



**COMUNE DI SUELLO**

Provincia di Lecco

# PIANO

di governo del territorio

Adottato con delibera consiliare n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

Approvato con delibera consiliare n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

IL TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

**PS<sub>A</sub>**

## 0. CARATTERI GENERALI DELL'ABITATO

Il borgo originario di Suello è insediato alla base del Monte Cornizzolo. Il comune è di origine romana (l'abitato è ubicato sul percorso della strada romana che congiunge Como, Lecco, Bergamo, Verona e Aquileia) ma di impianto medievale. Il territorio presenta un profilo geometrico irregolare, anche se con variazioni altimetriche non accentuate. L'abitato, in espansione edilizia, si distende tra i rilievi collinari e la pianura lecchese, assumendo una posizione panoramica sul lago di Annone. Ha sempre avuto autonomia amministrativa, tranne che tra il 1929 e il 1955, periodo in cui era stata aggregata a Cesana Brianza con la denominazione di Cesello Brianza.

L'abitato era costituito da fabbricati residenziali misti a strutture per l'attività agricola che un tempo costituiva l'economia prevalente.

I suellesi si distribuiscono, oltre che nel capoluogo comunale, nella località Cascina Fornace e in frazione Borima. Caratterizzavano gli insediamenti nel Comune anche le località periferiche di:

- Fornace
- Borima
- Boroncello.

Con lo sviluppo dell'attività produttiva, l'attività agricola è diventata marginale.

Principalmente negli ultimi decenni si sono sviluppati gli insediamenti industriali in via Per Annone e frazione Borima..

Presso il vecchio nucleo principale si è ampliato l'insediamento urbano residenziale che si è unito a quello di Cesana Brianza.

Gli insediamenti sono a villette e piccoli condomini.

L'ambito territoriale di appartenenza è quello della Comunità montana "Lario orientale". Pur non essendo considerata una meta turistica, risente delle attrattive offerte dalla vicinanza del lago di Como, oltre che dei centri rivieraschi.

La festa del Patrono, S. Biagio, si celebra il 3 febbraio.

La popolazione residente nel Comune al 31.12.2010 è di 1689 unità; la superficie del territorio comunale è di 260 ha. ed è così utilizzata:

consolidato urbano, compreso strade zone di rispetto	mq.	945.820	36.37%
boschi e ambiti agricoli	mq.	1.413.780	54.38%
lago	mq.	240.400	9.25%
	mq.	<u>2.600.000</u>	<u>100.00%</u>

## 1. FINALITA'

Il Piano dei Servizi, strumento già noto ai Comuni in quanto introdotto nella legislazione urbanistica regionale nel 2001, acquista con la L.R. 12/05, valore di atto autonomo, a riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi.

Il Piano dei Servizi rappresenta uno strumento fondamentale per il raggiungimento di requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale deve perseguire.

Il concetto di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale viene esteso a comprendere tutti i servizi e le attrezzature; il Piano assume quindi a proprio oggetto

ognuna e tutte le categorie di servizi, in quanto concorrenti a delineare la qualità degli spazi urbani e la capacità di attrazione dei diversi aggregati urbani, secondo un disegno di razionale distribuzione sul territorio, basandosi su fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità del servizio.

Il sistema dei servizi diventa inoltre elemento centrale nell'organizzazione e nella configurazione della struttura territoriale, potendosi conferire al sistema dei luoghi e degli edifici di uso collettivo una funzione di sostegno e connessione tra le diverse parti del territorio riconoscibili storicamente.

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutta la popolazione comunale.

## **2. CRITERI ED INDIRIZZI METODOLOGICI**

Il Piano dei Servizi, basandosi sul quadro conoscitivo e orientativo del territorio comunale e sulla scorta di specifiche indagini sulla situazione locale, provvede in particolare a:

- inquadrare il Comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi;
- formulare l'inventario dei servizi presenti nel territorio;
- determinare lo stato dei bisogni e della domanda di servizi;
- confrontare l'offerta e la domanda di servizi per definire una diagnosi dello stato dei servizi ed individuare eventuali carenze;
- determinare il quadro dei servizi con le nuove proposte.

## **3. SERVIZI GENERALI DI CARATTERE PRIMARIO A LIVELLO COMUNALE**

Si riassumono in sintesi le caratteristiche di questi servizi, per poter valutare e verificare la correlazione nel piano dei servizi.

### **3.1 ACQUEDOTTO**

L'abitato è alimentato da un pozzo posto nel Comune di Pusiano e dall'acquedotto della Brianza. L'acquedotto della Brianza ha una capacità compensativa propria e fonti di approvvigionamento idrico costantemente controllate sia per garantire il fabbisogno dei Comuni serviti che per assicurare caratteristiche di potabilità dell'acqua erogata.

Le principali fonti di approvvigionamento sono derivate dal lago di Lecco con impianto di captazione e potabilizzazione in Valmadrera. Il Comune è socio della Idrolario (ente proprietario e gestore dell'acquedotto della Brianza). La rete dell'acquedotto comunale è collegata alla dorsale dell'acquedotto consortile lungo la via Provinciale nei pressi del sottopassaggio esistente. L'acqua del Pozzo situato sul lungo lago di Pusiano, viene rilanciata al serbatoio posto nel Comune di Cesana Brianza e da qui, attraverso una tubazione diretta giunge al serbatoio di Suello.

Sono inoltre presenti un'allacciamento alla rete di Cesana Brianza posto nei pressi dell'incrocio fra la via San Fermo e la via Manzoni ed un'allacciamento alla rete del comune di Civate lungo la strada che conduce a Boroncello nei pressi della valle Varrea. Con l'istituzione dell'ATO il Comune condivide i processi di trasformazione in atto per razionalizzare e coordinare al livello provinciale gli interventi di riorganizzazione, potenziamento e manutenzione degli impianti di approvvigionamento e delle reti di acquedotto e del ciclo unico delle acque in generale. La rete di distribuzione è da ritenersi sufficientemente estesa e capillare nella parte di territorio comunale già interessato da insediamenti sia con carattere intensivo che estensivo e sparso. Per la maggior parte, anche i nuovi ambiti di trasformazione e di riorganizzazione o nuova edificazione, sono situati in prossimità della rete comunale di distribuzione dell'acqua potabile.

Per una migliorare e potenziare la rete si prevede la realizzazione dei seguenti interventi che dovranno essere eseguiti dai privati come di seguito descritto:

- rifacimento di una vecchia tubazione in ferro che corre lungo la via San Miro a carico dell'AT 1 e AT2
- nuova tubazione da via Ai Brischi alla cascina Boschetto fino al collegamento con la rete esistente a carico dell'AT6
- sostituzione rete in via Don Vito Rimoldi a carico lottizzanti piano attuativo posto in via Don Vito Rimoldi

### **3.2. FOGNATURA**

Il Comune di Suello aveva aderito al Consorzio Rio Torto per la raccolta delle acque reflue. Furono così realizzati i collettori fognari per raccogliere le acque di fognatura dei Comuni membri del Consorzio.

I collettori principali che interessano Suello provengono da Bosisio Parini e da Cesana Brianza. Il collettore che proviene da Cesana Brianza è posto lungo la via Provinciale, mentre quello che arriva da Bosisio corre lungo via San Miro, prosegue poi nei prati a lato della via Donatori di Sangue, arriva in via Boschetto ed in via Provinciale ed in via Grigne si collega al collettore che proviene da Cesana Brianza e successivamente proseguono in territorio comunale di Civate. Il Consorzio per la collettazione e depurazione delle acque fognarie è poi confluito nella Lario Reti e nella Idrolario.

Tutto il territorio comunale urbanizzato è servito da pubblica fognatura.

A carico dell'AT6 dovrà essere prevista la realizzazione di un nuovo tratto di fognatura a valle della SS36.

### **3.3 ILLUMINAZIONE**

Le strade attualmente esistenti sono dotate di punti luce per la pubblica illuminazione così da garantire generalmente una sufficiente visibilità e sicurezza.

Nelle aree di espansione è stato assicurato l'ampliamento della rete con gli operatori dei vari P.L..

La rete è estesa a tutti gli ambiti urbanizzati ed abitati. Recentemente sono stati eseguiti vari interventi per la sostituzione di vari centri luminosi con nuove armature a basso inquinamento luminoso.

### **3.4. TELEFONO**

La rete telefonica è estesa a tutte le aree interessate da insediamenti residenziali e produttivi. Il servizio strutturale di rete è gestito da Telecom che si occupa anche di adeguamento e manutenzione della rete.

La zona è anche servita e attrezzata da telefonia mobile e dalla linea ADSL. Lungo le principali arterie di comunicazione passa inoltre la rete a fibre ottiche.

### 3.5 ENERGIA ELETTRICA

L'Enel assicura l'adeguamento e manutenzione della rete, nonché gli allacciamenti alle utenze. Sono localizzate varie cabine Enel alimentate con elettrodotti; da tali cabine si alimenta la zona contigua e specifiche industrie.

Come obiettivo strategico si pone quello del contenimento energetico e dell'installazione di pannelli fotovoltaici per economizzare le risorse e non incrementare a dismisura i consumi e contribuire a contenere il fabbisogno.

Nelle aree di nuovo insediamento i singoli operatori concorderanno con l'Ente gestore, le modalità per la realizzazione degli allacciamenti. E' in fase di realizzazione da parte dell'Enel un lavoro di connessione con linea a media tensione fra tutte le cabine che servono la parte alta dell'abitato.

### 3.6 GAS

La rete di distribuzione è estesa alla quasi totalità delle principali località urbanizzate.

Il servizio e la rete sono gestiti da Lario Reti Holding.

Le condizioni ed i criteri per il servizio e l'allacciamento delle utenze sono fissati da regolamenti ormai sperimentati.

La società erogatrice del servizio assicura allacciamenti, adeguamenti e manutenzione delle reti di distribuzione.

Per i nuovi insediamenti i singoli operatori concorderanno con l'Ente gestore le modalità di allacciamento.

## 4. SERVIZI GENERALI DI CARATTERE SECONDARIO

### 4.1. EDILIZIA SCOLASTICA

Nel territorio comunale sono localizzate le seguenti strutture scolastiche:

- scuola dell'infanzia parrocchiale situata in via San Fermo
- scuola elementare in via Turati

Per la scuola media il Comune fruisce del plesso scolastico di Pusiano ed organizza un sistema di trasporto per gli alunni.

Nel periodo esaminato, gli alunni che frequentano le diverse strutture scolastiche sono così ripartiti:

#### SCUOLA DELL'INFANZIA

Bambini di Suello iscritti anno	37	di cui 3 stranieri
---------------------------------	----	--------------------

2009/2010

Bambini non residenti iscritti anno	19
-------------------------------------	----

2009/2010

Totale	56	56
--------	----	----

#### SCUOLA ELEMENTARE DI VIA TURATI

Bambini di Suello iscritti anno	68	di cui 1 straniero ed 1 disabile
---------------------------------	----	----------------------------------

2009/2010

Bambini non residenti iscritti anno	14
-------------------------------------	----

2009/2010		
Totale	82	82
Bambini di Suello iscritti in altre scuole elementari	10 di cui 1 disabile	10
<b>SCUOLE MEDIE</b>		
Ragazzi di Suello iscritti alla scuola di Pusiano	38 di cui 1 straniero	
Ragazzi di Suello iscritti in altri istituti	11	
Totale	49	49
	Totale alunni	197

A questi devono essere aggiunti n. 23 bambini iscritti al punto gioco posto in via Maggiore. La scuola elementare è di facile accesso ed è localizzata in zona centrale rispetto all'abitato. Nell'edificio esistente sono recuperabili ulteriori spazi per l'attività didattica. E' pertinenziale alla struttura un'area attrezzata a verde.

Il plesso scolastico rientra nella direzione didattica di Pusiano.

#### **SCUOLE SUPERIORI**

La struttura scolastica più vicina è l'I.T.S. "Bachelet" di Oggiono /ragioneria, liceo linguistico, geometri).

Per gli indirizzi non presenti nella scuola di Oggiono si fruirà delle scuole di Lecco (istituti tecnici, licei e professionali vari).

Le scuole superiori si raggiungono con un servizio di autobus.

Non esistono né si prevedono nel Comune di Suello scuole medie superiori.

#### **4.2. MUNICIPIO**

Il palazzo municipale è stato recentemente riadattato. Nell'edificio sono stati organizzati gli uffici comunali e la sala consiliare.

Il fabbricato è limitrofo al vecchio nucleo è facilmente raggiungibile ed è servito da vari parcheggi circostanti.

#### **4.3. ATTREZZATURE RELIGIOSE**

La chiesa parrocchiale è inserita nel vecchio nucleo principale.

Sulla piazza Principale, in prossimità della chiesa parrocchiale, sono situate strutture per la catechesi cattolica, per associazioni di volontariato e aree per l'attività sportiva.

Nel Comune sono anche localizzate:

- la chiesa parrocchiale
- la vecchia chiesa parrocchiale
- edicole votive varie:
  - via San Fermo
  - via San Quirico
  - valle Varrea
  - località San Miro

Le strutture saranno mantenute e conservate con interventi a carico della Comunità parrocchiale e locale.

#### **4.4. ATTREZZATURE COMUNALI**

In via Maggiore è ubicata la biblioteca e il punto giochi per bambini di età inferiore a anni 3. All'interno delle scuole vecchie, in via De Gasperi, trovano sede le varie associazioni e dei locali per gli ambulatori.

La casetta a lago viene utilizzata per vari scopi fra cui si segnala l'utilizzo da parte di alcune associazioni di volontariato.

In alcuni locali a lato del comune, ha sede l'AVIS.

#### **4.5. PARCHEGGI**

Sono costituiti da piccoli ambiti distribuiti sul territorio.

Sono localizzati nella tavola dei servizi e complessivamente ammontano a 337 posti auto con una dotazione di  $1678/337 \approx 5$  ab. per un posto auto pubblico.

(In tale conteggio non sono stati considerati i posteggi presenti presso l'area Berera ne quelli pubblici realizzati presso l'esercizio commerciale del Cielo e Terra.)

Con le previsioni di PGT si recupera una ulteriore dotazione di parcheggi.

Per la nuova edificazione sono anche previsti parcheggi esterni pertinenziali oltre alla dotazione di legge.

#### **4.6 VERDE PUBBLICO**

In via Maggiore è posizionato il parchetto comunale. All'interno del territorio comunale sono inoltre presenti varie alte aree verdi. Per consistenza si segnalano quelle presenti in via Turati e tutta l'area "Berera".

Le aree standards a verde, già esistenti, hanno complessivamente superficie di mq. 31.927. A questa superficie si deve poi aggiungere l'area "Berera" ed altri lotti di proprietà comunale adibiti a verde per un complessivo di mq. 82.050. Sulle pendici del Cornizzolo sono inoltre presenti area a verdi e boschi, fra cui la località Priell, sempre di proprietà comunale per un totale di mq. 65.122.

L'attuale dotazione di verde pubblico attuale è di  $31.927/1678 = 19.03$  mq/ab.

Considerando anche le altre aree comunali che, anche se non espressamente individuate tutte in verde pubblico, comunque si intende mantenerle nello stato attuale, ed escludendo le aree montane, a disposizione vi sono:

$(31.927+82.050)/1678 = 67.92$  mq/ab.

Con le previsioni di PGT si recuperano altre aree per verde pubblico.

### **5. SERVIZI VARI**

#### **5.1. RACCOLTA RIFIUTI URBANI**

Il Comune è socio di SILEA che svolge attività di smaltimento rifiuti con forno inceneritore situato in Valmadrera; la società organizza il servizio per lo smaltimento dei rifiuti urbani e produce energia con l'incenerimento degli stessi.

Col coordinamento di SILEA, società a capitale pubblico i cui soci sostanzialmente sono i comuni della provincia di Lecco, il servizio di raccolta è differenziato; dalle abitazioni si raccolgono i rifiuti così definiti:

- nero (rifiuti domestici vari)
- umido (vegetali e simili)
- secco (carta-plastica e simili)

L'umido viene conferito nell'impianto di compostaggio localizzato in Annone B.za e gestito da società derivata da SILEA.

Il Comune si è anche dotato di una piattaforma ove si possono raccogliere separatamente:

- rottami

- carta
- vegetali da giardino (erba, rami di potatura, ecc.)
- rifiuti ingombranti.

Con il coordinamento di SILEA i rifiuti raccolti vengono smaltiti in conformità alle norme in vigore; il servizio è anche esteso ai rifiuti urbani pericolosi (pile e simili, elettrodomestici).

Sono presenti in vari punti del territorio comunale varie campane per la raccolta del vetro.

Con la lungimiranza degli Amministratori del territorio provinciale, che hanno costituito SILEA, il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti funziona e non crea problematiche ambientali.

Sul territorio comunale sono anche stati localizzati contenitori per la raccolta del vetro.

## **5.2. STRUTTURE COMMERCIALI E DI SERVIZIO**

La struttura commerciale di Suello è di limitata consistenza ed è principalmente localizzata nel vecchio nucleo.

All'esterno sono presenti poche attività commerciali. Fra queste si segnala la presenza di due attività di rivendita mobili. In Cesana Brianza è localizzata una media struttura per generi alimentari e beni di prima necessità. Il centro di Oggiono costituisce un polo di attrazione per i comuni del Comprensorio oggionese; qui sono situati anche numerose strutture e attività commerciali e di servizio che possono integrare quelle mancanti nei singoli centri urbani della zona. Ad Oggiono si trova anche un mercato settimanale frequentato dagli abitanti del Comprensorio oggionese.

Dall'indagine conoscitiva si rilevano le seguenti principali attività commerciali di vicinato:

- n. 3 ristoranti / bar
- n. 1 distributore carburanti
- n. 2 bar
- n. 1 macelleria
- n. 2 alimentari
- n. 2 panifici
- n. 1 piante e fiori
- n. 5 esercizi commerciali di articoli vari
- n. 2 rivendite di mobili

Sono anche presenti:

- n. 1 farmacia (dispensario farmaceutico)
- n. 1 sportelli bancari
- n. 1 studio dentistico

L'ufficio postale è situato in via Roma, angolo via Marconi, in posizione centrale e ben accessibile.

In Civate è localizzata una grande struttura per generi alimentari e beni di prima necessità.

Il centro di Oggiono costituisce un polo di attrazione per i comuni del Comprensorio oggionese; qui sono situate anche numerose strutture e attività commerciali e di servizio che possono integrare quelle mancanti nei singoli centri urbani della zona.

Ad Oggiono si trovano anche:

- un mercato settimanale ben frequentato
- Presidio territoriale ASL
- sede ARPA
- presidio azienda ospedaliera di Lecco con laboratori, analisi
- istituto Bachelet per scuola secondaria di II° grado



- numerosi sportelli bancari, uffici assicurativi, agenzie immobiliari, viaggio, pompe funebri, autoscuola
  - uffici sindacali
  - laboratori privati di analisi
  - uffici professionali e di consulenza vari.
- Per tutti i restanti servizi, Lecco dista circa 5 minuti di auto.

### **5.3. ASSISTENZA ANZIANI**

In paese è attiva l'Associazione Pensionati con sede presso le scuole vecchie.

### **5.4. ASSISTENZA SOCIALE**

Viene effettuato il servizio di assistenza domiciliare. In Comune due giorni a settimana è presente l'assistente sociale. Con l'associazione di volontari viene garantito, ove necessario, il trasporto delle persone presso le strutture sanitarie.

### **5.5. SERVIZI CULTURALI E ASSOCIATIVI**

Sono attive nel Comune:

- ❖ biblioteca comunale
- ❖ AVIS
- ❖ associazione giovani
- ❖ associazione pensionati
- ❖ polisportiva
- ❖ gruppo difesa natura

Sono realtà che contribuiscono a promuovere iniziative culturali, sociali e ricreative, rafforzando l'identità della comunità locale.

### **5.6 STRUTTURA CIMITERIALE**

Il cimitero è gestito in consorzio con il comune di Cesana Brianza che è anche capo convenzione. Recentemente sono stati eseguiti degli interventi di realizzazione di nuovi colombari ed ossari. La struttura cimiteriale è dotata dei necessari servizi ed è adeguata per il fabbisogno locale.

## **6. TRASPORTI E VIABILITA'**

A valle dell'abitato corre la strada statale n. 36 del lago di Como e dello Spluga mentre la strada statale n. 639 dei laghi di Pusiano e di Garlate taglia in due il paese; il più vicino tracciato autostradale è quello della A 9 Lainate-Como-Chiasso e vi si accede dal casello di Como sud, posto a 23 chilometri. La rete ferroviaria si raggiunge con facilità: la stazione di riferimento, lungo la linea Como-Lecco, dista soltanto 3 chilometri. Il collegamento con la rete di traffico aereo è dato dall'aerostazione più vicina posta a 55 chilometri, scalo tra i più importanti sulle rotte nazionali ed internazionali. Per i voli intercontinentali diretti si utilizza anche l'aeroporto di Milano/Malpensa, distante 64 chilometri.

Altro tracciato importante che separa i comuni di Suello e Cesana Brianza è costituito dalla strada provinciale SP49 che conduce ad Oggiono. Tale percorso è stato recentemente oggetto di interventi di allargamento e modifica sedime da parte della Provincia di Lecco.

Nel territorio comunale esistono percorsi pedonali significativi che saranno descritti e valutati negli elementi del paesaggio.

Per i trasporti pubblici è di rilievo la linea bus che unisce Lecco con Como.

Con lo sviluppo dell'industria in ambiti locali si è limitato il pendolarismo per motivi di lavoro; il miglioramento delle condizioni economiche delle persone ha favorito l'uso del mezzo privato per spostamenti personali; l'uso per spostamenti personali con la linea ferroviaria si limita principalmente a studenti ed al residuo pendolarismo di lavoro.

Nel territorio comunale esistono percorsi pedonali e ciclopedonali significativi per la fruizione del paesaggio e degli elementi naturalistici esistenti nel Comune.

A tale scopo si segnala come elemento qualificativo e principale del PGT la realizzazione del collegamento ciclo – pedonale a scavalco della SS36.

## 7. PREVISIONI DI CRESCITA

### 7.1. FABBISOGNO RESIDENZIALE SUELLO

La popolazione residenziale tra un decennio si può così stimare:

popolazione al 1981:	1.327 abitanti	corrispondente all'incremento del 5,2%
popolazione al 1991:	1.476 abitanti	corrispondente all'incremento del 11,2%
popolazione al 2001:	1.554 abitanti	corrispondente all'incremento del 5,3%
popolazione al 2009 :	1.678 abitanti	corrispondente all'incremento del 8,0%

L'andamento degli ultimi anni è molto altalenante. Considerando l'ultimo incremento percentuale abbiamo che l'incremento medio annuo è pari a:  $8/8 = 1\%$

La popolazione tendenziale con previsione decennale può essere stimata in:

$$P_n = P_o (1+r)^n$$

dove:  $P_o = 1689$  abitanti al 31/12/2010

$$r = 0.01$$

$$n = 10$$

$$P_n = 1689 * 1.01^{10} = 1689 * 1.077 = 1866$$

Con un incremento di circa 177 unità nel decennio e di 89 persone in 5 anni.

I servizi saranno pertanto verificati per un incremento di 89 unità di abitanti.

Nel 2009 i nuclei familiari sono 645 con dimensione media del nucleo familiare di 2.60 unità.

Le abitazioni strettamente necessarie al 2020 saranno presumibilmente:

$$1866 / 2.60 = 718.$$

Dal censimento 2001 del patrimonio edilizio si rilevano i seguenti dati;

dimensione media alloggio: mq. 98,26

abitazioni occupate	n.	554
abitazioni non occupate	n.	13
	n.	567
Superfici abitazioni occupate	mq.	54.279
abitazioni occupate in affitto	%	5,96
n. medio stanze/alloggio		4.10

Le abitazioni non occupate costituiscono il 2,3% del totale; è un dato alquanto contenuto che denota come il patrimonio edilizio è in buone condizioni di conservazione e come sia alta la richiesta o fabbisogno di alloggi.

La disponibilità di superficie utile per alloggi necessaria sarà:

$$718 \cdot 98,26 = \text{mq. } 70.551$$

dove:

718 rappresenta il numero di abitazioni necessarie

98,26 rappresenta la superficie media di un alloggio nel comune

Il fabbisogno residenziale si può quantificare come segue:

Incremento necessario:

fabbisogno al 2020 mq. 70.551

disponibilità al 2001 mq. 54.279

fabbisogno dal 2001 al 2020: mq. 16.272

fabbisogno nel decennio:  $16272 \cdot 10/20 = \text{mq. } 8.136$

In considerazione della evoluzione della popolazione si può avere una prima indicazione sul volume edificabile a residenza necessario nel prossimo decennio; considerando una altezza media di interpiano di m. 4.00 che tiene già conto anche di volumi tecnologici ed accessori.

Il volume edificabile si può così stimare:

\* da incremento pop.:  $8.136 \cdot 4.00 =$  mc. 32.554

\* per patrimonio sfitto, in ristrutturazione, II° casa:  $0.023 \cdot 32554 =$  mc. 749

\* per terziario misto a residenza:  $0.2 \cdot (32554 + 749) =$  mc. 6.661

mc. 38.186

Si deve anche rilevare che il tasso di crescita della popolazione nell'oggonese, circondario in cui ricade anche Suello, è stata mediamente valutata al PTCP come segue:

- tasso di crescita endogena 1.1%
- tasso di crescita esogena 0.7%
- tasso di crescita complessivo: 1.8%

I dati rilevati evidenziano che in Suello la crescita della popolazione è stata inferiore rispetto a quella media del comprensorio oggonese anche se nel comune è insediata una consistente struttura produttiva.

Nel quinquennio il fabbisogno sarà principalmente localizzato all'interno degli ambiti di trasformazione e in qualche nuova edificazione e ristrutturazione all'interno del tessuto consolidato.

## 7.2 AREE PRODUTTIVE

Dall'analisi dello stato di fatto, la superficie ad uso produttivo esistente in vigore è di mq. 126.320 a cui si aggiungono mq. 30.645 di aree per attività complementari al produttivo o pertinenze in corso di edificazione, per un complessivo pari a mq. 156.965

Riferiti agli abitanti, gli ambiti ad uso produttivo rappresentano:

$$156.965/1674 \approx 94 \text{ mq/ab.}$$

Che rapportati al territorio comunale danno una percentuale di utilizzo pari a  $(156.965 \cdot 100)/2.600.000 \approx 6.03 \%$  della superficie del territorio comunale.

Il fabbisogno per nuovi insediamenti produttivi può essere stimato considerando:

- il rapporto medio esistente nel comprensorio tra insediamenti residenziali e produttivi;
- la necessità di eventuali adeguamenti ed ampliamenti di aziende esistenti;
- la collocazione inadeguata di insediamenti esistenti perché in conflitto con insediamenti residenziali o con la inadeguatezza delle reti viarie.

Nel comprensorio oggionese la media della superficie ad uso produttivo è risultata distribuita come segue (v. rel PTCP):

esistente: 88 mq/ab.

in previsione: 26 mq/ab.

114 mq/ab.

I nuovi insediamenti saranno definiti tenendo conto delle necessità di adeguamento delle attività esistenti, di alcune ricollocazioni di strutture esistenti, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dei limiti ed indicazioni per l'espansione indicate dall'art. 28 e art. 68 delle NTA del PTCP.

## **8. DETERMINAZIONE DEGLI INTERVENTI E ADEGUAMENTI PER I SERVIZI**

Il Comune costituisce una realtà urbana di modesta consistenza, consolidata in modo omogeneo; gli ambiti ad uso produttivo peraltro non presentano rilevanti interferenze con la residenza ed hanno buona accessibilità.

Le strutture di servizio esistenti sono in posizione centrale rispetto all'abitato e risultano facilmente individuabili ed accessibili.

Si ritiene prioritaria una efficiente disponibilità in loco dei servizi di quartiere e vicinato per i residenti. In generale tuttavia si continuerà a collaborare con altre realtà istituzionali per trovare quelle sinergie che assicurino funzionalità ed economicità nell'elevare la qualità del servizio.

I nuovi insediamenti interessano sostanzialmente aree libere all'interno o contigue al consolidato urbano.

I servizi considereranno l'incremento di popolazione di circa 89 unità in cinque anni.

Per l'industria, le dotazioni di standards sono reperite all'interno dei singoli ambiti di nuovo insediamento, senza oneri per il Comune.

Negli ambiti con nuovi insediamenti con piano attuativo, le urbanizzazioni sono poste a carico degli operatori, che si allacceranno alle reti già esistenti nei punti ove sono idonee per il nuovo carico insediativo.

La disponibilità idrica è assicurata dal collegamento con le reti di Cesana e Civate nonché dall'acquedotto della Brianza.

Gli ambiti edificati ed edificabili sono in generale allacciabili alle reti esistenti.

Per il modesto carico insediativo ipotizzato, le reti esistenti non subiranno scompensi.

Per i servizi a rete, in genere (energia elettrica, illuminazione, gas, telefono) i singoli operatori dei piani attuativi definiranno, coi gestori del servizio, modalità e predisposizioni per realizzare gli specifici allacciamenti.

Gli interventi di allacciamento saranno eseguiti dagli operatori interessati con oneri a proprio carico; il progetto delle nuove urbanizzazioni ed allacciamenti dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale.

Con la realizzazione dei due ambiti di trasformazioni lungo via San Miro e un piano attuativo in via Don Vito Rimoldi si prevede di rifare la rete dell'acquedotto di quelle vie. Con l'ambito di trasformazione posto lungo la SS36 si prevede di realizzare il collegamento ciclo pedonale fra l'abitato ed il lago.

La riorganizzazione degli altri ambiti, sarà occasione per creare parcheggi, verde pubblico, senza oneri per il Comune.

Nel P.A., a valle della via San Miro, i volumi saranno distribuiti in modo tale da lasciare ampi spazi di verde pertinenziale, piantumato e permeabile, per contenere i rapporti di copertura e l'occupazione di suolo.

E' intendimento anche dare attuazione a quanto segue:

- 1- Adeguamento di percorsi per favorire la mobilità ciclopedonale all'interno del territorio comunale con particolare riferimento a:
  - percorso a lago
  - percorsi esistenti in località San Miro
- 2- Opere varie di arredo urbano nel centro storico
- 3- Adeguamento strutture comunali:
  - \* rifacimento coperture con integrazione di pannelli fotovoltaici
- 4- Adeguamento scuola dell'infanzia. (sarà realizzato dall'Ente gestore con contributo del Comune)

## **9. CORRELAZIONE DEL SISTEMA URBANO DEI SERVIZI CON IL TERRITORIO COMUNALE**

Con i comuni limitrofi è di fatto costituito un comune sistema agricolo, necessario per assicurare corridoi ecologici.

Numerose strade e piste agro-silvo-pastorali si interconnettono nei territori dei comuni e formano dei percorsi di valenza rurale e ambientale.

Le aree agricole rurali e boschive costituiscono uno spazio con elementi geomorfologici, macchie di verde, versanti, piccoli corsi d'acqua, percorsi di campagna, che costituiscono un paesaggio tipico con valori ambientali e naturalistici intrinseci.

La parte principale dell'abitato è insediata alla base del Cornizzolo, versante sud, ed è separata sia dagli ambiti ad uso produttivo; ciò contribuisce a caratterizzare l'abitato ed a qualificarne l'abitabilità.

Con l'individuazione di percorsi ciclopedonali intercomunali e con quelli di valenza comunale, si vuole fruire del verde rurale che così, oltre ad essere una risorsa per la produzione agricola, diventa uno spazio di verde fruibile e qualificante per il territorio.

Le strade di campagna individuate sono già esistenti e così non sono richiesti investimenti onerosi.

Per le strade di campagna e sentieri esistenti si porrà attenzione per la loro manutenzione e sistemazione accedendo anche ad eventuali contributi o finanziamenti che si dovessero rendere disponibili; per l'accessibilità a queste strade si evidenzia la disponibilità di parcheggi nel centro abitato.

## **10. DOTAZIONE DI SPAZI E STRUTTURE PUBBLICHE**

Gli abitanti al 31.12.2010 sono 1689; si stima che con le previsioni di piano la popolazione insediabile sia di circa 1866, con l'incremento decennale ipotizzabile.

Gli spazi e strutture pubbliche a servizio della residenza, si riassumono come segue:

	mq.	dotaz.attuale mq. ab	mq. previsti	dotaz. insediabile mq. ab
<b>parcheggi</b>	9.805	5,80	9.805	<b>525</b>
<b>Interesse comune</b>	36.525	21,63	36.525	<b>19,57</b>
<b>Verde pubblico</b>	21.230	12,57	21.230	<b>11,38</b>
<b>Istruzione primaria</b>	5.150	3,05	5.150	<b>2,76</b>
<b>Aree di proprietà enti ecclesiali</b>	12.130	7,18	12.130	<b>6,50</b>
<b>Aree per compensazione</b>			4.760	<b>2,55</b>
<b>Cessioni negli A.T. e P.L.</b>			4.200	<b>2,25</b>
	<b>84.840</b>	<b>50,23</b>	<b>93.120</b>	<b>50,27</b>

Nel comune si potrà anche fruire dell'area pubblica di valore naturalistico a valle dell'area Berera ed a lago di proprietà comunale.

## 11. CONSIDERAZIONI E DIRETTIVE SUL SISTEMA COMMERCIALE E DEI SERVIZI

Per favorire una più razionale evoluzione dell'apparato commerciale locale di quartiere, si prevede di adeguare e potenziare i negozi di vicinato; sarà così evitato, nelle zone residenziali, l'insediamento di strutture commerciali con:

- superficie di vendita superiore a mq. 150 (S.U.)
- superficie per accessori e servizi pertinenziali alla vendita, superiore a mq. 150 (S.U.)

Nella ristrutturazione di negozi esistenti si osservano le seguenti prescrizioni:

- adeguamento dello spazio di vendita e dei servizi connessi
- recupero di spazi per parcheggio.

Nelle zone di vecchio nucleo le unità immobiliari situate a piano terra con attività commerciali presenti alla data di adozione del PGT, non potranno essere riconvertite in residenza; negli ambiti di vecchio nucleo la dotazione di parcheggi richiesta potrà essere monetizzata in conformità alla specifica norma urbanistica prevista nel Piano delle Regole.

Negli ambiti produttivi non è ammessa grande superficie di vendita, così come non sono ammessi nei centri e nei parchi commerciali, intesi questi ultimi come somma di singoli negozi, anche di vicinato che complessivamente superino la superficie di mq. 1.500.

La media superficie di vendita è ammessa solo all'interno dell'area appositamente definita per questo scopo. L'inizio di una nuova attività che riguardi una media superficie è subordinata alla formazione ed approvazione di piano commerciale comunale che darà indicazioni sulle localizzazioni compatibili e sulla consistenza complessiva tenendo conto degli indirizzi della Provincia sulla rete commerciale.

In queste ristrutturazioni si dovrà comunque:

- escludere la vendita al dettaglio dei generi alimentari. Sarà invece ammesso; commercio di servizio (utensileria, arredamento, tessuti, moda, pelletteria, elettrodomestici, strutture per il tempo libero tipo palestra, centro di estetica, benessere)
- accedere esclusivamente da strade comunali, previo studio di razionalizzazione delle viabilità e degli accessi da concordare con l'Amministrazione Comunale stessa;

- recuperare la dotazione minima di parcheggi con obbligo di apertura al pubblico, in ragione del 100% della SIp;
- osservare: -rapporto massimo di copertura del lotto: 40%  
-indice di utilizzazione fondiaria: max. 0.8 mq/mq.  
-altezza massima: m. 10.50;

## **12. PROGRAMMAZIONE ECONOMICA**

Le indicazioni di questo progetto/programma saranno realizzate gradualmente e si ritiene che gli operatori edilizi dei principali interventi si debbano far carico di alcune opere. In sintesi si esplicitano le scelte proposte con le relative modalità di realizzazione e finanziamento

### **INTERVENTI A CARATTERE PEREQUATIVO PREVISTI A CARICO DI OPERATORI PRIVATI**

#### **A.T. 1**

- intervento perequativo minimo di €. 75.000,00 da eseguire fuori comparto secondo le prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e riportate all'interno della convenzione
- adeguamento rete acquedotto lungo via san Miro

#### **A.T. 2**

- cessione di una quota aggiuntiva del 10% della superficie territoriale per preservare un cannocchiale ottico verso il lago
- l'allargamento con realizzazione della nuova strada che dalla via San Miro conduce all'area denominata "Boschetto"
- realizzazione del parcheggio sul mappale 405, di proprietà comunale, od opera equivalente per un importo non inferiore a €. 40.000,00
- adeguamento rete acquedotto lungo via san Miro

#### **A.T. 4**

- realizzazione dell'allargamento della via Fornace e relativo marciapiede che partendo dalla frazione giungerà fino a via per Lecco.

#### **A.T. 5**

- intervento perequativo minimo di €. 200.000,00 da eseguire fuori comparto secondo le prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e riportate all'interno della convenzione
- acquisizione da parte della ditta di certificazione ambientale
- effettuazione di controlli, da parte della ditta, sulle emissioni atmosferiche almeno una per quadrimestre, di cui due controlli durante i mesi estivi.

#### **A.T. 6**

- ponte ciclabile a scavalco della SS36
- realizzazione pista ciclo – pedonale a lato della SS36 e lungo tutta la proprietà che si collega con le piste a lago esistenti

**A.T. 7**

- intervento perequativo minimo di €. 30.000,00 da eseguire fuori comparto secondo le prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale e riportate all'interno della convenzione

**P.E. via Don Vito Rimoldi**

- rifacimento rete acquedotto via Don Vito Rimoldi
- realizzazione strada e parcheggio a servizio vecchio nucleo

**P.E. via Manzoni**

- Realizzazione di collegamento pedonale con via Papa Giovanni XXIII
- Realizzazione parcheggio a servizio del vecchio nucleo

Per l'attuazione del PGT si prevedono a carico del Comune i seguenti oneri:

piano illuminazione pubblica	€.	5.000,00
rilevazione sottoservizi e rappresentazione grafica	€.	10.000,00
monitoraggi	€.	10.000,00
pista ciclopedonale località San Miro ml. 800*150=	€.	120.000,00
In collaborazione con la Parrocchia, adeguamento scuola dell'infanzia	€.	100.000,00
riqualificazione scuola primaria con interventi per rifacimento copertura e recupero energetico	€.	200.000,00
Riqualificazione torrenti	€.	77.879,00
Realizzazione parcheggi e piazza	€.	100.000,00
Sistemazioni aree zona Berera con creazione parcheggio e sistemazioni ambientali	€.	50.000,00
adeguamento viabilità, sentieri e percorsi ciclopedonali	€.	80.000,00
<b>TOTALE</b>	€.	<b>752.879,00</b>

Alla spesa prevista il Comune farà fronte con le seguenti risorse:

<b>oneri di urbanizzazione</b>		
derivanti dalla saturazione degli ambiti liberi nel consolidato urbano		
residenza mc. 4347+5646= mc. 9.993*15=	€.	149.895,00
produttivo mq. 10000*15/2=	€.	75.000,00
da ristrutturazione e ampliamenti residenza mc. 2000*7=	€.	14.000,00
da ambiti di trasformazione residenziali		
Oneri secondari mc. 6568*8=	€.	52.688,00
da ambiti di trasformazione produttivi		
Oneri secondari e rifiuti mq. 4000*10=	€.	40.000,00
<b>da contributi sul costo di costruzione</b>		



da saturazione per lotti e ristrutturazioni (6.347/3,3)*400*0.08	€.	61.547,00
da piani attuativi a residenza mc. (5.646/3,3)*400*0,08=	€.	54.749,00
400= costo di costruzione virtuale a mq. 0.08= incidenza sul C.C.		
da contributo qualitativo	€.	305.000,00
<b>TOTALE</b>	€.	<b>752.879,00</b>

### 13. AREE PER COMPENSAZIONE

All'interno del PGT sono state individuate delle aree strategiche per il potenziamento dei servizi esistenti necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, la cui cessione al Comune può essere compensata, in sostituzione dell'indennità di espropriazione e -perciò- senza corrispettivo in denaro, con l'attribuzione di diritti edificatori.

I suddetti diritti edificatori, da utilizzare con destinazione residenziale e/o con destinazione compatibile rispetto a quella residenziale, sono -sino al momento della cessione di cui al successivo ultimo comma- ridotti, automaticamente, del 5% trascorso un anno, del 10% trascorsi due anni, del 15% trascorsi tre anni e del 20% trascorsi quattro anni dalla pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione del PGT.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico. La compensazione è applicata a tutte quelle aree previste per servizi che non siano ricomprese in interventi di pianificazione attuativa, al fine di evitare disparità di trattamento tra le diverse proprietà.

### 14. DISCIPLINA ATTUATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI

#### ART. 1-

Gli interventi saranno sottoposti a tutte le norme di sicurezza e di buona tecnica in vigore con riferimento agli specifici settori di intervento. Delle nuove opere sarà valutata la compatibilità ambientale tenendo conto della sensibilità dei siti e degli elementi di rilevanza paesaggistica esistenti. Nella programmazione degli interventi si osserveranno regole e disposizioni di procedure finanziarie vigenti per gli enti locali.

Nella progettazione si terrà anche conto di modalità ed indicazioni specifiche proposte negli articoli che seguono. Ogni opera prevista nel piano dei servizi, comprese quelle di competenza di privati, dovrà essere valutata con l'Amministrazione Comunale, per definirne la funzionalità ed ottenere l'assenso relativo.

#### ART. 2- SERVIZI A CARATTERE PRIMARIO

Gli allacciamenti ad acquedotto e fognatura saranno eseguiti in conformità ai regolamenti comunali. Gli allacciamenti ai servizi a rete osserveranno modalità e caratteristiche richieste dalle società che erogano e gestiscono la fornitura (telefono, energia elettrica, illuminazione, gas, fognatura, acquedotto).

Le nuove tubazioni saranno protette e segnalate con sovrastanti nastri. Le tubazioni PEAD saranno posate su letto di sabbia e saranno coperte interamente con sabbia per evitarne deterioramento, con movimenti e vibrazioni. Il Comune predisporrà piano per i sottoservizi localizzando le reti esistenti sul territorio, con le relative caratteristiche.

Gli operatori dei Piani Attuativi predispongono i progetti delle opere di urbanizzazione da realizzare previo assenso dell'Amministrazione Comunale. Le opere di urbanizzazione predisposte con Piani Attuativi, sono sottoposte a collaudo dell'Ufficio tecnico Comunale o da tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale.

Per l'espletamento del collaudo gli operatori predisporranno schemi dettagliati ed aggiornati delle opere realizzate con certificazioni di omologazione e conformità secondo le indicazioni delle norme in vigore.

#### **ART. 3- SERVIZI DI INTERESSE COMUNE E FABBRICATI DI INTERESSE PUBBLICO**

Le strutture dovranno essere sempre conformi alle norme per accessibilità, sicurezza, contenimento energetico, prevenzione incendi, impiantistica, Regolamento Locale di Igiene.

Eventuali trasformazioni di aree libere ed integre per la realizzazione di nuovi servizi saranno verificate in conformità alla situazione ambientale dei luoghi.

#### **ART. 4- EDILIZIA SCOLASTICA**

Le strutture scolastiche in genere dovranno osservare le indicazioni del D.M. 18.12.1975 e D.M. 26.08.92 con successive modifiche e integrazioni; si osserveranno inoltre le specifiche norme per micronido in generale e le norme igienico sanitarie in vigore, con i successivi aggiornamenti.

#### **ART. 5- PARCHEGGI AD USO PUBBLICO**

I posti auto avranno dimensione di m. 2.50\*5.00 e saranno disimpegnati da corsello di larghezza minima m. 6.00.

In ogni sito di parcheggio o presso strutture pubbliche sarà individuato almeno un posto auto per persone diversamente abili, che avrà larghezza complessiva di m. 3.50, per l'ingombro del veicolo e per lo spazio di rotazione di una carrozzina.

I nuovi parcheggi di uso pubblico saranno illuminati.

Il fondo sarà pavimentato in conglomerato bituminoso, in elementi di calcestruzzo vibrocompresso o materiale similare, per assicurare piano di calpestio regolare, secondo modalità e tipologia definita dall'Amministrazione Comunale per i singoli ambiti tenendo conto della loro peculiarità.

Le aree di parcheggio, con capienza superiore a 20 posti auto, saranno dotate di aiuole e piantumazioni di arredo urbano o di mitigazione per il suolo trasformato.

Si verificheranno le modalità di raccolta e smaltimento delle acque pluviali.

#### **ART. 6- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Nella manutenzione ed adeguamento del verde si avrà cura del decoro dell'ambiente, della funzionalità delle attrezzature, della conservazione delle piantumazioni.

Nella attrezzatura di nuove aree si osserveranno le seguenti indicazioni di carattere generale:

- le piantumazioni saranno in essenze autoctone specifiche da definire con la progettazione;
- la morfologia dei luoghi sarà conservata; si avrà cura di inserire le nuove opere con coerenza rispetto all'ambiente circostante.

**ART. 7- VIABILITÀ**

Gli interventi previsti osserveranno i criteri e le finalità specificati nel PGT.

Con la realizzazione delle opere dovrà essere prevista:

- adeguata illuminazione
- la raccolta e lo smaltimento delle acque pluviali
- opere di sostegno, ove necessarie, integrate nell'ambiente
- manufatti trasparenti di protezione verso il vuoto ove si dovessero presentare dislivelli.

**ART. 8. ILLUMINAZIONE**

Il Comune predisporrà il piano di illuminazione in modo tale da poter individuare i necessari adeguamenti ed integrazioni, in conformità alle norme di settore vigenti.

Nella formazione dei piani attuativi si prevederà uno specifico progetto per l'illuminazione di strade e spazi pubblici che, previa approvazione del Comune, sarà attuato con le opere di urbanizzazione a carico degli operatori del P.A.