insediative e l'intero sistema dei rapporti e delle reciprocità fruttive, riscoprendo la rete dei percorsi protetti con particolare privilegio verso il recupero dell'ex sede FNM Como-Varese, compresi gli edifici funzionali ancora rinvenibili lungo il tracciato, inteso come asse portante del corridoio ecologico comunale, vera e propria arteria ciclo-pedonale sud-est/nord-ovest, parte integrante ed organica del programma di riuso dell'intera linea ferroviaria dismessa (si veda il progetto a proposito predisposto dall'Associazione Iubilantes Onlus di Como).

Si prefigura pertanto una effettiva complementarietà con la rete ecologica provinciale garantendo continuità territoriale rispetto ai comuni limitrofi soprattutto in termini di tessuto agrario.

D'altra parte la nuova concezione di "Governo del Territorio" (in luogo della tradizionale "disciplina urbanistica") introdotta dalla L.R. 12/05 cit., ha ufficialmente riconosciuto la componente ambientale quale parte sostanziale del processo di pianificazione.

Ne deriva che, sulla scorta delle prescrizioni sovraordinate impresse in materia dal P.T.C.P. (rete ecologica articolata nelle tipologie di tutela progressivamente elevata: zona tampone, sorgenti biodiversità, corridoi ecologici, stepping stones, riqualificazione), i limiti di espansione della superficie urbanizzata debbano innanzi tutto discendere da tale scenario, tenuto debitamente conto del consumo di suolo connesso al P.R.U.G. vigente (39,30% di mq. 10.900.00 = mq. 4.283.277) nonché del relativo indice, come calcolati applicando il combinato disposto degli artt. 34 e 38 N.T.A. del P.T.C.P. cit. ("poli attrattori" e "sostenibilità insediativa") – Classe D 1,30% + 1,50% di AU - **(all. A)**.

Inoltre questi limiti, a prescindere dalle potenzialità certificate, (mq. 119.930 da potersi utilizzare nelle zone tampone) debbono confrontarsi con lo stato di attuazione del P.R.U.G. stesso, compresi gli ambiti suscettibili di avviare iniziative di programmazione negoziata (come contemplate dal Documento d'Inquadramento), con le condizioni urbanizzative primarie e secondarie connesse al sistema della cosiddetta "città pubblica, con il livello attrattivo che i settori produttivi secondario e terziario pubblico e privato esercitano sulle utenze del compendio d'influenza logistica e gravitazionale.

Entro il suddetto quadro generale occorre nel contempo collocare e valutare le aspettative dei cittadini, attraverso i contributi ed i suggerimenti pervenuti al protocollo comunale, a seguito dell'avvio del procedimento di formazione del P.G.T., ma anche le risultanze del processo partecipativo che coinvolge le parti sociali ed economiche unitamente ai soggetti portatori di interessi diffusi sul territorio.

Rileva infine sottolineare che Olgiate Comasco denota un andamento demografico in costante crescita nel periodo considerato (1998-2008), consolidando il processo evolutivo storicamente contrassegnato dai censimenti. Infatti dai dati forniti dalle unite tabelle 1 e 2 si evince che: dal 1951 al 1991 la popolazione residente aumenta da 5.623 a 9.564 abitanti pari ad un incremento del

70,09% (1,75% medio annuo), dal 1991 al 2001 essa sale a 10.354 unità pari all'8,26% (0,83% annuo) – *tab.1*.

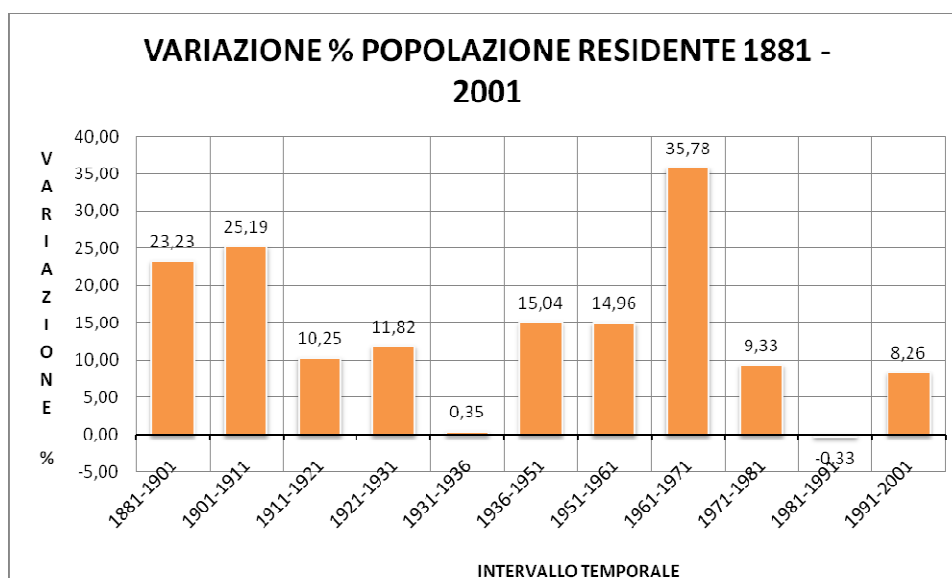
Nel periodo successivo (2001-2008), il tasso di sviluppo consente di attestare la popolazione a 11.139 abitanti pari ad un incremento assoluto di 785 unità, corrispondente al 7,58% (1,08% annuo), marcando una sensibile positività dell'andamento demografico senz'altro collegato all'entrata a regime del nuovo P.R.U.G..

L'ultimo triennio si conclude con 11.498 abitanti (31.12.2011), + 359 unità (+3,22%). Se tuttavia prestiamo attenzione all'ultimo anno l'incremento ha raggiunto l'1,18%, pari ad un progresso percentuale del 46,50%...- *tab. 2*.

Ne deriva che l'indicatore di crescita demografica per le simulazioni future sia identificato nell'1,73% ($1,18 \times 46,50/100 + 1,18$) medio annuo, ridotto all'1,64% tenuto conto della lieve inversione di tendenza rilevata al 31.12.2012 con la popolazione ferma a 11.463 unità.

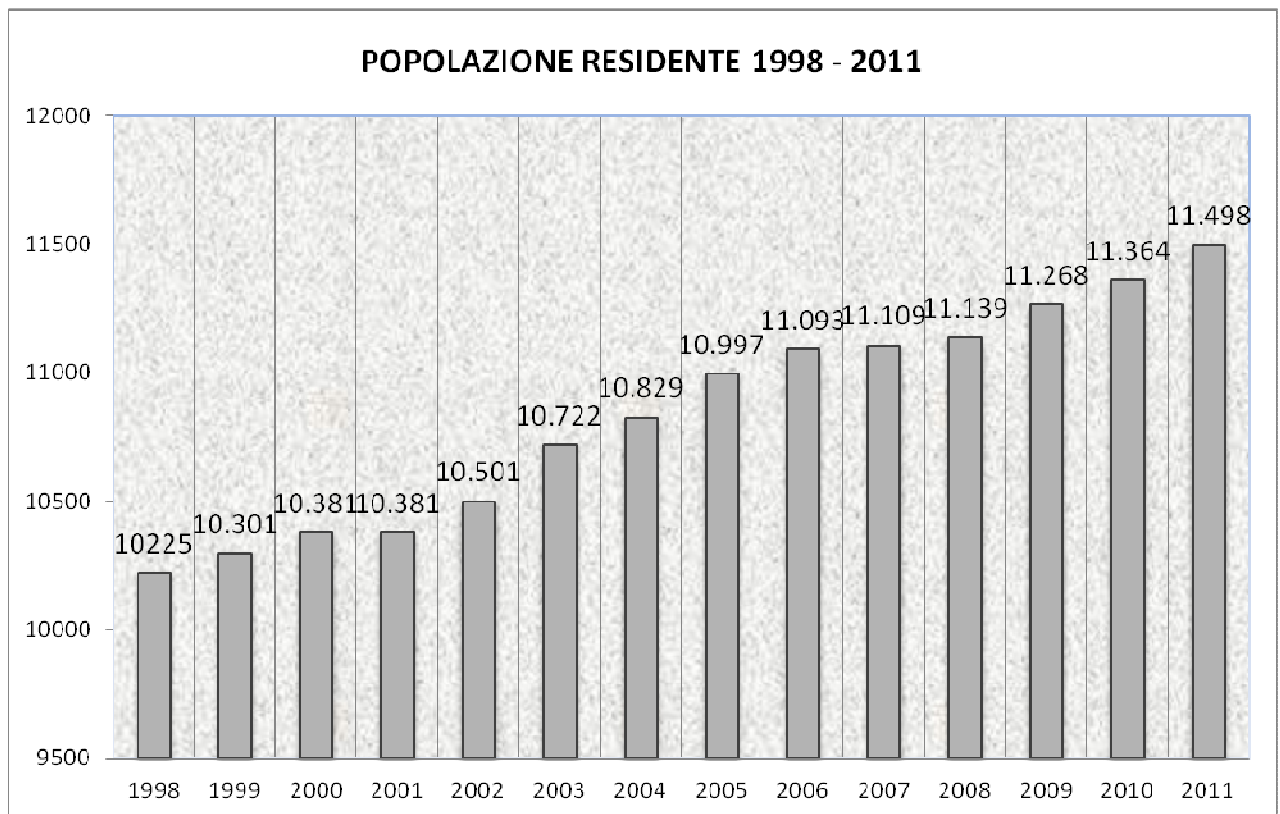
TAB.1

ANNO	POPOLAZIONE
1881	2.561
1901	3.156
1911	3.951
1921	4.356
1931	4.871
1936	4.888
1951	5.623
1961	6.464
1971	8.777
1981	9.596
1991	9.564
2001	10.354



TAB.2

ANNO	POPOLAZIONE
1998	10.225
1999	10.301
2000	10.381
2001	10.381
2002	10.501
2003	10.722
2004	10.829
2005	10.997
2006	11.093
2007	11.109
2008	11.139
2009	11.268
2010	11.364
2011	11.498



Rapportato al futuro quinquennio (periodo di efficacia del Documento di Piano) l'applicazione dell'indicatore stesso condurrebbe a una stima di 12.472 abitanti (+ 974 al 2016) e di 13.526 al

2021 (+ 2028) soglia sensibilmente inferiore alla capacità insediativa teorica globale del P.R.U.G. (19.233 unità) – Tab. 3.

TAB.3

ANNO	POPOLAZIONE
2011	11.498
2012	11.687
2013	11.879
2014	12.073
2015	12.271
2016	12.472
2017	12.676
2018	12.883
2019	13.094
2020	13.308
2021	13.526

Siffatto dinamismo demografico strettamente collegato al sistema relazionale socio-culturale ed economico a forte attrazione sovra comunale, che da sempre contrassegna l'identità e le tradizioni della città (sancita come visto con DPR 17.01.2000), trova adeguato e puntuale riscontro nel seguente prospetto di sintesi delle variazioni registrate negli ultimi quattro censimenti:

CENSIMENTO	STANZE						ABITANTI	
	OCC.	%	NON OCC. (2)	%	% (2/1)	TOTALE (1)	N°	%
1971	9.581	-	201	-	2,55	9.782	8.777	-
1981	12.473	30,18	711	253,73	5,39	13.184	9.596	9,33
1991	14.632	17,31	753	5,91	4,89	15.385	9.564	-0,33
2001	16.568	13,23	1.212	60,96	6,82	17.780	10.354	8,26

Considerando il decennio '91 – '01, all'incremento fisiologico di stanze occupate (1936: + 13,23%) corrisponde una tendenza molto più intensa (459: + 60,96%) per le stanze non occupate, ancorché ne permanga trascurabile la consistenza rispetto alle dotazioni totali (6,82% di 17.780). L'andamento di crescita degli abitanti è parimenti positivo (790: + 8,26%) anche se meno ripido rispetto alle stanze occupate. In particolare il loro rapporto ($14.632/9.564 = 1,53$ al 1991; $16.568/10.354 = 1,60$ al 2001) rivela il raggiungimento e il consolidamento di condizioni di abitabilità ulteriormente confortevoli. Il fenomeno delle stanze non occupate risulta del tutto ininfluenza, come sopra evidenziato.

Ciò significa che il processo di trasformazione territoriale ancora in fase dinamica, è destinato a normalizzarsi soltanto all'esaurimento dei residui programmi edificatori perfezionati.

Tale constatazione consente di porre le premesse per ripensare i comportamenti fruitivi del territorio sotto un profilo più propriamente qualitativo al fine di recuperare una migliore essenza del vivere, attraverso modelli eco-compatibili d'uso e consumo delle risorse, diffusamente

accessibili ed economicamente sostenibili, assoggettando a regime di tutela i compendi più sensibili sotto il profilo ambientale. Occorre sul punto ribadire che detta operazione è comunque vincolata dalle possibilità di trasformazione connesse alle superfici massime ammesse (1,50+1,30%) entro le zone tampone della rete ecologica del P.T.C.P. cit..

Più in particolare, atteso come di seguito dimostrato, come gli obiettivi amministrativi non intendano utilizzare sostanzialmente tale potenzialità, lo sviluppo del processo edificatorio è indirizzato a definire indicazioni localizzative non dotate di rilevante valenza paesistica, bensì connotate da condizioni urbanizzative già soddisfacenti ovvero suscettibili di perfezionamento con il concorso degli interventi previsti, secondo le priorità delineate dal sistema della “ città pubblica” descritto dal Piano dei Servizi.

Da tutte le suesposte ragioni, pur sinteticamente espresse, emergono le prerogative fondanti delle linee programmatiche di Governo del Territorio:

- 1- Consolidamento del ruolo strategico di Olgiate nel compendio geografico medio occidentale, quale luogo di raccordo interprovinciale fortemente “gravitante” sulla conurbazione varesina, ma allo stesso tempo recapito logistico dei collegamenti nord-sud (confine di stato – Malpensa, Milano);
- 2- Qualificazione delle funzioni di interesse sovracomunale come parte organica ed integrante della “città pubblica”, con particolare riferimento alla riorganizzazione della piattaforma ecologica ai fini della costituzione del Parco Energetico Consortile Fossi di Rongio;
- 3- Contenimento della trasformazione territoriale entro limiti fisicamente sostenibili e funzionalmente compatibili, comunque con l’intento di privilegiare benefici pubblici diffusi e conseguentemente di perseguire il miglioramento degli standard civili riconducibili al comfort abitativo singolo e sociale, ivi comprese adeguate politiche per l’edilizia residenziale pubblica; applicazione dell’art. 43, comma 2bis LR. 12/05 cit. concernente la maggiorazione del contributo di costruzione connesso ad interventi di nuova edificazione che sottraggono superfici agricole di fatto.
- 4- Ottimizzazione delle opportunità insediative attraverso il completamento residuale e la diversificazione funzionale dei tessuti urbani, ai fini del ridimensionamento delle eventuali conflittualità fruttive;
- 5- Recupero del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione ai nuclei di antica formazione ed ai beni architettonici e culturali (Palazzo Volta, Villa Camilla, Villa Peduzzi, Medio Evo, ecc.);
- 6- Definizione di un’equa e uniforme distribuzione dei diritti edificatori negli ambiti di riqualificazione/trasformazione assoggettati a previa pianificazione attuativa tramite l’applicazione di un criterio perequativo circoscritto, attribuendo, ai fini ripartitivi, volumi o superfici predeterminati sull’intera superficie dei singoli ambiti. Estensione del connesso istituto della compensazione urbanistica per l’acquisizione gratuita di aree ovvero per la realizzazione di opere pubbliche, alle fattispecie disciplinate da titolo abilitativo convenzionato;
- 7- Applicazione nei Piani Attuativi della disciplina dell’incentivazione ai sensi dell’art. 11 quinto comma LR 12/05 cit. Per ogni Piano è stabilita la misura percentuale d’incremento della capacità edificatoria ammessa, fatta salva la possibilità di raggiungere la soglia massima del 15% a fronte di ulteriori rilevanti benefici pubblici aggiuntivi;
- 8- Tutela paesistica ambientale attraverso la valorizzazione della rete ecologica locale e sovralocale e delle infrastrutture riservate alla mobilità protetta nel quadro della riscoperta di itinerari didattico/naturalistici e di coni ottico/percettivi di ampio orizzonte; recupero della sede della ex Ferrovia Como-Varese di cui allo studio di fattibilità predisposto dall’associazione “Iubilantes” di Como (ed agli approfondimenti esecutivi già progettati e operanti per due tratti) nel quadro della proposta Re. Ver. Med. D.G.R. 7.02.05 n° 7/20442,

con l'intento di costituire, unitamente al riuso dei manufatti (stazione, caselli, ecc.), l'asse portante del PLIS "Sorgenti del Lura" già costituito con D.G.P. 01.03.07 n°. 89/10041:

- il territorio olgiatese, tenuto conto del progressivo consolidarsi nel tempo degli ambiti urbanizzati e del relativo sistema delle reti infrastrutturali, denota peculiarità paesistiche e morfologico-strutturali articolate in diversi gradi di sensibilità, suscettibili di riconoscimento in classi o valori ambientali
 - esse corrispondono ad ambiti localmente identificati per esigenza di protezione a prescindere dalla loro appartenenza a compendi sovraordinati a carattere provinciale
 - tuttavia ne costituiscono rispetto complementare ed integrato: nei confronti ad esempio della rete ecologica provinciale e dei suoi elementi costitutivi (a mente dell'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P. vigente) si pongono come sistema "del verde di connessione" fra le aree rurali e quelle edificate interpretando il compito di fungere da corridoi di rilevanza ecologica
 - il Documento di Piano, entro il complessivo quadro degli indirizzi programmatici della pianificazione, attribuisce le definitive perimetrazioni e significanze funzionali, compresi i risvolti normativi per l'esercizio della tutela stessa e la gestione delle sostenibilità ambientali, anche rapportate agli obiettivi di garanzia della continuità territoriale con i comuni contermini e con i comprensori dei Parchi Regionali "Spina Verde" e "Pineta di Appiano e Tradate", nonché dei PLIS della "valle del Lanza" e "del Lura";
- 9- Valorizzazione delle attività agrarie e forestali attraverso il potenziamento della multifunzionalità ed articolazione dell'indotto agricolo compatibile (turismo rurale ed escursionistico, enogastronomico, svago ecc.), finalizzata a coniugare la presenza dell'uomo con la prevenzione del degrado e la salvaguardia dell'equilibrio ambientale;
- 10- Razionalizzazione del sistema della viabilità per conseguire la selezione dei flussi di traffico e restituire alle relazioni urbane la maglia viaria interstiziale: realizzazione della variante alla S.S. n°. 342 che risolva nel secondo lotto anche il nodo di Somaino, monitoraggio della entrata in esercizio del raccordo S.P. n° 17 e S.P. n° 23 lungo il confine con Faloppio, completamento di interventi minori atti a drenare verso gli assi di importanza extraurbana il traffico ad origini e destinazioni prettamente comunali. Resta confermata la contrarietà alla realizzazione dell'Autostrada Varese-Como-Lecco prevista dallo studio di fattibilità redatto il 16.09.2010 dal comitato promotore appositamente costituito, con le motivazioni addotte dalla D.C.C. 4.06.2010 n° 24;
- 11- Conferma e rafforzamento del settore produttivo secondario (ai sensi degli artt. 8 e 54 N.T.A. del P.T.C.P.), favorendo l'individuazione di un polo di espansione in ampliamento di comparti già funzionalmente all'uopo previsti dal P.R.U.G. vigente, nonché processi di riconversione di complessi dismessi o contrassegnati da attività incompatibili con il compendio di appartenenza, comunque finalizzati alla diversificazione e crescita dei livelli occupazionali. Consolidamento del settore produttivo-terziario attraverso il presidio delle grandi strutture e la diversificazione dimensionale delle medie strutture di vendita e la valorizzazione delle unità di vicinato secondo le indicazioni derivanti dall'apposito studio predisposto come parte integrante del P.G.T.;
- 12- Definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico, tramite apposito studio inteso come elaborato componente il Documento di Piano, rimandando al Piano delle Regole le specificazioni cartografiche di sintesi e normativo/prescrittive concernenti soprattutto i vincoli e la fattibilità geologica, secondo le indicazioni dettate dagli artt. 20 e 21 N.T.A. del P.T.C.P.;
- 13- Adeguamento e miglioramento della "Città Pubblica" nel quadro degli obiettivi dell'azione amministrativa sopra delineati ai sensi dell'art. 8 secondo comma lett. b) LR. 12/05 cit., tenuto conto delle elaborazioni già maturate nel Piano dei Servizi, sulla scorta delle tracce

anticipate nei Documenti di Inquadramento elencati nelle premesse della presente relazione.

Rileva sottolineare che le suddette linee programmatiche sono coerenti con gli obiettivi del P.T.R. cit. ivi proposti per il “sistema territoriale pedemontano” secondo le indicazioni e le disposizioni dettate dall’elaborato 1.3 “Piano Paesaggistico”, con particolare riferimento all’art. 34 recante gli indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l’approvazione del P.G.T.”:

- l’obiettivo ST3.9 e ST3.7 uso del suolo ed imprenditoria
- l’obiettivo ST3.8 agricoltura e turismo
- l’obiettivo ST3.4 infrastrutture
- l’obiettivo ST3.6 paesaggio e fruibilità turistico/ricettiva.

Le stesse linee programmatiche si riconoscono e interpretano i sette temi rilevanti per la pianificazione locale individuati dalla D.G.R. 15.12.2010 n° 9/999, allegato 1 “indirizzi ed orientamenti per la pianificazione locale in riferimento a EXPO 2015 nell’ottica della sostenibilità” punto 4:

1. contenimento del consumo di suolo (riuso e valorizzazione delle aree dismesse)
2. efficienza delle trasformazioni territoriali e degli insediamenti
3. efficienza dei servizi urbani (mobilità sostenibile e gestione dei rifiuti)
4. qualificazione e riqualificazione del territorio e dei contesti urbani. Valorizzazione dei caratteri identitari.
5. realizzazione della Rete Ecologica, della Rete verde a tutela della biodiversità
6. multifunzionalità del territorio agricolo
7. conservazione, recupero e valorizzazione dei corsi d’acqua.

1.5 COMPENSAZIONE ECOLOGICA ED IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

Poiché il Comune di Olgiate Comasco ha una popolazione di 11.498 abitanti (al 31.12.2011), ai fini della formazione del P.G.T. si applica la disciplina dettata dall’art. 7 L.R. 12/05, tenuto conto degli adempimenti della Giunta Regionale sulla definizione dei contenuti ivi riconducibili per i comuni appartenenti alla fascia demografica da 2001 a 15.000 abitanti, a mente del comma 3 pari articolo come sostituito dalla L.R. 04/08 (DGR 1.10.08 n° 8/8138).

Con particolare riferimento al Documento di Piano, vi si evince che la definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale e del suo assetto complessivo (urbano, extraurbano, agrario, paesistico, infrastrutturale, idrogeologico, ecosistemico, storico/monumentale/ architettonico ecc.) debba “considerare” le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di “livello sovraordinato”, proponendone quelle modifiche ed integrazioni che si ravvisano necessarie.

Infatti l’art. 11 N.T.A. del P.T.C.P., recante il dispositivo della rete ecologica, riconosce al quarto comma che la sua classificazione ed estensione “potrà essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali”.

Nel caso in specie, detta operazione si è concentrata sostanzialmente sulla verifica puntuale di coerenza rispetto alle previsioni del P.R.U.G. vigente apportando le dovute rettifiche ai sensi dell’art. 58 secondo comma pari N.T.A.. In secondo luogo ha già evidenziato la opportunità di

assoggettare ad una più rigorosa tipologia di tutela ambiti inseriti dal P.T.C.P. stesso in zona tampone (e quindi suscettibili di potenzialità edificatorie) candidandoli per una estensione della rete ecologica stessa poiché ritenuti sedimi imprescindibili come componenti organiche di peculiarità paesaggistiche ad elevato grado di sensibilità veduti stico-morfologico-strutturale.

Con riferimento agli indirizzi di tutela coerentemente derivanti dalla descritta impostazione degli intenti programmatici, le riflessioni già effettuate sulla conformazione geomorfologica e paesistica del territorio comunale entro l'ambito geografico di appartenenza hanno consentito di evidenziare le seguenti peculiarità identificative:

- Il compendio agro-forestale condiviso a nord con Albiolo, Faloppio e Parè che contrassegna il percorso del torrente Lura, cogliendo significativa continuità tipologica a est nella articolazione morfologica del limitrofo territorio comunale di Gironico (PLIS sorgenti del torrente Lura).
- Il valore simbolico-vedutistico-storico-culturale della ex sede ferroviaria Como-Varese e del sistema relazionale di cui rappresenta il recapito attrattivo e logistico, quale polarità storica dell'identità urbana e del comprensorio sovracomunale, da ricondurre a gronda di servizio a un parco comunale sub-urbano, quale tratto funzionale del sistema delle percorrenze protette Grandate (Como) – Malnate (Varese).
- Il compendio boscato sud che, risalendo verso ovest lungo la roggia Antiga sino a Solbiate, intercetta oltre la S.P. n. 23, il Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, attraverso l'esiguo lembo di Oltrona S.M. e soprattutto l'esteso fronte di Beregazzo con F..

Il quadro nascente da siffatti e prioritari interventi di tutela, confortato e completato dai principali con percettivi di vertice esterno e dalle visuali di ampio orizzonte panoramico riscontrabili presso i luoghi suscettibili di diffusa frequentazione e fruizione, conferma le cennate circoscritte attitudini alla trasformazione insediativa in localizzazioni integranti il tessuto urbano consolidato, opportunamente defilate, peraltro, rispetto alle suddette direttrici di maggiore sensibilità paesistica. Sotto il profilo quantitativo, rilevata la consistenza della superficie ammissibile dell'espansione, come prima riscontrato (mq 119.930), potenzialmente collocabile entro la rete ecologica provinciale, a fronte di aree non urbanizzate pari comunque al 60,70% dell'intero territorio comunale, l'orientamento dell'azione amministrativa persegue l'obiettivo del parziale utilizzo di detta potenzialità, preferendo valutare gli aspetti dimensionali con rigorosa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanizzativa, affinché le opportunità insediative possano attribuire al bilancio costi-benefici effetti positivi per le relazioni locali.

Questo è il significato applicativo del principio della compensazione territoriale che la città di Olgiate intende sperimentare, anche in qualità di polo attrattore di una comunità vasta.

2 - PROPOSTA

2.1 PERCORSO METODOLOGICO

Nel precedente capitolo sono stati elencati gli atti preliminari finalizzati alla formazione del P.G.T., avviati con la pubblicazione degli avvisi 23.08.2006 e 11.10.2006.

In esito a tale iniziativa pervennero “suggerimenti e proposte” da parte di soggetti interessati, a mente dell’art. 13, secondo comma, L.R. 12/05 cit. cui aggiungere ulteriori contributi successivamente forniti, pari a 324 istanze.

Nella tav. P1.1 ne sono visualizzati i riscontri identificativi.

Previa emanazione di apposito pubblico avviso, il 20 febbraio 2009 fu tenuta la 1° Conferenza di V.A.S. (Documento di Scoping) concernente gli orientamenti iniziali del presente documento, al cui verbale si rimanda per gli aspetti formali.

In data 23-25-27 marzo 2009 furono indette specifiche riunioni consultive delle parti sociali ed economiche per acquisirne il parere ai sensi dell’art. 13, terzo comma, L.R. 12/05.

Il 23.04.09 fu organizzato un incontro pubblico presso il Centro Congressi “Medio Evo” incentrato sul P.G.T..

Con la seconda conferenza di V.A.S. (Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica) indetta per l’11.11.09 si è perfezionata la fase propositiva del Documento di Piano cui seguirà quella definitiva, consequenziale agli esiti ivi riscontrati. I capitoli successivi ne illustreranno i contenuti e i termini finalizzati al provvedimento consiliare di adozione.

2.2 FASE RICOGNITIVA - CONOSCITIVA

A corredo dei descritti orientamenti iniziali e della proposta di D.d.P. sono allegate tavole grafiche riconducibili

1) Alla componente di ricerca e di indagine

- Inquadramento territoriale: coordinate sovracomunali e comunali in varie scale di rappresentazione cui riferire la città di Olgiate Comasco nel compendio brianteo occidentale di appartenenza (da A1.1 ad A1.7);
- Pianificazione sovraordinata: Piano Territoriale Regionale (P.T.R.): “Sistema Territoriale Pedemontano” - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.): ambito territoriale omogeneo “Olgiatese”, unità di paesaggio n° 22 “colline occidentali e valle del Lanza” e n° 25 “collina olgiatese e pineta di Appiano G.”; Rete Ecologica (Sorgenti di Biodiversità di 1° (Cap) e 2° livello (Cas), corridoi ecologici di 1° e 2° livello (ECP; ECS), zone tampone di 1° e 2° livello (BZP – BZ5); zona di riqualificazione ambientale (ZRA) (A2.1 – A2.2);
- Vincolistica: fattibilità geologica, rispetto cimiteriale, disposizioni “ope legis” (A3);
- Analisi dei fenomeni territoriali: urbanizzazioni infrastrutture e mobilità, P.R.U.G. vigente: stato di attuazione, verifica uso del suolo (A4.1 – A4.2 – A4.3);
- Approfondimento storico – paesistico – ambientale: struttura morfologica e tipologica del paesaggio, naturalità, criticità, vulnerabilità; classificazione paesistica (A5.1 – A5.2 – A5.3).

Esse descrivono sistematicamente le componenti fondamentali dei fenomeni territoriali locali quali la consistenza insediativa, le destinazioni funzionali, le dotazioni urbanizzative, le emergenze

storico ambientali, il paesaggio naturale, il sistema idrogeologico e le testimonianze antropiche agrocolturali.

2) Alla componente di indirizzo ed al quadro degli obiettivi

- Processo partecipativo: istanze dei cittadini (P1.1)
- Compatibilità con il P.T.C.P.: verifica I.C.S., rettifica Rete Ecologica e proposta di modifica
ex art. 11 N.T.A. provinciali (P2.1 – P2.2 – P2.3)
- Sintesi propositiva: orientamenti strategici ed indicazioni progettuali (P3.1, P3.2).

La tavola A4.1 illustra in particolare lo stato di attuazione del P.R.U.G. vigente. Come si evince dal paragrafo 1.1. B1 della presente relazione, a far tempo dal conseguimento dell'efficacia giuridica (D. G.R. 06.11.98 n. 39438) esso ha subito cinque modifiche ordinarie (ossia approvate dalla Regione) e undici variazioni semplificate a mente L.R. 23/97.

Nel contempo è stato varato il Documento di Inquadramento per gli interventi di programmazione negoziata (DCC 14.07.05 n° 26 e successivo atto integrativo DCC 11.04.06 n° 26.

Rispetto ai ventuno comparti di zona C5 “residenziali di nuova formazione” otto non sono stati attivati.

Relativamente ai comparti di zona D5 “produttiva di nuova formazione” e D8 “terziario di nuova formazione” risultano inattuati rispettivamente due e un ambito.

Il Documento d'Inquadramento e l'atto integrativo cit. ha inoltre individuato undici comparti da assoggettare a P.I.I., di cui soltanto tre sono stati approvati: ex Bulgheroni (D.C.C. 07.11.06 n. 70 – residenza e commerciale-terziario), Lema Lezzeni (D.C.C. 27.09.07 n. 60 – residenza e terziario), il terzo come appresso descritto.

Le zone a normativa speciale AS n. 1 “ex Fornace”, n. 3 “ex Cava”, n. 4 “via Milano”, non hanno conseguito le risultanze operative previste.

Soltanto la zona AS2, sottoposta a P.I.I., approvato con D.C.C. 12.01.08 n. 4 e successiva D.G.C. 04.05.09 n. 67 a mente dell'art. 3 delle norme del P.I.I., trovasi in fase di realizzazione.

La capacità insediativa teorica globale di Piano è commisurata a 19.233 abitanti: essa è comprensiva delle 919 unità riconducibili:

- Ai 10 Piani Attuativi dotati di efficacia giuridica, per 585 unità (1)
- Alle zone AS n° 1, n° 3 e n° 4 per 220 unità
- Ai lotti liberi 79 unità
- Al Piano delle alienazioni (L. 133/09) approvato con D.C.C. n° 26.03.09 n° 25 – 35 unità.

Relativamente alle attività produttive i Piani Attuativi recanti analoga validità sono 7.

Il tutto rappresentato nella cartografia di Piano.

*(1) rispetto al P.R.U.G. vigente: P.A. 5 via Perretta
P.A. 6 via Liancourt
P.A. 8 via Scaletta
P.I.I. via S.Giorgio
A.S 2 via Roma
P.A. 20 via Troncaia
P.A. 18 via Boselli
P.A. 3 via Natta
D3 via Cosenz
P.L. 9 via delle Fontane*

2.3 PRESUPPOSTI PRELIMINARI

Come prima anticipato l'avvio del procedimento di formazione del P.G.T. ha suscitato l'interesse della comunità locale, concretizzatasi nella presentazione di 324 istanze, puntualmente identificate e trasposte nella tavola P1.1. A tale proposito la delimitazione dell'ambito urbanizzato (mq. 4.283.227 pari al 39,30%) rispetto alla parte restante del territorio comunale (mq 6.616.773 pari all'60,70%), ai fini della definizione della classe di consumo del suolo (D.30-40 %) e del conseguente calcolo dei limiti ammissibili di espansione ($1,30+1,50=2,80\%$ dell'area urbanizzata pari a mq 119.930), ha rappresentato una soglia di riferimento oggettivamente superiore in ordine alle modifiche di destinazione funzionale prospettate.

Infatti la presenza delle principali componenti della rete ecologica provinciale (tav. A2.2) ha indotto la necessità di promuovere analisi ambientali di dettaglio per esprimere limiti di edificabilità coerenti con le peculiarità geomorfologiche, paesistiche e scenografiche del territorio comunale. Ciò ha innervato il percorso di approccio alle prerogative fondanti e irrinunciabili del programma di Pianificazione, come elaborato e presentato in occasione della 1^a conferenza di V.A.S. (capitolo 1 della presente relazione; tav. P3.1).

2.4 FASE PROGRAMMATICA: DETERMINAZIONE OBIETTIVI

Il compendio geografico cui riferire il territorio comunale di Olgiate Comasco è contraddistinto dalla estrema frangia occidentale della provincia confinante con quello di Varese, lungo la principale direttrice pedemontana est-ovest della s.s. n° 342.

Già è stato fatto cenno al ruolo strategico ivi esercitato da siffatta collocazione laddove intercettando anche le s.p. 23 e 17 configura la cerniera di collegamento fra i valichi di frontiera del Gaggiolo, di Bizzarone e di Valmulini-Ronago-Pedrate-Chiasso e le diramazioni verso Veduggio, Olona, Venegono, Tradate, Malpensa a sud-ovest, nonché verso Appiano, Turate, Mozzate, Milano a sud.

Questo assetto infrastrutturale ha inoltre favorito un drenaggio insediativo senza soluzioni di continuità saldando le identità frazionali storiche, salvo la località Boscone gravitante su Faloppio. La conformazione urbana ha tuttavia conservato la dimensione comunale ossia garantendo il presidio di significative cesure verdi verso tutti i comuni contermini.

Questo sistema costituisce altresì la componente baricentrica della rete ecologica provinciale fungendo da breccia di raccordo con il P.L.I.S. "Sorgenti del Lura" a nord-nord-est e con il Parco Regionale della Pineta di Appiano/Tradate a sud-ovest, attraverso Beregazzo C.F. e Oltrona S.M..

Entro questo contesto insediativo, infrastrutturale e naturalistico è possibile riprendere i contenuti delle "linee programmatiche" come esposte al terzo paragrafo del capitolo "Orientamenti iniziali" del presente documento, tenuto conto dell'apporto recato dal percorso partecipativo effettuato.

Merita a proposito ricordare che alle tre riunioni riservate alle parti economiche e sociali ha fatto seguito un incontro pubblico sullo stato di elaborazione del P.G.T. alla presenza di circa quattrocento persone.

D'altra parte Olgiate Comasco non solo rappresenta la quinta città della Provincia per classe demografica ma soprattutto esercita la polarità più significativa del compendio nord-occidentale ponderalmente distribuita fra i capoluoghi comasco e varesino, lungo peraltro la direttrice nord-sud europea verso la metropoli milanese.

Questa strategicità geografico/infrastrutturale ha determinato la progressiva attrattività storica del territorio olgiatese dapprima per il comparto produttivo secondario (di 1° e 2° generazione), di seguito per le attività commerciali riconducibili a medie e grandi strutture di vendita e più recentemente per il terziario pubblico di interesse sovracomunale (Scuola Media Superiore, sede

ASL, Polo Catastale, SUAP, Presidio sanitario ed assistenziale, Istituti di credito ed assicurativi ecc.).

La descritta complessità polifunzionale ha tuttavia trovato una configurazione compatta sufficientemente articolata per tipologia fruitiva e fisiologicamente sviluppata attorno ai nuclei di antica formazione, garantendo condizioni di residenzialità e di servizi alla persona sostanzialmente conformi alle "qualità" intrinseche del sito: il 61% del territorio comunale risulta essere non urbanizzato e dotato di valenze ecologiche e paesistiche di rilevante comfort ambientale.

Tali considerazioni consolidano ulteriormente gli obiettivi dell'azione amministrativa come tradotti nelle linee programmatiche presentate nella prima conferenza di VAS e successivamente approfondite nel corso del confronto partecipativo.

Tenuto conto di un andamento demografico in costante crescita, testimonianza probante della vivacità socio-economica relazionale del sistema urbano olgiatese, il processo di assestamento territoriale ancora in fase dinamica, è destinato a normalizzarsi soltanto all'esaurimento dei residui programmi edificatori conformi alle previsioni urbanistiche vigenti, nella misura stabilita dal presente documento, come componente integrante del dimensionamento ivi calcolato, rapportato al sistema della città pubblica la cui descrizione è affidata al Piano dei Servizi (contrassegnato dalla serie degli elaborati "S" del P.G.T.).

Detta constatazione consente di porre le premesse per ripensare i comportamenti fruitivi del territorio sotto un profilo più propriamente qualitativo al fine di recuperare una migliore essenza del vivere, attraverso modelli eco-compatibili d'uso e consumo delle risorse, diffusamente accessibili ed economicamente sostenibili, assoggettando a regime di tutela i compendi più sensibili sotto il profilo ambientale. Occorre sul punto ribadire che detta operazione è comunque connessa alle possibilità teoriche di trasformazione riconducibili alle superfici massime ammesse (2,80%) entro gli ambiti di rete ecologica del P.T.C.P. cit..

Più in particolare, atteso come di seguito dimostrato, come gli obiettivi amministrativi non intendano utilizzare totalmente tale potenzialità, lo sviluppo del processo edificatorio è indirizzato a definire indicazioni localizzative non dotate di rilevante valenza paesistica, bensì connotate da condizioni urbanizzative sostanzialmente già soddisfacenti ovvero suscettibili di perfezionamento con il concorso degli interventi previsti, secondo le priorità delineate dal sistema stesso della "città pubblica".

A proposito rileva osservare che la centralità del ruolo sovracomunale in tale sede "tecnicamente" riscontrato non può prescindere dalla ottimizzazione e dalla riorganizzazione globale del settore della mobilità: l'entrata in esercizio del nuovo raccordo della s.p. 17 con la s.p. 23, la realizzazione in tempi rapidi della variante alla s.s. 342, la riqualificazione ad uso ciclo-pedonale della ex sede ferroviaria della linea Como-Varese, costituiscono interventi strutturali alla vasta scala territoriale assolutamente preliminari ad ogni credibile programma di ridisegno della città e di un armonico presidio/sviluppo delle sue peculiarità ambientali (storico-antropiche e naturali).

Infatti la restituzione della s.s. 342 e della s.p. 17 alla rete della "comunicazione urbana" potrà liberare la piena e diffusa esplicazione del sistema relazionale, facilitando nel contempo l'apporto prestazionale del trasporto pubblico: non più città per parti ma città omogeneamente integrata.

Per converso i flussi di traffico identificati da origini/destinazioni a media-lunga percorrenza, disporranno di un recapito adeguato alle dovute esigenze di fluidità e sicurezza; le attività produttive (infrastrutturali e commerciali riconducibili alla media e grande distribuzione), peraltro già logisticamente collocate, ne trarranno un oggettivo giovamento in termini di accessibilità ed efficienza aziendale.

2.5 LE POLITICHE DI INTERVENTO

Facendo debito riferimento ai contenuti dell'art. 8 secondo comma L.R.12/05 il Documento di Piano, nell'attuale fase della proposta, oltre a determinare le modalità di recepimento delle

previsioni prevalenti del P.T.C.P. (in primis gli artt. 8, 11, 34, 38, 54, 56 e 58 N.T.A.), assume il compito di individuare gli ambiti di trasformazione, previa verifica di sostenibilità come attestato dal processo di VAS (Rapporto Ambientale) nel quadro della definizione delle soglie quantitative di sviluppo sopra accennate.

Al riguardo dovrà evincere dal tessuto urbano consolidato i comparti suscettibili di riqualificazione funzionale, finalizzati alla ricucitura della maglia insediativa attraverso soprattutto il perfezionamento dell'assetto urbanizzativo primario e secondario inteso come conseguimento di benefici pubblici diffusi congrui con l'utile economico derivante dalle iniziative edificatorie intraprese dai soggetti interessati.

Il Piano delle Regole (contrassegnato dalla serie degli elaborati "R" del P.G.T.) dovrà altresì riprenderne gli aspetti parametrici e procedurali per disciplinare le fasi operative secondo indicazioni conformative ossia vincolanti, producendo effetti diretti sul regime giuridico delle aree. Il Documento di Piano inoltre nello spirito di unitarietà e coordinamento che sovrintende le tre componenti del P.G.T., completa lo scenario territoriale della pianificazione con i compendi suscettibili di tutela ambientale (paesaggistica, ecologica, idrogeologica ecc.) nonché riconducibili ai beni storico-architettonico-monumentali da proteggere nella loro integrità testimoniale, ancorché sempre al Piano delle Regole sia attribuita l'incombenza di dettare le modalità ed i criteri di esercizio della salvaguardia e valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, delle cosiddette aree non soggette a trasformazione ovvero di valore ecologico, a mente dell'art. 10 L.R. 12/05 cit..

2.5.1 LE FUNZIONI RESIDENZIALI E DI SERVIZIO COMPATIBILE

Applicando il tasso medio annuo progressivo di incremento demografico riscontrato nell'ultimo anno pari all'1,64%, come in precedenza calcolato, al futuro quinquennio, la popolazione residenziale raggiungerebbe 12.472 abitanti teorici, ovvero 13.526 al 2021.

L'aumento di 2.028 unità è assolutamente trascurabile rispetto alla capacità insediativa globale del P.R.U.G. vigente, 19.233 unità (+9.008 unità, contro 10.225 unità effettive al 1998).

Il dimensionamento di Piano, puntualmente dettagliato nel paragrafo 2.6 e ulteriormente specificato nel successivo capitolo 3, e nelle schede allegate alla presente relazione si attesta invece su un valore teorico di 1.839 abitanti, restando intesa una dotazione media capitaria di mc. 150 (+11.498 = 13.337 al 2021, corrispondente ad un tasso medio di incremento pari a circa 1,60%). Esso è comprensivo della componente propria degli ambiti di riqualificazione/trasformazione (920 ab.), di quella riconducibile alle aree assoggettate a normativa speciale (AS) nel P.R.U.G. vigente e confermate (220 abitanti), nonché di quelle già ivi suscettibili di edificabilità previo P.A. (585 ab.) ovvero connessi a lotti liberi (79 ab.) e quelle nascenti dal Piano delle Alienazioni (35 ab.) per un totale di 919 abitanti (920+919=1.839).

Ne deriva un sensibile ridimensionamento rispetto alle previsioni impostate sul metodo dell'interesse composto al 2016/2021: 1.839 contro 2.028 ossia -189.

Rimandando per le coordinate identificative ed i parametri urbanistico edilizi al successivo paragrafo 2.6, gli ambiti di trasformazione/riqualificazione sono così identificati, dopo gli adeguamenti derivanti dal parere provinciale sulla 2° VAS e dai conseguenti provvedimenti impressi dal Comune suscettibili di costituire l'apporto documentale per la terza conferenza VAS:

- ~~ATR n° 1 via Baragiola P.T.C.P. zona tampone di 2° livello (BZS) *soppresso*~~
- ~~ATR n° 2 via Gabelli P.T.C.P.: zona tampone di 2° livello (BZS) *soppresso*~~
- ~~ATR n° 3 via Gabelli P.T.C.P. zona tampone di 2° livello (BZS) *soppresso*~~

- ATR n° 4 via Malvisino P.T.C.P.: zona sorgente della biodiversità 2° livello (CAS) aggiunto

- RFR n° 1 e via della Scaletta P.T.C.P.: parziale area sorgente della biodiversità 1°
RFR 2 accorpati livello (CAP) parziale ambito urbanizzato
- Rispetto agli altri RFR collocati in ambito urbanizzato del P.T.C.P., cinque vengono stralciati e ricondotti ad una più idonea destinazione urbanistica (n° 12, 13, 14, 18 e 20).

2.5.2 LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Attesa la consistenza e l'articolazione insediativa delle 319 unità locali riconducibili al settore industriale o artigianale di produzione pari a 2.243 addetti, alle 570 gravitanti sul settore terziario/commerciale pari a 1.524 addetti (*fonte C.C.I.A.A. di Como, dicembre 2010*), richiamato lo studio della componente commerciale rassegnato nel giugno 2009 come parte integrante del P.G.T. (Società di ricerca e pianificazione di Anzini Mauro & C. s.n.c. – all. E) nonché i caratteri tendenziali del consolidamento/riconversione delle attività stesse nell'attuale momento critico dell'economia globalizzata, rapportato allo stato di attuazione del P.R.U.G. vigente come rappresentato nel precedente paragrafo 2.2 ed alle aspettative emerse dal processo partecipativo, gli ambiti di trasformazione/riqualificazione sono appresso identificati, sempre rinviando per le coordinate specifiche al paragrafo 2.6:

- ~~ATP n. 1 via Grandi P.T.C.P.: zona tampone di 1° livello (BZP) e parziale area sorgente della biodiversità 2° livello (CAS) **Soppresso**~~
- ATP n. 2- via Repubblica P.T.C.P.: zona tampone di 1° livello (BZP) e parziale ambito urbanizzato
- ATP n.3 (1) s.p. 23 P.T.C.P.: zona sorgente della biodiversità 2° livello (CAS) aggiunto

(1) SUAP approvato in variante P.R.U.G. con D.C.C. 21.12.12 n° 79

- Rispetto ai cinque RFP collocati in ambito urbanizzato del P.T.C.P., soltanto uno viene confermato (RFP 1).

A proposito del suddetto studio commerciale merita sottolineare come vi emergano i seguenti indirizzi, debitamente disciplinati dal Piano delle Regole, rivolti alle superfici di vendita della media distribuzione (da mq. 250 a mq. 2.500):

- non superiore a mq. 400 nei nuclei di antica formazione
- non superiore a mq. 800 nel tessuto urbano consolidato
- non superiore a mq. 1.500 in ambiti a destinazione produttiva
- non superiore a mq. 2.500 nel compendio produttivo-commerciale esistente a ovest della S.P. 23.

Le grandi strutture sono viceversa ammesse esclusivamente come ampliamento o trasferimento di attività in essere entro i limiti e con le modalità procedurali stabilite dall'art. 56 comma 7 N.T.A. del P.T.C.P..

La scarsa dotazione di strutture ricettive (un solo esercizio alberghiero con 37 posti letto, un B&B con 4 posti letto ed un agriturismo con 1) e la disponibilità ad assecondare iniziative imprenditoriali finalizzate a fornire un'ulteriore offerta di un servizio indispensabile all'importanza logistica ed al ruolo attrattore cittadino di scambi economici e relazioni socio-culturali, ha spinto da

una parte a sopprimere l'ambito, come richiesto dalla Provincia nel parere VAS, dall'altra a contemplarne la previsione entro contesti diversificati e territorialmente meglio localizzati (ambiti RFPF 2 e RFPF 3, nonché AS4 ed ex AS2 per le quote afferenti il settore).

Resta inoltre inteso che qualsiasi attività o iniziativa ristoro/ricettiva/turistica, anche in ambito agro-colturale o di tutela sarà assecondata, rimandando al Piano delle Regole la disciplina degli interventi; essa infatti è finalizzata a promuovere il criterio della "ricettività diffusa" nei vari compendi territoriali con particolare attenzione al tessuto urbano consolidato ed agli ambiti non urbanizzati ove privilegiare le opzioni agro-turistiche.

~~ATTR n. 1 di via Repubblica~~ **Soppresso**

2.5.3 LE ATTIVITA' POLIFUNZIONALI

Si tratta dei compendi immobiliari ITALPLASTIC e BOSELLI identificati come ambiti di riqualificazione RFPF, appartenendo all'area urbanizzata del P.T.C.P. (l'ambito RFPF 1, SODISCO s.r.l. è soppresso per essere ricondotto a tessuto produttivo consolidato). Sono inoltre ricompresi gli ambiti assoggettati a normativa speciale AS n° 1, n°3, e n°4 nel P.R.U.G. vigente di cui si intende trasferire al P.G.T. le prerogative previsionali ivi stabilite, prevalenti rispetto al P.T.C.P. ai sensi dell'art. 58 N.T.A..

2.5.4 IL SETTORE PRIMARIO AGRICOLO

Ricomprende gli ambiti (AAC) preposti all'esercizio delle attività agro/colturali, orto-frutti-florovivaistiche e zootecniche come identificate nella rete ecologica provinciale ai sensi dell'art.15 secondo e terzo comma N.T.A. del P.T.C.P. e dei "criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola" approvati con D.C.P. 12.02.07 n° 11/ 1847, tenuto conto dei dati S.I.A.R.L..

Essi configurano altresì piena conformità con i contenuti della D.G.R. 19.09.08 n° 8/8059 recante disposizioni per la definizione entro il P.T.C.P. stesso degli "ambiti di interesse strategico".

La superficie complessivamente coinvolta è di mq. 2.539.684 (23,52% del territorio comunale).

2.5.5 LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

In ordine alla tutela paesistico-ambientale le specifiche indicazioni fornite dalla prima conferenza di VAS, sulla scorta delle componenti costitutive della rete ecologica provinciale, trovano puntuale declinazione in una articolata distribuzione negli ambiti di protezione ambientale urbana (PAU, coincidenti con i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione fra il compendio rurale e quello edificato, come evidenziati nel Piano dei Servizi) corrispondenti a mq. 2.276.360 (21,08% del territorio comunale), e negli ambiti di non trasformazione denominati riqualificazione naturale e paesistica (RNP), coerentemente perimetrate rispetto alle peculiari caratteristiche territoriali come risultanti dalle classi di sensibilità paesistica impresse in questa sede (tav. A5.3); la superficie interessata occupa mq. 1.661.262 (15,38% del territorio comunale).

Rientra fra gli obiettivi di valorizzazione e di riqualificazione ambientale il reingresso nel PLIS delle " Sorgenti del Lura", di cui accompagna il corso verso sud, identificando l'elemento di maggior rilevanza strategica e fruitiva nell'adattamento funzionale della ex sede della linea ferroviaria Como-Varese ad uso ciclo-pedonale, secondo il descritto progetto predisposto dall'Associazione "Iubilantes onlus" di Como nel quadro della proposta RE.VER.MED. D.G.R. 3.09.07 n° 142.

Il programma di recupero è esteso anche ai manufatti storici di servizio ferroviario con particolare attenzione rivolta alla stazione: essa potrebbe fungere da sede del Parco e delle attività istituzionali, promozionali, ricreative e culturali collegate.

Il Piano delle Regole detta la disciplina quali/quantitativa per gli interventi finalizzati alla realizzazione dell'opera con la partecipazione degli Enti sovraordinati.

La superficie coinvolta raggiunge la soglia di mq. 4.517.187.

2.5.6 BENI DI INTERESSE STORICO E MONUMENTALE

L'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. detta la disciplina della salvaguardia e della valorizzazione del patrimonio storico ed artistico, finalizzata alla conservazione della integrità ambientale "favorendone la fruizione controllata e la riqualificazione".

Olgiate Comasco, comune attrattore nel compendio provinciale nord-occidentale, annovera fra le peculiarità di un territorio paesisticamente significativo alcune testimonianze architettoniche suscettibili di tutela, compresi gli obiettivi di recupero funzionale compatibili con la rilevanza culturale e l'assetto tipologico originario.

In questa sede, tenuto conto di tali "elementi caratterizzanti il territorio (Landmarks)", rappresentativi delle emergenze paesistico/ambientali sovracomunali, se ne indicano le delimitazioni fisico-morfologiche insuscettibili, ove prescritto, di nuova edificabilità, nonché le articolazioni conoscitive secondo i codici identificativi stabiliti dal P.T.C.P. stesso, ai fini del reperimento di una coerente disciplina degli interventi come perfezionata nel Piano delle Regole.

Si prefigura pertanto la seguente classificazione:

1- Ambiti di rilevanza monumentale e relative fasce di rispetto

- Villa Peduzzi
- Parrocchiale dei SS. Ippolito e Cassiano
- Medio Evo (Centro Congressi)
- Chiesa di S. Gerardo
- Chiesa della frazione Somaino

2.1- Elementi puntuali

- Villa Camilla P6.53
- Palazzo Volta P6.54
- Palazzo Bulgheroni-Giovio P6.55

2.2- Ritrovamenti archeologici

- Tomba romana – Parco Villa Roncoroni, Viale Michelangelo (sotto casa di propr. Livio);
- Materiale da tombe romane – Loc. Canale;
- Tombe romane – Loc. Vigna Bassa (mapp. 259);
- Tombe romane – Loc. Vigna dei Ronchetti (tra le vie Tarchini, Sterlocchi, XXVII Maggio) sotto il "Castagno dei Morti" anno 1905;
- Resti di tomba romana – Loc. Monsecco, Provinciale Lomazzo-Bizzarone, via Luraschi 8/A;
- Tratto di muro in grossi ciottoli di età romana lungo presunto tracciato della strada romana – Modifica incrocio SS 342 e SP 23;
- Muratura medievale e tombe – Fraz. Somaino, ex-chiesa S. Maria Annunciata

3- Nuclei di antica formazione

Sono rappresentati dalle frazioni, ovvero dagli agglomerati storici:

- Olgiate
- Rongio
- Cassina del Pè
- Baragiola
- Bontocco
- Cantalupo
- Somaino
- Casletto
- S.Giorgio

Come meglio specificato nel Piano delle Regole, il centro storico di Olgiate, ivi classificato NAF1, è assoggettato ad analisi di dettaglio nell'elaborato R1.2 "rilievo del patrimonio edilizio esistente e strategie degli interventi di recupero", mentre agli altri nuclei, classificati NAF2, si applica la disciplina di recupero appositamente dettata dalle N.T.A. del pari Piano delle Regole.

4- Ville storiche ed organismi edilizi connessi a compendi di pregio ambientale

Coincidono con gli immobili recanti i requisiti rubricati; il regime di tutela e valorizzazione è disposto dal Piano delle Regole con apposita ed articolata disciplina.

5- Tessuto urbano ad alta incidenza di verde

Porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza ed altresì già gravitanti sulle aree servite dalle reti tecnologiche primarie, dove eventuali integrazioni volumetriche non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei d'alto fusto maturi.

2.5.7 MOBILITA' E TRASPORTI

Attesa l'estrema criticità costituita dall'attuale assetto viabilistico imperniato sulla s.s. n° 342, (pesantemente interferente sul sistema relazionale connesso al tessuto urbano e territoriale), la rete viaria a valenza extralocale è contraddistinta dalle seguenti direttrici principali, ferma restando la classificazione extraurbana della s.p. n° 23:

- Via Risorgimento – Gironico
- Via Gerbo – Faloppio
- Via Perretta – Albiolo
- Via Grandi/Marconi –Figliaro/Solbiate
- Via Milano – Beregazzo
- Via Repubblica – Oltrona S.M.
- Via Baragiola – Lurate Caccivio.

Ciò induce una sovrapposizione di flussi di traffico impropri (in quanto di attraversamento) rispetto non solo alle origini/destinazioni prettamente urbane, ma anche alle esigenze riconducibili alla mobilità protetta. E' indubbio che siffatto scenario ha subito una importante razionalizzazione in termini di classificazione selettiva dei flussi stessi, e dei consequenziali effetti benefici ambientali (inquinamento atmosferico, acustico ecc.) e fruitivi (sicurezza, attraversamenti,

restituzione al trasporto pubblico di sedi maggiormente fluide ecc.), a conclusione delle opere riferite al raccordo diretto fra la s.p. 17 in località Gerbo e la s.p. 23, ma soprattutto al concretizzarsi del richiamato progetto di variante alla s.s.342, preferibilmente inteso come lotto unico sino alla rotatoria di Solbiate (soluzione suscettibile di superare anche il nodo di Somaino). Su tale modello e sui tempi di entrata a regime, prevedibilmente medi, si fonda la proposta di interventi complementari finalizzata ad assicurare alla maglia infrastrutturale urbana e locale una organizzazione di “sistema” cui affidare il pieno espletamento di scambi e relazioni riconducibili al soddisfacimento dei fabbisogni generalmente legati a prestazioni e servizi erogabili dalla “città pubblica”, meglio descritti nel Piano dei Servizi.

In particolare trattasi di:

- Riqualficazione del collegamento esistente verso la località Boscone, via Bontocco, via Cantalupo sino a via Tommaseo;
- Ridiseño geometrico dell'incrocio via Tarchini (s.p. 17), via Colombo, via dei Baietti;
- Adeguamento funzionale di via Sterlocchi compresa l'intersezione con via Tarchini;
- Riqualficazione del collegamento s.p. 23, via Monsecco, via delle Fontane, via della Scaletta;
- Raccordo via Liancourt (s.s.342) – via Usuelli;
- Raccordo via Liancourt, via Grandi/Marconi;
- Raccordo via Milano, nuova rotatoria sulla s.p. 23 recante il peduncolo di servizio al Centro Commerciale collocato ad ovest della medesima strada provinciale;
- Raccordo via Leonardo da Vinci, via Segantini con prosecuzione verso il tracciato di cui al punto precedente;
- Raccordo via Luraschi, via Carducci e contestuale rotatoria all'innesto su viale Trieste (s.s. 342);
- Riqualficazione e rettifica via S.Giovanni Bosco e collegamento con v. De Amicis;
- Raccordo fra v. dei Fossi di Rongio e la piattaforma ecologica come componente infrastrutturale del P.A. contemplato dall'ambito ATP n. 2, secondo una soluzione ininterferente con il tracciato della variante alla S.S. n°. 342..
- Collegamento v. De Gasperi-v. Repubblica.
- Razionalizzazione funzionale dell'innesto di v. Verga su viale Trieste.
- Completa attuazione del prolungamento di v. Roncoroni verso il rientro su v. Roma in corrispondenza di v. S. Giorgio.

La proposta di D.d.P. inserisce inoltre le più significative direttrici intra ed extracomunali dei percorsi protetti a fruizione ciclo-pedonale interferenti, nel quadro della identificazione delle componenti della così detta “mobilità dolce”, a partire dal recupero funzionale della ex sede ferroviaria Como- Varese, secondo quanto già esposto nella presente relazione.

Relativamente al trasporto pubblico le linee A.S.F. C74 Como-Valmorea e le linee F.N.M.A. C64 Olgiate-Appiano-Lomazzo, C76 Tradate-Olgiate, C77 Como-Varese, come indicate in recapiti e fermate, risultano coerenti con l'assetto insediativo delineato dal D.d.P. e con il modello infrastrutturale sopra descritto.

Rileva sottolineare che con decorrenza 12.09.2012 è entrato in funzione il nuovo servizio sperimentale Linea FNMA C77 – Solbiate – Como Ospedale S.Anna (S.Fermo d.B.) e ritorno, impostato su tre corse giornaliere feriali.

A completamento del settore viene recepita la previsione orientativa del P.T.C.P. recante la metrotramvia, ramo ovest, collegamento Como-Olgiate, compreso il terminal ivi collocato.

Rileva inoltre osservare che il Consiglio Comunale con deliberazione 4.06.10 n° 24 ha espresso parere contrario, debitamente motivato alla realizzazione dell'autostrada Varese-Como-Lecco,

secondo lo studio di fattibilità datato 16.09.2010, trasmesso alle Province interessate, dalla Regione il 19.11.2010.

Analoghi riscontri e motivazioni ostative sono rinvenibili nella D.C.P. (Delibera Consiglio Provinciale) 27.07.2010 n°. 58. Giova ricordare inoltre che nella ormai trentennale vicenda dell'autostrada pedemontana lombarda il "Piano Territoriale Area Pedemontana, Marzo 1991", aveva indicato il corridoio candidato nella fascia posta nella parte nord del territorio comunale di Olgiate Comasco, e non viceversa a sud. A prescindere dal fatto che la sola disponibilità in formato pdf, perciostesso non georeferenziato, impedisce un preciso inserimento nella cartografia di P.G.T., notoriamente impostata su scale di rappresentazione di maggior dettaglio, in ordine alla mancanza dei presupposti di efficacia localizzativa da parte di uno studio di fattibilità, ai fini dell'esercizio della cogenza del vincolo, rileva analizzare compiutamente l'art. 102 bis L.R. 12/05 cit.. Esso, infatti, al primo comma, dispone che i comuni garantiscano nel P.G.T. la determinazione di misure di salvaguardia dei nuovi tracciati previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale, tuttavia al terzo comma testualmente recita: *"Ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, gli enti competenti sono tenuti a trasmettere ai comuni interessati copia del progetto definitivo delle infrastrutture"*, mentre il quarto comma rimanda alla Giunta Regionale il compito di dettare i criteri di applicazione delle disposizioni di cui ai commi primo e secondo, adempimento espletato con la richiamata D.G.R. 1681/05 la quale al capitolo 4 par. 4.1 "Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati", primo comma lett. d) attribuisce al Piano delle Regole l'incombenza di recepire "le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti contenute nel P.T.R. nei P.T.C.P. e nei Piani di Settore".

La questione della presunta cogenza del vincolo associato al livello progettuale attualmente disponibile non è oggettivamente risolta, atteso che essa non deriva da un livello quantomeno di progetto, bensì da un mero "studio di fattibilità", oltretutto non licenziato da un organismo istituzionale, trattandosi della proposta di un "Comitato Promotore". Del resto il P.T.C.P., pur acquisendo l'autostrada in commento, ne ha rimandato l'individuazione del tracciato alla successiva fase di progetto, dotato di efficacia localizzativa ai sensi dell'art. 18 L.R. 12/05 cit. come richiamato dall'art. 46 comma 4 N.T.A. del P.T.C.P., liberando di conseguenza i P.G.T. comunali dall'obbligo del recepimento.

2.6 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E DI TRASFORMAZIONE

Come in precedenza ampiamente descritto le previsioni di intervento programmate dalla presente proposta di D.d.P. sono ripartite in comparti di riqualificazione funzionale ed in comparti di trasformazione di cui si trascrive l'elenco e le coordinate identificative, precisando che le schede allegata a questa relazione descrivono i parametri e le condizioni dettate per gli interventi edificatori da introdurre obbligatoriamente nelle rispettive convenzioni urbanistiche di cui all'art. 46 L.R. 12/05 cit. come meglio disciplinato nella N.T.A. del Piano delle Regole.

Gli ambiti RFR 3 e RFP1, RFR 11 e RFPF 2, RFR 15a e RFR 15b, rappresentano rispettive entità territoriali omogenee.

Tali entità assumono la denominazione di Compendio Unitario di Intervento (C.U.I. a, b, c) come delimitati da apposita perimetrazione cartografica nel P.G.T..

Ne consegue che l'elaborazione pur autonoma dei singoli Piani Attuativi (presupposto tecnico-giuridico-amministrativo per il conseguimento dei titoli abilitativi) debba perseguire obiettivi strategici da inserire nelle rispettive convenzioni urbanistiche a mente dell'art. 46 LR. 12/05 cit., fra i quali prioritariamente:

- Il regime dei benefici pubblici in termini di acquisizioni gratuite delle aree e di concorso nella realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché i criteri di assegnazione di eventuali premialità a fronte della disponibilità ad assicurare componenti edilizie convenzionate, ovvero a promuovere soluzioni costruttive improntate sull'autosufficienza energetica, l'ottimizzazione del riciclo idrico e delle emissioni.
- La procedura amministrativa per il conseguimento dei titoli abilitativi, previo contestuale apprestamento degli interventi urbanizzativi come sopra descritti.

A- COMPARTI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE

A.1 RESIDENZIALI

	DENOMINAZIONE N°	SITO	SUPERFICIE Mq.	VOLUME Mc.	ABITANTI TEORICI Mc.150/Ab
(1)	RFR 1	v. della Scaletta	7.148	3.550	24
(4)	(°)RFR 3	v. Marconi s.s. 342	31.549	7.300	49
(*)	RFR 4	Via Marconi	3.263	2.550	17
(2)	RFR 5	v. dei Canali	7.922	3.570	24
	RFR 6	v. Cascina Bella	3.824	3.000	20
	RFR 7	v. Tarchini	22.489	5.600	37
(*)	RFR 8	v. Segantini	4.637	4.120	27
(*)	RFR 9	v. S.Abbondio	2.494	1.950	13
	RFR 10	v. Fossi di Rongio	4.266	2.990	20
(*)	(+) RFR 11	v. Verga	4.998	3.900	26
(3)	RFR 15	v. S. Giovanni Bosco	15.729	7.080	47
	RFR 17	v. Gabelli	4.386	3.290	22
	RFR 19	v. S.Giovanni Bosco	5.129	2.540	17
	RFR 21	v. Repubblica/Resistenza	8.945	5.815	39
	RFR 22	v. Verga	4.005	3.000	20
(*)	RFR 23	v. Carducci	5.597	4.000	27
(*)	RFR 24	v. Michelangelo	9.319	6.785	45
	TOT. RFR		145.700	71.040	474

(1) di cui mq. 2153 in zona CAP del P.T.C.P..

(2) cui aggiungere mq. 8.924 da mantenere in Rete Ecologica Provinciale

(3) suddiviso in RFR 15a e 15b: C.U.I. "c"

(4) cui aggiungere mq. 500 S.L.P. a destinazione terziaria privata

(°) C.U.I. "a"

(+) C.U.I. "b"

(*) riconversione di edifici esistenti

A.2 PRODUTTIVI

DENOMINAZIONE N°		SITO	SUPERFICIE mq.	SUP. COPERTA. mq.
(°)	RFP 1	s.s. 342	10.204	2.500
TOT. RFP			10.204	2.500

(°) C.U.I. " a"

A.3 POLIFUNZIONALI

DENOMINAZIONE N°	SITO	SUPERFICIE Mq.	SUP. L.P. Mq.	VOLUME mc.	ABITANTI TEORICI Mc.150/Ab	
(1)	(*) RFPF 2	v. Verga	20.838	5.040	22.680	151
(2)	(*) RFPF 3	v. Luraschi/ Carducci	36.282	8.800	39.600	264
	TOT. RFPF		57.120	13.840	62.280	415

(1) mq. 3.780 terziario commerciale, mq. 1.260 terziario ricettiva

(2) mq. 6.600 terziario commerciale, mq. 2.200 terziario ricettiva

(*) riconversione di edifici esistenti

B- COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

B.1 RESIDENZIALI

DENOMINAZIONE N°	SITO	SUPERFICIE Mq.	VOLUME Mc.	ABITANTI TEORICI Mc.150/Ab	
(1)	ATR-2	v. Gabelli	12.800	3.200	21
(2) (3)	ATR 4	v. Malvisino	17.051	4.700	31
	TOT. ATR		17.051	4.700	31

(1) di cui mq. 6.541 computabili ai fini del consumo di suolo

mq. 6.259 in regime di tutela ai sensi dell'art. 11 NTA del PTCP

(2) di cui mq. 10.170 computabili ai fini del consumo di suolo

mq. 6.821 in regime di tutela ai sensi dell'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P.

(3) suddiviso in ATR4a e ATR4b CUI "d"

B.2 PRODUTTIVI

DENOMINAZIONE N°	SITO	SUPERFICIE Mq.	SUP. COPERTA. Mq.
ATP 2	v. Fossi di Rongio	⁽¹⁾ 51.072 ⁽²⁾	20.500
ATP 3	s.p. 23	9.009 ⁽³⁾	2.573 ⁽⁴⁾
TOT. ATP		⁽⁵⁾ 60.081	23.073

(1) di cui mq. 7.462 in ambito urbanizzato del P.T.C.P. e mq. 43.610 in Rete Ecologica Provinciale

(2) di cui mq. 4.505 in regime di naturalità ai sensi dell'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P..

(3) di cui mq. 2.233 in ambito urbanizzato del P.T.C.P. e mq. 6.776 in Rete Ecologica Provinciale

(4) cui aggiungere mq. 1.480 esistente

(5) di cui mq. 9.176 riconducibili a consumo di suolo (6.776 + 39.105 [rif. 43.610-4.505]= 45.881 x 0,20)

CALCOLO RIASSUNTIVO DEL CONSUMO DI SUOLO (RIF. P.T.C.P., ART. 38)

DENOMINAZIONE N°	SUPERFICIE mq.
RFR 1	2.153
ATR 4	10.170
ATP 2	7.821 (39.105 x 0,20)
ATP 3	1.355 (6.776 x 0,20)
TOT.	21.499(*)

(*) Superficie inferiore a mq. 119.930 limite massimo ammissibile di espansione (art. 38 N.T.A. P.T.C.P.)

C- COMPARTI SOGGETTI A NORMATIVA SPECIALE NEL P.R.U.G. VIGENTE

DENOMINAZIONE N°	SITO	SUPERFICIE mq.	VOLUME mc.	ABITANTI TEORICI mc.150/Ab N.
AS n°1	v. Fornace	176.545	3.000	20
(1) AS n°3	v. Baragiola	89.029	5.000	33
(2) AS n°4	v. Milano s.p. 23	217.850	25.000	167

	TOT. AS		483.424	33.000	220
--	----------------	--	----------------	---------------	------------

- (1) Previsioni subordinate alla conclusione delle operazioni di recupero ambientale conformemente al Piano Cave Provinciale vigente.
- (2) Cui aggiungere S.L.P mq. 21.767 per destinazioni terziario-commerciali e ricettive, S.L.P. mq. 13.667 per attività pubbliche o di interesse generale

RFR 1 unificato con ex RFR 2

Conferma ed integra il P.A. n° 7 di zona C5 previsto dal P.R.U.G. vigente; interpreta un ruolo strategico per la frazione Somaino riservando la parte limitrofa a via della Scaletta a parcheggio attrezzato a servizio soprattutto della Scuola Elementare ivi insistente. L'ambito occupa mq. 7.148 di cui mq. 2.153 in zona CAP del P.T.C.P., corrispondenti a prato degradato.

RFR 3

Si identifica con il vasto comparto di zona F1 n° 18 del P.R.U.G. vigente (vincolo decaduto), di cui comunque si consolida la funzione logistica in quanto, nel rispetto della perimetrazione delimitante il "compendio unitario di intervento" ("C.U.I. a") come indicato in cartografia, unitamente all'ambito RFP 1, i soggetti interessati dovranno realizzare il raccordo stradale (comprese le rispettive intersezioni) con le vie Marconi e Liancourt (s.s.342), nonché provvedere alla riqualficazione del verde esistente ed alla rinaturalizzazione del torrente Antiga, tratto ricompreso. Sotto il profilo distributivo:

- 1- la parte nord dovrà essere destinata a terziario pubblico (es. centro di aggregazione e farmacia) per mq 500 s.l.p., cui aggiungere ulteriori mq 500 s.l.p. da riservare a terziario privato
- 2- la parte restante potrà disporre di una consistenza edificatoria libera di mc 7.300, tenuto conto della prerogativa ambientale da valorizzare.

RFR 4

Già inserito in zona D3 "produttiva di riconversione plurifunzionale" e parzialmente in A2 del P.R.U.G. vigente, l'ambito viene restituito alla sua effettiva pertinenza fondiaria. La consistenza edificatoria equivale a mc. 2.550.

RFR 5

Racchiude la parte preponderante del comparto di zona F1.19 del P.R.U.G. vigente (vincolo scaduto, ancorché l'area sia di proprietà comunale) nonché sedimi di zona E1 non più funzionali all'attività agricola, configurandosi come completamento del processo insediativo a nord di via dei Canali.

La parte nord (mq 8.924) come indicato in cartografia dovrà essere mantenuta in regime di tutela conformemente all'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P..

RFR 6

Coincide esattamente con il comparto denominato P.A. n° 2 di zona C5 nel P.R.U.G. vigente.

RFR 7

Riguarda il comparto di zona F1 n° 31 del P.R.U.G. vigente (vincolo decaduto) di cui si mantiene la striscia contermini alla sede ex ferrovia Como-Varese.

La consistenza edificatoria pari a mc. 5.600 dovrà concentrarsi nella parte est contermini al compendio di completamento ivi insistente a parziale compensazione della cessione al Comune degli ambiti APGc n°12 e APGn n. 26 del Piano dei Servizi concernenti il sedime di pertinenza della palazzina retrostante previa demolizione e bonifica. Tale evento coinvolge, per quanto di competenza, anche gli ambiti RFR 22 e ATR 4, nonché due immobili in capo alla medesima proprietà rispettivamente contraddistinte dai mappali 2070 (v. Roma) e 9762-5497 (viale Boselli), con i relativi diritti edificatori, di cui alla disciplina impressa dal Piano delle Regole.

RFR 8

Si identifica con il comparto di zona D6 “terziario di completamento” del P.R.U.G. vigente, attualmente sede della ditta GIEM Confezioni s.r.l., le opportunità di riqualificazione contemplano la cessione al Comune dell’area a parcheggio antistante via Segantini, ferma restando l’ammissibilità dell’utilizzo del sottosuolo per analoga destinazione di esclusiva pertinenza privata, nonché la realizzazione del prolungamento di v. Leonardo da Vinci sino a via Segantini.

La consistenza edificatoria è ricalcolata in mc 4.120.

RFR 9

Si riferisce al comparto di zona D6 del P.R.U.G. vigente accessibile da v. S. Abbondio suscettibile di riconversione. La consistenza edificatoria è calcolata in mc. 1.950.

RFR 10

Riguarda l’integrale riproposizione del P.A. n° 25 zona C5 del P.R.U.G. vigente.

RFR 11

E’ classificato come zona C1 nel P.R.U.G. vigente; tuttavia la presenza di un impianto agricolo, oggettivamente incompatibile con il tessuto residenziale di pertinenza, determina la necessità di assoggettare il cambio di destinazione a Piano Attuativo. Esso dovrà essere predisposto unitamente e contestualmente all’ambito RFPF 2, entro la perimetrazione delimitante il “ Compendio Unitario di Intervento” (C.U.I.b) come indicato in cartografia.

RFR 12

Viene soppressa la totale destinazione residenziale e riproposto quale ambito RFPF 3, come si evince dal successivo rispettivo commento.

RFR 13 e 14

Sono soppressi per sopravvenuta attivazione degli interventi edificatori, rientrando nella competenza del Piano delle Regole.

RFR 15 unificato con RFR 16

La parte inclusa nel rispetto cimiteriale è ceduta al Comune previa realizzazione di parcheggi pubblici e verde di protezione. E’ ripartito nei sub ambiti a) e b) pur mantenendo l’entità unitaria

denominata C.U.I. “c”, ai fini del conseguimento del raccordo stradale fra le vie San Giovanni Bosco e De Amicis.

RFR 17

Riperimetra il P.A. n° 26 di zona C5 del P.R.U.G. vigente

RFR 18

Viene soppresso per essere ricompreso nel più vasto ambito VIS 1 “ville d’epoca con relativi compendi” nel Piano delle Regole, dove gli interventi sono assoggettati a specifica disciplina che contempla in particolare la cessione al Comune dell’area ricompresa nel rispetto cimiteriale, a fronte del riconoscimento di una volumetria aggiuntiva di mc. 600.

RFR19

Ripropone sostanzialmente il P.A. n° 28 di zona C5 del P.R.U.G. vigente, assumendo l’obbligo di contribuire in quota parte alla regolarizzazione geometrica di via S. Giovanni Bosco, ai fini della completa carrabilità.

RFR 20

Viene soppresso per confermare il comparto di zona F1 n° 41 del P.R.U.G. vigente.

RFR 21

Riguarda il comparto di zona F1 n° 40 (vincolo decaduto) del P.R.U.G. vigente, di cui si autorizza la destinazione residenziale con l’obbligo di prolungare v. della Resistenza sino a v. Repubblica realizzando una rotatoria funzionale al raccordo verso ovest dell’impianto stradale, nonché un parcheggio pubblico all’estremità nord dell’ambito.

RFR 22

Inerisce il comparto n° 37 di zona F1 del P.R.U.G. vigente; l’assegnazione della consistenza edificatoria di mc 3.000, oltre a completare il processo insediativo in località Rongio, unitamente all’ambito RFR 10, rientra, per quanto di competenza patrimoniale, nella concertazione compensativa finalizzata alla cessione al Comune degli ambiti APGc n°12 e APGn n. 26 del Piano dei Servizi, come descritto nel commento sull’ambito RFR 7.

RFR 23

Ripropone il comparto di zona D3 “produttiva e riconversione funzionale” del P.R.U.G. vigente sito lungo via Carducci, rivedendo le risultanze volumetriche del programma di riqualificazione urbanistica.

RFR 24

Sostituisce le destinazioni produttive proprie dell’ambito RFP5, proponendo una trasformazione funzionale di tipo residenziale e di servizio compatibile, più propriamente inserita nel compendio di appartenenza.

Almeno il 40% della volumetria ammissibile deve essere riservato a edilizia residenziale pubblica o similare con priorità al regime di locazione secondo le articolazioni tipologiche ivi riconducibili. Dovrà essere apprestato un parcheggio pubblico lungo via Michelangelo, preservando il verde arboreo presente lungo la fascia perimetrale.

RFP 1

Riperimetra i comparti di zona D8 n°1 e di zona F3 n° 1 del P.R.U.G. anche ai fini dell'eventuale necessità di trasferimento dell'azienda GIEM Confezioni s.r.l.; essa dovrà concorrere pro quota proporzionale alla realizzazione del raccordo stradale fra la s.s. 342 e via Marconi.

Ne deriva la necessità di assicurare debito coordinamento procedurale con l'ambito RFR 3 nel rispetto della perimetrazione delimitante il "Compendio Unitario di Intervento" (C.U.I. "a") come indicato in cartografia.

RFP 2 e RFP 4

Vengono soppressi per sopravvenuta attivazione degli interventi edificatori, rientrando nella competenza del Piano delle Regole.

RFP 3

Viene soppresso e ricondotto a PAU "protezione ambientale urbana".

RFP 5

La destinazione produttiva è sostituita dalle previsioni residenziali identificate dall'ambito RFR - 24.

RFPF 1

Stante la continuità della presenza di attività economiche operative, è riclassificato come tessuto urbano di completamento produttivo.

RFPF 2

Si identifica con il comparto di zona D3 "produttiva e riconversione funzionale" del P.R.U.G. vigente, retrostante la parrocchiale dei S.S. Ippolito e Cassiano.

La collocazione a ridosso del centro storico di Olgiate richiede un'attenta valutazione delle destinazioni abitative e di servizio cui affidare la riqualificazione urbanistica in termini di compatibilità e di beneficio pubblico indotto: mc 22.680 di cui almeno il 50% da riservare a edilizia residenziale pubblica o similare con priorità al regime di locazione secondo le articolazioni tipologiche ivi riconducibili; mq. s.l.p. 3.780 terziario-commerciale; mq. s.l.p. 1.260 terziario-ricettivo.

A tale scopo risulta prioritario l'allestimento di un parcheggio arborato a sud della Chiesa e del collegamento stradale con v. Verga.

Ai fini di garantire una soluzione ottimale alle esigenze di accessibilità il P.A. dovrà essere coordinato comunque con l'ambito RFR 11 nel rispetto della perimetrazione delimitante il "Compendio Unitario di Intervento" (C.U.I. "b") come indicato in cartografia.

RFPF 3

Il comparto storico della ditta Boselli (il cui trasferimento aziendale è avvenuto previa approvazione del P.A. di zona D5 del P.R.U.G. vigente con D.C.C. 17.11.09 n°. 77), già indicato nel Documento d'Inquadramento cit. in premessa come suscettibile di P.I.I., è sostanzialmente ripreso con le sue coordinate parametriche: (mq. s.l.p. 20.243 manufatti produttivi e mq. s.l.p. 2.288 manufatti di servizio).

Ciò significa privilegiare un progetto di riqualificazione polifunzionale che da una parte conservi e valorizzi tramite destinazioni compatibili gli edifici esistenti o parti di essi recanti caratteri tipologico/architettonici e stilistico/decorativi propri della matrice originaria della storia economica locale e della tradizione del lavoro; dall'altra limiti la trasformazione residenziale, anche ricorrendo ad interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale delle componenti prive di interesse storico architettonico, ad un volume di mc. 39.600 di cui almeno il 40% da riservare all'edilizia abitativa pubblica o simile, con priorità al regime di locazione, secondo le articolazioni tipologiche ivi riconducibili; ne derivano, a complemento, una s.l.p. di mq. 6.600 per attività terziario-commerciale ed una di mq. 2.200 per attività ricettive.

Fra i benefici pubblici sono annoverate: la cessione al Comune della palazzina contermina a v. Luraschi nord con relative pertinenze e dell'area interclusa fra le vie Trieste, Parini, Carducci; la razionalizzazione geometrico/funzionale dell'intersezione v. Trieste v. Parini; il raccordo stradale fra v. Parini e v. Luraschi est; l'allestimento di congrue dotazioni a parcheggio in sopra/sottosuolo.

ATR 1

Soppresso e ricondotto a RNP "riqualificazione naturale e paesistica".

ATR 2

Soppresso e ricondotto a AAC "Ambiti agro-culturali strategici".

ATR 3

Soppresso e ricondotto a AAC . "Ambiti agro-culturali strategici".

ATR 4

Corrisponde ad un'area classificata E1 "agricola" nel P.R.U.G. vigente, ancorchè pertinente, in quanto inclusa, ad un compendio di tessuto urbano consolidato.

Inoltre l'area suscettibile di concentrazione volumetrica, derivante da una contenuta consistenza edilizia, non deve coinvolgere la parte nord come riportata in cartografia, per non alterarne il sistema di acclività discendente, da mantenere in regime di tutela conformemente all'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P..

Il comparto unitamente agli ambiti RFR7 e RFR 22 rientra, per quanto di competenza patrimoniale, nella concertazione compensativa finalizzata alla cessione al Comune dei richiamati ambiti APGc n°12 e APGn n. 26 del Piano dei Servizi.

ATP 1

Soppresso e ricondotto a AAC “ambito agro-culturale”

ATP 2

Si identifica come completamento del polo produttivo in essere a sud-ovest di v. Repubblica.

L'importanza logistica del sito è attestata dalla tangenza con il nuovo raccordo fra la s.s. 342 e la s.p. 23, tratto integrante e funzionale della variante cit., ma anche dalla opportunità di contemplare nel P.A. il collegamento di Olgiate da est con la piattaforma per la raccolta differenziata ora raggiungibile soltanto da Beregazzo.

In esito alle risultanze della 2° conferenza di VAS la capacità edificatoria viene ridotta da una S.C. di mq. 26.000 a 20.500.

Il comparto in ogni caso non supera via Fossi di Rongio per non compromettere il compendio agro-culturale che si estende a nord-est. La superficie di mq. 51.072 risulta così ripartita:

- a) mq. 43.610 in zona BZP del P.T.C.P.
- b) mq. 7.462 in ambito urbanizzato del P.T.C.P..
- c) mq. 4.505 in regime di naturalità ex art. 11 N.T.A. – PTC.
- d) mq. 39.105 area di collocazione edificatoria

A mente dell'art. 38 sesto comma lett. a) del P.T.C.P. la superficie d) concorre a determinare consumo di suolo per il 20%, ossia mq. 7.821.

ATP 3

Trattasi di un immobile parzialmente inserito in ambito CAS del P.T.C.P.. Esso in particolare è contraddistinto da un piazzale sterrato, necessario alla realizzazione dell'ampliamento del capannone esistente ed è disciplinato da un procedimento SUAP approvato con D.C.C. 21.12.12 n° 79.

Poiché interessa una superficie territoriale di mq. 9.009 di cui mq. 6.776 interessanti la Rete Ecologica, concorre ai fini del consumo di suolo per il 20%, ossia mq. 1.355.

ATTR 1

Soppresso e ricondotto a PAU “protezione ambientale urbana”.

AS 1

Interessa e conferma il compendio denominato ex Fornace come perimetrato nel P.R.U.G. vigente in esito alla variante ordinaria approvata con D.C.C. 25.07.00 n. 63 e succ. D.G.R. 20.04.01 n. 7/4368. Atteso l'obbligo di P.A. unitario mentre la componente produttiva secondaria è limitata al recupero dei manufatti esistenti anche tramite il criterio della sostituzione/compensazione edilizia a parità di consistenza volumetrica, la componente residenziale è obbligatoriamente collocata entro un ambito conterminato alle vie Risorgimento e Fornace, pari a un volume di mc. 3.000. Risultano altresì individuate le parti insuscettibili di edificazione a destinazione verde connettivo fra gli insediamenti e le attività agro-colturali.

AS 3

Trattasi della Cava di Recupero Rg3 inserita nel Piano Cave della Provincia di Como (approvato con D.G.R. 25.02.03 n. 7/728) in attuale fase di revisione. Il progetto di trasformazione dell'area come proposto dalla variante urbanistica ordinaria (D.C.C. 14.07.04 n. 32) è stato sospeso dalla Regione Lombardia in sede di approvazione con modifica d'ufficio (D.G.R. 22.12.05 n. 7/1579), prevalendo le necessità di riempimento e recupero ambientale dell'invaso. Successivamente nell'atto integrativo del Documento d'Inquadramento vigente approvato con D.C.C. 11.04.06 n. 26 l'ambito è stato aggiunto ai comparti suscettibili di P.I.I. di cui in questa fase della pianificazione si confermano gli elementi parametrici (mq. 74.000 per verde ecologico ambientale di interesse pubblico generale mq. 23.000 a destinazione residenziale in continuità con il vecchio nucleo di Baragiola pari a mc. 5.000), ferma restando l'inibizione di qualsiasi previsione edificatoria prima della conclusione delle opere di ripristino ambientale autorizzate dalla Provincia nel 2006.

AS 4

Il compendio come perimetrato nel P.R.U.G. vigente occupa una superficie complessiva di circa mq 218.000 e la disciplina degli interventi è dettata dalla variante ordinaria approvata con D.G.R. 26.03.04 n. 7/16946. Vi si evince in particolare che gli interventi edificatori sono subordinati all'approvazione di tre Piani Attuativi, preceduti dall'apprestamento di un Piano di Inquadramento Operativo (P.I.O.) di iniziativa pubblica esteso all'intero compendio. Tale atto è stato approvato, con efficacia di variante urbanistica, tramite D.C.C. 07.11.06 n. 73, e prevede in sintesi destinazioni a residenza per mc. 25.000, ad attività terziario-commerciali per mq. s.l.p. 21.767 a funzioni pubbliche o di interesse generale per mq. s.l.p. 13.667, a verde pubblico di protezione roggia Antiga e parcheggi circa mq. 97.000 in regime di naturalità.

2.7 TESSUTO DI COMPLETAMENTO

Ad esaurimento del quadro previsionale si richiamano gli interventi attivati a seguito dell'avvio della fase operativa di iniziative di pianificazione attuativa prevista dal P.R.U.G. vigente, denominati rispettivamente PAVR (11 ambiti residenziali) e PAVP (7 ambiti produttivi) nel Piano delle Regole.

L'assetto pianificatorio si chiude peraltro con le residue potenzialità di intervento connesse alle eventuali porosità riscontrabili nel tessuto urbano consolidato (in specie i citati lotti liberi recanti una capacità insediativa teorica di 79 abitanti), ovvero al recupero dei nuclei di antica formazione secondo gli indirizzi dettati dal Piano delle Regole con specifico riferimento alle N.T.A. e allo studio particolareggiato all'uopo redatto (elaborato R1.2).

2.8 *PROCESSO INSEDIATIVO*

In conclusione il dimensionamento perseguito in questa sede propositiva, rispetto alle principali attività urbane rapportate alle esigenze della “città pubblica”, funzionale ed infrastrutturali, come espresse nel Piano dei Servizi ed alla collocazione strategica di Olgiate Comasco, comporta un aumento di capacità insediativa commisurata a 1.839 abitanti nel prossimo decennio rispetto agli 11.498 abitanti residenti al 31.12.2011. Viene sensibilmente diminuita la soglia di incremento demografico prima teoricamente calcolata (2.028 abitanti), ribadendo la volontà di attribuire ai programmi di sviluppo una consistenza commisurata al rinnovamento fisiologico del tessuto urbano e a integrazioni peraltro ispirate al requisito della sostenibilità.

Poiché l’obiettivo è verificato al prossimo quinquennio (periodo di validità stabilito dall’art.8 ultimo comma L.R. 12/05 cit.), la necessità di procedere all’approvazione di un nuovo D.d.P. costituisce l’occasione per confermarne, ad una soglia temporale intermedia, l’esattezza previsionale, introducendo, se del caso, i richiasti correttivi.

2.9 *P.T.C.P. E D.D.P.*

L’art. 11 quarto comma N.T.A. del P.T.C.P. stabilisce che “la rete ecologica è rappresentata nella cartografia del P.T.C.P. mediante poligoni la cui classificazione ed estensione potrà essere meglio precisata da parte degli strumenti urbanistici comunali”.

Se ne intende rimarcare la portata e l’importanza, soprattutto come verifica operativa e concreta del principio di circolarità che sostiene il principio della sussidiarietà nell’espletamento degli adempimenti e delle responsabilità interistituzionali lungo il processo di pianificazione e valutazione così come innovati e introdotti dalla L.R. 12/05 cit. sino agli Atti di Compatibilità (di competenza provinciale) e di Approvazione-Efficacia Giuridica (di competenza comunale).

Entro il contesto di tale confronto, uno dei ruoli comunali consiste nel “meglio” precisare “la classificazione e l’estensione” della Rete Ecologica. Nel caso in specie, il consumo del suolo pari al 39,30% (mq 4.283.227), colloca Olgiate Comasco nella classe omogenea D che, applicando i criteri di calcolo stabiliti dall’art. 38 N.T.A. del P.T.C.P. fissa l’indice massimo di espansione nell’1,30% della superficie urbanizzata stessa, cui aggiungere l’1,50% ai sensi dell’art. 34 pari norme, come già esposto nella 1° conferenza di V.A.S..

Tuttavia, come ampiamente descritto nelle pagine precedenti, l’azione pianificatoria ha minimamente utilizzato questa potenzialità, limitandosi allo 0,50% (mq. 21.499 x 100/ 4.283.227), equivalente allo 0,20% dell’intero territorio comunale (mq 10.900.000).

Inoltre esso ha determinato una superficie interna all’ambito urbanizzato condotta a condizioni di tutela pari a mq 626.407, recuperando a tale regime il 14,62% (626.407 x 100/4.283.227) :il bilancio risulta pertanto calcolato nel 14,12% (14,62-0,50).

Il tutto rappresentato nella tav. P2.3 *.

A maggior ragione quindi risulta doveroso rimarcare la continuità di tale azione nel consolidare un atteggiamento virtuoso nei confronti della conservazione territoriale e della comprovata sostenibilità ambientale degli indirizzi insediativi previsti.

Queste considerazioni, ma soprattutto il bilancio ampiamente positivo delle aree riservate a tutela che arricchiscono sensibilmente, per le loro peculiarità paesistico/ambientali, oltre alle dotazioni di rete ecologica, anche la qualità dei siti interessati, corredano di motivazioni fondate la proposta del Documento di Piano relativamente all’identificazione degli ambiti di trasformazione-rifunzionalizzazione.

2.10 P.T.R. E D.D.P.

L'elaborazione del P.G.T. si è soprattutto ispirata e ha raccordato le linee programmatiche ai contenuti del P.T.P.R. (D.C.R. 06.03.01 n° 7/197) previgente, atteso che l'avvio del procedimento di formazione del P.G.T. stesso risale al 23.08.2006. Poiché però il percorso di V.A.S. è stato attivato con D.G.C. 21.02.2008 n° 26 riconfermandone le prime risultanze nella 1^ conferenza di V.A.S. (presentazione degli orientamenti iniziali del DdP e del Documento di Scoping) effettuata il 20.02.2009, l'adeguamento degli atti di P.G.T. al subentrante P.T.R. (D.C.R. 19.10.10 n° 8/951, B.U.R.L. 17.02.10 n° 6 e successivo aggiornamento 2011, strumento operativo n° 41 identificato dalla D.G.R. 15.12.10 n° 9/999 - BURL 27.12.10 n° 52) è già intervenuto tenuto conto che Olgiate Comasco è annoverato fra i comuni obbligati a trasmettere gli atti di P.G.T. alla Regione a mente dell'art. 13 ottavo comma L.R. 12/05 cit.

Infatti le interconnessioni rubricate costituiscono ispirazione costante del presente capitolo 2, come esposto, dibattuto e integrato a seguito della 2° conferenza di V.A.S. (Proposta di DdP e Rapporto Ambientale/Sintesi non Tecnica) effettuata l'11.11.2009, nonché riverificato nella 3° conferenza di VAS tenutasi il 11.04.2013.

2.11 P.L.I.S. "SORGENTI DEL LURA"

Olgiate Comasco intende rientrare nel PLIS emarginato istituito con D.G.P. 01.03.07 n° 89.

A tale scopo, coerentemente con le linee programmatiche di governo del territorio, ribadite con D.G.C. 13.01.12 n° 9, la presente proposta di D.d.P., ne evidenzia negli elaborati cartografici, la perimetrazione.

3 PROPOSTA INTEGRATIVA

3.1 I CONTRIBUTI DEL PROCESSO PARTECIPATIVO

Successivamente alla 1° conferenza di VAS (20.02.2009) la Città di Olgiate Comasco ha proseguito il percorso di perfezionamento delle linee programmatiche riconducibili al P.G.T., come relazionato nel precedente capitolo.

I contributi succedutisi all'illustrazione degli elaborati ha indotto l'approfondimento degli aspetti tecnico-giuridico-concettuali del processo di pianificazione intrapreso e delineato, traendone spunti importanti per il perfezionamento del quadro propositivo di cui alle risultanze del dibattito sollevato attorno alle implicazioni impresse sui settori di competenza dalle interconnessioni ivi contemplate con il sistema della città pubblica e con la corrispondente regolamentazione degli interventi urbanistico-edilizi.

Ciò ha consentito di procedere all'ulteriore affinamento dell'assetto pianificatorio finalizzato alla convocazione, mediante avviso 2.11.09 prot. 25069, della 2° conferenza di VAS per l'11.11.2009, al cui verbale si rimanda per ogni informazione sullo svolgimento dei lavori.

Nell'occasione è stata formalizzata la proposta di Documento di Piano, come analizzata e condivisa dal Rapporto Ambientale (e riassunta nella sintesi non tecnica), accompagnato dallo studio geologico e dall'analisi della componente commerciale.

Sul tema sono giunti i seguenti pareri, contributi ed istanze:

- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia 27.11.09 prot. 13395
- ARPA 4.01.10 prot. 353.3.1.3;
- Gruppo "L'unione" 30.12.09 prot. 29706
- Gruppo consiliare misto 23.12.09 prot. 29325

A seguito della trasmissione alla Provincia di Como di questa documentazione (accompagnatoria 12.11.09) ne è pervenuto il parere con lettera 23.12.09 prot. 39351, nello spirito collaborativo che anima i rapporti interistituzionali durante il processo di consultazione sul punto attivato.

Atteso che esso ha riconosciuto:

- La proposta di P.G.T. come "adeguatamente strutturata rispetto all'analisi dell'assetto territoriale, naturale e paesaggistico, dell'assetto infrastrutturale, della storia dell'ambiente costruito, dell'analisi demografica e della realtà socioeconomica del Comune di Olgiate Comasco".
- Il rapporto ambientale (RA) ben strutturato nell'analisi di coerenza esterna della proposta di Piano rispetto agli obiettivi della pianificazione locale e sovraordinata in quanto sono prese in considerazione ed analizzate in modo approfondito le principali componenti ambientali in relazione agli obiettivi ed alle previsioni del P.T.C.P.;

Relativamente ad aspetti di carattere complessivo ed a singoli ambiti tematici, tale parere ha tuttavia evidenziato alcune criticità:

Merita sul punto sottolineare a titolo di premessa che l'articolazione dell'adempimento provinciale, limitato formalmente alla "procedura di VAS" non poteva avvalersi delle elaborazioni connaturate al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, direttamente complementari al quadro propositivo del Documento di Piano medesimo: l'art. 4, secondo comma, LR 12/05 cit. sottopone in particolare a VAS il solo Documento di Piano del P.G.T..

Anche gli artt. 8, 9 e 10 pari legge, applicabile, come detto, ai comuni con popolazione ricompresa fra 2.000 e 15.000 abitanti stabiliscono che il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole siano distinte articolazioni di un solo atto (deliberazione consiliare

di adozione e successivi adempimenti), e che tali componenti pur coordinati ma non sovrapposti possiedono i rispettivi specifici contenuti.

Entrando nel merito, il Documento di Piano oltre a determinare le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti del P.T.C.P. (in primis gli artt. 8, 11, 34, 38, 54, 56 e 58 N.T.A.), assume il compito di individuare gli ambiti di trasformazione, previa verifica di sostenibilità come attestato dal processo di VAS (Rapporto Ambientale) nel quadro della definizione delle soglie quantitative di sviluppo sopra accennate.

Al riguardo dovrà altresì evincere dal tessuto urbano consolidato i comparti suscettibili di riqualificazione funzionale, finalizzati alla ricucitura della maglia insediativa soprattutto attraverso il perfezionamento dell'assetto urbanizzativo primario e secondario inteso come conseguimento di benefici pubblici diffusi congrui con l'utile economico derivante dalle iniziative edificatorie intraprese dai soggetti interessati.

Il Piano delle Regole (contrassegnato dalla serie degli elaborati "R" del P.G.T.) dovrà invece riprenderne gli aspetti parametrici e procedurali per disciplinare le fasi operative secondo indicazioni conformative ossia vincolanti, producendo effetti diretti sul regime giuridico delle aree. Il Documento di Piano in particolare nello spirito di unitarietà e coordinamento che sovrintende le tre componenti del P.G.T., completa lo scenario territoriale della pianificazione con i compendi suscettibili di tutela ambientale (paesaggistica, ecologica, idrogeologica ecc.) nonché riconducibili ai beni storico-architettonico-monumentali da proteggere nella loro integrità testimoniale, ancorché sempre al Piano delle Regole sia attribuita l'incombenza di dettare le modalità ed i criteri di esercizio della salvaguardia e valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, delle cosiddette aree non soggette a trasformazione ovvero di valore ecologico.

A Aspetti di carattere generale

Tutto ciò premesso, la seconda conferenza di VAS ha innescato un intenso processo partecipativo che, unitamente al suddetto parere provinciale, ha sollecitato la necessità di meglio analizzare gli elaborati agli atti per verificarne, sul piano programmatico generale e rispetto agli specifici ambiti tematici, il gradiente di sostenibilità ai fini della predisposizione di un apporto propositivo definitivamente avviato a costituire un progetto di P.G.T. suscettibile di approvazione.

Tuttavia rileva osservare che il corredo documentale e le indagini rivolte alla complessità delle componenti ecosistemiche e funzionali rispetto ai cicli storico evolutivi della comunità locale, compresa la classificazione della sensibilità paesistica dei siti determinata dalle loro peculiarità vedutistiche (sorgenti e derivate), geomorfologico/strutturali e dalle testimonianze simboliche, ed alla luce delle unità di paesaggio impresse dal P.T.C.P., abbiano consentito di suscitare la positiva valutazione che, come sopra commentato, ha manifestato il parere provinciale stesso.

Cionondimeno le indicazioni fornite dalla Provincia come meglio definite in sede di confronto e collaborazione istituzionale fra enti, le criticità sollevate dai soggetti interessati al processo di VAS, poi riproposte dalla compagine amministrativa insediata nel maggio 2011 (sintetizzata nelle due citate delibere di Giunta Comunale 13.12.2011 n° 70 e 13.01.12 n° 9), nonché le peculiarità paesaggistiche dei luoghi hanno evidenziato la necessità di riesaminare nel dettaglio il lavoro svolto con particolare attenzione alle localizzazioni ed alle consistenze insediative proposte.

B-Rapporti con la rete ecologica

1. Ambiti di riqualificazione e di trasformazione

Facendo debito riferimento alle specificazioni/integrazioni introdotte nei precedenti paragrafi 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, ed alle descrizioni puntualmente riportate nel paragrafo 2.6, si provvede a sintetizzarne le risultanze come appresso elencate:

AMBITI	SUPERFICIE		VOLUME		SUP. COPERT A		SLP Mq.	+/-
	Mq.	+/-	mc.	+/-	Mq.	+/-		
RFR 1 RFR 2 accorpati	da 10.065 a 7.148	-2.917	da 10.000 a 3.550	- 6.450				
RFR 3	Da 32.375 a 31.549	- 826	da 12.000 a 7.300	-4.700			da 0 a 1.000	+ 1.000
RFR 4	3.263		da 3.000 a 2.550	-450				
RFR 5	da 16.845 a 7.922	-8.923	da 8.500 a 3.570	- 4.930				
RFR 6	3.824		3.000					
RFR 7	22.489		da 27.000 a 5.600	- 21.400				
RFR 8	da 8.685 a 5.760	- 2.925	da 8.600 a 4.120	- 4.480				
RFR 9	2.494		da 2.500 a 1.950	- 550				
RFR 10	4.266		da 3.500 a 2.990	- 510				
RFR 11	4.998		da 5.000 a 3.900	- 1.100				
RFR 12 soppresso	da 36.282 a 0	-36.282	da 48.000 a 0	- 48.000			da 4.000 a 0	- 4.000
RFR 13 soppresso	da 2.153 a 0	- 2.153	da 2.500 a 0	-2.500				
RFR 14 soppresso	da 8.071 a 0	- 8.071	da 7.000 a 0	- 7.000				
RFR 15 RFR 16 accorpati	da 12.217 a 15.729	+3.512	da 7.300 a 7.080	- 220				
RFR 17	4.386		da 4.300 a 3.290	- 1.010				
RFR 18 soppresso	da 15.010 a 0	- 15.010	da 2.000 a 0	- 2.000				
RFR 19	da 2.983 a 5.129	+2.146	da 2.500 a 2.540	+ 40				
RFR 20 soppresso	da 7.596 a 0	- 7.596	da 7.500 a 0	- 7.500				
RFR 21	8.945		da 4.500 a 5.815	+ 1.315				
RFR 22 aggiunto	da 0 a 4.005	+ 4.005	da 0 a 3.000	+ 3.000				
RFR 23 aggiunto	da 0 a 5.597	+5.597	da 0 a 4.000	+4.000				
RFR 24 aggiunto	da 0 a 9.319	+ 9.319	da 0 a 6.785	+ 6.785				
Tot. parziale		-60.124		- 97.660				- 3.000
RFP 1	10.204				da 5.000 a 2.500	-2.500		
RFP 2 soppresso	da 7.035 a 0	- 7.035			da 3.500 a 0	- 3.500		
RFP 3 soppresso	da 4.984 a 0	- 4.984			da 2.400 a 0	- 2.400		
RFP 4 soppresso	da 4.692 a 0	- 4.692			da 2.300 a 0	- 2.300		

RFP 5 soppresso	da 9.319 a 0	- 9.319			da 3.700 a 0	- 3.700		
Tot. parziale		- 26.030				- 14.400		
RFPF 1	da 114.833 a 0	- 114.833			da 33.000 a 0	-33.000		
RFPF 2 aggiunto	da 0 a 20.838	+ 20.838	da 0 a 22.680	+ 22.680			da 0 a 5.040	+ 5.040
RFPF 3 aggiunto	da 0 a 36.282	+ 36.282	da 0 a 39.600	+ 39.600			da 0 a 8.800	+ 8.800
Tot. parziale		-57.713		62.280		-33.000		13.840
Tot. RF		- 143.867		- 35.380		- 47.400		+ 10.840
ATR 1 soppresso	da 5.010 a 0	- 5.010	da 2.500 a 0	- 2.500				
ATR 2 soppresso	da 12.800 a 0	- 12.800	da 9.000 a 0	- 9.000				
ATR 3 soppresso	da 3.102 a 0	- 3.102	da 2.200 a 0	- 2.200				
ATR 4 aggiunto	da 0 a 10.170	+ 10.170	da 0 a 4.700	+4.700				
Tot. parziale		- 10.742		- 9.000				
ATP 1 soppresso	da 9.366 a 0	- 9.366			da 4.600 a 0	- 4.600		
ATP 2	da 52.873 a 39.105	-13.768			da 26.000 a 20.500	- 5.500		
ATP 3 aggiunto	da 0 a 6.776	+ 6.776			da 0 a 2.573	+ 2.573		
Tot. parziale		- 16.358				-7.527		
ATTR soppresso	da 11.687 a 0	-11.687	da 30.000 a 0	- 30.000				
Tot. parziale		- 11.687		- 30.000				
Totale AT		- 38.787		- 39.000		- 7.527		

Ne deriva il seguente raffronto rispetto alla 2° conferenza di VAS:

- **Ambiti RF:** superficie territoriale da mq. 358.072 a mq. 214.147
volumetrico da mc. 168.700 a mc. 133.320
superficie coperta da mq. 49.900 a mq. 2.500
s.l.p. da mq. 4.000 a mq. 14.840
- **Ambiti AT:** superficie computabile da mq. 94.838 a mq. 56.051
volumetrico da mc. 43.700 a mc. 4.700
sup. coperta da mq. 30.600 a mq. 23.073
- **Totale:** superficie da mq. 452.910 a mq. 270.198

RF + AT	volume	da mc. 212.400 a mc. 138.020
	Superficie coperta	da mq. 80.500 a mq. 25.573
	(1) S.l.p.	da mq. 4.000 a mq. 14.840

- (1) mq. 10.380 terziario-commerciale
mq. 3.460 terziario-ricettivo

Restano viceversa inalterate le previsioni connesse ai compendi soggetti a normativa speciale trasfusi dal P.R.U.G. vigente: sup. mq. 483.424, vol. mc. 33.000, s.l.p. mq. 35.434.

• Totale	superficie	da mq. 932.125 a mq. 753.622 - 19,15%
RF + AT + AS	volume	da mc. 245.400 a mc. 171.020 - 30,31%
	superficie coperta	da mq. 80.500 a mq. 25.573 - 68,23%
	s.l.p.	da mq. 39.434 a mq. 50.274 +27,49%

Ai fini del consumo di suolo, la consistenza definitiva è di mq. 21.499, come prima calcolato. Poiché il limite massimo di espansione è stato fissato in mq. 119.930 (pari al 2,80% dell'ambito urbanizzato, mq. 4.283.227) la presente rielaborazione ha ulteriormente ridimensionato tale soglia portandola dall' 1,07% ($45.707 \times 100 / 4.283.227$) allo 0,50% ($21.499 \times 100 / 4.283.227$).

2. *Aree protette*

Sulla scorta delle puntualizzazioni programmatiche impresse dall'Amministrazione Comunale, l'aggiornamento del D.d.P. ha identificato la proposta di parco locale come parte integrante del PLIS "Sorgenti del Lura", riprimetrandone i confini.

3.2 **GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE (RF) e di TRASFORMAZIONE (AT): INDICAZIONI AGGIORNATE**

In questa sede si perfeziona il quadro previsionale corredante la proposta di Documento di Piano (cap.2), introducendo le modificazioni ovvero le specificazioni giustificative e dimostrative delle scelte, come risultanza della 2° e 3° conferenza di VAS e dell'apporto collaborativo fornito dalla Provincia di Como con i pareri 23.12.09 prot. 29.351 e 29.04.13 prot. 15397, nonché delle linee di indirizzo all'uopo definite dal Comune con la richiamata propria deliberazione di Giunta 13.01.12 n° 9 e dei conseguenti approfondimenti effettuati dal gruppo di lavoro P.G.T., istituito con la D.G.C. 13.12.2011 n° 70 cit..

Le schede identificative degli ambiti, allegate al presente capitolo, rivestono pertanto caratteri di definitività e congruenza con i corrispondenti riscontri regolamentativi disciplinati nelle N.T.A. del Piano delle Regole.

3.3 **DIMENSIONAMENTO**

Il dimensionamento di P.G.T., ferma restando la componente di 919 unità riconducibili ad interventi programmati o in essere conformemente al P.R.U.G. vigente, viene ridotto da 1.217 unità (RFR 1.125, ATR 92) a 920 unità (RFR 889, ATR 31) cui aggiungere gli 11.498 abitanti residenti: soglia totale teoricamente preventivata al 2021 pari a 13.337 abitanti contro i 13.625 contemplati dalla Proposta di Documento di Piano 2° VAS, corrispondente a - 24,40% relativamente alle componenti aggiuntive ($1.217 - 920 \times 100 / 1.217$).

Rileva infine sottolineare che tale soglia risulta a maggior ragione inferiore alle risultanze della simulazione di sviluppo prima calcolata (Tab. 3 – ab. 13.526 al 2021): - 189 unità (13.526 – 13.337).

4 PROGETTO

4.1 LE CONCLUSIONI NEL PROCESSO PARTECIPATIVO

La 2^a conferenza di V.A.S. (11.11.2009) ha generato, come prima commentato, un'approfondita fase di analisi e rivisitazione dello stato di elaborazione del P.G.T., traendo spunto dal citato parere della Provincia 23.12.09 prot. 29325 e dai contenuti programmatico-operativi dettati dalle richiamate D.G.C. 13.12.2011 n°. 70 e 13.01.2012 n°. 9 in capo alla compagine amministrativa insediatasi nel maggio 2011. Ne è scaturito il perfezionamento degli atti pianificatori e valutativi suscettibili di costituire la proposta integrativa del Documento di Piano depositata il 15.03.2013 presso la Provincia di Como, previa pubblicazione sul sito comunale, ai fini della convocazione della 3^a e finale conferenza di V.A.S. l'11.04.13 al cui verbale si rimanda per il dovuto riscontro sull'andamento del dibattito ivi promosso. In particolare si segnala il parere ARPA Lombardia prot. ric. 11.04.13 n°. 5884.

Invece il parere della Provincia è pervenuto con accompagnatoria 29.04.13 prot. 15397: rispetto al rilevato permanere di alcune criticità nella fase di rielaborazione propositiva intervenuta dopo la 2^a conferenza di V.A.S., merita riportare la seguente replica in applicazione del principio della leale collaborazione fra Enti.

A- ASPETTI DI CARATTERE GENERALE

Prima di disquisire sul dimensionamento determinato dal P.G.T., rileva osservare che a commento della 2^a conferenza di V.A.S. il parere della Provincia 23.12.09 prot. ric. 28351 esordiva affermando che *“la proposta di P.G.T. risulta adeguatamente strutturata rispetto all'analisi dell'assetto territoriale, naturale e paesaggistico, dall'assetto infrastrutturale, della storia dell'ambiente costruito, dell'analisi demografica e della realtà socioeconomica del Comune di Olgiate Comasco”*.

La successiva ulteriore verifica dello stato di attuazione del P.R.U.G. vigente ha inoltre consentito, come precisato al paragrafo 2.2 della presente relazione, di ribadire in primo luogo che esso, dal conseguimento dell'efficacia giuridica (D.G.R. 06.11.98 n°. 39438) ha subito cinque varianti ordinarie e undici semplificate oltre al Documento d'Inquadramento per gli interventi di programmazione negoziata (D.C.C. n°. 26/05 e 26/06); in secondo luogo che la capacità insediativa teorica globale ammonta a 19.233 unità teoriche di cui 919 riconducibili:

- ai 10 P.A. dotati di efficacia giuridica 585;
- alle zone A.S. n°. 1, n°. 3 e n°. 4 220;
- ai lotti liberi 79;
- al Piano delle alienazioni ex L. 133/09 approvato con D.C.C. 25/09 35

Questa quantità è stata assunta quale componente del dimensionamento di P.G.T. unitamente ai 950 abitanti teorici di nuovo insediamento (ulteriormente ridimensionati a 920 a seguito del parere provinciale sulla 3^a V.A.S. in commento) di cui, è bene sottolineare, 570 (60%) riconducibili a programmi di riconversione funzionale di edifici esistenti, e solo 61 (ridotti a 31) interessanti ambiti di trasformazione ossia portatori di consumo di suolo non urbanizzato ai sensi dell'art. 38 N.T.A. del P.T.C.P..

Quanto sopra precisato, il dimensionamento complessivo, 1.869 unità, scesi a 1.839 da aggiungere agli 11.498 abitanti residenti, rivela innanzitutto una sensibile riduzione rispetto alla soglia di

2.136 corredante la proposta di DdP della 2^a conferenza di V.A.S. (-24,40% della componente aggiuntiva), secondariamente la previsione di sviluppo al 2021 (13.367 unità diminuiti a 13.337) ridimensiona notevolmente la capacità insediativa del P.R.U.G. vigente (19.233 unità, come prima ricordato). Non solo: la simulazione teorica calcolata nel precedente paragrafo 1.4, sulla base di un'analisi articolata dell'andamento demografico dal 1951, con particolare attenzione all'ultimo periodo, individua in 13.526 abitanti la soglia raggiungibile al 2021, 12.472 al 2016, valori superiori a quelli effettivi sopra riportati.

A questo proposito le previsioni desunte dal sistema informativo statistico enti locali della Regione Lombardia relativamente a Olgiate Comasco non denota ipotesi del tutto attendibili e confrontabili né rispetto agli anni di riferimento (2010, 2015, 2020) né ai livelli quantitativi (11.965 abitanti al 2015, 12.384 al 2020), poiché non sembrano tenere conto della progressiva vivacità demografica accertata dal dopoguerra, testimonianza della peculiare importanza strategica del paese e della conseguente attrattività insediativa che hanno determinato il ruolo di Olgiate Comasco quale centro urbano di rilevanza sovracomunale nel P.T.C.P. a mente degli artt. 8 e 34 N.T.A. ivi parte integrante, con le connesse ripercussioni e incombenze pianificatorie.

Il tutto da assoggettare alle dovute verifiche nella fase di monitoraggio degli effetti indotti dall'attivazione del P.G.T.

B- AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE PROPOSTI

ATR-2

Considerato che buona parte di via Gabelli costituisce la delimitazione fisica del compendio agro-colturale ivi insistente si conviene sulla opportunità di stralciare la previsione in commento, riconducendo l'area alla suddetta tipologia coerente con la funzionalità della rete ecologica sovraordinata.

ATP-2

Richiamata l'importanza logistica del sito suscettibile di configurare un insediamento produttivo di carattere sovracomunale come definito dall'art. 8, primo comma, lett. a), punto 11) N.T.A. del P.T.C.P. e ripetutamente descritto nella presente relazione, nonché la necessità, in quanto tale, di assicurare una superficie coperta necessaria a soddisfare le esigenze del settore rispetto all'area vasta di riferimento, la contemporanea presenza dei conclamati elementi di continuità con il compendio agro-colturale coinvolto, induce a preservarne siffatta peculiarità ecologica nella parte ovest dell'ambito, secondo la delimitazione riportata in cartografia, riproponendo il filare arborato opportunamente ricollocato.

AS-3

Si ribadisce che la previsione edificatoria impressa all'ambito è subordinata alla conclusione delle opere di recupero ambientale dell'ex Cava autorizzate della Provincia nel 2006, ai sensi e per gli effetti della D.G.R. 22.12.2005 n°. 7/1579.

AS-4

La disciplina degli interventi possibili nel compendio derivano dalla variante ordinaria approvata con D.G.R. 26.03.04 n°. 7/16946, poi ulteriormente ridefiniti in termini di consistenza e di collocazione nel piano di inquadramento operativo di iniziativa pubblica approvato con efficacia di variante urbanistica tramite D.C.C. 07.11.2006 n°. 73.

Il P.G.T. ne ha riproposto i contenuti e l'impianto infrastrutturale, ritenuto indispensabile da una parte a fungere da laminatoio, a sud, di drenaggio delle acque bianche verso la roggia Antiga, dall'altra a costituire la gronda filtro del traffico urbano tesa ad impedire il sovraccarico sulla S.P. n°. 23, soprattutto in vista della sua riqualificazione come tratto funzionale della variante alla

S.S. n° 342 in fase di progettazione esecutiva. Viene tuttavia riconosciuta una estensione dell'area preposta alla tutela paesistico-ambientale lungo lo sviluppo longitudinale del compendio.

RFR-24 e RFPF-3

Si provvede ad introdurre nei rispettivi disposti conformativi la prescrizione mitigativa di preservare il verde arboreo presente lungo la fascia perimetrale.

C- RETE ECOLOGICA

Si ribadisce che gli ambiti PAU, RNP e AAC appartengano alla rete ecologica sovraordinata, come rappresentata nella cartografia di P.G.T., e disciplinata dalle specifiche N.T.A. del Piano delle Regole.

4.2 SPECIFICI TEMATISMI

In ordine alle componenti ecologica, viabilistica, distributiva commerciale e produttiva, nonché ai rapporti con il Piano Territoriale Regionale si rimanda alle specifiche descrizioni già espresse nella presente relazione e ai riferimenti cartografici e normativi riscontrabili nel Piano delle Regole.

4.3 EPILOGO

Nel rispetto dei criteri ispiratori che hanno sovrinteso alla concezione Regionale di Governo del Territorio come dettata dalla L.R. 12/05, la città di Olgiate Comasco ha elaborato il presente Documento di Piano, debitamente aggiornato, con l'intento di promuovere lo sviluppo sostenibile del proprio territorio, assicurandone un alto ed articolato livello di protezione ambientale.

Rileva a tale proposito ribadire che:

- A fronte di un limite massimo di espansione calcolato in mq. 119.939 (il P.G.T. oltre tutto non ha inteso aggiungere le componenti addizionali derivanti dai criteri premiali accordati ai sensi dell'art. 40 N.T.A. del P.T.C.P.) il P.G.T. ne ha previsto soltanto una superficie di mq 21.499.
- Sono stati ricondotti a regime di tutela (AAC, PAU, RNP coerenti con gli obiettivi della Rete Ecologica Provinciale) ambiti inseriti nell'area urbanizzata del P.T.C.P. costituente una sup. di mq 626.407.

Esso ha peraltro provveduto ad assoggettare gli effetti derivanti dagli indirizzi pianificatori al percorso parallelo ed integrato di Valutazione Ambientale Strategica, attraverso la convocazione e la effettuazione di una terza conferenza conclusiva ai sensi e per gli effetti della D.G.R. 6420/07, come modificata dalle D.G.R. 10971/09 e 10.11.10 n° 9/761 cit..

4.4 ALLEGATI

- A-** Classi di consumo del suolo e limiti di superficie ammissibile delle espansioni
- B-** Tavole di sintesi propositiva
- C-** Documentazione fotografica

- D-** Schede Ambiti di Riqualificazione – Trasformazione – “A.S.”
- E-** Studio della componente commerciale

Allegato A

SISTEMA URBANISTICO TERRITORIALE COMPATIBILITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI CON IL P.T.C.P.

VERIFICA DEI LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA

INDICATORI	SUPERFICI mq	PERCENTUALI %	PERCENTUALI AMMESSE %	VERIFICATE L.A.E.
COMUNE DI OLGIATE COMASCO				
Superficie territoriale complessiva del Comune	S.T. 10.900.000	100,00		
Area urbanizzata	A.U. 4.283.227	39,30	30-40%	D 1,30
Area non urbanizzata	A.non U. 6.616.773	60,70		
	10.900.000		Verifica superficie comunale	- delta

CLASSI di I.C.S. (% di A.U. rispetto S.T.)

Ambito territoriale	A	B	C	D	E
1. Alto Lario	0-3%	3-6%	6-9%	9-12%	12-100%
2. Alpi Leponine	0-2,5%	2,5-5%	5-7,5%	7,5-10%	10-100%
3. Lario Intelvесе	0-6%	6-9%	9-12%	12-18%	18-100%
4. Triangolo Lariano	0-10%	10-15%	15-20%	20-25%	25-100%
5. Como ed area urbana	0-30%	30-35%	35-40%	40-45%	45-100%
6. Olgiatese	0-20%	20-25%	25-30%	30-40%	40-100%
7. Canturino e marianese	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%
8. Brughiera comasca	0-25%	25-30%	30-35%	35-40%	40-100%

LIMITI AMMISSIBILI DI ESPANSIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA (L.A.E.)
6,00%

2,70%

1,70%

1,30%

1,00%

SUPERFICIE AMMISSIBILE DELLE ESPANSIONI (S.A.E.)=A.U. x (L.A.E. + I. Ad.)

119.930

LEGENDA

I.C.S.

I.ad.

Indice del consumo del suolo
Incremento addizionale delle espansioni insediative assegnato in quanto polo attrattore

Allegato B

A - FASE RICOGNITIVA-CONOSCITIVA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

A1.1	Relazioni internazionali	1: 200.000
A1.2	Quadro di riferimento sovracomunale	1: 50.000
A1.3	Corografia	1: 25.000
A1.4	Compendio di appartenenza	1: 10.000
A1.5	Fotorilievo	1: 10.000
A1.6	Territorio comunale: <i>Aerofotogrammetrico</i>	1: 5.000
A1.7	Territorio comunale: <i>Nuclei di antica formazione - Centro storico</i>	1: 1.000

PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

A2.1	P.T.R. - Piano Territoriale Paesistico Regionale: <i>Stralcio</i>	1: 300.000
A2.2	P.T.C.P - Piano Territoriale Coordinamento Provinciale: <i>Compendio di appartenenza - Mobilità di previsione - Rete ecologica - Unità di paesaggio</i>	1: 10.000

VINCOLISTICA

A3	Carta dei Vincoli	1: 5.000
----	-------------------	----------

ANALISI DEI FENOMENI TERRITORIALI

A4.1	P.R.U.G. vigente: <i>Stato di attuazione</i>	1: 5.000
A4.2	Urbanizzazioni, infrastrutture e mobilità	1: 5.000

INDAGINE STORICO-PAESISTICO-AMBIENTALE

A5.1	Analisi ambientale: <i>struttura morfologica e tipologica del paesaggio, naturalità, criticità e vulnerabilità</i>	1: 5.000
A5.2	Analisi morfologica: <i>altimetria, esposizione, acclività</i>	1: 10.000
A5.3	Classificazione paesistica	1: 4.000

P - FASE PROGRAMMATICA

PROCESSO PARTECIPATIVO

P1.1	Istanze cittadini	1: 3.000
------	-------------------	----------

COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.

P2.1	Verifica Indice di Consumo del Suolo (I.C.S.) – art. 38 N.T.A.	1: 5.000
P2.2	Rettifica della Rete Ecologica - art. 58 N.T.A.: <i>raffronto con il P.R.U.G. vigente</i>	1: 10.000
P2.3	Proposta di modifica della Rete Ecologica – art. 11 N.T.A.	1: 5.000

SINTESI PROPOSITIVA

P3.1	Linee di indirizzo: Orientamenti iniziali	1: 5.000
P3.2	Indicazioni progettuali	1: 4.000
P3.3	Struttura della Rete Ecologica	1: 10.000

Allegato C









Allegato D

R.F.R. - 1

ORTOFOTO



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via della Scaletta
Superficie territoriale	7.148 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Molto alta
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona C5 e parte E1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato mq. 4995, CAP mq. 2153
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Prato da sfalcio degradato + bosco di latifoglie in parte
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn , scheda n°. 11, 13, 14

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	3.550 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 13% della volumetria ammessa.

Conferma ed integra il P.A. n° 7 di zona C5 previsto dal PRUG vigente; interpreta un ruolo strategico per la frazione Somaino riservando la parte limitrofa a via della Scaletta a parcheggio attrezzato a servizio soprattutto della Scuola Elementare ivi insistente. L'ambito occupa mq. 7.148 di cui mq. 2.153 in zona CAP del P.T.C.P., corrispondenti a prato degradato.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

Preservare, per minimizzare gli effetti di diffusione urbana, le porzioni nell'angolo nord-ovest dell'ambito più occidentale (sino al limite del bosco) e nord dell'ambito orientale (vedasi linee verdi ortofoto sopra riprodotta).

R.F.R. – 3 (CUI-a)

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Marconi – S.S. 342
Superficie territoriale	31.549 mq
Classe di fattibilità geologica	Presenza parziale di classe 4 ^a
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Molto Bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona F1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Agricolo + area rimboscata centrale
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n°. 20 - APGc, scheda n°. 11

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	7.300 mc
H. max	10,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie eccedenti mq. 400 e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa. Si identifica con il vasto comparto di zona F1 n° 18 del PRUG vigente (vincolo decaduto), di cui comunque si consolida la funzione logistica in quanto, nel rispetto della perimetrazione delimitante il “Compendio Unitario di Intervento” (“C.U.I.”) come indicato in cartografia, unitamente all'ambito RFP 1, i soggetti interessati dovranno realizzare il raccordo stradale (comprese le rispettive intersezioni) con le vie Marconi e Liancourt (s.s.342 nonché il collegamento con via Momo, escludendo ogni accesso diretto dalla s.s.342 stessa.). Sotto il profilo distributivo:

- 1- la parte nord dovrà essere destinata a terziario pubblico (es. centro di aggregazione e farmacia) per mq. 500 SLP, cui aggiungere mq. 500 SLP da riservare a terziario privato.
- 2- la parte restante potrà disporre di una consistenza edificatoria libera di mc. 7.300, tenuto conto della prerogativa ambientale da valorizzare.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

Provvedere alla riqualificazione del verde esistente (posto nella porzione centrale del compendio) ed alla rinaturalizzazione del torrente Antiga, tratto ricompreso.

R.F.R. - 4

ORTOFOTO



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Marconi
Superficie territoriale	3.263 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona D3 e parte A2
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Antropizzato
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n°. 23

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	2.550 mc.
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 7% della volumetria ammessa.

Già inserito in zona D3 “produttiva di riconversione plurifunzionale” e parzialmente in A2 del PRUG vigente, l'ambito viene restituito alla sua effettiva pertinenza fondiaria.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

R.F.R. - 5

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via dei Canali
Superficie territoriale	7.922mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Molto alta
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona F1 e parte E1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Agricolo + bosco di latifoglie in parte
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn , scheda n°. 17

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	3.570 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 3% della volumetria ammessa.

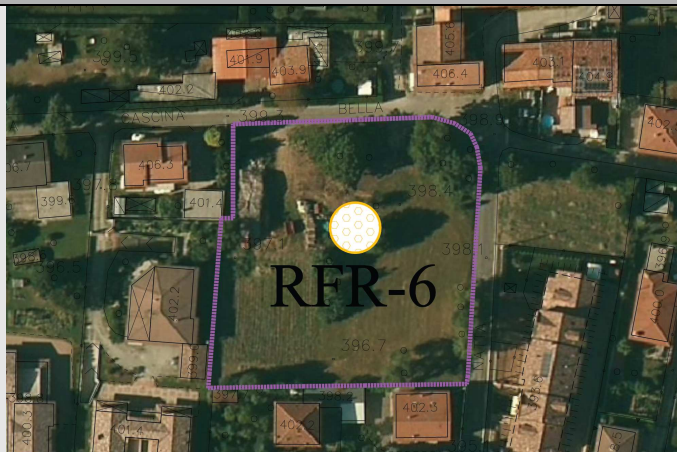
Racchiude la parte preponderante del comparto di zona F1.19 del PRUG vigente (vincolo scaduto, ancorché l'area sia di proprietà comunale) nonché sedimi di zona E1 non più funzionali all'attività agricola, configurandosi come completamento del processo insediativo a nord di via dei Canali.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

La parte nord come indicato in cartografia dovrà essere mantenuta in regime di tutela conformemente all'art. 11 NTA del PTCP.

R.F.R. - 6

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Cascina Bella
Superficie territoriale	3.824mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona C5
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Prato prevalente
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn , scheda n°. 6

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	3.000 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 3% della volumetria ammessa.

Coincide esattamente con il comparto denominato P.A. n° 2 di zona C5 nel PRUG vigente.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

R.F.R. - 7

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Tarchini
Superficie territoriale	22.489 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Media
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona F1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Incolto erbaceo prevalente
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn , scheda n°. 12 - APGc , scheda n°. 4

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	5.600 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 3% della volumetria ammessa.

Riguarda il comparto di zona F1 n° 31 del PRUG vigente (vincolo decaduto) di cui si mantiene la striscia contermina alla sede ex ferrovia Como-Varese.

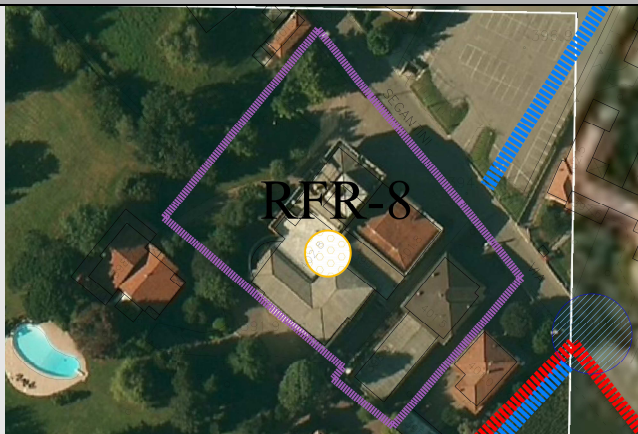
La consistenza edificatoria pari a mc. 5.600 dovrà concentrarsi nella parte est contermina al compendio di completamento ivi insistente secondo la delimitazione indicata in cartografia a parziale compensazione della cessione al Comune di un ambito de Piano dei Servizi concernente il sedime di pertinenza della palazzina retrostante previa demolizione e bonifica. Tale evento coinvolge, per quanto di competenza, anche gli ambiti RFR 22 e ATR 4a, nonché due immobili in capo alla medesima proprietà rispettivamente contraddistinte dai mappali 2070 (v. Roma) e 9762-5497 (viale Boselli), con i relativi diritti edificatori, di cui alla disciplina impressa dal Piano delle Regole.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

Considerata la volumetria impressa si ritiene coerente con i principi di minimizzazione della risorsa suolo e con gli obiettivi di contenimento della diffusione urbana assoggettando a regime di tutela la restante parte dell'ambito ai sensi dell'art. 11 NTA del PTCP.

R.F.R. - 8

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Segantini
Superficie territoriale	4.637 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona D6
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Antropizzato
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n°. 42

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	4.120 mc
H. max	10,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 13% della volumetria ammessa.

Si identifica con il comparto di zona D6 “terziario di completamento” del PRUG vigente, attualmente sede della ditta GIEM Confezioni s.r.l.; le opportunità di riqualificazione contemplano la cessione al Comune dell'area a parcheggio antistante via Segantini nonché la realizzazione del prolungamento di v. Leonardo da Vinci sino a via Segantini.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

R.F.R. - 9

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via S. Abbondio
Superficie territoriale	2.494 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona D6
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Antropizzato
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn , scheda n°. 47

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	1.950 mc
H. max	10,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 7% della volumetria ammessa.

Si riferisce al comparto di zona D6 del PRUG vigente accessibile da v. S. Abbondio suscettibile di riconversione.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

R.F.R. - 10

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Fossi di Rongio
Superficie territoriale	4.266 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Media
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona C5
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Agricolo prevalente
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn , scheda n°. 57

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	2.990 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

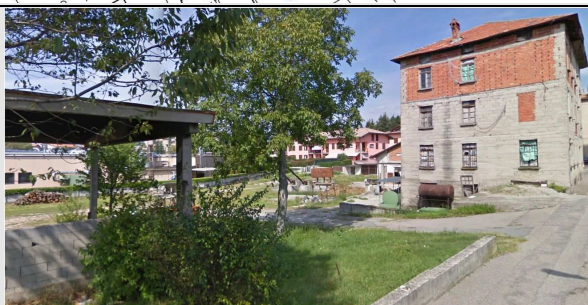
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 3% della volumetria ammessa.

Riguarda l'integrale riproposizione del P.A. n° 25 zona C5 del PRUG vigente.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

R.F.R. – 11 (CUI-b)

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Verga
Superficie territoriale	4.998 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona C1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Antropizzato
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n°. 44

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	3.900 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie eccedenti mq. 400 e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 7% della volumetria ammessa.

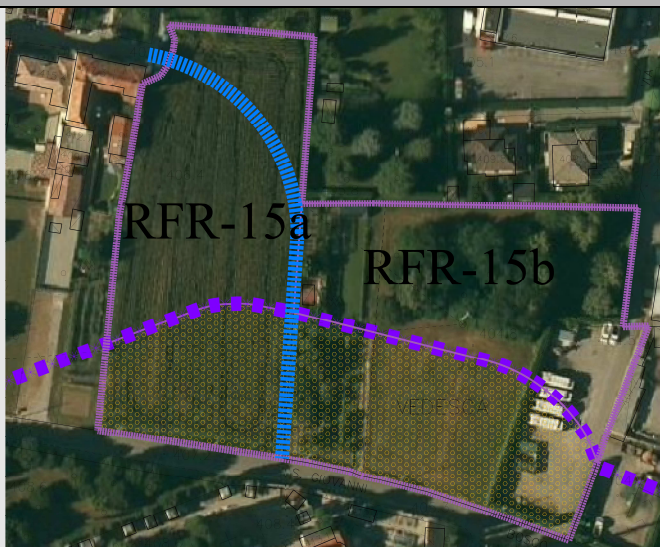
E' classificato come zona C1 nel PRUG vigente; tuttavia la presenza di un impianto agricolo, oggettivamente incompatibile con il tessuto residenziale di pertinenza, determina la necessità di assoggettare il cambio di destinazione a Piano Attuativo. Esso dovrà essere predisposto in coordinamento con l'ambito RFPF 2, entro la perimetrazione delimitante il “Compendio Unitario di Intervento” (C.U.I.) come indicato in cartografia, pur con procedura autonoma.

Raccordo stradale con via Verga coordinandone il tracciato con l'ambito RFPF2.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

R.F.R. – 15a-b(CUI-c)

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via S. Giovanni Bosco
Superficie territoriale	15.729 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Media
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona E1 e rispetto cimiteriale
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Prato da sfalcio prevalente + rimboscimento + parte antropizzata
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio” – 15a	zona APGn, scheda n°. 43, 46
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio” – 15b	zona APGn, scheda n°. 45, 48

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	7.080 mc complessivi (a-mc. 3.057, b-mc. 4.023)
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionati ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i. singolarmente riconducibili ai due sub-comparti a-b con procedura autonoma, mantenendo la perimetrazione delimitante il “Compendio Unitario di Intervento” (C.U.I.) come indicato in cartografia ai fini della realizzazione del raccordo stradale fra le vie San Giovanni Bosco e de Amicis.

A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 3% della volumetria ammessa.

La parte inclusa nel rispetto cimiteriale è ceduta al Comune previa realizzazione di parcheggi e verde di protezione.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

R.F.R. - 17

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Gabelli
Superficie territoriale	4.386 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona C5
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Agricolo prevalente
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n°. 58

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	3.290 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 3% della volumetria ammessa.

Riperimetra il P.A. n° 26 di zona C5 del PRUG vigente.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

Considerata la volumetria impressa si ritiene coerente con i principi di minimizzazione del consumo della risorsa suolo e con gli obiettivi di contenimento della diffusione urbana concentrare le trasformazioni nella parte non retinata di cui all'ortofoto qui riprodotta; peraltro tale condizione permette il mantenimento di una quinta arborata verso strada, compatibile con l'apprestamento di parcheggi ad uso pubblico.

R.F.R. - 19

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via S. Giovanni Bosco
Superficie territoriale	5.129 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Molto alta
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona C5
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Prato da sfalcio prevalente
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn , scheda n°. 54

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	2.540 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 13% della volumetria ammessa.

Ripropono sostanzialmente il P.A. n° 28 di zona C5 del PRUG vigente, assumendo l'obbligo di contribuire in quota parte alla regolarizzazione geometrica di via S. Giovanni Bosco ai fini della completa carrabilità.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

R.F.R. - 21

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Repubblica – della Resistenza
Superficie territoriale	8.945 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Molto alta
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona F1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Agricolo prevalente
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn , scheda n°. 61, 62

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	5.815 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 3% della volumetria ammessa.

Riguarda il comparto di zona F1 n° 40 (vincolo decaduto) del PRUG vigente, di cui si autorizza la destinazione residenziale con l'obbligo di prolungare v. della Resistenza sino a v. Repubblica realizzando una rotatoria funzionale al raccordo verso ovest dell'impianto stradale, nonché un parcheggio ad uso pubblico all'estremità nord dell'ambito.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Verga
Superficie territoriale	4.005 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Media a sud di v. Verga - Molto alta a nord di v. Verga
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona F1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Agricolo prevalente parte sud + prato a nord
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n°. 55

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	3.000 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

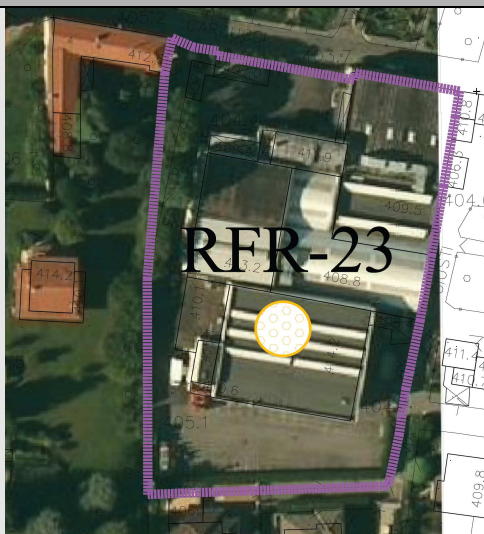
MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 3% della volumetria ammessa.

Inerisce il comparto n° 37 di zona F1 del PRUG vigente; l'assegnazione della consistenza edificatoria di mc. 3.000, oltre a completare il processo insediativo in località Rongio, unitamente all'ambito RFR 10, rientra per quanto di competenza patrimoniale, nella concertazione compensativa finalizzata alla cessione al Comune di un ambito del Piano dei Servizi, come descritto nel commento sull'ambito RFR 7.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Carducci
Superficie territoriale	5.597 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona D3
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Antropizzato
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn , scheda n°. 41

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	4.000 mc
H. max	Da definire in sede di P.A.
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie eccedenti mq. 400 e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 13% della volumetria ammessa.

Ripropone il comparto di zona D3 “produttiva e riconversione funzionale” del PRUG vigente sito lungo via Carducci, rivedendo le risultanze volumetriche del programma di riqualificazione urbanistica.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Michelangelo
Superficie territoriale	9.319 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 ^a
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona D3
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Antropizzato
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n°. 23

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	6.785 mc
H. max	10,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa.

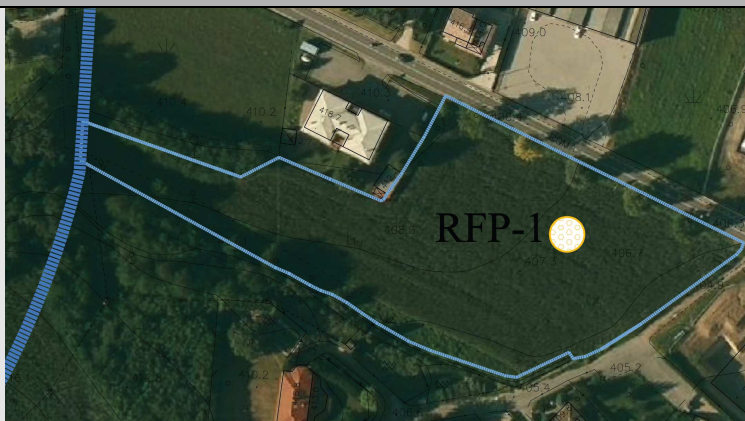
Propone una trasformazione funzionale di tipo residenziale e di servizio compatibile, più propriamente inserita nel compendio di appartenenza.

Almeno il 40% della volumetria deve essere riservato ad edilizia pubblica o similare con priorità al regime di locazione secondo le articolazioni tipologiche ivi riconducibili. Un parcheggio pubblico dovrà essere apprestato lungo via Michelangelo

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

R.F.P. – 1 (CUI-a)

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	S.S. 342
Superficie territoriale	10.204 mq
Classe di fattibilità geologica	Presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Molto bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona D8 – F3
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Agricolo prevalente
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n°. 19

PARAMETRI EDIFICATORI

Superficie coperta ammissibile	2.500 mq
H. max	10,00 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie Residenziali non di servizio alle attività produttive Medie (eccedenti mq. 1.500) e Grandi strutture di vendita non configurate come trasferimento equivalente attività esistente

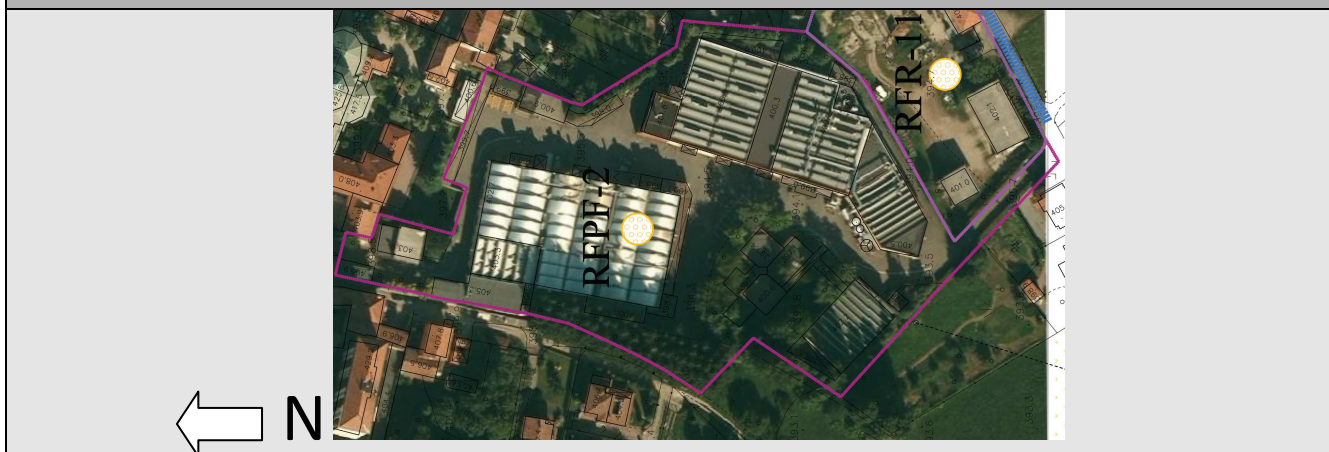
MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.
Riperimetra i comparti di zona D8 n°1 e di zona F3 n° 1 del PRUG vigente anche secondo le eventuali necessità di trasferimento dell'azienda GIEM Confezioni s.r.l.; essa dovrà concorrere pro quota proporzionale alla realizzazione del raccordo stradale fra la s.s. 342 e via Marconi; il consequenziale collegamento con via Momo per inibirne l'uscita attuale sulla S.S. 342.
Ne deriva la necessità di assicurare debito coordinamento procedurale con l'ambito RFR3 nel rispetto della perimetrazione delimitante il “Compendio Unitario di Intervento” (C.U.I.) come indicato in cartografia.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

R.F.P.F. – 2 (CUI-b)

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Verga
Superficie territoriale	20.838 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona D3
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Antropizzato
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n°. 39

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	22.680 mc.
S.L.P.	5.040 mq
H. max	da definire in sede di P.A.
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Medie strutture eccedenti mq. 800 e Grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 4% della s.l.p. ammessa.

Mc. 22.680 per attività residenziali di cui almeno il 50% da riservare ad Edilizia Pubblica o similare, con priorità al regime di locazione secondo le articolazioni tipologiche ivi riconducibili.

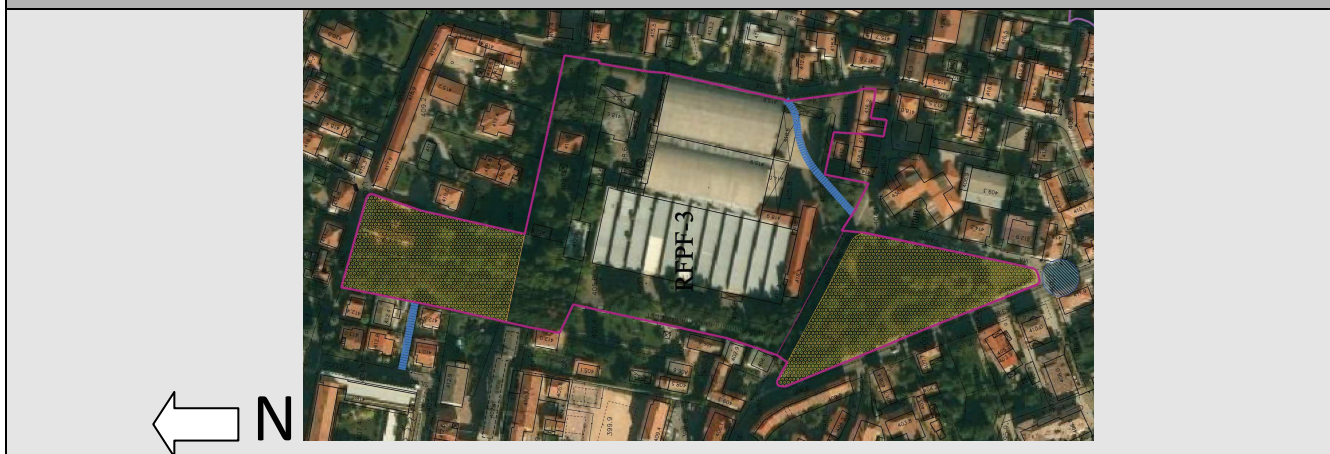
S.L.P. mq. 5.040 di cui mq. 3.780 per attività terziario-commerciali e mq. 1.260 per attività ricettive.

Allestimento parcheggio arborato immediatamente conterminare alla chiesa.

Raccordo stradale con via Verga coordinandone il tracciato con l'ambito RFR11 nel rispetto della perimetrazione delimitante il Compendio Unitario d'Intervento (CUI) come indicato in cartografia.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Luraschi - Carducci
Superficie territoriale	36.282 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Bassa
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona D3
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Antropizzato
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n°. 28, 34 - APGe, scheda n°. 65

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	39.600 mc.
S.L.P.	8.800 mq
H. max	da definire in sede di P.A.
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Medie strutture di vendita eccedenti mq. 800, Grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 3% della s.l.p. ammessa.

Il comparto storico della ditta Boselli (il cui trasferimento aziendale è avvenuto previa approvazione del P.A. di zona D5 del PRUG vigente con D.C.C. 17.11.09 n°. 77), già indicato nel Documento d'Inquadramento come suscettibile di P.I.I., è ripreso con le sue coordinate parametriche. Ciò significa privilegiare un progetto di riqualificazione polifunzionale che da una parte conservi e valorizzi tramite destinazioni compatibili gli edifici esistenti o parti di essi recanti caratteri tipologico/architettonici e stilistico/decorativi propri della matrice originaria della storia economica locale e della tradizione del lavoro; dall'altra limiti la trasformazione residenziale, anche ricorrendo ad interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale delle componenti prive di interesse storico architettonico, ad un volume di mc. 39.600 di cui almeno il 40% da riservare ad Edilizia Pubblica o similare, con priorità al regime di locazione secondo le articolazioni tipologiche ivi riconducibili.

Ne derivano, a completamento, una S.L.P. di mq. 6.600 per attività terziario-commerciali e di mq. 2.200 per attività ricettive.

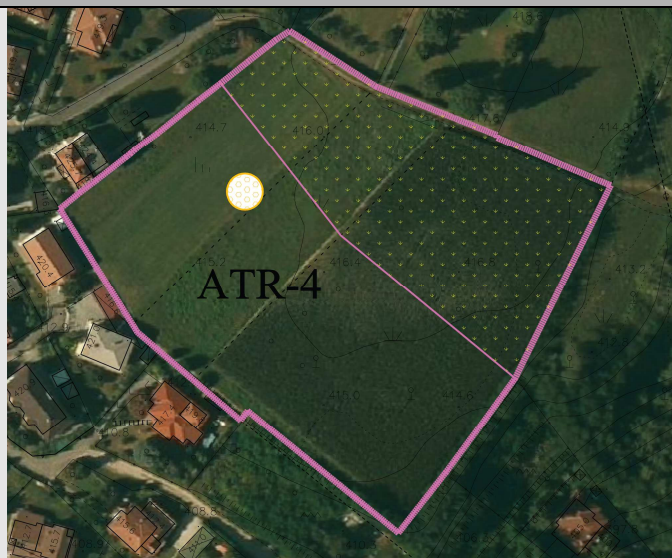
Fra i benefici pubblici sono annoverate: la cessione al Comune della palazzina contermina a v. Luraschi nord con relative pertinenze e

dell'area interclusa fra le vie Trieste-Parini-Carducci; la razionalizzazione geometrico-funzionale dell'intersezione via Trieste-Via Parini; il raccordo stradale fra via Parini e via Luraschi est; l'allestimento di congrue dotazioni a parcheggio in sopra-sottosuolo.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

A.T.R. – 4

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Malvisino
Superficie territoriale	17.051 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 ^a
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Molto Alta
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona E1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	CAS mq. 10.170, mq. 6.881 in regime di naturalità
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Prato da sfalcio e agricolo
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n°. 28

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	4.700 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali <u>non ammesse</u>	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

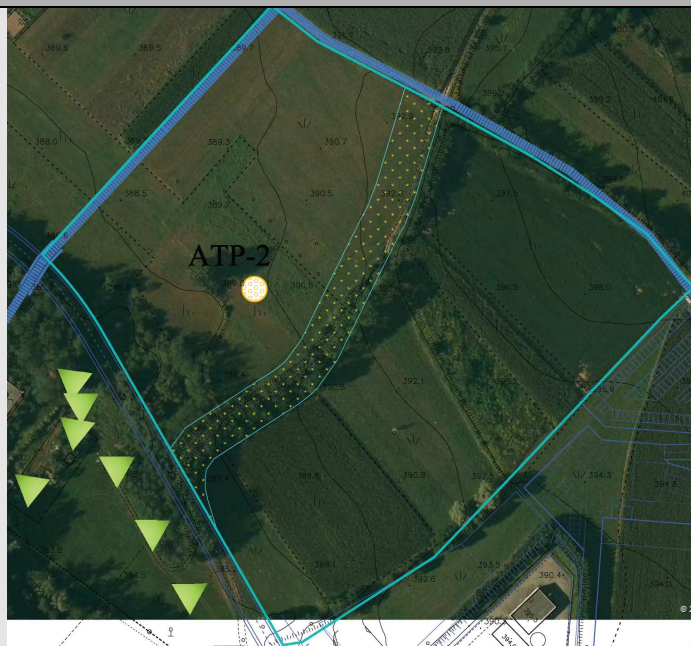
Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.
A fronte del conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma L.R. 12/05 e s.m.i. sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa.
Corrisponde ad un'area classificata E1 “agricola” nel PRUG vigente, ancorché pertinente, in quanto inclusa, ad un compendio di tessuto urbano consolidato.
Il comparto unitamente agli ambiti RFR7 e RFR22 rientra, per quanto di competenza patrimoniale nella concertazione compensativa finalizzata alla cessione al Comune di un ambito del Piano dei Servizi.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

L'area suscettibile di concentrazione volumetrica, derivante da una contenuta consistenza edilizia, non deve coinvolgere la parte nord come riportato in cartografia, per non alterarne il sistema di acclività discendente, da mantenere in regime di tutela conformemente all'art. 11 NTA del PTCP.

A.T.P. - 2

ORTOFOTO



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Fossi di Rongio
Superficie territoriale	51.072 mq
Classe di fattibilità geologica	Non presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Media
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona E1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato mq. 7.462, BZP mq. 43.610 di cui mq. 4.505 in regime di naturalità
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Agricolo prevalente + boschi misti
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn , scheda n°. 60

PARAMETRI EDIFICATORI

Superficie coperta ammissibile	20.500 mq
H. max	10,00 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie Residenziale non di servizio alle attività produttive Medie strutture eccedenti mq. 1.500 e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Titoli abilitativi subordinati alla approvazione di P.A. convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i..
Si identifica come completamento del polo produttivo in essere a sud-ovest di v. Repubblica.
L'importanza logistica del sito è attestata dalla tangenza con il nuovo raccordo fra la s.s. 342 e la s.p. 23, tratto integrante e funzionale della variante, ma anche dalla opportunità di contemplare nel P.A. il collegamento di Olgiate da est con la piattaforma per la raccolta differenziata ora raggiungibile soltanto da Beregazzo.
Priorità insediativa al trasferimento di aziende locali in attuale condizione logistica di disagio e/o conflittualità territoriale almeno per la componente fondiaria di proprietà comunale.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

Il comparto in ogni caso non deve superare via Fossi di Rongio ai fini dell'adeguamento stradale per non compromettere il compendio agro-culturale che si estende a nord-est. Mantenere in regime di naturalità la parte evidenziata nella cartografia/ortofoto, pari a mq. 4.505.

A.T.P. – 3

ORTOFOTO



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	S.P. 23
Superficie territoriale	9.009 mq
Classe di fattibilità geologica	Presenza di classe 4 ^a settore orientale
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Bassa (porzione nord); ANURB – Molto Alta (sud)
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona E1
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	CAS mq. 6.776, ambito urbanizzato mq. 2.233
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Antropizzato in prevalenza
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	zona APGn, scheda n° 50

PARAMETRI EDIFICATORI

Superficie coperta ammissibile	2.573 mq
H. max	Come da SUAP
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie Residenziale non di servizio alle attività produttive Terziarie

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Si applicano contenuti e modalità di intervento disciplinati dal progetto SUAP approvato con D.C.C. 21.12.2012 n. 79. Trattasi di un immobile parzialmente inserito in ambito CAS del PTCP. Esso in particolare è contraddistinto da un piazzale sterrato, necessario alla realizzazione dell'ampliamento del capannone esistente.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

- Valgono le prescrizioni impresse dal Decreto di Esclusione del procedimento VAS 07.11.2012 prot. 0018940:
- attenersi alla nota dell'Amministrazione Provinciale di Como settore pianificazione territoriale, trasporti e grande viabilità datata 06/11/2012 prot. 55479 relativamente alla previsione di un corridoio ecologico di larghezza di m. 20,70 per le esigenze strettamente connesse alla logistica degli automezzi;
 - presentare specifico progetto che dovrà essere autorizzato dalla Provincia relativamente alla piantumazione, con specie autoctone di cui all'elenco del PTCP, del suddetto corridoio ecologico;
 - prevedere, così come riportato nel rapporto preliminare di Vas, mitigazione con essenze arbustive aventi altezza di m. 2,50 dal piano finito di copertura dell'edificio in progetto;
 - attenersi alle prescrizioni Arpa Lombardia e di Colline Comasche Erogazione srl.

A.S. - 1

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Fornace
Superficie territoriale	176.545 mq
Classe di fattibilità geologica	Presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Molto alta
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona AS
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Prato da sfalcio prevalente/agricolo + antropizzato
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	-----

PARAMETRI EDIFICATORI LOTTO LIBERO

Volume ammissibile	3.000 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PARAMETRI EDIFICATORI IMMOBILI ESISTENTI

Superficie coperta	Esistente
H. max	Esistente
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Residenziali

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Interventi conformi al P.R.U.G. vigente, come modificato dalla variante ordinaria approvata con D.G.R. 20.04.01 n°. 7/4368.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

Preservare e riqualificare le prerogative agro-colturali anche con funzione di verde di connessione (come riportato in cartografia).

A.S. - 3

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Baragiola
Superficie territoriale	89.029 mq
Classe di fattibilità geologica	Presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	AURB – Media
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona AS
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Cava di recupero
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	-----

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume ammissibile	5.000 mc
H. max	7,50 m
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Interventi conformi al Documento d'Inquadramento, atto integrativo, approvato con D.C.C. 11.04.06 n°. 26.
E' inibita qualsiasi previsione edificatoria prima della conclusione delle opere di ripristino ambientale autorizzate dalla Provincia di Como nel 2006.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

A.S. - 4

ORTOFOTO + DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IDENTIFICAZIONE

Localizzazione	Via Milano – S.P. 23
Superficie territoriale	217.850 mq
Classe di fattibilità geologica	Presenza di classe 4 [^]
Classe di sensibilità paesistica	ANURB – Molto alta
Rapporto con il P.R.U.G. vigente	Zona AS
Rapporto con la Rete ecologica P.T.C.P.	Ambito urbanizzato
Caratteri prevalenti del soprassuolo definizione sintetica tramite le tipologie adottate col metodo MVA utilizzato per la Rete Ecologica provinciale	Prato da sfalcio + parti boscate lineari/a macchia sparsa
Riferimento Piano dei Servizi – elaborato S2.2 “Repertorio”	-----

PARAMETRI EDIFICATORI COMPONENTE RESIDENZIALE

Volume ammissibile	25.000 mc
H. max	come da P.I.O.
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie e grandi strutture di vendita

PARAMETRI EDIFICATORI COMPONENTE TERZIARIA

S.L.P. ammissibile per terziario-commerciale	21.767 mq
S.L.P. ammissibile per terziario e terziario pubblico	13.667 mq
H. max	come da P.I.O.
Densità arborea	1 albero ogni 80mq di superficie scoperta
Destinazioni funzionali non ammesse	Primarie (rurali) Residenziali (se non di servizio alle attività) Secondarie (industriali e artigianali di produzione) Terziarie intese come medie eccedenti 1.500 mq e grandi strutture di vendita

MODALITA' ATTUATIVE E BENEFICIO PUBBLICO

Interventi conformi al P.R.U.G. vigente, come modificato dalla variante ordinaria approvata con D.G.R. 26.03.04 n°. 7/16946 e dal P.I.O. approvato con D.C.C. 07.11.06 n°. 73.

INDICAZIONI ATTUATIVE E MITIGAZIONI DERIVANTI DAL PROCEDIMENTO DI V.A.S.

Preservare, per minimizzare gli effetti di diffusione urbana, favorendo al contempo una permeabilità naturalistica incentrata sul percorso della roggia Antiga, le aree ricomprese così come riportate in cartografia.

Allegato E

COMUNE DI OLGiate COMASCO
PROVINCIA DI COMO

Studio redatto da:

**Società di
Ricerca e Pianificazione**

di Anzini Mauro & C. S.n.c.

Via degli Scipioni,5
20129 Milano (MI)
Tel. 02/29524040
Fax. 02/29515111
E-mail: studioanzini_@libero.it

**Quadro conoscitivo
del territorio comunale**

Componente commerciale

**Allegato al Piano di Governo del Territorio
(L.R. 12/2005 s.m.i.)**

Mauro Anzini



INDICE

1.	Oggetto dell'analisi	pag. 1
2.	Quadro normativo di riferimento	pag. 6
2.1	<i>Commercio al dettaglio in sede fissa: definizioni e forme</i>	pag. 6
2.2	<i>Commercio al dettaglio in sede fissa: tipologie</i>	pag. 6
2.3	<i>Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale regionale</i>	pag. 7
2.4	<i>Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale provinciale</i>	pag. 8
2.5	Centri di telefonia fissa (Phone Center)	pag. 10
3.	Quadro ricognitivo territoriale e demografico	pag. 12
3.1	<i>Inquadramento territoriale</i>	pag. 12
3.2	<i>Inquadramento demografico</i>	pag. 14
4.	Quadro conoscitivo del sistema distributivo comunale	pag. 19
4.1	<i>Evoluzione del sistema distributivo</i>	pag. 19
4.2	<i>Lo stato di fatto del commercio al dettaglio in sede fissa</i>	pag. 21
4.3	<i>La distribuzione territoriale dei punti di vendita al dettaglio in sede fissa</i>	pag. 24
4.3.1	Medie e grandi strutture di vendita	pag. 27
4.4	<i>Lo stato di fatto dei centri di telefonia fissa</i>	pag. 29
4.5	<i>Rapporto tra domanda e offerta</i>	pag. 30
5.	Ipotesi di sviluppo del sistema distributivo comunale	pag. 32
6.	Conclusioni	pag. 34

ALLEGATI

Allegato 1 – Quadro del sistema distributivo nazionale e lombardo	pag. 36
Allegato 2 – Nota metodologica	pag. 47

1. Oggetto dell'analisi

La L.R. 12/05 s.m.i. ha introdotto un nuovo strumento di pianificazione comunale, il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), articolato in tre distinte componenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Il rapporto tra la programmazione in campo commerciale e il nuovo strumento urbanistico è definito dalla D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/352 "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale (articolo 3, comma 1, della L.R. 23 luglio 1999, n. 14)".

In particolare, "*... le problematiche relative alla distribuzione commerciale si rapportano:*

→ *con il Documento di Piano per quanto riguarda:*

- *la costruzione del quadro conoscitivo del territorio comunale (art. 8, comma 1, lettera b), nell'ambito del quale deve essere evidenziata la strutturazione esistente del settore commerciale;*
- *la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale (art. 8, comma 2, lettere a e b), dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale;*
- *la determinazione delle politiche di settore (art. 8, comma 2, lettera c), dove particolare attenzione deve essere posta al comparto della distribuzione commerciale nelle sue varie componenti tipologiche;*
- *l'evidenziazione delle previsioni di carattere commerciale che presentano ricadute a scala sovracomunale (art. 8, comma 2, lettere c ed e), da evidenziare specificamente;*
- *la valutazione ambientale e paesaggistica delle strategie e delle azioni di piano;*

→ *con il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole per quanto riguarda:*

- *la necessità di integrare le politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dell'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse generale offerte alla popolazione locale;*
- *la necessità di coerenzare le politiche commerciali con l'insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici, con particolare attenzione alle azioni di recupero degli ambiti degradati e da riconvertire a nuovi usi;*

→ con gli strumenti attuativi di pianificazione comunale nonché con gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, previsti dall'articolo 6 della l.r. 12/2005 per quanto riguarda:

- gli aspetti di concreto inserimento territoriale, paesaggistico ed ambientale della progettazione dei nuovi insediamenti e l'eventuale valutazione di impatto ambientale”.

Sempre la già citata D.C.R. 8/352 precisa che “... nel Documento di Piano pertanto deve essere garantita specifica attenzione al sistema commerciale locale ed in particolare a:

- la funzionalità complessiva della rete commerciale;
- la distribuzione sul territorio comunale degli esercizi commerciali e le relative potenzialità o carenze;
- la presenza e localizzazione delle diverse tipologie di vendita;
- la consistenza della rete commerciale nei nuclei di antica formazione, evidenziando l'eventuale presenza di esercizi “storici” o di aree urbane a specifica funzionalità commerciale da valorizzare. ...”

In caso di nuove previsioni di carattere commerciale di rilevanza sovracomunale (con riferimento, quindi, alle grandi strutture di vendita), gli elementi sopra indicati dovranno essere integrati da valutazioni a scala sovracomunale, “... in relazione a:

- l'accertamento dell'ambito di gravitazione della struttura commerciale da insediare;
- la verifica della consistenza del sistema economico commerciale (esistente o previsto) nell'ambito territoriale di gravitazione così come sopra determinato;
- la necessità di valutare preventivamente le ricadute e gli impatti generati sia a scala locale che sovracomunale e sotto i vari aspetti di possibile incidenza (infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, di dotazione dei servizi), nonché attraverso uno studio di prefattibilità che, anche ricorrendo a modelli matematici di simulazione, documenti lo stato di criticità della rete viabilistica esistente ed il grado di incidenza dell'indotto derivante dall'attuazione dell'intervento programmato;
- il riconoscimento del livello di accessibilità della localizzazione prescelta per l'intervento dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto;
- la verifica di coerenza con le valutazioni di sostenibilità derivanti dal contemporaneo processo, da condursi all'interno del Documento di Piano, di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Ancora, con riferimento ai rapporti tra programmazione commerciale e Piano dei Servizi, la D.C.R. 8/352 sottolinea: *“il Piano dei Servizi rappresenta lo strumento atto a promuovere una corretta integrazione delle funzioni commerciali con i servizi pubblici di interesse generale per la comunità; può definire infatti scelte idonee a valorizzare il comparto, quali:*

- *l'integrazione con i servizi per il tempo libero, rispondendo all'esigenza di fornire attrezzature che coniughino shopping e svago, sia all'interno delle città che in luoghi esterni opportunamente dedicati;*
- *il coordinamento con la realizzazione di parcheggi, aree di sosta e di interscambio;*
- *l'integrazione con programmi comunali e sovracomunali di ricostruzione di connessioni verdi e di reti ciclo – pedonali;*
- *l'eventuale raccordo con l'attivazione di servizi culturali o ricreativi nei centri urbani;*
- *l'interazione con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e del Programma triennale delle opere pubbliche;*
- *la promozione della partecipazione delle associazioni del commercio nella realizzazione esecutiva, gestionale e finanziaria dei servizi di qualificazione dell'offerta commerciale locale”.*

Quanto al Piano delle Regole, la Delibera 8/352 specifica: *“il Piano delle Regole si connota come lo strumento di promozione della qualità urbana e territoriale e, in particolare rappresenta lo strumento attraverso cui si può assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato. E' quindi all'interno del Piano delle Regole che deve essere ricercato il corretto dimensionamento e posizionamento delle attività commerciali in rapporto all'assetto urbano consolidato, considerandole come una risorsa importante a disposizione della pianificazione ai fini del raggiungimento di obiettivi generali di qualificazione di parti di città e di tessuto urbano, di risanamento e rivitalizzazione dei centri storici, di recupero e integrazione urbana di ambiti degradati, compromessi o abbandonati.*

Il Piano delle Regole dettaglierà pertanto le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per le diverse situazioni urbane presenti nell'ambito comunale: centri di antica formazione ed aree urbane centrali, aree perturbane o periferiche, aree extraurbane di interesse sovracomunale, normando puntualmente le modalità di inserimento di tali strutture nel contesto territoriale, avendo particolare attenzione a:

- *la disciplina dell'assetto morfologico in rapporto alle caratteristiche funzionali, insediative, paesistiche ed ambientali e le potenzialità di riorganizzazione urbanistica locale conseguenti all'insediamento dell'attività commerciale;*
- *la specificazione delle categorie commerciali non ammissibili in determinati contesti;*

- *la prescrizione di parametri qualitativo – prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati ad assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali;*
- *l'incentivazione delle attività commerciali di vicinato”.*

La **presente analisi** si propone, in particolare, come sviluppo del rapporto tra pianificazione commerciale e Documento di Piano: saranno condotte indagini specifiche ed articolate, che terranno conto della domanda espressa dai consumatori, con riferimento alla popolazione residente, a quella fluttuante, ai turisti, ai pendolari ecc.; delle evasioni per acquisti verso l'esterno e delle gravitazioni rivolte all'interno; dell'offerta presente nell'area presa in considerazione e nelle aree vicine.

Il tutto, naturalmente, raccordato con un'analisi del divenire e della possibile evoluzione dell'offerta distributiva nel Comune.

Un altro aspetto da esaminare in sede di Piano di Governo del Territorio riguarda i centri di telefonia in sede fissa (Phone Center).

Infatti, il 22 dicembre 2008 la Giunta regionale lombarda con delibera n. VIII/8778 ha approvato un documento in cui vengono fornite indicazioni agli enti interessati in merito all'insediamento di centri di telefonia in sede fissa.

Con riferimento alla predisposizione dei Piani di Governo del Territorio (P.G.T.), la Delibera regionale stabilisce che:

“in sede di Documento di Piano, nell'ambito delle analisi delle caratteristiche della rete commerciale esistente e delle politiche commerciali da perseguire, dovranno essere puntualmente individuati gli esercizi destinati a centri di telefonia in sede fissa esistenti, nonché precisati gli ambiti territoriali nei quali potranno essere ammessi nuovi insediamenti tenendo conto della necessità:

- *d'integrare le politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dell'insieme dei servizi e delle attrezzature offerte alla popolazione locale;*
- *di coerenza le politiche commerciali con l'insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici;”*

“in sede di Piano delle Regole, dovranno essere puntualmente disciplinate:

- *il posizionamento e il dimensionamento di queste attività in rapporto all'esigenza di assicurare un equilibrato e razionale assetto del tessuto urbano e del raggiungimento di obiettivi generali di*

qualificazione di parti di città con la conseguente possibilità di prevedere la non ammissibilità del loro insediamento in determinati contesti (centri storici, aree ambientali di rilevante valore, ecc.);
- le caratteristiche e i parametri qualitativo-prestazionali sia di tipo urbanistico: obbligo di disponibilità di parcheggi pertinenziali adeguati, condizioni di viabilità di accesso adeguate; sia di tipo edilizio: uso di materiali, di tecnologie, di elementi costruttivi finalizzati ad assicurare qualità agli interventi in rapporto all'inserimento urbano che all'efficacia energetica e alla riduzione dell'inquinamento".

Nella presente analisi, pertanto, verrà condotta un'indagine relativa alla presenza dei phone center sul territorio comunale, prospettando lo sviluppo di tale servizio, considerando le dinamiche della popolazione residente in termini popolazione straniera, le caratteristiche urbanistiche e viabilistiche del territorio ecc
...

Prima di sviluppare le indagini sopra indicate, si propone un riassunto delle normative nazionali e regionali di riferimento, che determinano il quadro di azione e di sviluppo del settore commerciale.

2. Quadro normativo di riferimento

2.1. Commercio al dettaglio in sede fissa: definizioni e forme

Le definizioni delle diverse attività commerciali sono contenute nell'art. 4 del decreto legislativo 114/98; si tratta di definizioni di valore generale, poiché ricalcano le espressioni usate nelle direttive CEE in materia.

La presente analisi riguarda specificamente le attività di commercio al dettaglio in sede fissa, cioè l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale, cioè al pubblico in generale.

2.2 Commercio al dettaglio in sede fissa: tipologie

Il d.lgs. 114/98 individua due soli settori merceologici, alimentare e non alimentare, e una suddivisione dei negozi in classi dimensionali, su base demografica e per superficie di vendita, come riassunto nella successiva tabella:

Classi dimensionali dei punti di vendita al dettaglio in sede fissa

Classe dimensionale	Popolazione inferiore a 10.000 abitanti	Popolazione superiore a 10.000 abitanti
Esercizio di vicinato	fino a 150 mq. di vendita	fino a 250 mq. di vendita
Media struttura	da 151 mq. a 1.500 mq. di vendita	da 251 mq. a 2.500 mq. di vendita
Grande struttura	oltre 1.500 mq. di vendita	oltre 2.500 mq. di vendita

La Regione Lombardia ha articolato (D.G.R. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 s.m.i., Allegato 2, tavola1) le grandi strutture di vendita in quattro sottocategorie:

Classi dimensionali delle grandi strutture di vendita – Regione Lombardia

Classe dimensionale	Superficie di vendita
Grande struttura a rilevanza comunale	da 1.501/2.501 mq. a 5.000 mq.
Grande struttura a rilevanza provinciale	da 5.001 mq. a 10.000 mq.
Grande struttura a rilevanza interprovinciale	da 10.001 mq. a 15.000 mq.
Grande struttura a rilevanza regionale	oltre 15.000 mq.

Medie e grandi strutture di vendita possono assumere la forma del centro commerciale, quando “... *più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente*” (D.Lgs. 114/98, art. 4, comma 1, lettera g).

La Regione Lombardia (D.G.R. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 s.m.i., punto 4.2.1, comma 2 lettere a e b) ha articolato la definizione del centro commerciale nelle seguenti*:

- Centro commerciale tradizionale
- Centro commerciale multifunzionale
- Factory outlet centre
- Parco commerciale

2.3 *Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale regionale*

La disciplina “quadro” dettata dal d.lgs. 114/98 e dalla Legge Regionale. 14/99 è integrata e completata dal Programma Triennale per lo sviluppo del Settore Commerciale 2006 – 2008 (di cui alla D.C.R. 2 ottobre 2006 n. VIII/215) e dalle sue Modalità applicative (di cui alla D.G.R. 4 luglio 2007 n. VIII/5054 s.m.i.), che pongono specifica attenzione agli elementi di programmazione commerciale, ai criteri di urbanistica commerciale, alle procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita.

In particolare, nel Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale, allo scopo di consentire la razionalizzazione e la modernizzazione della rete distributiva, controllandone l'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale, il territorio della Regione è stato suddiviso in ambiti territoriali (ex l.r. 14/99, art. 2 e successive modifiche), considerando la presenza di aree metropolitane omogenee e di aree sovracomunali configurabili come unico bacino d'utenza.

Gli ambiti territoriali individuati sul territorio regionale sono i seguenti:

- ambito commerciale metropolitano
- ambito di addensamento commerciale metropolitano
- ambito della pianura lombarda
- ambito montano
- ambito lacustre
- ambito urbano dei capoluoghi.

* Per la corretta definizione delle diverse forme di centro commerciale si rimanda alla normativa regionale citata

Per ciascun ambito sono individuati specifici indirizzi di sviluppo nel triennio. In particolare, per il Comune di Olgiate Comasco, compreso nell'ambito commerciale metropolitano, gli indirizzi di sviluppo sono i seguenti:

- *riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;*
- *forte disincentivo alla apertura e all'eccessivo ampliamento di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;*
- *promozione della localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa purché integrati ad interventi di riqualificazione complessiva e di salvaguardia del commercio di vicinato;*
- *disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi, da realizzarsi esclusivamente in quelle aree in cui sia certificato il non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale;*
- *consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nei principali centri urbani, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità;*
- *integrazione delle attività commerciali con i diversi sistemi produttivi locali;*
- *attenzione al rapporto con il movimento delle persone e delle merci e alle scelte di localizzazione degli spazi logistici.*

2.4 *Commercio al dettaglio in sede fissa: la programmazione commerciale provinciale*

In Provincia di Como il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con Delibera di Consiglio n. 59/35993 del 2 agosto 2006 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie inserzione e concorsi n. 38 del 20.09.2006.

Rispetto alla pianificazione in materia commerciale, *“Il intende promuovere un giusto equilibrio del sistema distributivo commerciale, consentendone la modernizzazione nel rispetto dell'equilibrio territoriale e paesistico”* (Norme Tecniche di Attuazione, Titolo IV, Art. 56, comma 1).

In particolare, il PTCP individua, sulla base delle caratteristiche demografiche, socio-economiche e del sistema distributivo, cinque classi di Comuni (Comune con minima valenza commerciale – Comune con bassa valenza commerciale – Comune con valenza commerciale comunale – Comune con valenza commerciale sovracomunale – Comune polo commerciale) e suddivide il territorio provinciale in due settori, Nord e Sud.

La programmazione dello sviluppo commerciale è sviluppata diversamente per settore territoriale e per classe di Comune; specificamente, nelle Norme Tecniche di Attuazione, al Titolo IV, art. 56, commi 2 e 3, è previsto quanto segue:

“ **Settore Nord:**

- 1) *in tutti i Comuni è possibile l'insediamento di medie strutture di vendita, alimentari e non alimentari, con superficie di vendita massima pari a 800 mq.;*
- 2) *nei Comuni definiti “Comune con valenza commerciale locale”; “Comune con valenza commerciale sovralocale” e “Comune polo commerciale” (di cui alla sottostante tabella) le medie strutture, alimentari e non alimentari, potranno raggiungere la superficie di vendita massima di 1.500 mq.;*
- 3) *nei Comuni definiti come “Polo commerciale” sarà possibile insediare grandi strutture non alimentari, con superficie di vendita massima pari a 4.000 mq.*

Comuni con valenza commerciale locale	Argegno, Bellagio, Canzo, Castiglione d'Intelvi, Cernobbio, Domaso, Dongo, Gravedona, Griante, Lanzo d'Intelvi, Lasnigo, Lenno, Menaggio, S. Fedele Intelvi, S. Nazzaro Val Cavargna, S.Siro, Sormano, Zelbio
Comuni con valenza commerciale sovralocale	Consiglio di Rumo, Pello Intelvi
Comuni Polo commerciale	Carlazzo, Grandola ed Uniti, Porlezza

Settore Sud:

- 1) *in tutti i Comuni è consentita la realizzazione di medie strutture con superficie di vendita massima pari a 1.500 mq. per il settore alimentare (Il 30% massimo della superficie potrà essere destinato a referenze non alimentari) e fino a 1.500 mq. (2.500 mq. nei Comuni che superano la soglia dei 10.000 abitanti) per quello non alimentare;*
- 2) *nei Comuni definiti “Comune con valenza commerciale locale”, “Comune con valenza commerciale sovralocale” e “Comune polo commerciale” (di cui alla sottostante tabella) potranno essere realizzate grandi strutture di*

vendita alimentari esclusivamente come ampliamento e/o trasferimento di punti di vendita già esistenti e grandi strutture non alimentari con superficie massima di 4.000 mq. se realizzate “ex novo” e di 5.000 mq. se frutto di ampliamento e/o trasferimento di esercizi già esistenti.

Comuni con valenza commerciale locale	<i>Fino Mornasco, Mariano Comense, Parè, San Fermo della Battaglia</i>
Comuni con valenza commerciale sovralocale	<i>Alzate Brianza, Anzano del Parco, Arosio, Bizzarone, Cassina Rizzardi, Grandate, Inverigo, Lipomo, Limido Comasco, Merone, Montano Lucino, Solbiate, Tavernerio, Turate, Vertemate con Minoprio, Villa Guardia</i>
Comuni Polo commerciale	<i>Cantù, Cermenate, Como, Erba, Olgiate Comasco</i>

Il Comune di Olgiate Comasco si trova nel Settore Sud del territorio provinciale ed è classificato come Comune Polo commerciale.

2.5 Centri di telefonia fissa (Phone Center)

Il centro di telefonia fissa (Phone Center) è un'impresa che fornisce a terzi servizi di comunicazione elettronica.

La normativa riguardante i Centri di telefonia fissa è dettata dal Decreto Legislativo 259 del 1° agosto 2003 “Codice delle comunicazioni elettroniche” (che recepisce la direttiva n. 2002/21/CE). In particolare, il rilascio delle autorizzazioni è disciplinato dall'art. 25, comma 4 che recita: *“L'impresa interessata presenta al Ministero una dichiarazione resa dalla persona fisica titolare ovvero dal legale rappresentante della persona giuridica, o da soggetti da loro delegati, contenente l'intenzione di iniziare la fornitura di reti o servizi di comunicazione elettronica, unitamente alle informazioni strettamente necessarie per consentire al Ministero di tenere un elenco aggiornato dei fornitori di reti e di servizi di comunicazione elettronica, da pubblicare sul proprio Bollettino ufficiale e sul sito internet. Tale dichiarazione costituisce denuncia di inizio attività e deve essere conforme al modello di cui all'allegato n. 9. L'impresa è abilitata ad iniziare la propria attività a decorrere dall'avvenuta presentazione della dichiarazione e nel rispetto delle*

disposizioni sui diritti di uso stabilite negli articoli 27, 28 e 29. Ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, il Ministero, entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della dichiarazione, verifica d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti richiesti e dispone, se del caso, con provvedimento motivato da notificare agli interessati entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione dell'attività. Le imprese titolari di autorizzazione sono tenute all'iscrizione nel registro degli operatori di comunicazione di cui all'articolo 1 della legge 31 luglio 1997, n. 249".

La citata D.G.R. VIII/8778 precisa che "qualora nel caso concreto si verifichi che il centro di telefonia svolga, nel medesimo locale, anche un'attività commerciale, troverebbe applicazione tutta la disciplina del commercio in sede fissa, e in particolare:

- *la l.r. 1/2007 e i successivi provvedimenti attuativi volti alla sostituzione di atti autorizzativi con la dichiarazione di inizio attività produttive (DIAP), solo qualora l'esercizio rientri nella tipologia degli esercizi di vicinato;*
- *la l.r. 14/99 relativamente alle modalità di esercizio dell'attività;*
- *la l.r. 22/2000 relativamente alle vendite straordinarie e agli orari;*
- *il d.lgs. 114/98 per tutto ciò che non è ancora disciplinato da leggi regionali".*

3. Quadro ricognitivo territoriale e demografico

3.1 Inquadramento territoriale

Olgiate Comasco è un Comune della Provincia di Como, situato a metà strada tra Como e il confine con la Provincia di Varese; confina a Nord con i Comuni di Albiolo Faloppio e, per un breve tratto, Parè, a Est con i Comuni di Gironico e di Lurate Caccivio, a Sud con i Comuni di Lurate Caccivio Oltrona San Mamette e Beregazzo con Figliaro, a Ovest con i Comuni di Beregazzo con Figliaro e Solbiate.



Fonte: www.viamichelin.it

Olgiate Comasco è uno dei centri urbani di maggiori dimensioni demografiche in Provincia di Como; grazie alle sue dimensioni e alla presenza di servizi rapportati alla consistenza della sua popolazione, esprime una forte funzione di centralità commerciale anche per i consumatori che risiedono nei Comuni limitrofi, come testimonia la presenza lungo via Lomazzo (S.P. 23) di un centro commerciale a insegna Bennet.

Il centro storico è di antica formazione e risale addirittura, nella struttura, a un accampamento romano; si colloca in posizione sopraelevata, nella parte di territorio a Nord della S.S. 342 Briantea.

Attorno a questo nucleo si distribuiscono aree di più recente edificazione, che seguono senza soluzione di continuità il perimetro del centro storico, sempre a Nord della S.S. 342 Briantea.

Si individuano poi ambiti di antica destinazione agricola, tra i quali si citano Somaino Gerbo Bontocco e Baragiola.

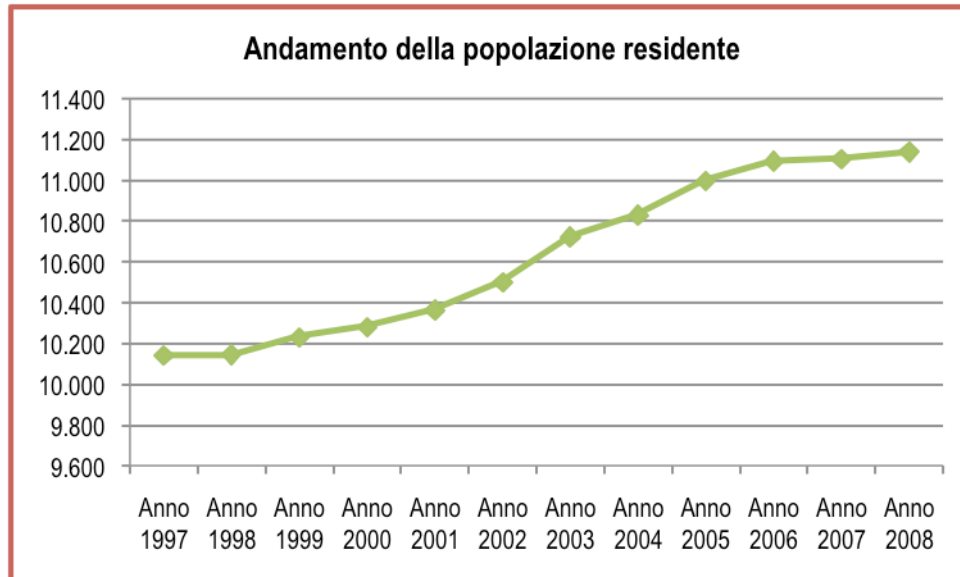
Nella parte più pianeggiante del territorio comunale, posta a Sud della S.S. 342 Briantea, si localizzano i nuclei di Mombello e di Rongio, di più recente edificazione.

Le comunicazioni con i Comuni limitrofi sono buone e propongono Olgiate Comasco come nodo viabilistico di rilevanza provinciale: il territorio comunale è attraversato dalla S.P. 23 Lomazzo – Bizzarone (che in Comune assume il nome di via Bizzarone, via Lomazzo) che collega Olgiate Comasco all'Autostrada A9 Lainate – Como – Chiasso, con svincolo a Lomazzo, e con la Svizzera, con valico a Bizzarone; dalla S.S. 342 Briantea (che in Comune assume il nome di via Liancourt, via Roma, via Emanuele II, viale Trieste), che porta fino al Capoluogo di Provincia Como nonché, in direzione opposta, attraverso il Comune di Malnate, alla Città di Varese; dalla S.P. 17 "Garibaldina" (che in Comune assume il nome di via Boscone, via Tarchini), che conduce a Faloppio.

3.2 *Inquadramento demografico*

ANNO	ABITANTI
1997	10.142
1998	10.146
1999	10.230
2000	10.281
2001	10.363
2002	10.501
2003	10.722
2004	10.829
2005	10.997
2006	11.093
2007	11.102
2008	11.139

Fonte: Ufficio Anagrafe Comune Olgiate Comasco



Dal 1997 al 2008 la popolazione residente a Olgiate Comasco è aumentata di 997 unità, pari a un incremento del 9,8%.

A fine 2008 risiedevano in Comune 4.460 famiglie.

Un fattore da considerare è quello relativo alla composizione della popolazione; infatti, i livelli di spesa, e la ripartizione della spesa stessa sono differenti, anche in misura molto rilevante, a seconda della composizione del nucleo familiare e dell'età dei suoi componenti. Basti pensare che mentre un pensionato, mediamente, ha una spesa mensile di poco superiore ai 1.300 euro, di cui quasi il 50% destinato a spese per l'abitazione, un single di età inferiore ai 35 anni ha una spesa di poco superiore a 1.900 euro, dei quali circa un terzo destinato all'abitazione.

Le successive tabelle mostrano quindi la spesa media mensile familiare registrata a livello nazionale al 2006.

	Spesa media mensile/euro
single età <35	1.913
single età 35-64	1.929
single età >64	1.328
coppia con pr <35	2.632
coppia con pr 35-64	2.863
coppia con pr >64	2.112
coppia con 1 figlio	2.962
coppia con 2 figli	3.204
coppia con 3 o più figli	3.031
famiglie monogenitore	2.383
altre tipologie	2.714
MEDIA PER FAM.	2.461

Fonte: ISTAT, dati anno 2006

	Ripartizione % della spesa tra i diversi capitoli					
	Alimentari.	Vestiario	Abitazione	Trasporti	Tempo libero	Altro
single età <35	15,0	6,5	32,7	17,7	6,4	21,7
single età 35-64	16,3	5,8	35,3	15,5	5,0	22,1
single età >64	21,9	3,3	45,3	7,9	3,2	18,4
coppia con pr <35	14,1	6,4	27,9	20,1	5,9	25,6
coppia con pr 35-64	16,8	6,1	30,7	18,4	4,7	23,3
coppia con pr >64	21,9	4,3	38,7	12,6	3,7	18,8
coppia con 1 figlio	18,3	6,8	28,3	18,2	5,8	22,6
coppia con 2 figli	19,0	7,7	25,6	19,2	6,8	21,7
coppia con 3 o più figli	21,9	8,0	24,7	17,8	7,6	20,0
famiglie monogenitore	18,5	6,7	31,4	16,8	5,9	20,7
altre tipologie	20,9	6,2	29,0	18,5	5,1	20,3
MEDIA PER FAM.	19,0	6,4	31,0	16,8	5,5	21,3

Fonte: ISTAT, dati anno 2006

Analizzeremo la composizione della popolazione comparando i dati riferiti al Comune di Olgiate Comasco con quelli regionali e provinciali.

I dati demografici di riferimento più recenti sono quelli delle elaborazioni ISTAT al 1° gennaio 2008, che riguardano l'età e lo stato civile della popolazione residente. Come abbiamo già segnalato, si tratta di aspetti estremamente significativi, poiché, ad esempio, ad una popolazione più anziana corrisponde una spesa minore, e, all'opposto, un'incidenza maggiore di persone non coniugate potrebbe comportare un incremento significativo della domanda di beni da acquistare.

Per quanto riguarda il primo aspetto, ovvero l'incidenza di ultra sessantacinquenni, che definiamo "indice di vecchiaia", possiamo rilevare che la popolazione di Olgiate Comasco risulta in linea con le medie provinciale e regionale.

	fino a 64 anni	% su totale	65 anni o più	% su totale	TOTALE	Indice di vecchiaia
Regione Lombardia	7.727.525	80,14	1.914.881	19,86	9.642.406	4,04
Provincia di Como	465.570	80,52	112.605	19,48	578.175	4,13
Comune di Olgiate Comasco	8.981	80,90	2.120	19,10	11.101	4,24

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT 1° gennaio 2008

Anche il dato riferito allo stato civile dei residenti, che definiamo “propensione al matrimonio”, risulta in linea con le medie regionale e provinciale.

	celibi nubili	% su totale	coniugati divorziati vedovi	% su totale	TOTALE	Propensione al matrimonio
Regione Lombardia	3.887.883	40,32	5.754.523	59,68	9.642.406	0,68
Provincia di Como	233.798	40,44	344.377	59,56	578.175	0,68
Comune di Olgiate Comasco	4.529	40,80	6.572	59,20	11.101	0,69

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT 1° gennaio 2008

Un'altra caratteristica influente sulla domanda generata in un determinato ambito territoriale è senza dubbio la presenza di flussi turistici, in particolare se legati all'utilizzo di seconde case: almeno in determinati periodi dell'anno il mercato teorico aumenta proprio grazie agli acquisti effettuati dai turisti, soprattutto se possono contare su un'abitazione (è ormai consuetudine consolidata e registrata in differenti realtà turistiche che questi ultimi portano dai rispettivi luoghi d'origine la cosiddetta “spesa grossa”, in particolare alimentari a lunga conservazione e articoli non alimentari come prodotti per la cura della persona e per l'igiene della casa; tuttavia, la spesa per i generi “freschi” viene generalmente effettuata “in loco”). Per valutare il peso delle abitazioni non occupate da residenti in Olgiate Comasco, confrontiamo il dato comunale con le medie provinciale e regionale (Fonte: Istat, 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, dati ottobre 2001).

	Abitazioni occupate da residenti	Altre abitazioni	Totale	% abitazioni occupate da residenti
Regione Lombardia	3.576.182	462.063	4.038.245	88,6%
Provincia di Como	209.866	39.669	249.535	84,1%
Comune di Olgiate Comasco	3.944	167	4.111	95,9%

Fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT, 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, dati ottobre 2001

La quota di abitazioni occupate dai residenti in Comune di Olgiate Comasco è superiore al valore mediamente registrato in Regione Lombardia ed in Provincia di Como, ad indicare che il mercato teorico, cioè i consumi complessivi dei residenti sul suo territorio, non conta su apporti significativi determinati dalle presenze turistiche.

Un altro aspetto da considerare riguarda l'incidenza della popolazione straniera sul totale dei residenti. A Olgiate Comasco risiedono 493 stranieri, pari al 4,44% della popolazione totale:

	Abitanti	Popolazione straniera	% popolazione straniera
Olgiate Comasco	11.101	493	4,44%

Fonte: Istat, al 31.12.2007

La quota di popolazione straniera a Olgiate Comasco è sensibilmente inferiore al valore mediamente registrato in Provincia di Como e in Regione Lombardia, dove la quota corrispondente ammonta rispettivamente al 6,24% e all'8,45%, come riassunto nella successiva tabella:

	Abitanti	Popolazione straniera	% popolazione straniera
Provincia di Como	578.175	36.073	6,24%
Regione Lombardia	9.642.406	815.335	8,45%

Fonte: Istat, al 31.12.2007

La popolazione straniera residente a Olgiate Comasco risulta in aumento, come riassunto nella successiva tabella:

Anno	Popolazione straniera	Variazione % su anno precedente
2002	250	--
2003	286	+ 14,4%
2004	341	+ 19,2%
2005	402	+ 17,9%
2006	450	+ 11,9%
2007	493	+ 9,6%

Fonte: Istat, al 31 dicembre

4. Quadro conoscitivo del sistema distributivo comunale

4.1 Evoluzione del sistema distributivo

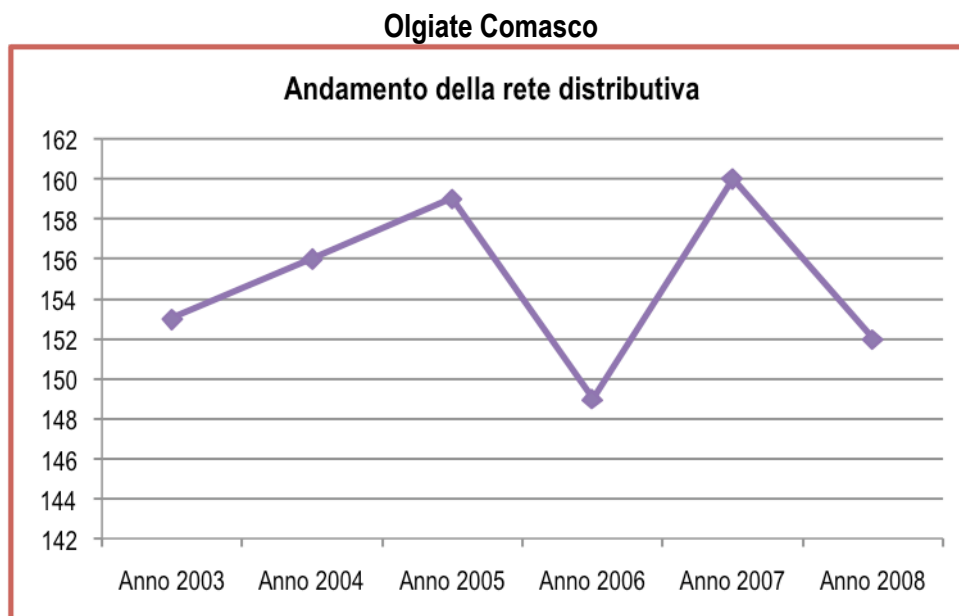
Per valutare l'andamento del sistema distributivo di Olgiate Comasco, in termini di numero di esercizi presenti sul territorio, faremo riferimento ai rilievi effettuati dall'Osservatorio Regionale del Commercio e raccolti nella Banca Dati Commercio Regione Lombardia; i primi rilievi risalgono al 30.06.2003 e sono poi stati condotti annualmente: l'ultimo dato a oggi disponibile è quello al 30.06.2008.

Riportiamo i dati nella successiva tabella.

Olgiate Comasco

Anno	Numero esercizi	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente	Variazione % su anno 2003
2003	153	--	--	--
2004	156	+ 3	+ 2%	+ 2%
2005	159	+ 3	+ 1,9%	+ 3,9%
2006	149	- 10	- 6,3%	- 2,6%
2007	160	+ 11	+ 7,4%	+ 4,6%
2008	152	- 8	- 5%	- 0,6%

Fonte: Banca Dati Commercio Regione Lombardia al 30.06 degli anni 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008



Dopo un periodo di crescita tra il 2003 e il 2005, il sistema distributivo comunale ha subito una contrazione tra il 2005 e il 2006, per poi riprendere a crescere tra il 2006 e il 2007 e ridursi nuovamente tra 2007 e 2008.

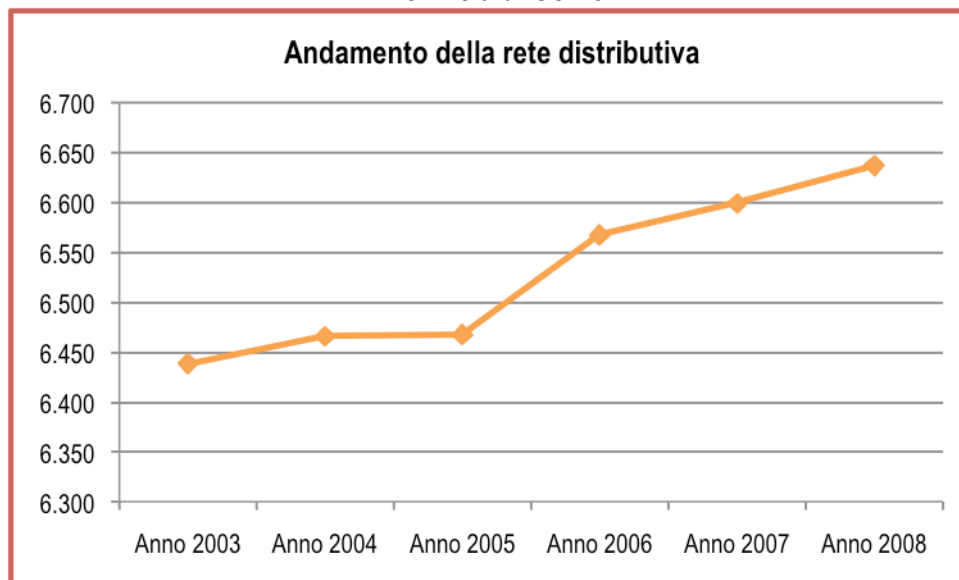
La situazione di Olgiate Comasco si scosta sensibilmente da quella della Provincia di Como presa nel suo complesso, dove, come dimostrano i dati contenuti nella seguente tabella, si è verificata una progressiva crescita del numero di esercizi:

Provincia di Como

Anno	Numero esercizi	Variazione n. esercizi su anno precedente	Variazione % su anno precedente	Variazione % su anno 2003
2003	6.438	--	--	--
2004	6.465	+ 27	+ 0,4%	+ 0,4%
2005	6.467	+ 2	+ 0,03%	+ 0,5%
2006	6.567	+ 100	+ 1,5%	+ 2%
2007	6.599	+ 32	+ 0,5%	+ 2,5%
2008	6.637	+ 38	+ 0,6%	+ 3,1%

Fonte: Banca Dati Commercio Regione Lombardia al 30.06 degli anni 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008

Provincia di Como



4.2 *Lo stato di fatto del commercio al dettaglio in sede fissa*

La rete di vendita di Olgiate Comasco è costituita da 131 esercizi per complessivi 25.852 mq. di vendita; di questi esercizi, 23 (per 3.685 mq.) appartengono al settore alimentare e/o misto a prevalenza alimentare e 108 (per 22.167 mq.) a quello non alimentare¹. Segnaliamo che le superfici alimentare e non alimentare del centro commerciale Bennet, sebbene facenti capo a un'unica autorizzazione, sono state conteggiate separatamente al fine di effettuare una corretta valutazione dell'offerta relativa ai due settori merceologici.

Settore merceologico	N. esercizi	Superficie di vendita
Alimentare e misto	23 *	3.685 mq.
Non alimentare	108 *	22.167 mq.
Totale	131	25.852 mq.

* le superfici alimentare e non alimentare del centro commerciale Bennet sono state contate separatamente sebbene facenti parte a un'unica autorizzazione unitaria

In base alla classificazione dimensionale operata dal D.Lgs. 114/98 (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita), i 132 esercizi di Olgiate Comasco si dividono come indicato nelle successive tabelle:

Esercizi alimentari e misti a prevalenza alimentare

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>	<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>	<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>
19	786	3	1.280	1 *	1.619

* si tratta della superficie alimentare del centro commerciale Bennet

Esercizi non alimentari

Vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>	<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>	<u>n. esercizi</u>	<u>mq. esercizi</u>
92	8.169	14	7.997	2 *	6.011

* inclusa la superficie non alimentare del centro commerciale Bennet

¹ Dati a fine 2008

Sono state escluse tutte le autorizzazioni abbinate a rivendite di generi di monopolio, a distributori di carburanti, rivendite di giornali e riviste, attività artigianali (acconciatori, estetisti ...), attività di somministrazione di alimenti e bevande, poiché l'attività prevalente, in questi casi, non è il commercio al dettaglio in sede fissa, oggetto di questa analisi.

Per valutare l'offerta commerciale del Comune, confrontiamo la realtà comunale con quella media regionale e provinciale; per gli esercizi di vicinato confronteremo il numero medio di abitanti per singolo negozio nelle tre realtà territoriali (i punti di vendita misti saranno attribuiti al settore alimentare) un valore più basso del rapporto indica una migliore dotazione di punti di vendita; per medie e grandi strutture di vendita confronteremo la disponibilità di mq. ogni 1.000 abitanti per i due settori merceologici (le superfici appartenenti a punti di vendita misti saranno conteggiate per lo specifico settore alimentare o non alimentare) nelle tre realtà territoriali.

Esercizi di vicinato – settore alimentare e misto

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	9.690.511	27.321	355
Provincia di Como	581.559	1.455	400
Comune di Olgiate Comasco	11.139	19	586

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Como; Comune di Olgiate Comasco a fine 2008

Esercizi di vicinato – settore non alimentare

	Abitanti	N. esercizi	Ab. x esercizio
Regione Lombardia	9.690.511	86.193	112
Provincia di Como	581.559	4.626	126
Comune di Olgiate Comasco	11.139	92	121

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Como; Comune di Olgiate Comasco a fine 2008

Per la dotazione di esercizi di vicinato si riscontra in Olgiate Comasco una dotazione di punti di vendita inferiore alla media regionale e a quella provinciale, per il settore alimentare, mentre una dotazione in linea con quella delle realtà di confronto per il non alimentare.

Medie strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.690.511	1.175.461	121,30
Provincia di Como	581.559	60.878	104,68
Comune di Olgiate Comasco	11.139	1.120	100,55

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Como; Comune di Olgiate Comasco a fine 2008

Medie strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.690.511	3.862.641	398,60
Provincia di Como	581.559	220.358	378,91
Comune di Olgiate Comasco	11.139	8.157	732,29

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Como; Comune di Olgiate Comasco a fine 2008

Per quanto riguarda la disponibilità di mq. appartenenti a medie strutture di vendita ogni 1.000 abitanti, il Comune di Olgiate Comasco risulta dotato di una superficie quasi doppia per il settore non alimentare e sostanzialmente in linea con le realtà di confronto per l'alimentare.

Grandi strutture – settore alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.690.511	827.627	85,41
Provincia di Como	581.559	52.313	89,95
Comune di Olgiate Comasco	11.139	1.619	145,34

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Como; Comune di Olgiate Comasco a fine 2008

Grandi strutture – settore non alimentare

	Abitanti	Mq.	Mq. x 1.000 ab.
Regione Lombardia	9.690.511	2.561.170	264,30
Provincia di Como	581.559	118.372	203,54
Comune di Olgiate Comasco	11.139	6.011	539,64

Fonte: Banca dati Regione Lombardia e Istat al 30.06.2008 per Regione Lombardia e Provincia di Como; Comune di Olgiate Comasco a fine 2008

La dotazione di superfici per grandi strutture di vendita in Olgiate Comasco è quasi doppia per il settore alimentare e maggiore del doppio per la superficie non alimentare, rispetto alle realtà di confronto.

4.3 La distribuzione territoriale dei punti di vendita al dettaglio in sede fissa

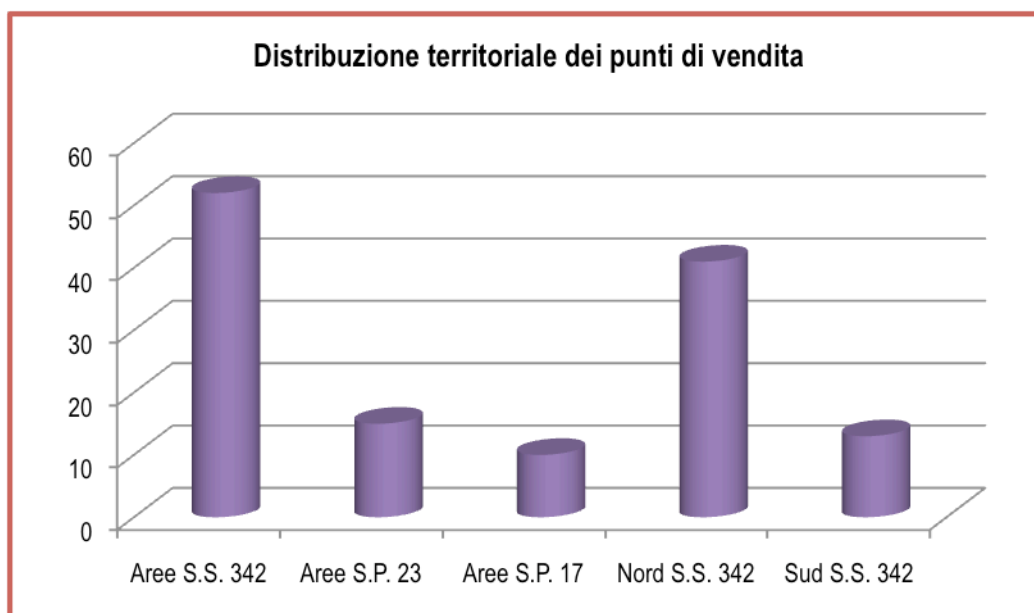
Come si è detto, a Olgiate Comasco sono presenti 131 esercizi, per complessivi 25.852 mq. di vendita (ricordiamo, ancora una volta, che, per effettuare una corretta valutazione dell'offerta, le superfici alimentare e non alimentare del centro commerciale Bennet sono state conteggiate separatamente sebbene facenti capo a un'unica autorizzazione unitaria).

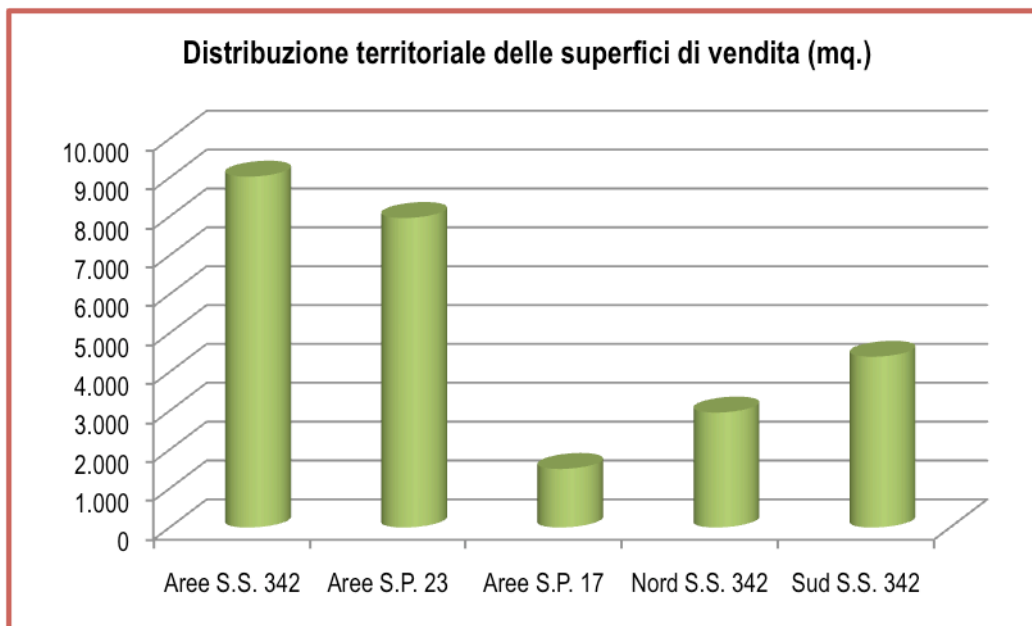
Dal punto di vista commerciale, considereremo cinque nuclei: le aree in fregio alla S.S. 342, le aree in fregio alla S.P. 23, le aree in fregio alla S.P. 17, il territorio a Nord della S.S. 342 e il territorio a Sud della S.S. 342.

La successiva tabella indica il numero di esercizi presenti in ciascun nucleo, con le rispettive superfici di vendita complessive.

Totale punti di vendita

Nucleo	N. esercizi	Mq. esercizi
Aree S.S. 342	52	9.028
Aree S.P. 23	15	7.965
Aree S.P. 17	10	1.507
Nord S.S. 342	41	2.958
Sud S.S. 342	13	4.394
Totale Comune	131	25.852





Le aree in fregio alla S.S. 342 Briantea prevalgono sia per numero di esercizi sia per superfici di vendita; gli esercizi in fregio alla S.P. 23 pur essendo poco numerosi occupano una superficie di vendita importante, mentre quelli situati a Nord della S.S. 342 pur essendo un numero consistente hanno dimensioni contenute.

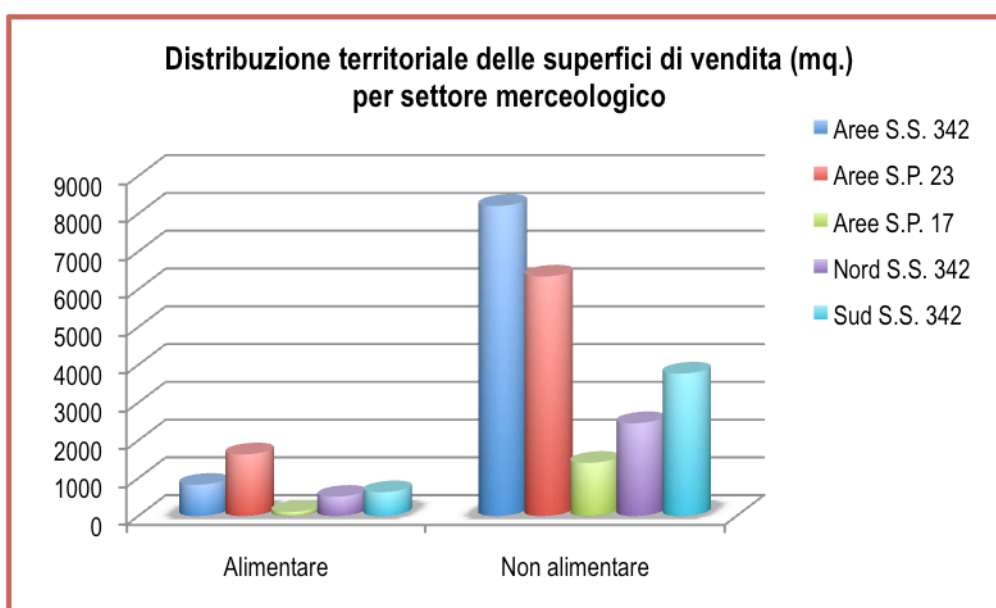
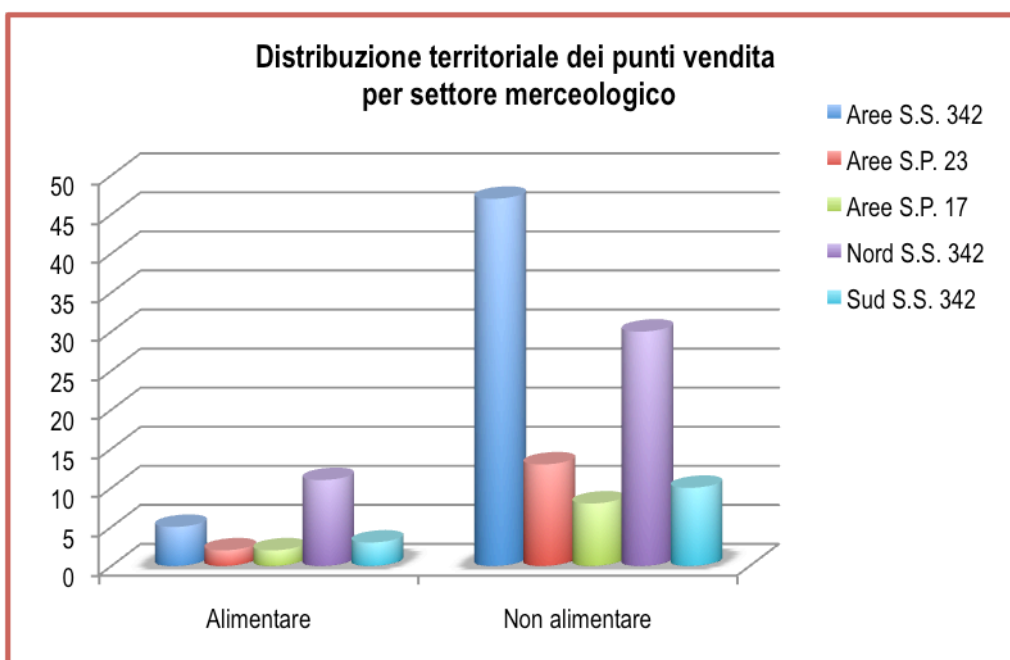
Considerando separatamente i due settori merceologici alimentare (nel quale includeremo gli esercizi "misti" a prevalenza alimentare) e non alimentare, la situazione resta sostanzialmente inalterata:

Esercizi alimentari

Nucleo	N. esercizi	Mq. esercizi
Aree S.S. 342	5	823
Aree S.P. 23	2	1.629
Aree S.P. 17	2	102
Nord S.S. 342	11	505
Sud S.S. 342	3	626
Totale Comune	23	3.685

Esercizi non alimentari

Nucleo	N. esercizi	Mq. esercizi
Aree S.S. 342	47	8.205
Aree S.P. 23	13	6.336
Aree S.P. 17	8	1.405
Nord S.S. 342	30	2.453
Sud S.S. 342	10	3.768
Totale Comune	108	22.167



La prevalenza delle aree in fregio alla S.S. 342 Briantea e alla S.P. 23 per superfici di vendita è legata alla presenza, in tali parti del territorio, di medie e grandi strutture di vendita.

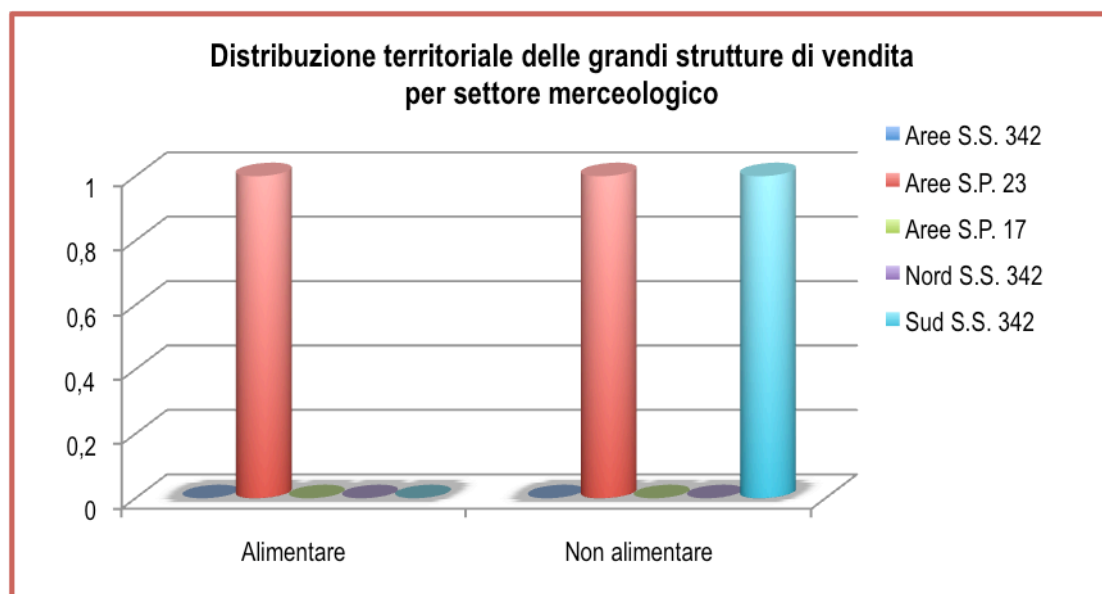
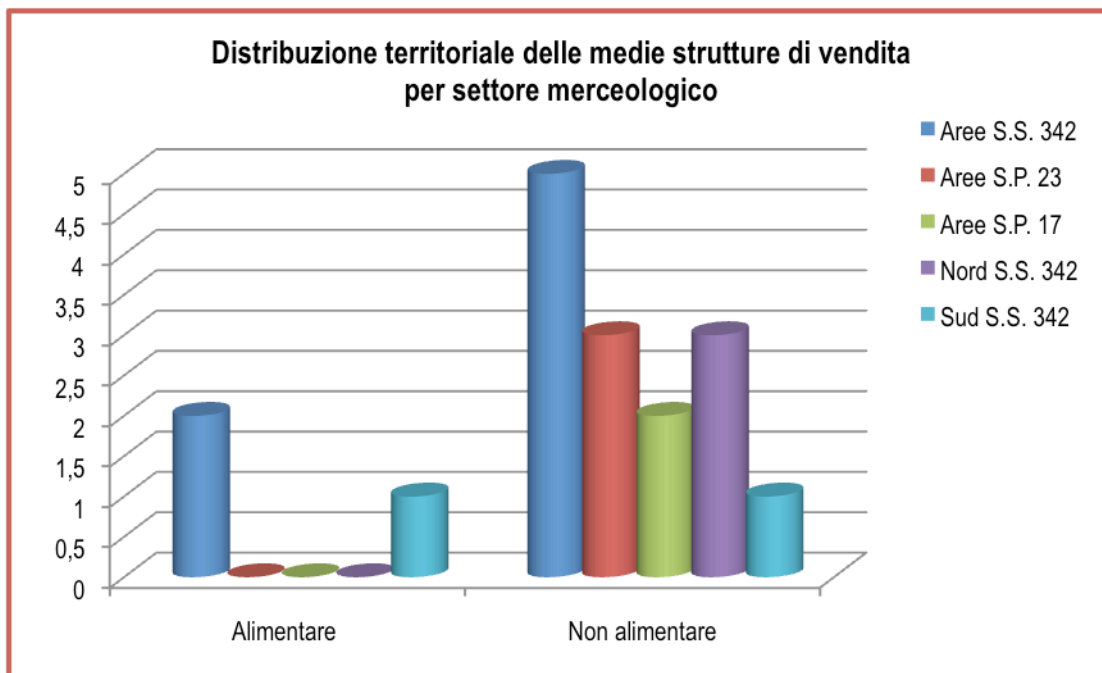
4.3.1 Medie e grandi strutture di vendita

Come si è visto al capitolo precedente, in Olgiate Comasco sono presenti 17 medie strutture (delle quali 3 appartenenti al settore alimentare e/o “misto” e 14 al non alimentare) e due grandi strutture di vendita: una “mista” (si tratta del centro commerciale Bennet; ricordiamo che nel corso dell’analisi le superfici alimentare e non alimentare dello stesso sono state conteggiate separatamente, pur facendo capo a un’unica autorizzazione unitaria) e una non alimentare; tali esercizi, che rappresentano il sistema distributivo più “moderno”, si distribuiscono sul territorio come segue:

Nucleo	Medie strutture			
	Alimentari/Miste		Non alimentari	
	N. es.	Mq. es.	N. es.	Mq. es.
Aree S.S. 342	2	740	5	4.663
Aree S.P. 23	--	--	3	1.325
Aree S.P. 17	--	--	2	695
Nord S.S. 342	--	--	3	979
Sud S.S. 342	1	540	1	335
Totale Comune	3	1.280	14	7.997

Nucleo	Grandi strutture			
	Alimentari		Non alimentari	
	N. es.	Mq. es.	N. es.	Mq. es.
Aree S.S. 342	--	--	--	--
Aree S.P. 23	1 *	1.619	1 *	3.361
Aree S.P. 17	--	--	--	--
Nord S.S. 342	--	--	--	--
Sud S.S. 342	--	--	1	2.650
Totale Comune	1	1.619	2	6.011

* si tratta delle superfici alimentare e non alimentare del centro commerciale Bennet



Le medie e le grandi strutture tendono a concentrarsi lungo le maggiori vie di comunicazione, che nel caso in esame sono rappresentate dalla S.S. 342 e dalla S.P. 23, cui si aggiunge, anche se con peso inferiore, la S.P. 17.

Altrettanto vale per le grandi strutture di vendita: segnaliamo, tra l'altro, che la grande struttura – centro commerciale Bennet situata lungo la S.P. 23 di trova proprio all'incrocio di questa Provinciale con la S.S. 342 Briantea, dalla quale è quindi agevolmente raggiungibile.

4.4 *Lo stato di fatto dei Centri di telefonia fissa*

In Comune di Olgiate Comasco non sono presenti centri di telefonia fissa (Phone Center).

4.5 *Rapporto tra domanda e offerta*

I dati di riferimento per il calcolo del rapporto tra domanda ed offerta sono tratti dal Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3 s.m.i., come spiegato nella Nota metodologica allegata.

Si utilizzano i valori di spesa e le soglie di produttività calcolati per l'Unità Territoriale 4 – Varese, di cui Olgiate Comasco era parte.

La spesa media pro-capite per i settori alimentare e non alimentare corrisponde rispettivamente a 1.616,97 euro e a 1.323,05 euro.

Il mercato teorico complessivo, calcolato nell'ipotesi che tutti i residenti acquistino in Comune (spesa pro-capite moltiplicata per il numero di abitanti), corrisponde a 32,748 milioni di euro, di cui 18,011 milioni di euro per il settore alimentare e 14,737 milioni di euro per il settore non alimentare.

Mercato teorico

Settore alimentare	1.616,97 euro x 11.139 abitanti =	18,011 milioni di euro
Settore non alimentare	1.323,05 euro x 11.139 abitanti =	14,737 milioni di euro
Domanda totale		32,748 milioni di euro

Le condizioni di produttività del sistema distributivo comunale sono assicurate da una potenzialità di spesa pari a 57,319 milioni di euro, di cui 17,932 milioni di euro per il settore alimentare e 39,387 milioni di euro per quello non alimentare, come illustrato di seguito:

Settore alimentare		
Vicinato	2.737,22 euro x 786 mq. =	2,151 milioni di euro
MS1 *	2.892,16 euro x 1.120 mq. =	3,239 milioni di euro
GSS *	7.746,85 euro x 1.619 mq. =	12,542 milioni di euro
Totale alimentare		17,932 milioni di euro
Settore non alimentare		
Vicinato	1.084,56 euro x 8.159 mq. =	8,849 milioni di euro
MS1 *	1.136,21 euro x 4.198 mq. =	4,770 milioni di euro
MS2	2.117,47 euro x 3.959 mq. =	8,383 milioni di euro
GSS *	2.892,16 euro x 6.011 mq. =	17,385 milioni di euro
Totale non alimentare		39,387 milioni di euro
Totale potenzialità di spesa		57,319 milioni di euro

* per gli esercizi "misti" le superfici appartenenti ai due settori merceologici sono state conteggiate separatamente

Complessivamente, l'offerta supera la domanda generata dai consumatori residenti; considerando separatamente i due settori merceologici, si riscontra un'offerta leggermente inferiore alla domanda per il settore alimentare, ma sensibilmente superiore per quello non alimentare: è chiaro che le attività presenti contano sulla convergenza di consumatori residenti fuori Comune.

Nel successivo paragrafo sono illustrate le proposte di sviluppo del settore distributivo comunale.

5. Ipotesi di sviluppo del sistema distributivo comunale

Come si è detto, il rapporto tra pianificazione commerciale e Piano di Governo del Territorio, con riferimento, in particolare, al Documento di piano, include *“la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale (art. 8, comma 2, lettere a e b), dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale”* (D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/352).

L'abitato si è sviluppato in misura piuttosto compatta attorno al centro storico.

Dal punto di vista commerciale si sono individuati cinque nuclei distinti: le aree in fregio alla S.S. 342 Briantea, le aree in Fregio alla S.P. 23 Lomazzo – Bizzarone, le aree in fregio alla S.P. 17 Garibaldina, le aree a Nord del tracciato della S.S. 342 Briantea e le aree a Sud del tracciato della S.S. 342 Briantea.

I cinque nuclei sopra indicati differiscono sensibilmente per caratteristiche del sistema distributivo: le aree in fregio alla S.S. 342 alla S.P. 23 e alla S.P. 17 risultano avere una forte vocazione commerciale anche di portata sopra locale, come testimoniato dalla presenza delle medie strutture di vendita e della grande struttura – centro commerciale Bennet. Il nucleo a Nord della S.S. 342, che include l'abitato di più antica formazione e il centro storico, ha una funzione commerciale di portata locale, e infatti nello stesso si trovano prevalentemente esercizi di vicinato, cui si aggiungono poche medie strutture non alimentari, di dimensione contenuta. Il centro storico in senso stretto risulta sostanzialmente privo di esercizi: senza dubbio, tale caratteristica è legata alla posizione sopraelevata dello stesso; gli esercizi si collocano più che altro lungo le arterie che si trovano “a corona” del centro storico stesso. Il nucleo a Sud della S.S. 342, di più recente espansione, registra la presenza di una grande struttura, situata in via Segantini, raggiungibile dalla S.S. 342.

Il rapporto domanda – offerta evidenzia che le attività in essere contano, in particolare per il settore non alimentare, sulla convergenza di consumatori residenti anche fuori Comune.

E evidente la funzione di centralità che il Comune di Olgiate Comasco svolge e alle potenzialità commerciali, anche di carattere sovracomunale, conferite

al territorio, dalla presenza di importanti vie di comunicazione, quali la S.S. 342 Briantea, la S. P. 23 Lomazzo – Bizzarone e la S.P. 17 Garibaldina.

In una situazione quale quella descritta, appare opportuno favorire uno sviluppo del sistema distributivo comunale in chiave “moderna”, attraverso la realizzazione di nuove medie strutture di vendita, al fine di proporre un’offerta maggiormente articolata sia in termini di prodotti sia nella gamma dei prezzi.

Specificamente, medie strutture con superficie di vendita massima pari a 400 mq. potranno collocarsi su tutto il territorio comunale, incluso il nucleo storico, in modo da consentire anche lo sviluppo, la modernizzazione di attività già presenti che in assenza di questa norma non lo potrebbero fare.

Nel tessuto urbano consolidato, all’esterno del nucleo storico, le medie strutture potranno raggiungere una superficie di vendita massima pari a 800 mq., così da non destabilizzare il sistema urbano ed edilizio.

Nelle aree produttive, esterne al tessuto urbano consolidato, le medie strutture potranno raggiungere una superficie di vendita massima di 1.500 mq, al fine di proporre un’offerta articolata senza impatti eccessivi sul sistema viabilistico.

A Ovest della S.P. 23 Lomazzo – Bizzarone, all’esterno del tessuto urbano consolidato, le medie strutture di vendita potranno raggiungere il limite massimo per questa classe di esercizi, pari a 2.500 mq.

Per le grandi strutture di vendita, non si prevede la realizzazione di nuovi esercizi appartenenti a questa classe dimensionale; sono comunque consentiti l’ampliamento e/o il trasferimento delle grandi strutture già esistenti.

Quanto ai centri di telefonia fissa (phone center) si prevede che un eventuale sviluppo degli stessi avvenga solo ed esclusivamente all’esterno del tessuto urbano consolidato, al fine di non creare problemi di carattere urbanistico e viabilistico.

6. Conclusioni

Olgiate Comasco è un Comune della Provincia di Como, attraversato dalla S.S. 342 Briantea.

Nel corso dell'ultimo decennio si è verificato un importante incremento della popolazione residente.

La rete di vendita si distribuisce in cinque nuclei: aree in fregio alla S.S. 342 Briantea, aree in fregio alla S.P. 23 Lomazzo – Bizzarone, aree in fregio alla S.P. 17 Garibaldina, aree a Nord del tracciato della S.S. 342 Briantea e aree a Sud della S.S. 342 Briantea.

Il sistema distributivo delle aree a Nord della S.S. 342, dove si trova l'abitato di più antica formazione, è destinato all'utenza locale.

Emerge una forte vocazione commerciale di portata sovra locale delle aree poste a ridosso delle maggiori vie di comunicazione, quali la S.S. la S.P. 23 e la S.P. 17, dove peraltro si concentrano le medie strutture di vendita e dove si trova la grande struttura – centro commerciale Bennet.

Le aree a Sud della S.S. 342 sono caratterizzate dalla presenza di un numero contenuto di esercizi, tra cui una grande struttura non alimentare, posta in via Segantini (connessa con la S.S. 342 stessa).

Il rapporto tra domanda e offerta indica la funzione di centralità svolta da Olgiate Comasco, con la convergenza un consistente numero di potenziali consumatori residenti fuori Comune.

Date le premesse, si prevede la realizzazione di nuove medie strutture di vendita; i punti vendita di maggiori dimensioni (medie strutture sopra 800 mq. di vendita) potranno collocarsi all'esterno del tessuto urbano consolidato, mentre medie strutture con superficie di vendita massima pari a 400 mq. potranno situarsi su tutto il territorio comunale. Non è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita, ma sono consentiti l'ampliamento e/o il trasferimento di quelle esistenti. Il dettaglio dello sviluppo è riportato con precisione al paragrafo precedente.

ALLEGATI

Allegato 1 – Quadro del sistema distributivo nazionale e lombardo

La rete distributiva regionale risulta significativamente meno polverizzata di quella nazionale, indice di una più accentuata modernizzazione del sistema distributivo; infatti, la disponibilità di punti di vendita ogni 10.000 abitanti è in Italia pari a 129, valore che in Lombardia scende a 93, come illustrato nella seguente tabella:

Rete distributiva italiana e lombarda al 31 dicembre 2005

Specializzazione	LOMBARDIA		ITALIA	
	Totale pdv	Pdv x 10.000 ab.	Totale pdv	Pdv x 10.000 ab.
Carburanti	2.954	3,1	23.502	4,0
Non specializzati	615	0,6	3.056	0,5
Non specializzati prevalenza alimentare	8.913	9,4	86.685	14,8
Non specializzati prevalenza non alim.	1.060	1,1	10.389	1,8
Frutta e verdura	2.548	2,7	22.400	3,8
Carne e prodotti a base di carne	2.873	3,0	37.140	6,3
Pesci crostacei molluschi	223	0,2	8.274	1,4
Pane pasticceria dolciumi	2.025	2,1	12.958	2,2
Bevande (vini oli birra e altre)	651	0,7	4.852	0,8
Tabacco e altri generi di monopolio	3.131	3,3	26.833	4,6
Altri esercizi specializzati alimentari	2.481	32,6	19.807	3,4
Farmacie	2.660	2,8	17.449	3,0
Articoli medicali e ortopedici	440	0,5	4.440	0,8
Cosmetici e articoli di profumeria	2.664	2,8	22.931	3,9
Prodotti tessili e biancheria	3.158	3,3	25.565	4,4
Abbigliamento e accessori pellicceria	14.229	15,0	120.919	20,6
Calzature e articoli di cuoio	3.129	3,3	26.338	4,5
Mobili casalinghi illuminazione	6.008	6,3	50.913	8,7
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	2.169	2,3	18.719	3,2
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	3.447	3,6	38.803	6,6
Libri giornali cartoleria	6.839	7,2	44.411	7,6
Altri es. specializzati non alimentari	15.853	16,7	130.909	22,3
Articoli di seconda mano	593	0,6	4.295	0,7
TOTALE	88.663	93,6	761.588	129,6

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

Considerando le diverse specializzazioni si nota per il settore alimentare in generale una minore disponibilità di punti di vendita, con valori particolarmente accentuati per esercizi specializzati nella vendita di carne e prodotti a base di carne (3,0 ogni 10.000 abitanti rispetto al valore nazionale di 6,3) e nella vendita di pesci crostacei molluschi (0,2 rispetto a 1,4).

Considerando la Regione Lombardia, si nota un'accentuata differenziazione a livello provinciale, con un numero di esercizi ogni 10.000 abitanti più elevato nelle aree a bassa densità di popolazione.

Rete distributiva nelle Province lombarde al 31 dicembre 2005 – n. esercizi

Specializzazione	BG	BS	CO	CR	LC
Carburanti	311	487	120	149	85
Non specializzati	29	44	139	5	69
Non specializzati prevalenza alimentare	1.085	1.453	634	456	373
Non specializzati prevalenza non alim.	79	119	98	8	60
Frutta e verdura	349	464	143	119	87
Carne e prodotti a base di carne	348	467	140	127	77
Pesci crostacei molluschi	14	39	10	6	8
Pane pasticceria dolciumi	184	209	66	73	41
Bevande (vini oli birra e altre)	46	141	33	22	21
Tabacco e altri generi di monopolio	368	505	246	146	134
Altri esercizi specializzati alimentari	360	333	63	71	58
Farmacie	272	332	173	133	96
Articoli medicali e ortopedici	31	57	23	15	11
Cosmetici e articoli di profumeria	267	363	112	83	70
Prodotti tessili e biancheria	417	466	198	123	109
Abbigliamento e accessori pellicceria	1.389	2.072	711	503	431
Calzature e articoli di cuoio	271	461	174	100	85
Mobili casalinghi illuminazione	655	766	366	234	198
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	170	345	121	82	65
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	336	521	216	127	92
Libri giornali cartoleria	611	780	346	236	181
Altri es. specializzati non alimentari	1.772	2.156	837	537	462
Articoli di seconda mano	40	88	15	29	10
TOTALE	9.404	12.668	4.984	3.384	2.823

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

Rete distributiva nelle Province lombarde al 31.12.2005 – n. esercizi

Specializzazione	LO	MI	MN	PV	SO	VA
Carburanti	89	1.042	180	218	54	219
Non specializzati	5	279	11	15	4	15
Non specializzati prevalenza alimentare	212	2.063	461	837	451	888
Non specializzati prevalenza non alim.	34	402	57	53	14	136
Frutta e verdura	55	785	175	164	51	156
Carne e prodotti a base di carne	68	1.028	158	161	84	215
Pesci crostacei molluschi	1	87	16	16	5	21
Pane pasticceria dolciumi	42	1.088	76	121	20	105
Bevande (vini oli birra e altre)	8	197	25	56	23	79
Tabacco e altri generi di monopolio	71	939	191	217	66	248
Altri esercizi specializzati alimentari	64	1.247	63	100	27	95
Farmacie	75	954	132	213	62	218
Articoli medicali e ortopedici	10	176	24	41	16	36
Cosmetici e articoli di profumeria	61	1.143	127	168	68	202
Prodotti tessili e biancheria	69	1.118	140	192	92	234
Abbigliamento e accessori pellicceria	293	5.832	650	783	423	1.142
Calzature e articoli di cuoio	62	1.316	130	182	92	256
Mobili casalinghi illuminazione	111	2.370	277	347	138	546
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	30	902	112	115	55	172
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	69	1.137	232	309	90	318
Libri giornali cartoleria	149	3.228	248	389	111	560
Altri es. specializzati non alimentari	283	6.510	629	928	395	1.344
Articoli di seconda mano	6	306	26	29	8	36
TOTALE	1.867	34.149	4.140	5.654	2.349	7.241

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

Rete distributiva nelle Province lombarde al 31.12.2005 – pdv x 10.000 ab.

Specializzazione	BG	BS	CO	CR	LC
Carburanti	3,0	4,1	2,1	4,3	2,6
Non specializzati	0,3	0,4	2,5	0,1	2,1
Non specializzati prevalenza alimentare	10,5	12,3	11,2	13,1	11,5
Non specializzati prevalenza non alim.	0,8	1,0	1,7	0,2	1,8
Frutta e verdura	3,4	3,9	2,5	3,4	2,7
Carne e prodotti a base di carne	3,4	3,9	2,5	3,6	2,4
Pesci crostacei molluschi	0,1	0,3	0,2	0,2	0,2
Pane pasticceria dolciumi	1,8	1,8	1,2	2,1	1,3
Bevande (vini oli birra e altre)	0,4	1,2	0,6	0,6	0,6
Tabacco e altri generi di monopolio	3,6	4,3	4,3	4,2	4,1
Altri esercizi specializzati alimentari	3,5	2,8	1,1	2,0	1,8
Farmacie	2,6	2,8	3,1	3,8	3,0
Articoli medicali e ortopedici	0,3	0,5	0,4	0,4	0,3
Cosmetici e articoli di profumeria	2,6	3,1	2,0	2,4	2,2
Prodotti tessili e biancheria	4,0	3,9	3,5	3,5	3,4
Abbigliamento e accessori pellicceria	13,4	17,5	12,5	14,4	13,3
Calzature e articoli di cuoio	2,6	3,9	3,1	2,9	2,6
Mobili casalinghi illuminazione	6,3	6,5	6,5	6,7	6,1
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	1,6	2,9	2,1	2,4	2,0
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	3,2	4,4	3,8	3,6	2,8
Libri giornali cartoleria	5,9	6,6	6,1	6,8	5,6
Altri es. specializzati non alimentari	17,1	18,2	14,8	15,4	14,2
Articoli di seconda mano	0,4	0,7	0,3	0,8	0,3
TOTALE	91,0	107,1	87,9	97,1	86,9

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

Rete distributiva nelle Province lombarde al 31 dicembre 2005 – pdv x 10.000 ab.

Specializzazione	LO	MI	MN	PV	SO	VA
Carburanti	4,2	2,7	4,6	4,2	3,0	2,6
Non specializzati	0,2	0,7	0,3	0,3	0,2	0,2
Non specializzati prevalenza alimentare	10,0	5,3	11,7	16,2	25,1	10,5
Non specializzati prevalenza non alim.	1,6	1,0	1,4	1,0	0,8	1,6
Frutta e verdura	2,6	2,0	4,4	3,2	2,8	1,8
Carne e prodotti a base di carne	3,2	2,7	4,0	3,1	4,7	2,5
Pesci crostacei molluschi	0,1	0,2	0,4	0,3	0,3	0,2
Pane pasticceria dolciumi	2,0	2,8	1,9	2,3	1,1	1,2
Bevande (vini oli birra e altre)	0,4	0,5	0,6	1,1	1,3	0,9
Tabacco e altri generi di monopolio	3,3	2,4	4,9	4,2	3,7	2,9
Altri esercizi specializzati alimentari	3,0	3,2	1,6	1,9	1,5	1,1
Farmacie	3,5	2,5	3,4	4,1	3,4	2,6
Articoli medicali e ortopedici	0,5	0,5	0,6	0,8	0,9	0,4
Cosmetici e articoli di profumeria	2,9	3,0	3,2	3,3	3,8	2,4
Prodotti tessili e biancheria	3,3	2,9	3,6	3,7	5,1	2,8
Abbigliamento e accessori pellicceria	13,8	15,1	16,5	15,2	23,5	13,5
Calzature e articoli di cuoio	2,9	3,4	3,3	3,5	5,1	3,0
Mobili casalinghi illuminazione	5,2	6,1	7,0	6,7	7,7	6,4
Elettrod. radio-TV dischi strum musicali	1,4	2,3	2,8	2,2	3,1	2,0
Ferramenta vernici giardinaggio sanitari	3,3	2,9	5,9	6,0	5,0	3,7
Libri giornali cartoleria	7,0	8,3	6,3	7,5	6,2	6,6
Altri es. specializzati non alimentari	13,3	16,8	16,0	18,0	22,0	15,8
Articoli di seconda mano	0,3	0,8	0,7	0,6	0,4	0,4
TOTALE	88,1	88,3	105,2	109,7	130,7	85,3

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.21

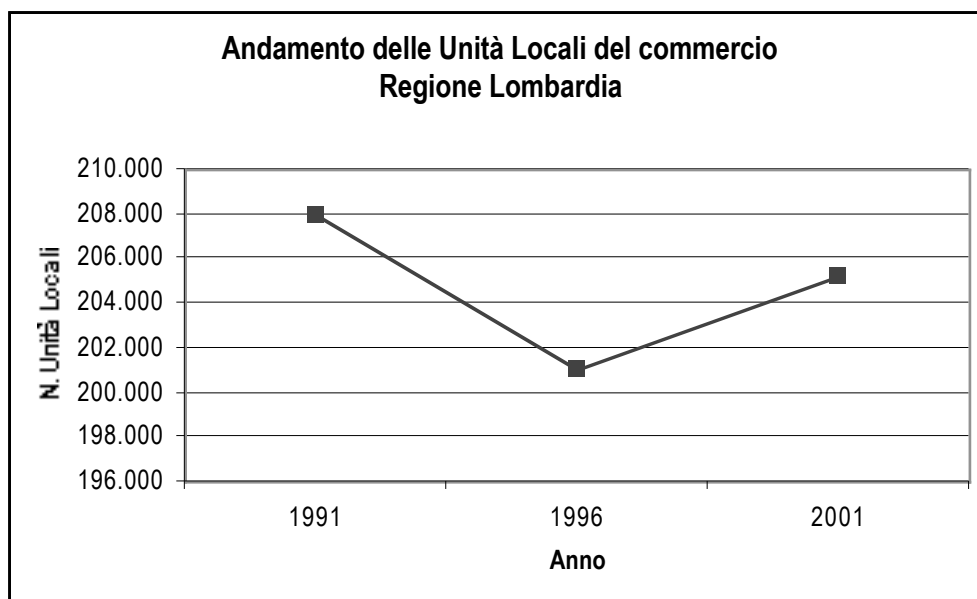
Nella prima parte degli anni '90 la rete del commercio al minuto ha conosciuto un processo di ridimensionamento quantitativo, più noto sotto il nome di "crisi del commercio", con particolare riferimento al commercio cosiddetto tradizionale, ovvero alle attività di piccole dimensioni, distinte quindi dalla grande distribuzione e dalla distribuzione organizzata, ovvero dalle grandi superfici e dalle attività facenti capo alle maggiori società del settore; la situazione lombarda non si è allontanata in modo significativo dal trend nazionale.

Nella seconda metà degli anni '90, ed in particolare dal 1999, anno successivo alla riforma del settore commerciale (la cosiddetta "Riforma Bersani"), si è assistito ad una progressiva ripresa del settore, come sintetizzato nella successiva tabella:

Unità locali del Commercio – Regione Lombardia

Settore	Anno		
	1991	1996	2001
G50 Comm., manut. e rip. autov. e motocicli	25.144	23.508	23.517
G51 Comm. ingr e interm. del comm. escl. autov.	53.805	75.387	80.463
G52 Comm. dett. escl. autov.; rip. beni pers.	128.959	102.121	101.276
TOTALE COMMERCIO	207.908	201.016	205.253

Fonte: ns. elaborazioni su PTSSC 2006 – 2008 Regione Lombardia, tab. 1.16



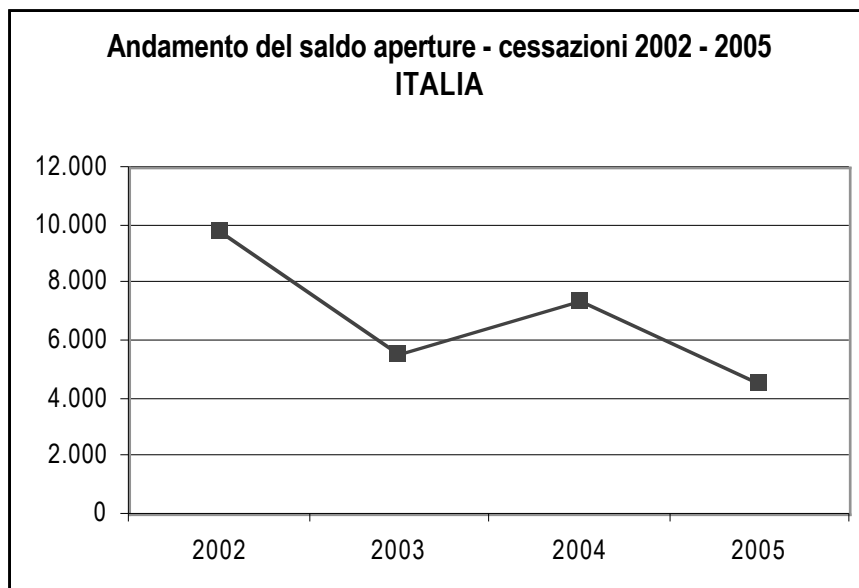
Nei primi anni del 2000 il saldo tra nuove imprese e cessazioni d'attività, secondo i dati del Ministero delle Attività Produttive, è tornato su valori positivi, sia in Italia sia in Lombardia.

Come mostrano i dati delle successive tabelle, il recupero lombardo è stato più lento di quello italiano nel suo complesso, ma resta comunque evidente che il settore commerciale è in pieno sviluppo.

Attività commerciali – Italia

Anno	Iscritti	Cancellati	Saldo
2002	62.305	52.551	+ 9.754
2003	55.478	49.896	+ 5.582
2004	62.812	55.449	+ 7.363
2005	64.010	59.492	+ 4.518

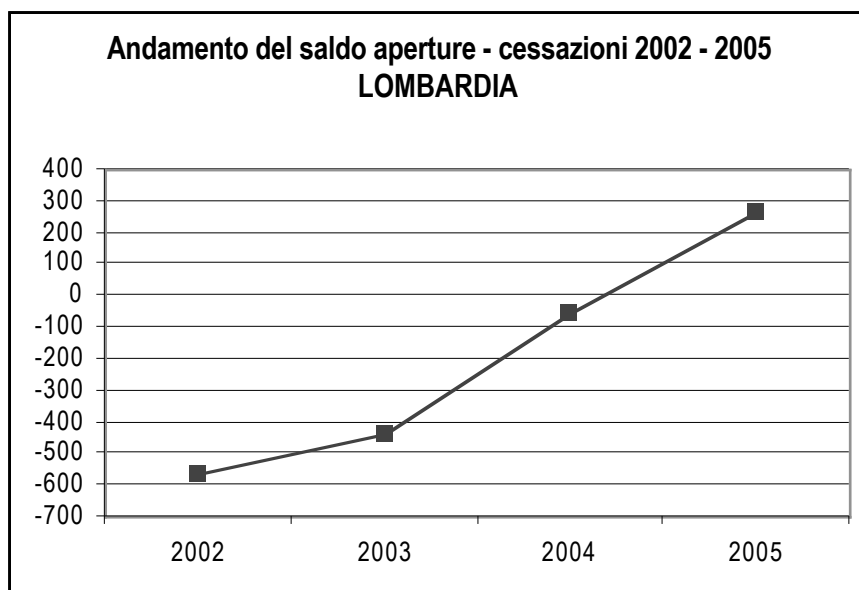
Fonte: ns. elaborazioni su dati Ministero delle Attività Produttive



Attività commerciali – Lombardia

Anno	Iscritti	Cancellati	Saldo
2002	6.103	6.668	- 565
2003	5.674	6.110	- 436
2004	6.687	6.745	- 58
2005	7.281	7.015	+ 266

Fonte: ns. elaborazioni su dati Ministero delle Attività Produttive



La seguente tabella riporta il valore del saldo delle imprese commerciali per l'anno 2005 nelle diverse Regioni italiane:

Saldo aperture – cessazioni attività commerciali anno 2005

REGIONE	APERTURE	CESSAZIONI	SALDO
Abruzzo	1.605	1.420	+ 185
Basilicata	764	659	+ 105
Calabria	2.425	2.827	- 402
Campania	8.612	6.917	+ 1.695
Emilia Romagna	4.478	4.273	+ 205
Friuli Venezia Giulia	1.201	1.339	- 138
Lazio	6.086	5.397	+ 689
Liguria	2.134	2.197	- 63
Lombardia	7.281	7.015	+ 266
Marche	1.632	1.579	+ 53
Molise	408	385	+ 23
Piemonte	4.580	4.655	- 75
Puglia	5.049	4.096	+ 953
Sardegna	2.135	1.959	+ 176
Sicilia	5.282	4.483	+ 799
Toscana	4.310	4.237	+ 73
Trentino Alto Adige	799	798	+ 1
Umbria	1.018	895	+ 123
Valle d'Aosta	159	149	+ 10
Veneto	4.052	4.212	- 160
ITALIA	64.010	59.492	+ 4.518

Fonte: ns. elaborazioni su dati Ministero delle Attività Produttive

In Lombardia gli “effetti positivi” derivanti dalla Riforma Bersani stanno proseguendo, diversamente da quanto avviene in altre regione italiane.

Deve poi essere registrato un consistente aumento delle attività “moderne”: la grande distribuzione diventa sempre più grande, sia in termini di presenza sul territorio sia in termini di superficie media; la successiva tabella evidenzia lo sviluppo degli ipermercati (ovvero delle attività con oltre 2.500 mq di superficie di vendita) in Italia dal 1° gennaio 1995 al 1° gennaio 2005.

Evoluzione della presenza di ipermercati - Italia

1° gennaio	numero ipermercati	var. % su rilevazione precedente	superficie ipermercati (mq.)	var. % su anno precedente
1995	246	--	1.195.562	--
2001	420	+ 70,7%	2.160.967	+ 80,7%
2005	417	- 0,7%	2.452.440	+ 13,5%

Fonte: ns. elaborazione su dati Faid e Ministero delle Attività Produttive

La situazione risulta fortemente differenziata all'interno del territorio nazionale, come mostra la successiva tabella:

Distribuzione degli ipermercati in Italia al 1° gennaio 2005 – Regioni

Regione	N. ipermercati	Superficie di vendita (mq.)	Superficie media (mq.)
Abruzzo	11	75.273	6.843
Basilicata	2	9.910	4.955
Calabria	7	35.114	5.016
Campania	12	72.208	6.017
Emilia Romagna	33	204.684	6.202
Friuli V.G.	14	66.066	4.719
Lazio	21	118.456	5.640
Liguria	5	30.760	6.152
Lombardia	112	724.999	6.473
Marche	21	107.547	5.121
Molise	2	9.700	4.850
Piemonte	54	279.132	5.169
Puglia	15	124.731	8.315
Sardegna	8	44.369	5.546
Sicilia	10	53.156	5.315
Toscana	28	162.626	5.808
Trentino A.A.	7	21.967	3.138
Umbria	5	27.738	5.547
Valle d'Aosta	2	15.075	7.537
Veneto	48	268.929	5.602
Totale Italia	417	2.452.440	5.881

Fonte: ns. elaborazione su dati Ministero delle Attività Produttive

Distribuzione degli ipermercati in Italia al 1° gennaio 2005 – Ripartizione geografica

Ripartizione geografica	N. ipermercati	Superficie di vendita (mq.)	Superficie media (mq.)
Nord Ovest	173	1.049.966	6.069
Nord Est	102	561.646	5.506
Centro	75	416.367	5.551
Sud + Isole	67	424.461	6.335
Totale Italia	417	2.452.440	5.881

Fonte: ns. elaborazione su dati Ministero delle Attività Produttive

Poiché non è dato di dubitare che le realtà territoriali dove il comparto distributivo è più moderno ed efficiente siano quelle del Nord e del Centro Italia, possiamo affermare che la tendenza è a una modernizzazione, intesa come crescita sia nel numero delle strutture sia nella loro superficie media; si passa dall'apertura di nuove strutture di vendita, ai diversi ampliamenti della superficie di vendita delle strutture esistenti, senza tralasciare la tendenza delle moderne

catene della grande distribuzione ad affiancare alla “locomotiva” alimentare altre strutture di vendita di prodotti non alimentari di dimensioni medio grandi, realizzando di fatto un’offerta complessiva che copra la maggior parte dei generi di più frequente consumo (abbigliamento, calzature, fai da te, elettrodomestici).

A queste tendenze la distribuzione “tradizionale” risponde con la specializzazione degli esercizi, soprattutto non alimentari, e con una valorizzazione del contenuto di servizio, sia in termini di assistenza al consumatore che di prossimità allo stesso.

I dati del Ministero delle Attività Produttive relativi alla presenza di supermercati ed ipermercati nel 2005 in Italia e in Lombardia mettono bene in evidenza la peculiarità del sistema distributivo lombardo, che, oltre ad essere generalmente più dotato di strutture appartenenti a questo settore, vede anche un’ingente presenza di grandi supermercati di ipermercati.

Supermercati e ipermercati 2005

CLASSE DIMENSIONALE DELL’ESERCIZIO	LOMBARDIA		ITALIA	
	Numero	Sup. (mq.)	Numero	Sup. (mq.)
Supermercati 401 – 1.500 mq.	2.193	1.795.222	12.611	10.058.652
Supermercati 1.501– 2.500 mq.	207	425.416	1.032	2.111.137
Ipermercato 2.501 – 5.000 mq.	124	433.440	670	2.329.816
Ipermercati > 5.000 mq.	70	677.411	341	2.997.914
TOTALE	2.594	3.331.489	14.654	17.497.519

Fonte: ns. elaborazione su dati Ministero delle Attività Produttive

Il peso degli ipermercati è in Lombardia superiore al valore medio nazionale: sul totale di queste due tipologie di esercizi, infatti, numericamente gli ipermercati in Lombardia hanno un peso del 7,5% contro il 6,9% in Italia.

Sempre per gli ipermercati e per i supermercati, la realtà lombarda presenta una disponibilità di mq. ogni 1.000 abitanti nettamente superiore alla media nazionale:

Superficie supermercati e ipermercati ogni 1.000 abitanti – anno 2005

CLASSE DIMENSIONALE DELL'ESERCIZIO	LOMBARDIA (ab. 9.475.202) *		ITALIA (ab. 58.751.711) *	
	Superficie totale (mq.)	Mq. x 1.000 ab.	Superficie totale (mq.)	Mq. x 1.000 ab.
Supermercati 401 – 1.500 mq.	1.795.222	189,46	10.058.652	171,21
Supermercati 1.501– 2.500 mq.	425.416	44,90	2.111.137	35,93
Ipermercato 2.501 – 5.000 mq.	433.440	45,74	2.329.816	39,66
Ipermercati > 5.000 mq.	677.411	71,49	2.997.914	51,03
TOTALE	3.331.489	351,60	17.497.519	297,82

Fonte: ns. elaborazione su dati Ministero delle Attività Produttive

* Fonte: Istat, al 31.12.2005

Allegato 2 – NOTA METODOLOGICA

La Regione Lombardia ha emanato i provvedimenti “attuativi” della delega conferita dal D.Lgs. 114/98 in prima battuta con il Regolamento n. 3 del 2000 (e successive modifiche: R.R. 9/2001 e R.R. 10/2002), di attuazione della legge Regione Lombardia 14/99.

Tale Regolamento prevedeva la suddivisione del territorio lombardo in 21 Unità Territoriali, individuate sulla base delle caratteristiche socio – economiche della popolazione, della distribuzione insediativa e dell’infrastrutturazione del territorio, delle caratteristiche geografiche, delle caratteristiche della rete distributiva ..., secondo la metodologia descritta nell’Allegato 1 del citato Regolamento.

La suddivisione territoriale della Regione Lombardia permetteva di indicare le potenzialità di spesa della popolazione residente in ciascuna della Unità Territoriali, ricavata mediante variabili di dettaglio quali il valore commerciale dei fabbricati, indagini campionarie effettuate presso la popolazione residente nelle diverse zone della Regione, valutazione puntuale dei prodotti acquistati compresi nei diversi capitoli di spesa, autoproduzioni ..., con una differenziazione molto articolata, come ben illustrato dai dati contenuti nella seguente tabella:

UNITA' TERRITORIALE	ABITANTI	DOMANDA PROCAPITE - EURO		DOMANDA PROCAPITE - LIRE	
		alimentari	non alimentari	alimentari	non alimentari
1 Milano	2.435.017	1.854,57	1.578,74	3.590.941	3.056.870
2 Brescia	579.214	1.621,25	1.343,96	3.139.170	2.602.265
3 Bergamo	730.358	1.610,21	1.333,62	3.117.805	2.582.256
4 Varese	356.680	1.616,97	1.323,05	3.130.890	2.561.786
5 Como	463.089	1.623,23	1.343,61	3.143.020	2.601.586
6 Busto Arsizio	770.053	1.587,50	1.293,31	3.073.829	2.504.205
7 Pavia	247.368	1.744,97	1.411,06	3.378.742	2.732.196
8 Cremona	234.371	1.732,01	1.393,05	3.353.637	2.697.389
9 Vigevano	208.500	1.722,77	1.367,35	3.335.753	2.647.561
10 Mantova	276.465	1.647,96	1.340,54	3.190.896	2.595.652
11 Lecco	221.989	1.704,48	1.396,36	3.300.343	2.703.733
12 Lodi	405.839	1.524,20	1.254,36	2.951.267	2.428.787
13 Voghera	122.334	1.866,77	1.472,57	3.614.565	2.851.286
14 Vimercate	921.093	1.567,28	1.311,75	3.034.683	2.539.902
15 Desenzano del Garda	197.615	1.907,10	1.613,56	3.692.657	3.124.286
16 Sondrio	110.753	1.812,79	1.522,96	3.510.057	2.948.858
17 Chiari	325.864	1.550,18	1.284,27	3.001.573	2.486.691
18 Viadana	56.239	1.684,78	1.359,08	3.262.191	2.631.543
19 Luino	67.640	1.787,84	1.439,26	3.461.737	2.786.795
20 Darfo Boario Terme	164.277	1.830,44	1.500,61	3.544.233	2.905.585
21 Morbegno	100.064	1.687,14	1.361,30	3.266.600	2.635.758

Fonte: ns. elaborazione su tabb. 3.10 e 3.11, Allegati a Reg. Regione Lombardia 3/2000

Oltre alle potenzialità di spesa della popolazione residente, la Regione Lombardia indicava anche, sempre nel Regolamento 3/2000 s.m.i., le soglie di produttività per le diverse classi di esercizi, alimentari e non alimentari, in ognuna della 21 Unità Territoriali; al fine di individuare l'attrattività dei punti di vendita e di attribuire agli stessi più corrette soglie di produttività, la Regione Lombardia aveva inoltre articolato le due classi di medie e grandi strutture di vendita in due sub – categorie, come riportato nella seguente tabella:

	Comuni con meno di 10.000 ab.	Comuni con oltre 10.000 ab.
Vicinato	fino a 150 mq	fino a 250 mq
Medie strutture 1	da 150 a 600 mq	da 250 a 600 mq
Medie strutture 2	da 601 a 1.500 mq	da 601 a 2.500 mq
Grandi strutture sovracomunali	da 1.501 a 5.000 mq	da 2.501 a 5.000 mq
Grandi strutture area estesa	oltre i 5.000 mq	oltre i 5.000 mq

Alla data di redazione della presente analisi, le potenzialità di spesa della popolazione residente e le soglie di produttività per le diverse classi di esercizi nei due settori merceologici indicate dalla Regione Lombardia nel Regolamento

Regionale 3/2000 s.m.i. sono i dati più attendibili e specifici per le diverse realtà regionali a disposizione; pertanto, al fine di compiere una valutazione corretta e puntuale del rapporto tra domanda ed offerta in Olgiate Comasco ci riferiremo ai valori indicati per la ex Unità Territoriale 4 – Varese, cui apparteneva il Comune in oggetto (si precisa che la Regione Lombardia aveva suddiviso il territorio lombardo in 21 Unità Territoriali sulla base di caratteristiche geografiche, territoriali, socio-economiche e commerciali che non corrispondevano ai confini provinciali; per questo motivo, il Comune di Olgiate Comasco, pur facendo parte della Provincia di Como, era attribuito all'Unità Territoriale 4 – Varese, assieme a Comuni della Provincia di Varese e ad altri Comuni della Provincia di Como).

Precisiamo che i valori, coerenti tra loro, non saranno attualizzati, poiché l'attualizzazione manterrebbe in ogni caso costante il rapporto tra domanda e offerta.