

PGT2030

Piano di Governo del Territorio

PIANO DEI SERVIZI

01

ANALISI E PROGETTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Sindaco

ing. Pietro Zappamiglio

Ass.Urbanistica

arch. Silvio Landonio

Ufficio di Piano

geom. Manuela Crivellaro (RUP)

geom. Maura Colombo

Progettisti

STUDIO ASSOCIATO MPM

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

con

pian.urb. Federico Ghirardelli



Comune di
Gorla Maggiore (VA)

REV. 02.05.2025

CAPO I	2
CONSIDERAZIONI GENERALI	2
ART. 1 FINALITÀ DEL PDS	2
ART. 2 CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	2
ART. 3 DOTAZIONE DEI SERVIZI E “QUALITÀ DELLA VITA”	2
CAPO II	3
STATO DEL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI	3
ART. 4 IL CONCETTO DI INTERESSE GENERALE	3
ART. 5 LE COMPONENTI TERRITORIALI	4
ART. 6 STATTO DI FATTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI	4
ART. 7 SERVIZI ESISTENTI: VALUTAZIONE QUANTITATIVA	5
ART. 8 SERVIZI ESISTENTI: VALUTAZIONE DI RISPONDENZA E EFFICACIA	6
ART. 9 SERVIZI ESISTENTI: CONSIDERAZIONI QUALITATIVE	8
CAPO III	9
STRATEGIE ED AZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	9
ART. 10 STRATEGIE GENERALI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI	9
ART. 11 STRATEGIE SPECIFICHE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI	11
ART. 12 STRATEGIE INDIRETTE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI	11
ART. 13 PREVISIONI INTERVENTI DIRETTI DEL PDS	12
– Ambito di Trasformazione AT-01	12
– Completamento del collegamento stradale bretella via Sabotino via Resegone	13
– Area di proprietà comunale su Via Como	13
– Area a parcheggio a ridosso della via Sacco e Vanzetti	13
– Nuova strada di collegamento area industriale: via Pacciana - via Como	13
– Riqualificazione del parco San Vitale	13
– Interventi di riqualificazione all'interno del NAF	13
ART. 14 ALTRI CONTENUTI OPERATIVI DEL PDS	14
ART. 15 ASPETTI DIMENSIONALI DEL PDS	14
ART. 16 STIMA ECONOMICA DELLE PREVISIONI DEL PDS	15
CAPO IV	17
ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	17
ART. 17 AZIONI PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI	17

Capo I

Considerazioni generali

Art. 1 Finalità del PdS

Le finalità del Piano dei Servizi sono esplicitate con chiarezza dal primo comma dell'art. 9 della LGT:

“I comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.”

Il dettato normativo indica con chiarezza la finalità del Documento che, in estrema sintesi, è quella di superare i limiti dell'approccio della LR51/75, caratterizzata da una visione strettamente quantitativa dei criteri di dimensionamento del Piano a favore di una visione che contempera il dato quantitativo (18 mq per abitante) con le caratteristiche prestazionali, con la qualità dei servizi previsti e realizzati sul territorio comunale.

L'innovazione introdotta porta quindi il Piano dei Servizi a rappresentare l'atto della pianificazione all'interno del quale far convergere le aspettative di qualità della vita sottese ad ogni scelta politica.

Art. 2 Criteri per la redazione del Piano dei Servizi

I criteri di per la redazione del PdS sono indicati dal comma 2 e 3 del citato art. 9:

I comuni redigono il piano dei servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;*
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;*
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.*

Sulla base di una disamina dei dati relativi ai residenti (anagrafe) e agli occupati dei vari settori produttivi (Camera di Commercio) si può ritenere che il numero di persone tra residenti nel comune e addetti provenienti dall'esterno possa attestarsi tra 5.500 e 6.000 persone. (considerando che circa il 50% della forza lavoro impiegata nell'industria locale non risiede nel comune).

Art. 3 Dotazione dei servizi e “qualità della vita”

Il percorso di costruzione del “PGT Gorla 2030” si è articolato in una serie di incontri e confronti con gli stakeholders locali, gli amministratori e gli uffici comunali nonché una serie di sopralluoghi finalizzati a declinare gli obiettivi politici indicati dal programma politico dell’Amministrazione riportato nel DdP.

Questa attività ha consentito di evidenziare un dato di fatto: il tema centrale per Gorla Maggiore non è tanto quello di realizzare nuove strutture di servizio – vedremo meglio nel seguito cosa si intende per strutture di servizio – quanto piuttosto raggiungere, con la concorrenza dei disposti del PdR, i seguenti obiettivi:

- migliorare la accessibilità e fruibilità delle strutture esistenti per le fasce di popolazioni più fragili che la curva demografica indica in consistente e progressivo aumento (invecchiamento della popolazione residente, fragilità relazionale delle nuove generazioni);
- favorire le pratiche di socializzazione e inclusione attraverso la riqualificazione degli spazi di relazione all’interno del tessuto insediativo;
- agevolare la fruizione delle aree naturali a ridosso del nucleo urbano.

Capo II

Stato del sistema dei servizi esistenti

Art. 4 Il concetto di interesse generale

Con la “Legge per il Governo del Territorio” 12/05 ss.mm.ii. viene superata la rigida logica contabile che fin dal 1968 ha condizionato lo sviluppo dell’urbanistica italiana, per approdare verso sistemi di valutazione che tengono conto della domanda effettiva di servizi, ben lungi dal vetusto concetto di standard urbanistico.

Alla base delle innovazioni introdotte dalla “Legge per il Governo del Territorio” vale la pena in questa sede richiamare due aspetti fondamentali.

Il primo è legato ad un ampliamento del concetto di servizio che abbraccia ora anche servizi che, ancorché gestiti da privati, esprimono contenuti di pubblica utilità (ferme restando le condizioni poste dalla legge).

Il secondo è legato alla verifica della dotazione di servizi che, fermo restando il minimo di 18 mq/ab., può tener conto anche del grado di specializzazione dei servizi stessi, ovverosia della “qualità territoriale” che questi stessi servizi esprimono.

Quanto sopra richiamato corrisponde ad estendere il tradizionale concetto di interesse pubblico verso quello ben più ampio di interesse generale, meglio in grado di esprimere il rapporto intercorrente tra la struttura territoriale dei servizi e i cittadini fruitori, e dunque più significativo per una pianificazione orientata alla “qualità” dei servizi fruibili ancorché alla loro “quantità”.

Il Piano dei Servizi per Gorla Maggiore assume come centro della propria azione il concetto di interesse generale declinato a partire dai seguenti assunti:

- i servizi di interesse generale comprendono il tradizionale novero di servizi rientranti nella nozione di servizio pubblico;
- l'interesse generale si esprime, oltre che nei servizi, anche in tutte le attività qualificanti per il territorio, ovverosia capaci di migliorare la qualità del sistema urbano.

Assumere a fondamento del Piano dei Servizi il concetto di interesse generale vuole dire altresì considerare la centralità della “qualità” del territorio, intesa quale bene diffuso di interesse per ogni cittadino fruitore dello spazio, che dunque assurge al significato di servizio, pur in senso lato, per eccellenza.

Le considerazioni che seguiranno circa le valutazioni sulla infrastrutturazione dei servizi esistenti non potranno quindi prescindere da considerazioni che esulano la tradizione quantificazione degli standard quali i servizi privati esistenti di interesse pubblico, le attività private che, per ragioni specificamente relazionabili al sito, pur senza valenza di servizio a termini di legge possono integrare il sistema definito dal piano, la qualità del verde urbano e del verde territoriale.

Di seguito, chiarito l'approccio da cui la proposta di PdS prende le mosse, si propone l'analisi del sistema dei servizi esistenti secondo le accezioni espresse. A conclusione della sezione analitica del Piano dei Servizi saranno poi definite le azioni di piano previste per concorrere agli obiettivi generali del nuovo PGT indicati nella visione progettuale di cui al Documento di Piano.

Art. 5 Le componenti territoriali

Al fine di garantire la necessaria coerenza tra la visione espressa nel DdP, il concetto di interesse generale appena richiamato, e le azioni proposte nel Piano dei Servizi è utile indicare quelle componenti territoriali che garantiscono la funzionalità di ogni agglomerato urbano. Queste componenti possono essere così individuate:

- i servizi pubblici tradizionalmente intesi (municipio, palestre, impianti sportivi, sedi distaccate dell'ATS, caserme dei carabinieri o altre forze di sicurezza, ...)
- il sistema educativo e culturale (scuole, asili, centri di formazione, teatri, cinema, oratorio, luoghi di culto, ...)
- il sistema di reti e sottoservizi (rete fognaria, acquedotto, telefonia e dati, elettricità, teleriscaldamento, sistemi di sicurezza, ...)
- impianti urbani rilevanti (stazioni ferroviarie, impianti di cogenerazione e termovalorizzazione, impianti speciali a servizio dell'industria, impianti di depurazione, data center, discariche, ...),
- sistema del commercio e dei servizi gestiti da privati (negozi, ristorazione, bad&breakfast, dentista, medico, commercialista, oculista, estetista, parrucchiere, bar, pasticceria, onoranze funebri, ...)
- sistema del verde e dei percorsi (piste ciclopedonali, boschi, strade consortili e interpoderali, ...)
- sistema degli spazi pubblici (piazze, giardini, parchi, aree cimiteriali, parchi fluviali, ...)
- la rete della mobilità;

Art. 6 Stato di fatto del sistema dei servizi

I servizi esistenti rappresentano la dotazione di base necessaria per l'avvio della costruzione di un sistema dei servizi propriamente detto, sulla quale innestare le ulteriori valutazioni circa i servizi esistenti di interesse generale ancorché realizzati o gestiti da soggetti diversi dall'Ente Pubblico.

Con il solo fine di agevolare la lettura non specialistica del Piano dei Servizi, è d'uopo precisare che i servizi pubblici esaminati in questa sede coincidono sostanzialmente con le aree e le attrezzature definite standard urbanistici nella tradizione urbanistica.

Per i fini della valutazione dello stato del sistema, i servizi pubblici sono aggregabili (in via generale e indipendentemente da quelli effettivamente esistenti sul territorio) nelle seguenti aree tematiche:

- gc: Aree e servizi in genere per i cittadini
- if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base
- ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base
- gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport
- vt: Aree e servizi a verde e per il tempo libero
- ca: Aree e servizi per il culto e attività connesse
- sc: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli
- rt: Aree e servizi di rilevanza territoriale

La localizzazione delle aree per servizi trova riscontro sul documento PdS 04 al quale si rinvia.

Art. 7 Servizi esistenti: Valutazione quantitativa

c1. Dotazione assoluta

gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini	mq 50.928
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base	mq 24.611
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	mq 0
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	mq 38.652
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	mq 38.892
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	mq 5.945
sc:	Aree e servizi per la sosta	mq 24.841
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	mq 41.506

c1. Dotazione relativa

Popolazione di riferimento	4.872
gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base

ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base	mq/ab 0
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	mq/ab 7,9
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	mq/ab 7,9
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse	mq/ab 1,2
sc:	Aree e servizi per la sosta	mq/ab 5
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale	mq/ab 8,5

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STATO ATTUALE) mq/ab 37,7*

*(rt non conteggiato in quanto servizio territoriale)

Dai dati sopra riportati emergono le seguenti considerazioni generali sulla dotazione quantitativa, sia rispetto alla popolazione residente che al target di sviluppo assunto alla base delle valutazioni del Documento di Piano:

- la dotazione complessiva e la dotazione di servizi pubblici allineata rispetto a comuni della medesima taglia demografica in termini di minimi funzionali attesi;
- la dotazione di aree a verde e di aree per servizi di interesse collettivo risulta qualitativamente soddisfacente;
- la dotazione di aree per parcheggio soddisfa le esigenze funzionali delle zone esterne al centro storico, ma il livello di dotazione quantitativo risulta appena sufficiente per le aree centrali.

Art. 8 Servizi esistenti: valutazione di rispondenza e efficacia

Dall'analisi di ciascuna categoria di aree per servizi, ove presenti nel territorio comunale, emergono considerazioni e valutazioni circa il grado di rispondenza del sistema alle reali esigenze espresse, nonché di efficacia del sistema esistente.

Aree e servizi in genere per i cittadini (gc)

Valutazione generale: La maggior parte dei servizi per i cittadini sono localizzati in posizione centrale.

Valutazione di efficacia del sistema: i servizi pubblici comunali erogati dalle sedi esistenti soddisfano efficacemente il fabbisogno locale; la presenza di spazi pubblici di qualità connessi alle sedi municipali consente a questi di esercitare anche la funzione di luogo di aggregazione.

Criticità riscontrate: nessuna criticità di tipo puntuale, livello di accessibilità ciclopedonale modesto, dotazioni accessorie migliorabili.

Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base (if)

Valutazione generale: I servizi sono ubicati in due distinte polarità: a nord la scuola Secondaria Volta tra le vie Sanzio e Caglio e le scuole elementari nel centro storico in adiacenza del Comune.

Valutazione di efficacia del sistema: i servizi pubblici comunali erogati dalle sedi esistenti soddisfano efficacemente il fabbisogno locale; la presenza di spazi pubblici connessi alle sedi municipali, decisamente migliorabile, consente a questi di esercitare anche la funzione di luogo di aggregazione.

Criticità riscontrate: nessuna criticità di tipo puntuale, livello di accessibilità ciclopedonale modesto, dotazioni accessorie migliorabili.

Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base (ss)

Valutazione generale: La maggior parte dei servizi per i cittadini sono localizzati in posizione centrale.

Valutazione di efficacia del sistema: i servizi pubblici comunali erogati dalle sedi esistenti soddisfano efficacemente il fabbisogno locale; la presenza di spazi pubblici di qualità connessi alle sedi municipali consente a questi di esercitare anche la funzione di luogo di aggregazione.

Criticità riscontrate: nessuna criticità di tipo puntuale, livello di accessibilità ciclopedonale modesto, dotazioni accessorie migliorabili.

Aree e servizi per il gioco e lo sport (gs)

Valutazione generale: Le strutture per lo sport ed il tempo libero sono ubicate in due polarità distinte. A nord i campi da tennis, il campo sportivo comunale, il Palagorla e l'area feste lungo l'asse delle vie Sanzio e Sabotino. A sud le aree sportive dell'Oratorio San Carlo.

Valutazione di efficacia del sistema: i servizi pubblici comunali erogati dalle sedi esistenti soddisfano efficacemente il fabbisogno locale.

Criticità riscontrate: Il collegamento tra le aree sportive a nord aree presenta come criticità l'attraversamento della via Libertà (strada provinciale). L'accessibilità ciclopedonale dal centro all'Oratorio di San Carlo presenta qualche criticità in relazione alla mancanza di tracciati in sede propria.

Aree e servizi a verde e per il tempo libero (vt)

Valutazione generale: Le aree a verde da fruire per lo sport individuale ed il tempo libero sono rappresentate dalle verdi del corridoio fluviale dell'Olona e dalle aree verdi con i relativi percorsi delle consorziali a nord e a est del centro abitato. Rappresentano un patrimonio di elevato valore culturale e naturalistico per il quale incrementare la valorizzazione.

Valutazione di efficacia del sistema: La dotazione di spazi verdi e percorsi soddisfa certamente in modo adeguato le aspettative di fruizione qualificata del patrimonio naturale e ambientale.

Criticità riscontrate: decisamente migliorabile la qualità dei percorsi per la fruizione qualificata.

Aree e servizi per il culto e attività connesse (ca)

Valutazione generale: La maggior parte dei servizi per i cittadini sono localizzati in posizione centrale.

Valutazione di efficacia del sistema: i servizi pubblici comunali erogati dalle sedi esistenti soddisfano efficacemente il fabbisogno locale.

Criticità riscontrate: nessuna criticità di tipo puntuale, livello di accessibilità ciclopedonale modesto, dotazioni accessorie migliorabili.

Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli (sc)

Valutazione generale: la distribuzione di parcheggi nelle aree centrali non risulta sufficientemente equilibrata. In parte la criticità è stata ridotta con il recente intervento del parco della Meridiana. Il contributo più rilevante potrà certamente essere dato dall'iniziativa di rigenerazione del NAF di iniziativa pubblica. (vedi DdP)

Valutazione di efficacia del sistema: sufficiente.

Criticità riscontrate: carenza di posti auto nella zona centrale.

Alla luce delle valutazioni di settore relative a ciascuna tipologia di servizi, al fine di derivare opportune indicazioni per la definizione degli indirizzi pianificatori del Piano dei Servizi coerentemente con le politiche e le strategie indicate dal Documento di Piano, si esprimono le seguenti valutazioni conclusive:

- la dotazione di servizi esistenti risulta adeguata per quanto attiene alla popolazione e alle funzioni urbane insediate;
- il livello qualitativo di dotazione raggiunto è il risultato delle azioni pianificatorie dell'ultimo ventennio, pertanto la distribuzione di aree per servizi risulta condizionata dalla densità della città esistente antecedentemente all'avvio della fase di sviluppo del sistema dei servizi;
- non si registrano particolari deficit del sistema, stante la buona dotazione di servizi di base e la presenza di servizi di tipo specializzato;
- la distribuzione dei servizi, risulta adeguata sia nelle zone centrali ma critica nelle aree più periferiche;

Art. 9 Servizi esistenti: considerazioni qualitative

Con riferimento ai documenti del Piano dei Servizi denominati "PdS2.0 Servizi esistenti: stato di fatto" e alle schede allegate al presente testo, si esprimono le seguenti considerazioni di carattere qualitativo.

c.1 Valenze ecologiche del sistema del verde pubblico

Dall'esame delle localizzazioni esistenti destinate a verde pubblico emergono le seguenti considerazioni:

- sussiste una discreta sinergia tra aree a verde pubblico, verde sistematico e aree per servizi diversi; tuttavia sono ancora limitate le relazioni le aree pertinenziali private e le aree libere pubbliche, che determinerebbe la potenziale formazione di penetrazioni interstiziali a verde pur marginali sotto il profilo ecologico ma significative secondo canoni estetico-percettivi;
- non sussistono relazioni tra le aree per verde pubblico interno e il territorio in stato di naturalità e, pertanto, non sono del tutto garantite le condizioni di fruizione qualificata dello spazio.

Le considerazioni di cui sopra conducono a ritenere che l'insieme delle aree per verde pubblico esistenti prefiguri un sistema con elevate potenzialità di sviluppo: ciò conduce a ritenere che il Piano dei Servizi debba orientare la propria azione al fine di tutelare e valorizzare le peculiarità delle aree maggiormente significative, oltre al miglioramento delle connessioni di entità macro e rivolte alla permeabilità ciclopedonale.

c.2 Distribuzione dei parcheggi

Per quanto attiene al livello prestazionale della dotazione di parcheggi pubblici l'analisi ha evidenziato uno stato complessivo di discreta funzionalità. Tuttavia, dall'esame dell'insieme delle localizzazioni emerge che le aree per la sosta sono localizzate prevalentemente in corrispondenza della viabilità di relazione interna ma non soddisfano le esigenze del centro storico (sul quale grava anche una rilevante difficoltà di sosta a medio termine).

c.3 Funzionalità degli edifici scolastici

Si riscontra una buona funzionalità generale. La dislocazione delle sedi scolastiche nel territorio risulta coerente rispetto alla popolazione insediata ma critica per l'accessibilità limitata dalla "barriera" della provinciale. Tuttavia, l'ottimizzazione a medio-lungo termine dei servizi per l'istruzione dovrà implicare il potenziamento dell'accessibilità ciclopedonale.

c.4 Funzionalità degli altri servizi comunali

I servizi non compresi nelle categorie anzi richiamate risultano nel novero degli altri servizi comunali rientrano quelli tipicamente gravitanti sul territorio comunale.

c.5 Correlazione tra servizi pubblici e rete commerciale

Come tipicamente accade nei centri di analoga taglia demografica, vi è una sostanziale correlazione tra le aree con maggiore dotazione commerciale di vicinato e le aree con maggiore concentrazione di servizi.

Si sottolinea la necessità di incrementare la presenza di attività commerciali di vicinato distribuite in tutto il territorio comunale.

Capo III

Strategie ed azioni del Piano dei Servizi

Art. 10 Strategie generali per lo sviluppo del sistema dei servizi

L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, che saranno specificamente definite nella successiva parte del presente documento, richiede la definizione di strategie di sviluppo capaci di ottimizzare e coniugare le diverse risorse presenti sul territorio e generate dalla pianificazione: talune di queste strategie assumeranno il carattere di strategia diretta del Piano dei Servizi, altre assumeranno il carattere di strategia indiretta e saranno declinate in principi e azioni mediante il Documento di Piano e il Piano delle Regole.

Implementazione del concetto di interesse generale.

Il Piano di Governo del Territorio per Gorla Maggiore, come dettato dal Documento di Piano, assume alla propria base il concetto di interesse generale nella sua massima estensione, così da fondare la propria azione sul seguente presupposto.

“Qualsiasi azione si compia sul territorio, di qualsiasi entità e natura, reca in sé una quota di interesse esclusivamente privato e una quota di interesse generale. Appartengono alla sfera dell’interesse generale:

- la qualità del territorio,
- la polifunzionalità del territorio e quindi l’offerta di opportunità diversificate per i cittadini,
- l’ottimizzazione delle urbanizzazioni del territorio,
- la tutela degli equilibri socio-economici.

Il diritto edificatorio dei suoli si compone di una aliquota data dagli indici di cui al PdR per l’ambito territoriale di appartenenza ed una aliquota incrementale legata alle premialità concorrenti all’interesse generale come puntualmente specificato nel documento citato.

Sviluppo equilibrato dei servizi rispetto alla capacità d’investimento del Comune.

Il Piano dei Servizi individua un insieme di previsioni di completamento del sistema dei servizi esistenti calibrato affinché sia garantita la concreta fattibilità: i costi da sostenere per l’attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi devono risultare coerenti con la reale capacità di investimento del Comune, tenuto conto delle conseguenze economiche delle scelte insediative del piano.

Ricorso alla programmazione integrata e alla pianificazione attuativa.

L’attuazione dei servizi previsti dal piano potrà avvenire in via prioritaria mediante il ricorso alla programmazione integrata e alla pianificazione attuativa. Spetta al Documento di Piano stabilire i canoni di relazione tra le previsioni insediative dell’AT e delle Aree Speciali e le previsioni del Piano dei Servizi. Spetta al Piano delle Regole stabilire i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di riqualificazione urbana e le previsioni del Piano dei Servizi. Il Piano dei Servizi detta inoltre le regole affinché siano localizzate specifiche aree per servizi di carattere locale all’interno delle aree di trasformazione urbanistica e di riqualificazione urbana, con l’obiettivo di garantire la corretta urbanizzazione e di costituire un bacino di riserva di aree per servizi a vantaggio dell’intera collettività e a garanzia dei futuri sviluppi del sistema insediativo.

Principio di iniziativa privata.

Tutte le previsioni del Piano dei Servizi sono potenzialmente realizzabili e gestibili anche da parte di soggetti privati in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all’art. 9 comma 12 della “Legge per il Governo del Territorio”

Tutela della qualità del paesaggio urbano.

Il Piano di Governo del Territorio, sulla base degli indirizzi del Documento di Piano, delle strategie generali del Piano dei Servizi, delle azioni del Piano delle Regole, dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento persegue la tutela della qualità urbana, quale massima espressione dell’interesse generale. Il sistema dei servizi, espressione prevalente dell’interesse pubblico, si coniuga con l’azione di tutela del piano, al fine di perseguire un obiettivo totalizzante di interesse generale.

Innalzamento del valore ecologico del verde urbano.

Il Piano dei Servizi, mediante la valorizzazione delle aree a verde esistenti e la previsione di nuove aree a verde coniuga la propria azione con il Piano delle Regole cui è demandata la tutela del verde territoriale e la valorizzazione del verde urbano privato, affinché sia elevato il valore ecologico del verde urbano nel suo complesso, in attuazione degli indirizzi del Documento di Piano.

Miglioramento del sistema connettivo.

Il Piano di Governo del Territorio e gli strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata, mediante interventi di valorizzazione della rete di percorsi ciclopedonali, mediante il miglioramento qualitativo della rete infrastrutturale, contribuiranno alla costruzione del sistema dei servizi, ovverosia della rete di polarità e percorsi che innerva il territorio comunale, che rappresenta il più generale obiettivo perseguito dal piano.

Art. 11 Strategie specifiche per lo sviluppo del sistema dei servizi

Le strategie generali che animano il Piano dei Servizi, che declinano e applicano gli indirizzi del Documento di Piano, si attuano sulla base delle seguenti strategie dirette, dalle quali si originano le azioni del Piano dei Servizi.

Conferma del sistema dei servizi esistente.

Il Piano dei Servizi conferma e specifica le localizzazioni esistenti, ovverosia quelle per le quali si determina almeno una tra le seguenti condizioni:

- stato di proprietà comunale e sistemazione tale da garantire, pur minimamente, l'esercizio delle funzioni,
- esistenza del servizio, indipendentemente dallo stato di proprietà dell'area su cui insiste. Le aree corrispondenti ai servizi esistenti sono localizzate dal Piano dei Servizi e sono soggette alla disciplina urbanistica e paesaggistica stabilita dal Piano delle Regole.

Localizzazioni di nuove aree per servizi

Il Piano dei Servizi individua le aree da destinare all'attuazione di servizi giudicati prioritari sulla base di almeno una tra le seguenti condizioni:

- servizi già previsti nella programmazione triennale delle opere pubbliche,
- servizi fondamentali per il conseguimento di più generali obiettivi di tutela territoriale o di innalzamento dei valori ecosistemici,
- servizi che risultano necessari per il riequilibrio delle criticità riscontrate nell'esame dello stato dei servizi esistenti, e dunque per riequilibrare la distribuzione nelle diverse aree urbane,
- servizi che risultano necessari per innalzare il livello di qualità urbana e territoriale e ottimizzare le opportunità di fruizione da parte dei cittadini.

Art. 12 Strategie indirette per lo sviluppo del sistema dei servizi

c1. Effetti sul Piano delle Regole

Noto che le strategie generali per la costruzione di un sistema dei servizi efficace ed equilibrato dettate dal Documento di Piano si attuano mediante un insieme di azioni coerente e sinergico, che coinvolgono competenze anche diverse da quelle del Piano dei Servizi, affinché le azioni di quest'ultimo possano determinare effetti ottimali, è necessario che il Piano delle Regole produca azioni in termini di orientamento della trasformazione urbana verso modelli che riconoscano l'esistenza di un interesse generale diffuso.

Perché si determini sinergia tra il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole è necessario che quest'ultimo renda operativi i seguenti contenuti.

- *Sviluppo del settore commerciale.* Il Piano delle Regole dovrà essere dotato di una solida disciplina urbanistica del commercio che ne riconosca il fondamentale ruolo per la definizione dell'urbanità del territorio, considerato che l'esistenza di una rete commerciale sostanzia e potenzia il significato e il ruolo del sistema dei servizi, data la fondamentale sinergia che in tal modo si genera. La coniugazione tra sistema dei servizi e rete commerciale determina l'innalzamento delle opportunità di fruizione del territorio, quale linfa vitale del processo di pianificazione.
- *Innalzamento del grado di polifunzionalità del territorio.* La sinergia espressa a proposito delle azioni che il Piano delle Regole potrà esercitare sul settore commerciale può essere trasposta anche alle attività diverse in genere presenti sul territorio, rilevanti anche sotto il profilo socio-economico. Il Piano delle Regole, ad eccezione che per le destinazioni d'uso tali da richiedere particolari attenzioni di compatibilità con altre, dovrà condurre la pianificazione verso il superamento del concetto di zona omogenea, optando per l'integrazione di diverse destinazioni d'uso che, grazie alle sinergie potenzialmente determinabili, possono determinare l'innalzamento del grado di urbanità nel territorio.

c1. Effetti sulla programmazione integrata e attuativa

Il sistema dei servizi troverà il proprio completamento mediante i processi di pianificazione attuativa o di programmazione integrata che il Documento di Piano ha individuato: azioni di iniziativa pubblica per la rigenerazione urbana all'interno del NAF, AT-01, Aree Speciali), nonché mediante eventuali altri processi interni al tessuto urbanizzato resi possibili dal Piano delle Regole.

Art. 13 Previsioni interventi diretti del Pds

Di seguito si riportano le previsioni in capo alle aree di trasformazione del Documento di Piano che incidono in modo sostanziale sul potenziamento del sistema dei servizi:

_ Ambito di Trasformazione AT-01

L'attuazione degli interventi di cui all'AT-01 (unica area di trasformazione prevista) è finalizzata alla ristrutturazione, ampliamento e riordino delle attività produttive da realizzare nell'isolato industriale ubicato all'ingresso nord del nucleo urbano. La crescita disordinata degli insediamenti produttivi e l'assenza di infrastrutture per la mobilità di scarico sulla strada provinciale ha indotto l'Amministrazione a proporre l'Ambito di Trasformazione all'interno del quale saranno realizzate le sistemazioni degli accessi: a nord con la sistemazione della sede stradale e a sud con il completamento del braccio della rotatoria esistente (su via Resegone) che garantirà l'accesso alle

arre dell'area feste e ai parcheggi di cui si prevede la realizzazione per migliorare la fruizione della medesima. Le opere a carico dei soggetti attuatori prevedono altresì la realizzazione di una ampia fascia di protezione a sud del comparto per la realizzazione dei presidi di invarianza idraulica. (vedi elaborato grafico allegato al DDP)

– Completamento del collegamento stradale bretella via Sabotino via Resegone

Il completamento della viabilità del comparto, di cui il primo tratto è a carico dei soggetti attuatori l'AT-01, è finalizzato a migliorare l'accesso e lo scarico della mobilità attivata dalle iniziative dell'area feste e dalla stessa AT-01. (vedi scheda 02)

– Area di proprietà comunale su Via Como

Il PdS prevede la possibilità di sviluppare, sull'area di proprietà comunale, anche mediante iniziative pubblico-privato secondo i vigenti disposti di legge in materia, una struttura polifunzionale destinata a sostenere la competitività economica del polo industriale ubicato con Gorla Minore. I servizi ospitabili nell'area potranno comprendere: aree di sosta e ristoro protetto per i vettori logistici, servizi di mensa e ristorazione, servizi per il tempo libero, servizi per la formazione professionale, servizi accessori per i lavoratori (asili nido, attività di dopo scuola, ...). (vedi scheda 03)

– Area a parcheggio a ridosso della via Sacco e Vanzetti

La riqualificazione di una porzione del mappale adiacente la via Sacco e Vanzetti, a ridosso delle residenze ERP, prevede la realizzazione di parcheggi pubblici delimitati da un filare di alberature ad alto fusto, idoneamente pavimentati con dispositivi di raccolta e drenaggio dei deflussi superficiali secondo i vigenti disposti regionali (invarianza idraulica) e la posa di apposite strutture per ospitare i cassonetti della raccolta differenziata. L'intervento mira a risolvere una criticità da tempo riscontrata per la fruizione qualificata di questo margine urbano ad elevata valenza paesistica. (vedi scheda 04)

– Nuova strada di collegamento area industriale: via Pacciana - via Como

L'intervento viabilistico è finalizzato a sgravare il carico di traffico industriale attualmente gravitante sulla via Libertà (strada provinciale) verso la via Como e da questa verso la Pedemontana e il sistema autostradale. (vedi scheda 05)

– Riqualificazione del parco San Vitale

La riqualificazione del parco San Vitale è finalizzata a garantire una fruizione qualificata di questo ambito di rilevante importanza paesaggistica e storica del Comune. Gli interventi prevedono la sistemazione dei percorsi pedonali e del verde (alberature). (vedi scheda 06)

– Interventi di riqualificazione all'interno del NAF

Gli interventi all'interno del NAF prendono le mosse dallo studio completato nel corso del 2022 denominato "Progetto Gorla 2030" per la rigenerazione del tessuto urbano di più antica formazione. Gli interventi, come indicato negli elaborati del DdP, prevedono una serie di azioni sul patrimonio edificato dismesso (il vecchio asilo, un fabbricato decadente in Via Terzaghi, un edificio produttivo dismesso in via Verdi. Le azioni, come rappresentato nell'allegata scheda 06 perseguono l'obiettivo della rigenerazione urbana, della permeabilità dei percorsi pedonali, dell'incremento degli spazi per

la sosta, il miglioramento della qualità ecologica del verde urbano. Completano gli interventi nel NAF la riqualificazione della piazza Martiri della Libertà. (vedi scheda 07)

Art. 14 Altri contenuti operativi del PdS

Il Piano dei Servizi, in ossequio ai contenuti definiti dalla Legge, opera inoltre direttamente sui seguenti temi:

- rete ciclopedonale
- spazi pubblici
- verde territoriale.

In materia di rete ciclopedonale il Piano dei Servizi:

- identifica la rete ciclopedonale esistente,
- individua la rete di percorsi da attuare durante la vigenza del piano,
- correla, se del caso, l'attuazione delle previsioni di tronchi della rete ciclopedonale, con altre azioni che, in generale, il PGT produce sul territorio.

In materia di spazi pubblici, il Piano dei Servizi:

- identifica gli spazi pubblici aventi significato per l'urbanità così come classificati in sede di analisi territoriali,
- indica le azioni di riqualificazione che è opportuno condurre allo scopo di innalzare la qualità degli spazi urbani, anche in relazione ai corrispondenti contenuti operativi del Piano delle Regole,
- correla, se del caso, l'attuazione delle previsioni di interventi per l'innalzamento della qualità dello spazio pubblico, con altre azioni che, in generale, il PGT produce sul territorio.

In materia di verde territoriale, il Piano dei Servizi:

- identifica le porzioni di verde territoriale interessate da potenziale o effettivo godimento pubblico,
- identifica la rete di percorsi esistenti o da recuperare, anche con finalità escursionistica, secondo una visione di scala vasta,
- correla, se del caso, l'esecuzione di interventi per il miglioramento della qualità e della sicurezza del territorio non urbano con le azioni di tutela intraprese dal Piano delle Regole e con gli strumenti compensativi in capo al Piano delle Regole stesso e agli strumenti di programmazione integrata e pianificazione attuativa.

Per le conseguenze applicative del piano si rinvia al documento "Disciplina generale del PdS".

Art. 15 Aspetti dimensionali del PdS

Note le strategie attuate dal Piano dei Servizi, visti i documenti denominati "PdS Localizzazioni del Piano dei Servizi", sulla base

- della dotazione di servizi esistenti e confermati, di fatto sufficiente per soddisfare le necessità derivanti dall'attuazione degli indirizzi del Documento di Piano e

- della dotazione prevista dal Piano dei Servizi al fine di migliorare il sistema esistente sotto il profilo prestazionale, definita con riferimento all'esame delle aree libere esistenti nonché alle priorità stabilite dal Documento di Piano,

richiamate le valutazioni emerse presente documento, si delineano in via generale valutazioni e considerazioni sulla dotazione quantitativa, sia rispetto alla popolazione residente che al target di sviluppo assunto alla base delle valutazioni del Documento di Piano.

Popolazione di riferimento ultimo censimento:	4.872 abitanti
Popolazione di riferimento prevista dal DdP:	5.033 abitanti
Dotazione assoluta allo stato attuale:	183.869 mq
Dotazione pro-capite allo stato attuale:	37,7 mq/ab
Dotazione assoluta prevista:	236.361 mq
Dotazione pro-capite prevista:	47 mq/ab

Sintesi:

Dai dati sopra riportati emergono le seguenti considerazioni generali sulla dotazione quantitativa, sia rispetto alla popolazione residente che al target di sviluppo assunto alla base delle valutazioni del Documento di Piano:

- i dati quantitativi generali risultano superiori rispetto alla dotazione pro capite valutata sullo stato attuale, pertanto si garantisce il rispetto degli obiettivi strategici del piano;
- le scelte localizzative circa le dotazioni di aree a verde confermano l'obiettivo generale del Documento di Piano di elevare lo standard di fruibilità del territorio e i valori ecologici del sistema;
- la dotazione di parcheggi risulta incrementata, soprattutto nel tessuto urbano di antica formazione in termini di dotazione pro capite. Va considerato che le previsioni di Piano sono mirate al superamento di criticità locali;
- aumentano le opportunità per l'implementazione di azioni puntuali rivolte alla qualificazione della rete ciclopedonale;
- viene riconosciuto un ruolo strategico a taluni siti del territorio in stato di naturalità e para-naturalità, affinché questi possano concorrere in modo significativo alla fruizione qualificata del territorio sia alla scala prettamente locale che ricevendo un bacino di utenze anche esterno ai limiti amministrativi di Gorla Maggiore;
- tutte le altre destinazioni specifiche pubbliche mantengono sostanzialmente inalterato il proprio target prestazionale, a conferma del grado di soddisfacimento già registrato in sede di valutazioni per categoria di servizi.

Art. 16 Stima economica delle previsioni del PdS

Le seguenti valutazioni hanno l'esclusiva finalità di constatare la coerenza delle scelte pianificatorie in materia di insediamenti e servizi, a partire da dati la cui validità è da intendersi entro le seguenti condizioni:

- trattasi di verifiche di massima finalizzate alla determinazione dell'ordine di grandezza dei fattori oggetto di valutazione;
- l'attendibilità dei dati puntuali non inficia la validità dell'ordine di grandezza dei dati complessivi soggetti a valutazione;
- le valutazioni economiche si intendono indicative, fondate su parametri di larga massima, la cui validità è limitata alla sola verifica di coerenza tra gli oneri derivanti dagli insediamenti e il costo dei servizi;
- le stime economiche prescindono da ogni ipotesi di gestione nel bilancio comunale degli introiti e dei costi;
- il soddisfacimento del requisito di compatibilità tra introiti e spesa rappresenta uno tra i possibili indicatori di sostenibilità economica del piano, e non corrisponde a impegnativa di completa realizzazione delle previsioni del piano;
- le valutazioni economiche prescindono da qualsiasi considerazione circa la propensione all'intervento dei diversi soggetti coinvolti nel processo di attuazione del piano.

Ai fini della valutazione economica delle previsioni del Piano dei Servizi si assumono i seguenti dati di base:

gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini *	500,00 €/mq
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base *	500,00 €/mq
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base *	500,00 €/mq
gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	70,00 €/mq
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	40,00 €/mq
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse *	500,00 €/mq
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	150,00 €/mq
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale *	500,00 €/mq

Riferimenti

*incidenza di costo per metro quadrato di superficie fondiaria, ipotizzato un costo di costruzione di €/mq 1.500,00

I costi di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi sono intesi al netto dei costi di acquisizione delle aree, dato che il PGT applica all'intera area urbana un principio perequativo che consente l'acquisizione dell'area da parte del Comune a costo nullo.

Dall'applicazione dei costi unitari sopra stimati alle previsioni di nuove localizzazioni del Piano dei Servizi deriva la seguente stima dei costi di attuazione:

gc:	Aree e servizi in genere per i cittadini *	16.628 mq	€ 8.314.000
if:	Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base *	0 mq	€ 0
ss:	Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base *	0 mq	€ 0

gs:	Aree e servizi per il gioco e lo sport	0 mq	€	0
vt:	Aree e servizi a verde e per il tempo libero	25.911 mq	€	1.036.440
ca:	Aree e servizi per il culto e attività connesse *	0 mq	€	0
sc:	Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli	9.952 mq	€	1.492.800
rt:	Aree e servizi di rilevanza territoriale *	0 mq	€	0

Considerato che:

- il Documento di Piano non prevede insediamento di nuove funzioni residenziali;
- il Documento di Piano prevede la realizzazione di servizi di interesse pubblico o generale che in via preliminare non concorrono alla stima degli introiti di cui al presente paragrafo;
- le potenzialità insediative del Documento di Piano afferiscono alla destinazione d'uso produttiva e direzionale,
- la stima delle potenzialità insediative del Documento di Piano ammonta a circa mq 58.000 circa SL per attività secondarie;
- che il valore unitario degli oneri di urbanizzazione secondaria da applicarsi è stimato in: €/mq 20,82 per attività secondarie;
- risulta un potenziale introito comunale derivante dall'attuazione delle previsioni del Documento di Piano di circa € 1.210.000.

Noto che:

- la stima è stata effettuata senza ipotizzare il ricorso al credito durante il periodo assunto per la valutazione del Piano,
- il totale del gettito stimato, generato da oneri e contributi si equivale con i costi di acquisizione e attuazione dei servizi,
- al gettito sopra stimato si aggiungerebbe comunque quanto derivante dai processi di attuazione del piano non valutati in questa sede (recupero degli edifici esistenti, ampliamenti, piccole costruzioni, ristrutturazioni, etc.).

è possibile concludere che la capacità di investimento del Comune e il costo complessivo di attuazione dei servizi previsti risultano compatibili.

Capo IV

Attuazione del Piano dei Servizi

Art. 17 Azioni per il potenziamento dei Servizi

Le localizzazioni del Piano dei Servizi individuate dal documento “PdS Localizzazioni del Piano dei Servizi” si attuano mediante i disposti normativi dettati dal documento “PdS ... Disciplina del Piano dei Servizi”, i cui principi ordinatori sono di seguito richiamati:

Contesto dell’azione del Piano dei Servizi.

Il Piano dei Servizi puntuizza e applica i principi e le strategie definite dal Documento di Piano di cui all’art. 8 della Legge per il Governo del Territorio.

Principi generali della normazione.

L’azione normativa del Piano dei Servizi si esercita mediante un dettato costituito da prescrizioni. Le norme espresse in termini di prescrizione assumono assoluta cogenza e sono applicate nel pieno significato specificamente espresso.

Concetto di Servizio.

Ai sensi del comma 10 dell’art. 9 della Legge per il Governo del Territorio il Piano dei Servizi assume la seguente definizione:

“Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell’ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d’uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell’organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.”

Principio di iniziativa privata.

Nelle aree per servizi è ammessa la realizzazione di servizi di interesse generale da parte di soggetti privati. Condizione necessaria per la realizzazione di servizi da parte di soggetti privati è che sussista l’interesse generale per l’iniziativa e che tale interesse sia sancito mediante specifica convenzione con il Comune.

Dichiarazione di pubblica utilità.

Le previsioni del Piano dei Servizi costituiscono apposizione di vincolo preordinato all’espropriazione solamente nei casi in cui si determina l’espresso divieto di attuazione delle previsioni da parte di un soggetto privato.

Interesse generale minimo.

Il Piano dei Servizi assume quale fondamento il concetto di interesse generale e stabilisce le condizioni minime che lo determinano. Tutte le opere eseguite da soggetti privati nel quadro di convenzioni (o atti unilaterali) connesse a Permessi di Costruire, Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, affinché possano essere equiparate a servizi di interesse pubblico o generale ai fini dell’assolvimento degli obblighi imposti dalla legge o dal Piano dei Servizi stesso, devono soddisfare i seguenti requisiti minimi:

- essere di entità tale da garantire un effettivo servizio il cui bacino di utilizzazione ecceda i limiti del Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento,
- essere localizzati in modo tale da favorire la fruizione anche da parte di soggetti residenti o esercenti attività esternamente al perimetro del Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento.

Arearie per servizi negli ambiti soggetti a programmazione integrata o pianificazione attuativa.

Per le aree soggette a programmazione integrata individuate dal Documento di Piano e per le aree soggette a pianificazione attuativa individuate dal Piano delle Regole, il Piano dei Servizi stabilisce le quantità minime di aree che dovranno essere localizzate al fine di conseguire la necessaria integrazione con il sistema dei servizi esistente e previsto in ambito urbano.

Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale in merito alla cessione delle aree per i suddetti servizi tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare, in alternativa alla localizzazione in situ dei servizi di cui al precedente capoverso la monetizzazione delle aree da cedere, fermo restando il conseguimento di un adeguato valore ecologico e di una adeguata funzionalità.